

GEMEINDE NEVERIN

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Neverin
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5824051
Fax: 0395 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG	6
1. RAHMENBEDINGUNGEN	6
1.1 Anlass der Planung	6
1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen	6
1.3 Verfahrensablauf	6
1.4 Ziel der Planung.....	8
1.4.1 Einwohnerentwicklung	8
1.4.2 Siedlungsentwicklung	8
1.4.3 Wohnungsbaupotenziale	9
1.4.4 Bedarf	10
2. ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	11
2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	11
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	15
3. VORHANDENE SITUATION.....	15
4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	16
4.1 Baulichen Nutzungen	17
4.2 Grünflächen	17
4.3 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	17
4.4 Flächen für die Landwirtschaft.....	18
4.5 Nachrichtliche Übernahmen	18
4.5.1 Gesetzlich geschützte Biotope	18
4.5.2 Uferschutzbereich	18
4.6 Hinweise.....	18
4.6.1 Baudenkmale und Bodendenkmale	18
4.6.2 Lagefestpunkt.....	19
4.6.3 Obere Luftfahrtbehörde	19
II. UMWELTBERICHT.....	20
1. EINLEITUNG	20
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes	20
1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	20
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	21
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	21
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	21

2.	BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	23
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	23
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	23
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	26
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	26
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	27
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	27
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	27
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	28
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel	28
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	28
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	28
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	29
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	29
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	29
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	29
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29

3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	30
------------	---	-----------

Anlage 1

Entwicklungspotentiale

I. Begründung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Neverin hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden. Anlass zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplans am 10.04.2019 war die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“. Allerdings ist das Verfahren bisher nicht zu Ende geführt worden.

Die zweite Änderung des Flächennutzungsplans steht im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Solarpark an der BAB 20, Parkplatz Vier Tore Stadt“. Die zweite Änderung ist am 29.10.2023 wirksam geworden.

Gegenstand der 1. Änderung wird nun zusätzlich zum dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ auch die Übernahme der Festsetzungen des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“.

1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen

Die Bauleitplanung 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,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S.546).

1.3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 10.04.2019 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der Plangeltungsbereich wurde wegen des Bebauungsplans Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ erweitert. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 10.01.2024 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2024 im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 11.01.2024 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Der Gemeinde liegt ein Zwischenbescheid vom 18.03.2024 vor. Die positive landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 26.06.2024 vor.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.01.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 09.04.2024 äußerten sich 18 Behörden, von den Nachbargemeinden wurden keine Bedenken geäußert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig vom 12.02.2024 bis zum 22.03.2024 unterrichtet durch Veröffentlichung des Vorentwurfs mit der Begründung im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin. Es gingen keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Entwurfsbeschluss

Der Entwurf wurde am 08.05.2024 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 10.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 16.07.2024 äußerten sich 17 Träger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung inklusive Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 22.05.2024 bis zum 08.07.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich waren die zu veröffentlichenden Unterlagen in der Zeit vom 03.06.2024 bis zum 05.07.2024 im Amt Neverin ausgelegt. Die Unterlagen waren in der Zeit vom 15.05.2024 bis zum 08.07.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

Die öffentliche Auslegung wurde am 25.05.2024 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 05/2024 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom 22.05.2024 bis zum 08.07.2024 auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom 15.05.2024 bis zum 08.07.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

Abwägung und Feststellungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 11.09.2024 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt. Die Begründung wurde gebilligt.

1.4 Ziel der Planung

1.4.1 Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31.12. nach Landesstatistik
2013	1.012
2014	1.012
2015	1.019
2016	1.004
2017	1.003
2018	1.008
2019	1.012
2020	1.021
2021	1.017
2022	1.012

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bevoelkerung/> (Abruf am 22.12.2023)

Die Einwohnerzahlen sind konstant in den letzten 10 Jahren.

1.4.2 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Neverin besteht aus den Ortsteilen Neverin und Glocksin. Die Ortsteile sind im seit dem 05.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan mit ihren Bestandsflächen als Wohnbauflächen, Mischgebiet und Gewerbegebiet im Fall von Neverin und als Wohnbauflächen und Mischgebiet im Fall von Glocksin dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheime am Haussee“ wurde 2011 aufgehoben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Eigenheimstandort Neverin-West“ ist seit dem 17.11.2003 wirksam und vollständig bebaut. Mit der wirksamen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist ein kleines Wohngrundstück hinzugekommen. Die 1. Änderung des vorhabenbezogener B-Plan „Dorfgebiet Eigenheimstandort Glocksin“ ist seit dem 05.11.1997 wirksam und vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Die 3. Überarbeitung des vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „Eigenheime An der Schule“ ist seit dem 17.11.2003 wirksam und vollständig bebaut. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 hat das Planungsziel Schaffung von altersgerechtem Wohnen (2 Wohnungen) beinhaltet. Dieser ist bis heute nicht in Kraft getreten und das Inkrafttreten ist auch sehr unwahrscheinlich. Das Planziel des B-Planes Nr. 9 wird somit sehr wahrscheinlich baulich gar nicht mehr umgesetzt. Die Gemeinde Neverin prüft derzeit auch die Aufhebung des Satzungsbeschlusses. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 hat die Gemeinde Neverin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des dort bestehenden Gebäudes (ehem. Gaststätte) für maximal zwei Altersgerechte Wohnungen geschaffen. Der dazugehörige Satzungsbeschluss ist am 11.03.2020 gefasst worden. Der Bebauungsplan konnte jedoch noch nicht in Kraft gesetzt werden, weil die erforderliche Waldumwandlung noch nicht vollzogen wurde. Voraussetzung für die Waldumwandlung ist wiederum die vorherige Zustimmung des Eigentümers der betroffenen Waldfläche (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH). Diese macht ihre Zustimmung wiederum jedoch davon abhängig, dass die umliegenden Flächen des Neveriner Sees von der Gemeinde Neverin zuerst gepachtet werden. Die Gemeinde hatte mit Beschluss vom 08.07.2020 wiederum festgelegt, dass ein Pachtvertrag mit der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH nur dann abgeschlossen wird, wenn die Vorhabenträger die Kosten für die gestiegene Verkehrssicherungspflicht (regelmäßige Pflegemaßnahme im Gehölzbestand) vollständig übernehmen und dieser Anspruch auch dinglich gesichert wird. Diese Vereinbarung kann nur durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und der Eintragung einer dinglichen Sicherung zu eben dieser Verpflichtung im betreffenden Grundbuch für das Flurstück 23/1, der Flur 1, Gemarkung

Neverin Rechnung getragen werden. Weiterhin hat die Gemeinde Neverin mit dem Vorhabenträger weder einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen und auch keine dingliche Sicherung vorgenommen. Die erforderliche Waldumwandlung und das Inkrafttreten der Satzung B-Plan Nr. 9 erscheinen derzeit sehr unwahrscheinlich und zeitnah auch nicht realisierbar.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht Entwicklungsflächen für Wohnungsbau im Osten von Neverin (Außenbereichsfläche im Anschluss an den Innenbereich) sowie ein Mischgebiet im Außenbereich nördlich des Ortes vor. In Glocksins ist der ehemalige Gutshof als Mischgebiet dargestellt und steht größtenteils als Entwicklungsfläche zur Verfügung sowie kleine Bereiche am Südwestrand der Wohnbauflächen.

