

Gemeinde Neverin

Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ im Ortsteil Glocksinn

Begründung

Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3

Artenschutzfachbeitrag
Geotechnischer Bericht
Naturschutzgenehmigung

Auftraggeber:

Gemeinde Neverin
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

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

Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung
Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 4225110

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG	6
1. Rechtsgrundlage.....	6
2. Einführung	6
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes	6
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
2.3 Planverfahren	7
3. Ausgangssituation	9
3.1 Räumliche Einbindung	9
3.2 Bebauung und Nutzung	11
3.3 Erschließung.....	11
3.4 Natur und Umwelt	11
3.4.1 Geotechnischer Bericht.....	12
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	12
4. Planungsbindungen	12
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	12
4.2 Landes- und Regionalplanung	13
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	13
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	13
4.3 Flächennutzungsplan.....	16
4.4 Planungswettbewerb und städtebauliche Konzeptentwicklung	16
5. Plankonzept.....	17
5.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	17
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
6. Planinhalt.....	18
6.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	18
6.1.1 Art der Nutzung	18
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	18
6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze.....	18
6.2 Verkehrliche Erschließung	19
6.3 Abwasserentsorgung	19
6.4 Grünflächen	19
6.5 Klimaschutz	19
6.5 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	20
6.5.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....	21

6.5.2	Kompensationsmaßnahmen	22
6.5.3	CEF-Maßnahmen	22
6.6	Gestalterische Festsetzungen	22
6.7	Nachrichtliche Übernahmen	22
6.7.1	Bodendenkmale	22
6.7.2	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	23
6.7.3	Geschützte Biotope	23
6.8	Hinweise	23
6.8.1	Baudenkmale	23
6.8.2	Untere Wasserbehörde	24
6.8.3	Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde	25
6.8.4	Brand- und Katastrophenschutz	26
6.8.5	Untere Verkehrsbehörde	27
6.8.6	Deutsche Telekom	27
6.8.7	Landesamt für Gesundheit und Soziales (Arbeitsschutz)	27
7.	Auswirkungen der Planung	28
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	28
7.2	Verkehr	28
7.3	Ver- und Entsorgung	28
7.4	Natur und Umwelt	30
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	30
7.6	Kosten und Finanzierung	30
8.	Flächenbilanz	30
II.	UMWELTBERICHT	31
1.	Einleitung	31
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	31
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	31
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	32
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	33
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	34
2.	Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	36
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	36
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	36
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	40
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	41

2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	41
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	42
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	42
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	42
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	43
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel	43
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	43
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	44
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	50
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	50
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	50
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	51
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	51

Anlage 1 Bestandskarte

I. BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGE

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,
- 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).

2. EINFÜHRUNG

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Die ehemalige Gutsanlage liegt am Südrand im Ortsteil Glocksins östlich der Kreisstraße MSE72 und nördlich des Hofsees. Das 2,09 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 111/3, 111/4 (teilweise), 112/5, 112/6 (teilweise), 114/3, 114/12 (teilweise) und 115/4 der Flur 1 Gemarkung Glocksins. Im Westen grenzt die Schlossstraße an den Plangeltungsbereich an. Im Südwesten grenzen Wochenendhäuser an und im Norden Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Schlossstraße und Nebenflächen der Wohngrundstücke (Flurstücke 114/2, 115/3, 115/4 und 118/6),
im Osten:	durch Schlossstraße und die Wochenendhausfläche (Flurstücke 114/4, 114/8, 114/16 und 127/52),
im Süden:	durch den Hofsee (Flurstück 113/1) und
im Westen:	durch die Kreisstraße MSE72 (Flurstücke 111/4, 112/4, 112/16 und 114/14).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ der Gemeinde Neverin (im Ortsteil Glocksin) war die Absicht der Gemeinde, die Fläche am Guts-
haus, die ehemals mit Wirtschaftsgebäuden bebaut war, für eine Bebauung mit einer Durch-
mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu entwi-
ckeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Zwischenzeitlich hat sich die Zielstellung der Gemeinde dahingehend geändert, dass hier
Standort für Wohnungsbau entstehen sollen.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Verfahren aufzustellen.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 16.09.2015 be-
schlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ aufzustellen. Der Beschluss
wurde in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 09/2015 vom 21.11.2015 bekannt-
gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 13.12.2017 beim Amt für Raumordnung
und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze,
Ziele und sonstigen Erfordernisse wurden der Gemeinde durch Schreiben des Amtes für
Raumordnung und Landesplanung vom 26.02.2018, 03.09.2018 und 31.07.2024 mitgeteilt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung am
29.11.2017 vorgenommen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbar- gemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die
Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.01.2018 von der Planung un-
terrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailie-
rungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 04.07.2018 von der Gemeindevertretung als Grund-
lage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach
§ 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 28.08.2018 bis zum 02.10.2018 öffentlich aus-
gelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Heimat- und Bür-
gerzeitung Neverin Info Nr. 08/2018 vom 18.08.2018 bekannt gemacht. Es gingen keine
Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 13.08.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde die verkehrliche Erschließung geplant und der Bebauungsplanentwurf ist zu ändern. Der Plangeltungsbereich wird im Nordwesten verkleinert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Stand 12/2023 wurde von der Gemeindevertretung am 10.01.2024 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung bestimmt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

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. Bis zum 22.03.2024 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.01.2024 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 10.04.2024 gingen 21 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf wurde in folgenden Punkten geändert: Die Flächen für Versorgungsanlagen wurden eingefügt. Es wurden Festsetzung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung ergänzt.

Betroffenenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Mit dem geänderten Entwurf Stand Juli 2024 wurden die betroffenen Behörden mit Schreiben vom 18.07.2024 erneut beteiligt. Bis zum 11.11.2024 gingen 3 Stellungnahmen von Behörden ein.

Naturschutzgenehmigung

Mit Schreiben vom 14.11.2024 hat der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte die Naturschutzgenehmigung zum Eingriff in den 50-m Gewässerschutzstreifen erteilt.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 22.01.2025 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung von November 2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. AUSGANGSSITUATION

3.1 Räumliche Einbindung

Glocksin befindet sich ca. 1 km südlich des Hauptortes und des Amtssitzes Neverin in landschaftlich exponierter Lage inmitten der Hochfläche des Werders, nordöstlich der Kreisstadt Neubrandenburg.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kreisstraße MSE72.

Das Plangebiet befindet sich unweit südlich des Dorfkentrums von Glocksin.

Es liegt zwischen der Ortsmitte und dem Hofsee mit Naherholungsnutzung, sowie südwestlich des sanierten Gutshauses (Mehrfamilienhaus).

100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000



1

3.2 Bebauung und Nutzung

Das Bebauungsplangebiet selbst ist eine ehemalige Gutsanlage, die bis vor kurz vor Beginn der gemeindlichen Planung noch mit Wirtschaftsgebäuden bebaut war (Abriss infolge sehr schlechten baulichen Zustandes).

Durch die Vornutzung des Grundstückes stellt sich der Bestand folgendermaßen dar:

- Teil des Kellers des abgerissenen Gutsspeichers ist zu einem Fledermausquartier umgebaut worden, dazu gehört auch die Feldsteinmauer.
- Auf einem Halbstamm eines Spitzahorns auf der Nordost-Rampe des Fledermausquartiers ist ein Schwalbenhaus mit 40 Kunstnestern installiert
- Rasenfläche mit einem teilweise alten Baumbestand (ehemaliger Gutshof)
- landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück 115/4)
- Gehölzbiotop (Flurstücke 114/13, 111/3)

3.3 Erschließung

Das Grundstück liegt zwischen zwei befestigten Straßen. In diesen sind die wesentlichen Medien vorhanden, wie Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon. Südlich der Kreisstraße verläuft ein Mittelspannungskabel der E.DIS. In der Schlossstraße liegt ein Niederspannungskabel. In der Kreisstraße liegt Breitband. Am Ostrand verläuft eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der Verkehrsfläche.

Zu Altlasten lässt sich folgendes mitteilen. Es sind Räume des ehemaligen Speichers erhalten, siehe oben. Von der ehemaligen Durchfahrtscheune gibt es eventuell Trümmerreste. Es ist der Abbruch erfolgt, Aushub ist erfolgt und entsorgt worden. Die Fläche ist erdbodengleich.

3.4 Natur und Umwelt

Im Süden liegt der 50 m -Gewässerschutzstreifen des Hofsees gemäß § 29 NatSchAG M-V innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Der Gehölzstreifen des Hofsees reicht in den Südosten in das Plangebiet hinein und ist Teil des geschützten Biotops MST02423 „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder“. Das Plangebiet beinhaltet im Westen Teile eines weiteren, im Jahr 1999 vom LUNG M-V kartierter, nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops MST02419 „Naturnahes Feldgehölz“ (Feldgehölz; Esche; Strauchschicht). Das Plangebiet enthält nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. 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. Es gibt auf dem Gelände drei neugepflanzte, nicht wegebegleitende Baumreihen, die daher keinen Schutzstatus genießen. Diese bestehen aus 4 Ahorn, 4 Buchen und 5 Buchen. Es gibt auf dem Gelände drei neugepflanzte, nicht wegebegleitende Baumreihen, die daher keinen Schutzstatus genießen. Diese bestehen aus 4 Ahorn, 4 Buchen und 5 Buchen.

Im Plangebiet befinden sich artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Schwalben. Die älteren Gehölze bieten potenzielle Bruthabitate sowie potenzielle Quartiersmöglichkeiten für Höhlenbrüter, Fledermäuse und den Eremiten. Das Gelände ist mit regelmäßig gemähtem Intensivgrünland bewachsen.

Das Plangebiet enthält keine Gewässer und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, überlagert aber im Süden den 50 m – Uferschutzstreifen des Hofsees.

3.4.1 Geotechnischer Bericht

Vom Ingenieurbüro Seidler für Bodenmechanik, Erd- und Guntbau/Beweissicherung liegt mit Datum vom 03.02.2021 ein geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan vor.