1.4.3 Wohnungsbaupotenziale

Nach § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Gleichzeitig ist die Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Neverin auf den Eigenbedarf zu beschränken. Zur Erlangung des erforderlichen Abwägungsmaterials waren daher die Wohnungsbaupotenziale im gesamten Siedlungsbereich der Ortsteile zu untersuchen und hinsichtlich der Planungsziele (Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung) zu bewerten. Zuerst wurde die tatsächliche Nutzung innerhalb der Ortslage erfasst. Abgesetzte Splittersiedlungen wurden dabei nicht berücksichtigt.

In den Ortslagen gibt es viele Bereiche mit vorwiegender Wohnnutzung (im Sinne eines Wohngebiets) und in Neverin auch Bereiche mit gemischter Nutzung (siehe Anlage 1 Übersicht Potentialflächen).

Die Suche, der im Siedlungsbereich bestehenden Bebauungsmöglichkeiten, erfolgte auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen sowie örtlichen Begehungen. Als Suchraum wurde der baulich geprägte Siedlungsbereich herangezogen. Als einschränkende Faktoren wurden Wald- und Wasserflächen und Grünflächen berücksichtigt.

Die aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten wurden in einem anschließenden Schritt auf ihre Nutzungsmöglichkeiten hin untersucht.

Der Bebauungsplan Nr. 9 ist nicht mehr Bestandteil der Potentialflächen.

In der Anlage 1 (Übersicht Potentialflächen) sind die ermittelten Bauflächen dargestellt.

Da der Gemeinde bei den Flächen im unbeplanten Innenbereich kaum Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung zur Verfügung stehen, wird der zu erwartende Nutzungsanteil für den Wohnungsbau entsprechend der Umgebungsnutzung bestimmt. Für Wohnnutzung wird mit 100 % gerechnet und für Mischgebiete mit 50 %. Da die Wohngebäude im Ort größtenteils Einfamilienhäuser sind, wird für die Bewertung ebenfalls von Einfamilienhäusern ausgegangen.

Tabelle 2: Auswertung Potentialflächen

Fläche Nr.	Art	Breite des Standortes in m	Vorwiegende Nutzung	Zuwachs an Eigenheimen
1 Dorfstraße 44/45 Neverin Flur 1 Flurstück 22	Leerstehender ehemaliger Kindergarten; Lage im Waldabstand		W	-
2 Neverin Flur 1 Flurstücke 54/10, 55/1 und 56/2	Untergenutzte Baulücke Grünfläche	52 m + 20 m	M	1,5
3 Dorfstraße 21 Neverin Flur 3 Flurstück 156/11	Baulücke nach Gebäudeabbruch	38	W	1
4 Dorfstraße 27 Neverin Flur 23 Flurstück 129/1	Baulücke nach Gebäudeabbruch	42	W	2
5 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 3	Nachverdichtung			1
6 Glocksins Flur 1 Flurstück 109/2	Untergenutztes Wohngrundstück	15 m	W	zu schmal
7 Glocksins Flur 1 Flurstücke 120/2, 120/3 und 121/6	Unbebaute Baulücke Garten Lücke zu groß, Baurecht erforderlich	75	W	(3)
Summe				5,5

Rechnerisch sind in der Gemeinde Neverin Standorte für 5,5 Eigenheime in Neverin vorhanden. Für den Standort 3 liegt bereits ein Bauantrag vor; die Fläche steht somit nicht mehr als Potential zur Verfügung.

Trotz vorhandener Standorte kann die Gemeinde die Nachfrage nicht abdecken. Die Standorte befinden sich teilweise in Privatbesitz. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die Eigentümer, die die Grundstücke nicht veräußern wollen und selbst nutzen z. B. als Garten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass in den kommenden zehn Jahren ca. 50 % der nachgewiesenen Standorte (Baulücken) bebaut werden können. Dies würde 2 Eigenheimen entsprechen.

1.4.4 Bedarf

Der Wohnungsbedarf wird durch den Eigenbedarf bestimmt.

Das statistische Landesamt weist für die Gemeinde Neverin am 31.12.2022 498 Wohnungen aus. Das Amt Neverin hat für den Ortsteil Glocksins 107 Wohnungen ermittelt. Der Eigenbedarf für 10 Jahre entspricht 25 Wohnungen (5 % von 498 Wohnungen) in der Gemeinde Neverin davon 6 (5 % von 107 Wohnungen) in Glocksins.

Die Gemeinde benötigt Standorte in Neverin und Glocksin, um den nicht abgedeckten Eigenbedarf von 23 Wohnungen decken zu können, da die Innenbereichspotentiale nicht ausreichen.

Eine Eigenbedarfsanalyse für eine neue Wohnbauentwicklung in der Bauleitplanung umfasst typischerweise mehrere Schritte:

- Bevölkerungsentwicklung
- Haushaltsgröße
- Wohnungsarten
- Wohnraumbedarf pro Kopf

Mit diesen Daten wird der Eigenbedarf an Wohnungen basierend auf der Bevölkerungszahl und der durchschnittlichen Haushaltsgröße berechnet.

Es ist davon auszugehen, dass jedes Mitglied eines Haushalts im Durchschnitt eine eigene Wohnung benötigt (was eine gängige Annahme ist):

Die Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren von 2013 bis einschließlich 2022 beläuft sich durchschnittlich auf 1012 Einwohner_innen. Gemessen an der Wohnungsanzahl von 498 Wohnungen ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von $1012 / 498 = 2,03$ – abgerundet: 2 Personen pro Haushalt.

Bei durchschnittlich 1012 Einwohnern in den letzten 10 Jahren ergibt sich somit die Anzahl der benötigten Haushalte von $1012 / 2 = 506$ Wohnungen.

Die rechnerische Eigenbedarfsentwicklungsgröße ist somit die Differenz von derzeit 498 Wohnungen zu 506 benötigten Wohnungen, also 8 neue Wohnungen. Allerdings ist die Einwohnerzahl zum 31.12.2023 berücksichtigungsrelevant auf 1035 Einwohner_innen angestiegen. Dies entspricht einer Wachstumsrate zum Durchschnitt (1012 Einwohner_innen) von 2,3 Prozent. 2,3 Prozent von 498 bestehenden Wohnungen entsprechen neben den 8 rechnerisch benötigten neuen Wohnungen, zusätzlich einem Bedarf von 11,5 Wohnungen, also insgesamt dann zusätzliche 19,5 Wohnungen – aufgerundet 20 Wohnungen.

In Anbetracht der speziellen Wohnungsform des Altersgerechten Wohnen, als Alleinstellungsmerkmal in den SUR-gemeinden der Stadt Neubrandenburgs des Amtes Neverin, ist jedoch davon ausgehen, dass eine weitere Wachstumsrate begründet wird, sodass sich die Eigenbedarfsberechnung auf pauschal 25 neuen Wohnungen berechnen und begründen lässt – also 5 Prozent von derzeit 498 Wohnungen.

2. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Neverin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Neverin liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde wird durch das großräumige Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorranggebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Gemäß Programmsatz 3.3.3 (3) unterliegt die Gemeinde Neverin einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot mit dem Oberzentrum Neubrandenburg.

Die Gemeinde hat die Planungen zu den Bebauungsplänen Nr. 11 und Nr. 8 mit der Stadt Neubrandenburg abgestimmt.

Gemäß Programmsatz 4.1 (1) soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen reduziert werden.

Dem entspricht die Planung dadurch, dass für die beabsichtigte Neuausweisung unbebaute Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan reduziert werden.

Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

Die Gemeinde Neverin kann den Bedarf von 23 Wohnungen nicht im Innenbereich decken und weist dafür neue Wohnbauflächen aus. Dies entspricht dem Eigenbedarf. Die Ausweisung erfolgt im direkten Anschluss an Siedlungsflächen in Neverin und Glocksin.

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Dem entspricht die Planung in dem die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf den nicht-abgedeckten Eigenbedarf (23 Wohnungen) beschränkt wird.

Gemäß Programmsatz 4.5 (2) darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Dem entspricht die Planung, die Ackerzahl im Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 beträgt 42 entsprechend Gaia M-V.

Gemäß Programmsatz 4.5 (3) ist in Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung zu berücksichtigen:

Der Standort des Bebauungsplans Nr. 8 beinhaltet keine landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Alternativfläche für den Bebauungsplan Nr. 11 ist der Bereich nördlich der Wohnblöcke.

Hier befanden sich nach Luftbild von 1991 Nebengebäude und Gärten.



Abbildung 1: Luftbild von 1991

Diese Nutzungen sind seit vielen Jahren aufgegeben. Das große Nebengebäude wurde abgebrochen und die Gärten sind ebenfalls aufgelassen. In der Regel entwickeln sich aus diesen Flächen Gehölzbiotope; mit geringen Pflegeaufwand z. B. Streuobstwiesen.

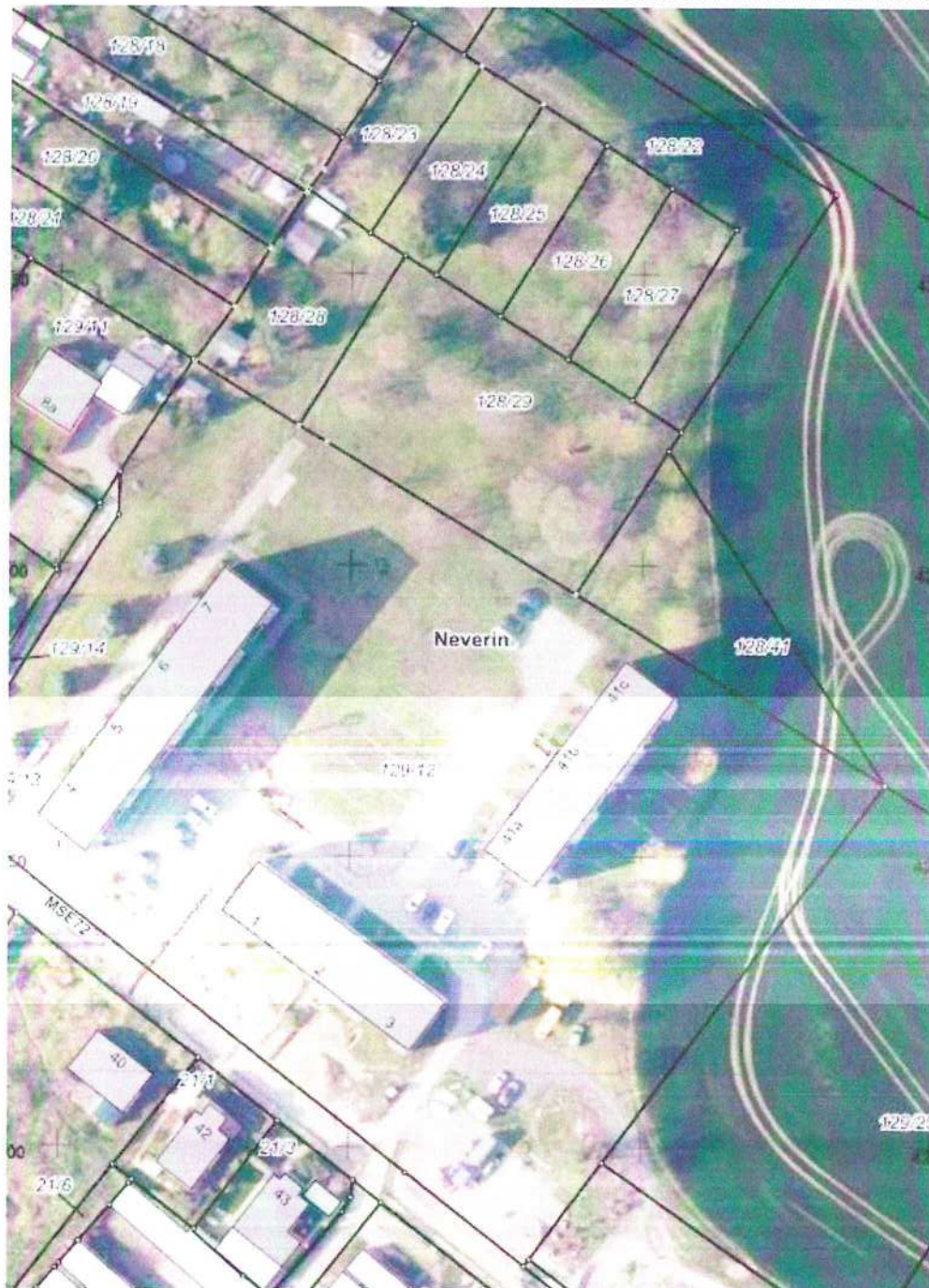


Abbildung 2: aktuelles Luftbild

Eine mit Gehölzen bestandene Fläche ist ökologisch sehr viel wertvoller als intensiv genutzte Ackerflächen. Wenn man diese Fläche einer Bebauung zugänglich macht und dementsprechend die Gehölze roden muss, ist der Eingriff auch für das Klima relevant. Für den Ausgleich sind deutlich höhere Umfänge zu erwarten, was darauffolgend beim Ausgleich auch auf eine höheren Flächenverbrauch (häufig landwirtschaftliche Nutzflächen) hinausläuft. Außerdem erfordert diese Alternativfläche im Vergleich mit den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 11 einen höheren Erschließungsaufwand. Der Standort des Bebauungsplans Nr. 11 ist bereits erschließungsmäßig nach den §§ 123 ff BauGB vollständig erschlossen. In diesem Zusammenhang überwiegt die aktuelle Standortwahl die Grundsätze des Programmsatzes 4.5. (3).

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Gemeinde Neverin hat keine zentrale Funktion und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Teile der Gemeinde sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz erschlossen. Der Regionalflugplatz Trollenhagen mit Bau- und Lärmschutzbereich wirkt im Gemeindegebiet Neverin. Gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.06.2024 wird festgestellt, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

3. Vorhandene Situation

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans steht im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ und Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“, weshalb diese 2 Teilbereiche hat.

Der Änderungsbereich in Neverin umfasst den Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und den Teil nördlich der Wohnblöcke, den die Gemeinde nicht mehr als Wohnbauflächenerweiterung vorsieht.

„Das Wasserschutzgebiet Neverin wurde inzwischen durch die untere Wasserbehörde stillgelegt, da die Brunnen der Wasserfassung zurückgebaut sind und der Standort nicht mehr zur Trinkwassergewinnung, sondern nur noch als Zwischenspeicher für die Trinkwasserversorgung dient.“¹

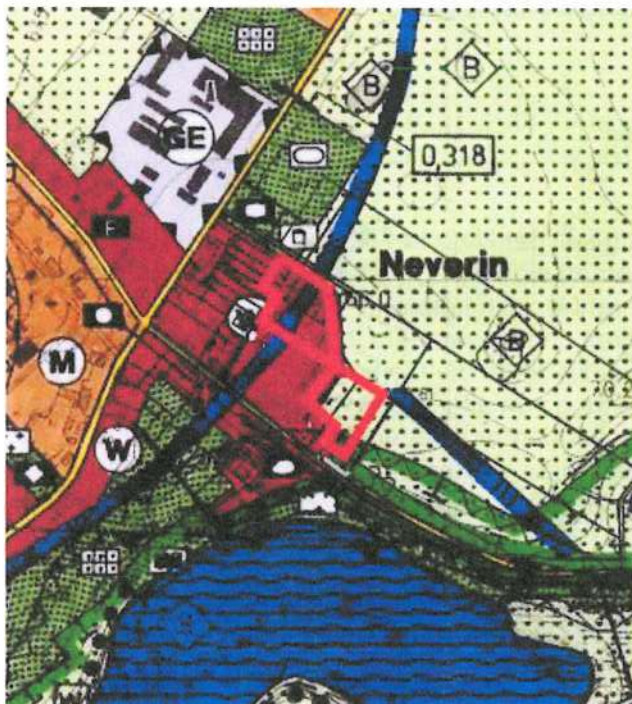


Abbildung 3: Ausschnitt Neverin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

¹ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 09.04.2024

Der Änderungsbereich in Glocksin umfasst die ehemalige Gutsanlage, die im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, und den südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 8, der als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist. Der Bereich nordöstlich der Schlossstraße wird mit einbezogen, weil er als verbleibende gemischte Baufläche relativ klein ist und von Wohnnutzung geprägt.

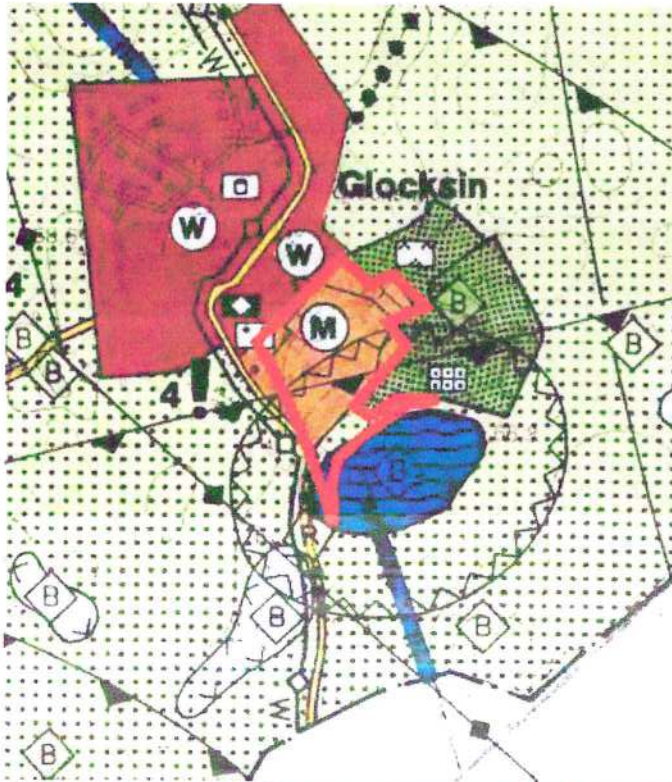


Abbildung 4: Ausschnitt Glocksin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

4. Städtebauliche Planung

Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung soll der Hauptort Neverin sein, da hier die meisten Gemeinbedarfseinrichtungen konzentriert sind. Aber auch der Ortsteil Glocksin soll sich entsprechend seinem Eigenbedarf weiterentwickeln können.

Aufgrund dieser derzeitigen Nichtrealisierbarkeit und wegen der Überlegung der Gemeinde den Satzungsbeschluss wieder aufzuheben, entwickelte die Gemeinde die Alternatividee zur Aufstellung des B-Planes Nr. 11 um die Schaffung von altersgerechten Wohnungen, welche durch den B-Plan Nr. 9 objektiv zeitnah nicht realisierbar sind, umsetzen zu können.

Das Planungsziel des Schaffens von altersgerechten Wohnen wurde bewusst in den Hauptort Neverin gezogen. Ursprünglich sah der Bebauungsplan Nr. 8 hier auch Möglichkeiten (Mehrgenerationenwohnen) vor.

Die Gemeinde plant im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 zehn Eigenheime in Glocksin. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 sind 13 altersgerechte Wohnungen vorgesehen. Die Wohnbaufläche nördlich der Wohnblöcke wird zurückgenommen.

4.1 Baulichen Nutzungen

In den Änderungsbereichen werden Wohnbauflächen dargestellt. Sie grenzen an Wohnbauflächen an Wohnbauflächen an (siehe [Abbildung 5](#)). Auf den restlichen Seiten werden sie von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

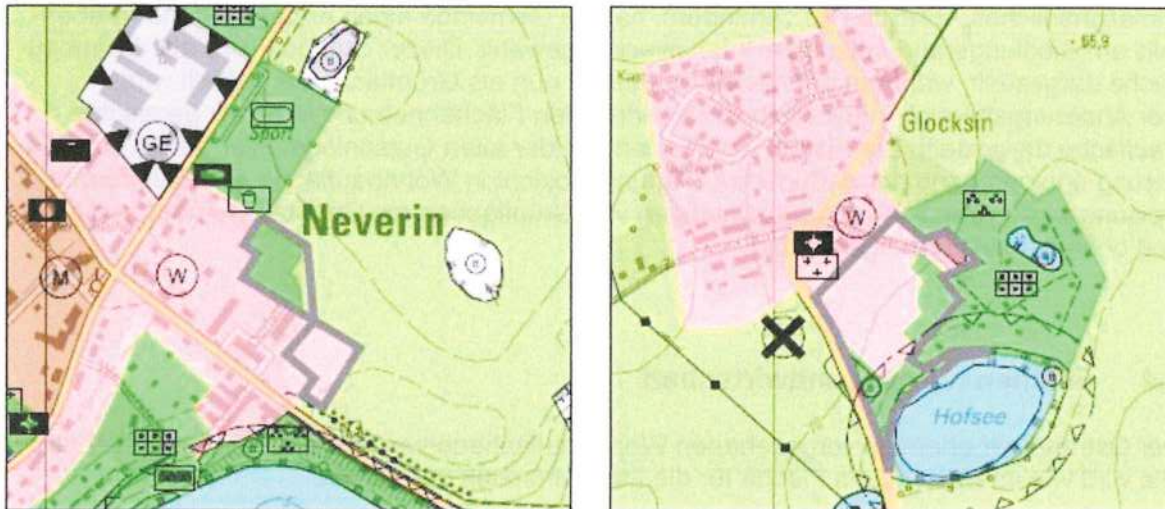


Abbildung 5: Darstellung der geänderten Nutzungsart

Die bisher geplante bauliche Nutzung der Fläche nördlich der Wohnblöcke wird zurückgenommen.

4.2 Grünflächen

Die im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung nördlich der Wohnblöcke (hier sind die Erschließungsmöglichkeiten ungeklärt), die ursprünglich als Gartenland genutzt wurde, liegt brach und wurde als Grünfläche dargestellt. Ebenso der Süden der ehemaligen Gutanlage, der teilweise als Biotop geschützt ist, und von Gehölzen geprägt wird.

4.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gehören Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu den Aufgaben der Bauleitpläne. „Dazu gehört vor allem die planungsrechtliche Absicherung von Anlagen für die Kraft-Wärme-Kopplung und anderer Maßnahmen für die effiziente Nutzung von Energie sowie von Maßnahmen für die effiziente Nutzung von Energie sowie von Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und die Berücksichtigung der Anforderungen dieser Anlagen und Maßnahmen bei den sonstigen Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen.“²

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sind die Erfordernisse des Klimaschutzes in die Abwägung einzustellen. Dies beinhaltet die Verpflichtung der Gemeinden dem Belang des Klimaschutzes ergänzend Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung können nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 können Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel

² Verlag C.H:BECK: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB Kommentar § 1Rn. 144e

dienen, dargestellt werden. Diese Darstellungen legt die Gemeinde aufgrund des begrenzten Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung nicht fest.

Im Teilbereich in Neverin ging es um einen Wohnungsbaustandort für betreutes Wohnen, der im Innenbereich der Gemeinde nicht nachgewiesen werden kann. Der Alternativstandort, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, sind aufgelassene Gärten und Nebenanlagen der Wohnnutzung, die durch Gehölze geprägt sind. Um hier ein klimaschädliches Abholzen zu verhindern, hat die Gemeinde einen anderen Standort ebenfalls am Siedlungsrand gelegener Intensivacker gewählt. Dieser Standort wird als Wohnbaufläche dargestellt, während die Alternativstandort nun als Grünfläche dargestellt wird.

Der Änderungsbereich in Glocksins ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche war Bestandteil der alten Gutsanlage. Hier erfolgt eine Änderung entsprechend der geänderten Planungsabsicht in Wohnbaufläche. Die Flächenausweisung wird in der 1. Änderung zugunsten von Grünflächen mit Gehölzbeständen reduziert und orientiert sich am Eigenbedarf.

4.4 Flächen für die Landwirtschaft

Der Ostrand der ehemals vorgesehenen Wohnbauflächenerweiterung nördlich der Wohnblöcke wird wie im Bestand als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.5 Nachrichtliche Übernahmen

4.5.1 Gesetzlich geschützte Biotope

Der Änderungsbereich in Glocksins wird im Süden von gesetzlich geschützten Biotopen tangiert.

4.5.2 Uferschutzbereich

Der Uferschutzbereich (50 m) des Hofsees liegt teilweise im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans.

4.6 Hinweise

4.6.1 Baudenkmale und Bodendenkmale

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 09.04.2024 auf das Bau-/Einzeldenkmal „Gutshaus Schlossstraße 12, 14“ im Änderungsbereich sowie das Bau-/Einzeldenkmal „Kirche mit Einfriedung, Feldsteintrockenmauer“ in Glocksins und Bodendenkmale nahe den beiden Änderungsbereichen hin

- „(1) Bei Bauvorhaben im Gebiet „Ehemalige Gutsanlage“, sind Belange des Umgebungs-schutzes der o.g. Bau-/ Einzeldenkmale zu beachten, d.h. Bauvorhaben (ihre Dimension, äußere Gestaltung und Farbgebung) dürfen das Erscheinungsbild der Denkmale nicht erheblich beeinträchtigen!
- (2) In beiden Gebieten können bei jeglichen Erdarbeiten für und bei Bauvorhaben in diesen Gebieten jeder Zeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde und/oder ungewöhnliche, auffällige Bodenverfärbungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind oder sein können,

entdeckt, sind die Verhaltensregeln beim Fund von Denkmälern (auch bei dem Verdacht) des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V zu befolgen!“

4.6.2 Wasserschutzgebiet Neverin

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 16.07.2024 hin:

„Im wirksamen Flächennutzungsplan mit den Änderungsgebieten ist das aufgehobene Wasserschutzgebiet noch dargestellt.

Das Wasserschutzgebiet Neverin wurde inzwischen durch die untere Wasserbehörde aufgehoben, da die Brunnen der Wasserfassung zurückgebaut sind und der Standort nicht mehr zur Trinkwassergewinnung, sondern nur noch als Zwischenspeicher für die Trinkwasserversorgung dient.“

4.6.3 Lagefestpunkt

Das Landesamt für innere Verwaltung weist in seiner Stellungnahme vom 13.05.2024 auf einen Trigonometrischen Punkt 3. Ordnung (87212100) in der Nähe der Geltungsbereichsgrenze beim Teilbereich Neverin hin.

4.6.4 Obere Luftfahrtbehörde

Das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 14.06.2024 hin:

1. *Bauschutzbereich des Flughafens Neubrandenburg gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)*

Beide Teilflächen (Neverin und Glocksinn) liegen im Bauschutzbereich des Flughafens Neubrandenburg.

Die Teilfläche Neverin ist rund 2.900 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt und liegt außerhalb der Anflugsektoren. Für dieses Plangebiet gelten die Bestimmungen gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. a) LuftVG, wonach in der weiteren Umgebung eines Flughafens außerhalb der Anflugsektoren die Zustimmung der Luftfahrtbehörde für die Errichtung von Bauwerken und sonstigen Anlagen erforderlich ist, wenn Bauwerke (oder sonstige Anlagen) eine Höhe von 25 m (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) überschreiten sollen. Der Bezugspunkt des Flughafens Neubrandenburg beträgt 69,04 m über NN. In dem Plangebiet beträgt die zustimmungspflichtige Höhe somit 94,04 m über NN (25 m zuzüglich 69,04 m über NN). Soll die Höhe von 94,04 m über NN durch Baumaßnahmen (oder auch durch zeitweilige Hindernisse wie z. B. Baukräne) durchdrungen werden, bedarf es der vorherigen luftfahrtbehördlichen Zustimmung zur Baugenehmigung. Sehen landesrechtliche Bestimmungen für die Errichtung von Bauwerken die Einholung einer Baugenehmigung nicht vor, bedarf die Errichtung dieser Bauwerke der Genehmigung der Luftfahrtbehörde unter ausschließlich luftverkehrssicherheitlichen Erwägungen.

Die Teilfläche Glocksinn ist rund 3.300 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Für den nördlichen Bereich der Teilfläche gilt ebenfalls noch die Bauhöhenbeschränkung von 94,04 m über NN. Der südliche Bereich hingegen liegt im Anflugsektor des Flughafens. Für diesen Bereich gelten die Bestimmungen gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2 Buchst. a) LuftVG, wonach die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich ist, wenn Bauwerke die Verbindungslinie überschreiten, die von dem Ende der Sicherheitsflächen bei 0 Meter Höhe bis zu einem Umkreis um den Startbahnbezugspunkt von 10 Kilometer Halbmesser bei Hauptstart- und Hauptlandeflächen bis 100 Meter Höhe ansteigt (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landefläche). In dem betroffenen Planteilgebiet beträgt die zustimmungspflichtige Höhe rund 82 m über NN. ...

Zudem weise ich darauf hin, dass sich die Ortschaften Neverin und Glocksins im Bereich der Platzrunde für Motorflugzeuge befinden. Mit Schallimmissionen aufgrund des genehmigten Flugbetriebes ist zu rechnen.

2. **Schutzbereiche von zivilen Flugsicherungsanlagen gem. § 18a LuftVG**
Gemäß § 18a LuftVG dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) entscheidet auf der Grundlage einer gutachtlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation, ob durch die Errichtung der Bauwerke Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung teilt seine Entscheidung der für die Genehmigung des Bauwerks zuständigen Behörde oder, falls es einer Genehmigung nicht bedarf, dem Bauherrn mit.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Teilfläche Neverin rund 0,8 km und die Teilfläche Glocksins rund 1,8 km von der Flugsicherungsanlage Neverin RX Mast 1 ADS-B Antenne [A1NV-GS13] entfernt ist. Für die Prüfung, ob es zu Funktionsstörungen im Schutzbereich dieser Flugsicherungsanlagen kommen kann, müssen die konkreten Standorte und die Bauhöhen von Bauvorhaben bekannt sein. Vorprüfungen zu Anlagenschutzbereichen können unter <https://www.baf.bund.de/> vorgenommen werden.“

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig aufgrund der Planung des Bebauungspläne Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ und Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ und sieht vor, auf 2 Teilbereichen im Siedlungsbereich von Neverin und Glocksins, auf einer Fläche von insgesamt circa 2 ha, Wohnbaufläche zu errichten.

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung der 1. Änderung des FNP's können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden (temporär). Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baugrenzen zu folgenden erhöhten Umweltbelastungen:

- 1 Störwirkungen und Vergrämung durch visuelle Effekte, Scheuchwirkungen, Erschütterungen und Schallemissionen durch den Maschinenbetrieb und die Anwesenheit von Menschen.
Es bestehen bereits gleichartige Vorbelastungen aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, umliegenden Verkehrsflächen und der bereits bestehenden Nutzung des Geltungsbereichs.
- 2 Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Arbeitsflächen.
- 3 Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Gehölzrodungen, Gebäudeabrisse und Flächenberäumung bei der Bauvorbereitung sowie während der Bauphase.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Bau Feld.

- 1 Dauerhafte Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme.
- 2 Meidereaktion und Vergrämung durch die geplanten baulichen Anlagen.
- 3 Dauerhafte Beseitigung potentieller Habitate.

Betriebsbedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der bereits bestehenden Baulichkeiten, welche sich nicht erhöhen werden.

- 1 durch Wohnnutzung verursachte Emissionen an die Umgebung (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen), in diesem Fall: Lärm, Licht.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Tabelle 1: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land-schafts-bild	Wasser	Boden	Klima/Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgüter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Biotoptypenerfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert. Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegt der Geltungsbereich teilweise in Bereichen:

- Naturnaher Feuchtlebensräume mit geringen Nutzungseinflüssen (ohne Feuchtwälder),
- Ungestörter Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore,
- Bedeutsamer Biotope des Offenlands,
- Stark grundwasserbeeinflusster Standorte.

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) liegt das Plangebiet im Verflechtungsbereich (Ober-, Nah- bzw. Mittelbereich) der Stadt Neubrandenburg, in dem Stadt-Umland-Raum der Stadt Neubrandenburg sowie in einem bedeutsam flächenerschließenden Verkehrsnetz.

Das Plangebiet fügt sich wie folgt in den Naturraum ein:

- ➔ Der 50 m-Uferschutzstreifen des Hofsees gemäß § 29 NatSchAG M-V ist zu beachten
- ➔ Das Vorhaben tangiert keine Schutzgebiete
- ➔ Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gesetzlich geschützte Biotope
- ➔ Auf der Fläche stehen nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume
- ➔ Im Plangebiet befinden sich artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Schwalben.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),

1. Änderung des Flächennutzungsplans

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch 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 der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das Plangebiet Neverin befindet sich am östlichen Ortsrand von Neverin. Das Gelände wird im Norden und Osten durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, im Westen durch Wohnbebauung (Plattenbauten) mit Grünflächen und im Süden durch Grünflächen, einen versiegelten Parkplatz, sowie Rad- und Fußweg begrenzt. Etwa 20 m südlich der Baufläche verläuft die Kreisstraße MSE72. Das Plangebiet ist durch Immissionen aus o.g. Nutzungen, insbesondere seitens der Bebauung und der Kreisstraße, vorbelastet. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keinen Erholungswert auf.

Das Vorhaben Glocksins liegt im Süden der Ortschaft Glocksins, unmittelbar östlich der Kreisstraße 39 zwischen Neverin und Neuenkirchen, etwa 1 km westlich der A20, südlich und westlich an Bebauung angrenzend, unmittelbar nördlich des Hofsees auf dem ehemaligen Gutshofgelände. Nordöstlich des Plangebietes steht das ehemalige Gutshaus. Das Gelände weist derzeit keine Nutzung auf. Es wird regelmäßig gemäht und von Spaziergängern frequentiert. Das Plangebiet ist durch die geringen Immissionen der vorhandenen Bebauungen leicht vorbelastet. Das Plangebiet hat aufgrund der umgebenden Kultur- und Landschaftselemente eine hohe Bedeutung für die Erholung.

Flora

Die Vorhabenfläche Neverin beansprucht hauptsächlich Ackerflächen und einen Streifen ruderaler Staudenflur. Die Gehölze im Plangebiet setzen sich aus Eschen, dünnstämmigen Obstbäumen, Sträuchern und ausgetriebenen Weidenstümpfen.

Das Gelände Glocksin ist mit regelmäßig gemähtem Intensivgrünland bewachsen. Im Süden des Plangebietes, östlich der Kreisstraße wachsen eine Fliederhecke, 5 geschützte Eschen und eine geschützte Weide. Diese bilden den geschützten Biotop ohne Bogen MST02419 „Feldgehölz; Esche; Strauchschicht“. Der Gehölzstreifen des Hofsees reicht in den Südosten des Plangebietes hinein und ist Teil des geschützten Biotops MST02423 „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder“ (Hofsee mit Gehölz; Phragmites-Röhricht; Großseggenried; Kleinröhricht; Großröhricht; strukturreich). Sieben geschützte Weiden stehen hier teils außerhalb des Plangebietes, teils auf der Plangebietsgrenze. Im Osten und Norden befinden sich Siedlungsgehölze heimischer Arten aus Ulmen, Ahorn, Eschen, Weiden und Linden, welche 3 mächtige geschützte Linden und eine geschützte Ulme enthalten. Im Norden wachsen 1 geschützte Kastanie und 4 geschützte Linden.

Fauna

Neverin

Im entsprechenden Messtischblattquadranten (MTBQ) 2346-3 wurden bei Kartierungen zwischen 2011 und 2013 vier Rotmilanhorste, 2011 zwei Horste des Schreiadlers, 2014 zwei Weißstorchhorste und 2016 ein besetzter Kranichhorst verzeichnet. Als Brutplatz ist die Vorhabenfläche für keine der zuvor genannten Arten geeignet. In Neverin selbst befindet sich ein Nestmast des Weißstorches, der 2022 ein Brutpaar ohne flügge Jungen beherbergte. Bei Umsetzung des Vorhabens werden keine Grünlandflächen und somit keine Nahrungsflächen des Weißstorches beseitigt.

Die nächstgelegenen Rastgebiete befinden sich mehr als 5 km vom Vorhaben entfernt (s. Abb. 7). Somit werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der Groß-, Greif- und rastenden Arten nicht berührt.

LINFOS M-V weist den Messtischblattquadranten 2346-3 als Verbreitungsgebiet des Fischotters aus. Die nächstgelegenen Biberburgen befinden sich mindestens 5 km entfernt. Ein Vorkommen der Arten im Plangebiet wird aufgrund fehlender Habitate, Leitlinien und Vernetzungen ausgeschlossen.

Glocksin

Auf dem Gelände befinden sich drei Artenschutzmaßnahmen, welche im Zusammenhang mit dem Abriss der Scheune und des Speichers im Jahr 2014 errichtet wurden. Es handelt sich um einen Fledermauskeller, ein Artenschutzhaus und um eine Feldsteinmauer. Diese wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten wurden zwischen 2011 und 2013 vier Brut- und Revierpaare vom Rotmilan, zwischen 2008 und 2016 dreizehn Brutplätze vom Kranich, 2009 zwei Weißstorchhorste sowie zwischen 2007 und 2015 zwei besetzte Schreiadlerhorste registriert. Es wurden Fischotteraktivitäten und Eremitenvorkommen verzeichnet. Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Rastgebiet und in Zone B (2 Klassen), das heißt im Bereich mit mittlerer bis hoher relativer Dichte des Vogelzuges, über dem Land M-V.

Boden

Neverin

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes setzt sich aus Lehmen/Tieflehm mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss zusammen. Das Gelände und seine Umgebung sind eben bis kuppig. Der Boden ist in der Eiszeit, durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden. Die Ackerlandzahl liegt bei 42. Dem Boden wird somit die Zustands- und Bodenstufe 4, mit einer schwachen bis mittleren Ertragsfähigkeit zugeschrieben. Das Bodengefüge des Plangebietes ist anthropogen vorbelastet und aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung gestört und verdichtet.

Glocksin

Der Boden des Plangebietes setzt sich aus Lehm-/Tieflehm mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss zusammen.

Wasser

Neverin

Die Fläche beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Grundwasser steht mit mehr als 10 m unter Flur an. Das Grundwasserleiter ist bedeckt und aufgrund des großen Flurabstandes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt. Das nächstgelegene Gewässer ist der Neveriner See.

Glocksin

Das Plangebiet enthält keine Gewässer und liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Unmittelbar südlich des Plangebietes erstreckt sich ein permanentes Standgewässer (Hofsee) mit Gehölzen, Röhrichtbeständen und Rieden. Der Geltungsbereich überlagert den 50 m – Uferschutzstreifen des Hofsees. Das Grundwasser steht bei mehr als 10 m unter Flur an und ist daher trotz des nichtbindigen Deckungssubstrates vor eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt. Es besteht kein Hochwasserrisiko.

Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet Neverin sind durch das Offenland, den umliegenden Gehölzbestand und die Gewässernähe geprägt. Die Gehölze üben eine geringe Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der benachbarten Gülle- und Sickergrube sowie der Kreisstraße und der Bebauung eingeschränkt. Offenland und Gewässer sorgen für Luftaustausch.

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet Glocksin sind durch den Gehölzbestand und die Lage im Siedlungsrandbereich geprägt. Es besteht eine Sauerstoffproduktions-, Windschutz-, Staubbindungs- und Luftaustauschfunktion sowie vermutlich eine geringfügig eingeschränkte Luftreinheit.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren nördlich der Pommerschen Haupteisrandlage der Weichseleiszeit auf einer Sandlinse in der Grundmoräne, östlich der Tollenseniederung und westlich des Lindetals. Die Vorhabenfläche liegt außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume und innerhalb des Landschaftsbildraums „Der Werder“ (V 6 – 8) mit einer mittleren bis hohen Bewertung. Das Gelände in Neverin ist eben und flach. Strukturelemente sind kaum vorhanden. Es bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen zwischen Landschaft und Plangebiet.

Die Geländehöhen in Glocksin bewegen sich aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Endmoräne bei etwa 70 m über NN. Die ehemalige, gut erschlossene Gutsanlage ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Das Plangebiet hat einen parkartigen Charakter und ist ein hoch-wertiger Ortsbestandteil. Der reiche Randbewuchs unterbindet Blickbeziehungen zwischen Landschaft und Fläche weitestgehend. Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Im Vorhabenbereich befindet sich ein Baudenkmal.

Natura – Gebiete

Neverin

Das nächstgelegene Natura-Gebiet befindet sich mit dem GGB DE 2346-301 „Neuenkirchner und Neveriner Wald“ (Zielarten: Eremit, Rotbauchunke) ca. 1,4 km nördlich des Vorhabens. Die Wirkungen der Planung erreichen das GGB nicht, eine FFH-Vorprüfung liegt daher nicht vor.

Glocksin

Zwischen dem Plangebiet und den drei nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten besteht kein Biotopverbund. Die Distanz zum nächstgelegenen FFH-Gebiet beträgt ca. 1,8 km. Es existieren Barrieren in Form von Bebauung, Ackerflächen und Verkehrswegen (u.a. A20). Lebens-

räume die den Ansprüchen der Zielarten der Natura 2000-Gebiete Kammolch, Rotbauchunke und Eremit genügen, liegen in Form des Hofsees außerhalb des Geltungsbereiches oder werden in Form der Altbäume von der Planung nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen der Planung auf die Natura 2000-Gebiete, können somit ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindingfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Neverin

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin einer regelmäßigen Bewirtschaftung als Acker unterliegen. Die Artenausstattung würde sich nicht ändern.

Glocksin

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als parkartige Freifläche mit beunruhigtem, intensiv gemähtem Grünland bestehen bleiben.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

Eine anthropogen vorbelastete, 0,5 ha große Fläche im Siedlungsbereich von Neverin wird einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über eine Zufahrt von der Kreisstraße MSE72.

Das am Siedlungsrand von Glocksin, zwischen Infrastrukturen gelegene Gelände wird einer Wohnnutzung zugeführt.

Flora

Aufgrund der geplanten Versiegelungen in Neverin gehen Acker und Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte verloren.

Die Planung Glocksin sieht die Überbauung hauptsächlich von Intensivgrünland im Siedlungsbereich vor.

Fauna

Durch das Vorhaben werden potenzielle Habitate beseitigt. Ein Artenschutzfachbeiträge wurden auf der Ebene der Bebauungsplanung erstellt.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Neverin

Durch das Vorhaben gehen Sandacker, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte und einzelne Sträucher und Bäume verloren. Auf der Ebene der Bebauungsplanung werden Anpflanzungen vorgesehen. Die biologische Vielfalt wird sich daher, trotz möglicher Versiegelungen, nicht signifikant verschlechtern.

Glocksin

Die versiegelten Bauflächen verursachen die Beseitigung von Intensivgrünland. Auf den unversiegelten Bauflächen sind Anpflanzungen vorzunehmen, die eine Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt zur Folge haben. Die biologische Vielfalt wird sich demzufolge erhöhen.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Neverin

Die vorgesehene Entwicklung der zentralen Fläche zur Wohnbebauung verursacht keine Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese werden sich an den Emissionen umliegender Nutzungen orientieren.

Glocksin

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche zum Allgemeinen Wohngebiet verursacht eine geringe Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Die geplanten Gebäudekubaturen werden der Umgebung weitestgehend angepasst. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort an den Siedlungsrand anschließt. Nach derzeitigem Kenntnisstand beinhaltet das Plangebiet keine Kulturgüter. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zu vorhandenen Wohnbebauungen von Neverin. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die vorhandene Infrastruktur nutzen. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Da die Fläche keine nennenswerte Bedeutung für das Klima besitzt, stellt die Planung einen geringen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Die Beseitigungen von Gehölzen mindern die Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion unerheblich und führen nicht zur Störung der großräumigen Klimafunktion. Neue Pflanzungen sind festgesetzt. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit der geplanten Funktion.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung soll auf der nächsten Planungsebene abgearbeitet werden. Bisherige Untersuchungen zum Umweltbericht haben ergeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand von der geplanten Änderung keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sein werden. Mögliche zusätzliche Maßnahmen ergeben sich aus den in der nächsten Planungsebene durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfungen. Rechtsverbindliche Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen sollen die Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen treffen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Monitoringmaßnahmen können erst in den folgenden Planungsphasen festgelegt werden.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer bzw. mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

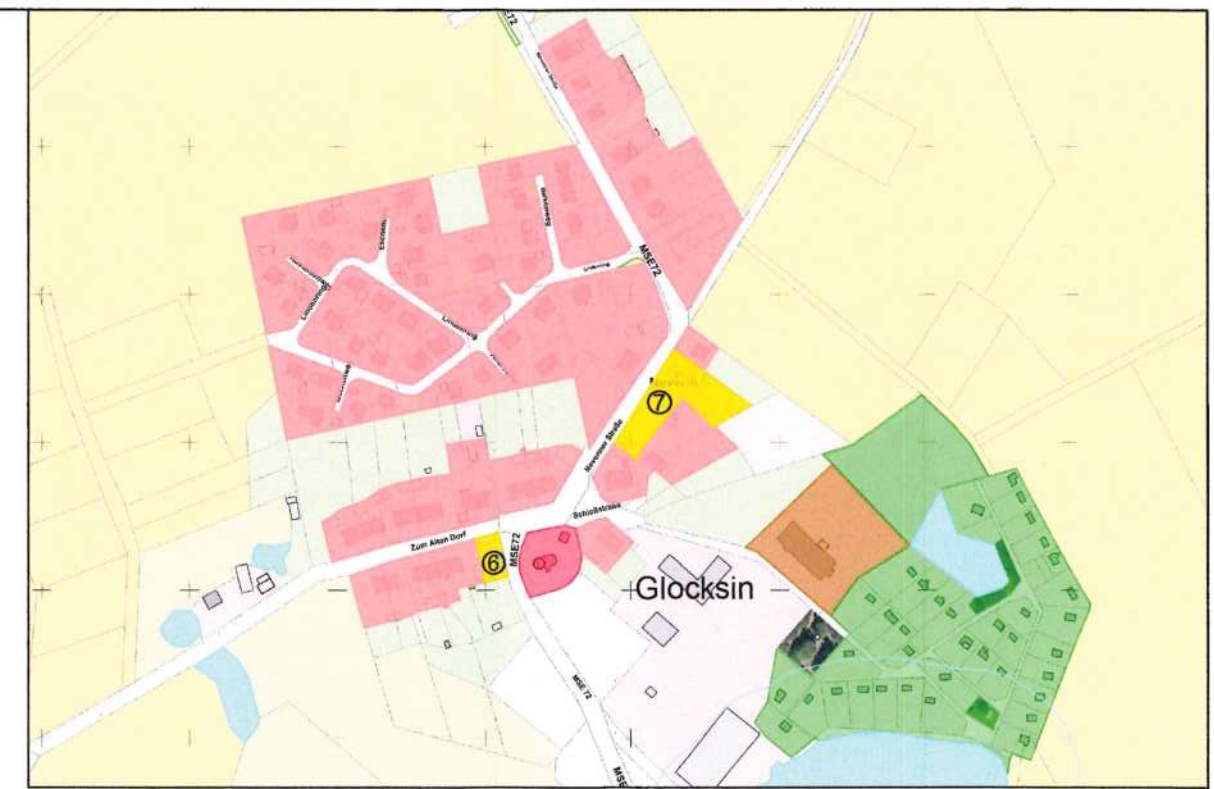
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter

24. SEP. 2024
Neverin,



Der Bürgermeister





Wohnnutzung
gemischte Nutzung
Flächen für Gemeinbedarf

unbebaute / untergenutzte Flächen

Wasserfläche
Wald
Grünflächen

Projekt:	Bebauungsplan Nr. 11 "Altersgerechtes Wohnen" der Gemeinde Neverin
Auftraggeber:	Gemeinde Neverin über Amt Neverin Dorfstraße 36 17309 Neverin
Plan:	Überischtpotentialflächen

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26 17033 Neubrandenburg
fon 0395 / 5824051 mobil 0175/ 58488936
fax 0395 / 36945948
email info@planungsbuero-trautmann.de

Datum: 12/2023
Maßstab 1:5.000
Blattnummer: 1