- „(1) *Der Baugrundaufbau im Untersuchungsbereich kann als relativ heterogen eingestuft werden. Unterhalb der humosen Oberbodenschichten schließen sich nachfolgend sowohl Sande als auch Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten an. Ein zum Teil mehrfacher Wechsel wurde wahrgenommen.*
- (2) *Bei den anstehenden humos durchsetzten Oberbodenschichten handelt es sich um schwach humos durchsetzte Sand-Schluff-Gemische mit gestörter Lagerung. Zurn Teil können in diese Erdstoffe Bauschuttreste der ehemals vorhandenen Bebauung eingelagert sein. Entsprechende Erdstoffe wurden nachfolgend als organisch durchsetzte Sande (OH) klassifiziert. Die Zustandsform dieser 0.6 m bis ca. 1.8 m mächtigen Schicht schwankt zwischen einer lockeren bis mitteldichten Lagerung als auch einer weichen Konsistenz. Von einer Überbauung dieser humosen Oberbodenschichten ist möglichst abzusehen (abhängig von der Höhe des Lastenabtrages). Hinsichtlich der Frostepfindlichkeit werden diese Erdstoffe der Frostepfindlichkeitsklasse F 3 zugeordnet.*
- (3) *Nachfolgend schließen sich sowohl Sande als auch Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten an.*
- (4) *Bei den anstehenden Sanden handelt es sich um eng gestufte Fein- bis Mittelsande (SE), in welche mit wechselnden Anteilen Fein- und Grobsande als auch kiesige Beimengungen eingelagert sein können. Des Weiteren wurden schwach bis stark schluffig durchsetzte Sande (SU - SU*) angesprochen. Der Lagerungszustand dieser minimal ca. 1 m und maximal bis ca. 3 m mächtigen Sandschichten wurde an Hand der Bebohrbarkeit eingeschätzt und mit mitteldicht als auch mitteldicht bis dicht bewertet. In der Regel war mit zunehmender Erkundungstiefe ein Ansteigen der Lagerungsdichte wahrnehmbar. Von einem günstigen Tragverhalten dieser Sandschichten ist auszugehen.
Sofern sich entsprechende Sande nicht unter Grundwassereinfluss befinden, lassen diese, abhängig vom Feinkornanteil ein mäßiges bis günstiges Sickerverhalten erwarten. Durchlässigkeitswerte von ca. 10-4 m/s bis ca. 5 x 10-6 m/s sind zu erwarten.
Hinsichtlich der Frostepfindlichkeit schwanken diese Sande zwischen den Frostepfindlichkeitsklasse F1 und F 2.“*

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 112/5, 112/6, 114/12 und 114/13 sind Eigentum der Gemeinde Neverin. Die Flurstücke 111/3 und 115/4 befinden sich in privatem Eigentum.

4. PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ liegt planungsrechtlich im Außenbereich von Glocksin. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB Außenbereich. Die Errichtung von Wohnbebauung ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Für die Entwicklung eines Wohnbaustandortes ist die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 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 4.2(2) LEP M-V ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen

4.2.2 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.

Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom 26.02.2018 vor.

Der Stellungnahme ist folgendes zu entnehmen:

„2. Im Ergebnis der Prüfung wird Folgendes festgestellt:

Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang: Nach Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist die Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, der Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Der Programmsatz 4.1(4) RREP MS ist ein Ziel der Raumordnung und legt fest, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist. In anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

Des Weiteren soll die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen (Programmsatz 4.1(6) Satz 2 RREP MS; Ziel der Raumordnung).

Der Programmsatz 4.2(1) RREP MS regelt die Gestaltung der Stadt- und Dorfentwicklung.

Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam entwickelt werden. Städtebau und Architektur haben sich den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.

Gemäß des Programmsatzes 4.2(7) RREP MS soll die Ausweisung von Sonderwohnformen wie Seniorenwohnungen und Seniorenwohnanlagen bedarfsgerecht, städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der Infrastruktur und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs erfolgen. Von daher sind diese Einrichtungen vorrangig in Zentralen Orten einzuordnen.

Nach Programmsatz 5.1.3(2) RREP MS sollen insbesondere die natürlichen und naturnahen Uferzonen vor Überbebauungen, Abgrabungen und sonstigen Beeinträchtigungen geschützt werden. Bei dem Unterhalt, dem Bau und dem Betrieb von notwendigen baulichen Anlagen in, an, unter und über den Gewässern soll der des natürlichen Erscheinungsbildes und der ökologischen Funktion der Gewässer und ihrer Ufer beachtet werden.

Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis: ...

Das geplante Wohngebiet befindet sich in Anbindung an die bebaute Ortslage und folgt damit dem raumordnerischen Ziel aus Programmsatz 4.1(6) RREP MS. Im Hinblick auf den Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung (Programmsatz 4.1(2) RREP MS) ist festzustellen, dass das Vorhaben eine Umnutzung und Wiederbelebung der innerörtlichen Brachfläche beabsichtigt, die durch die ehemalige Gutsanlage bebaut war. Der Inanspruchnahme dieser Standortreserve ist demnach Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Weiterhin ist festzustellen, dass die geplante Freifläche am Uferbereich des Glocksiner Hofsees den freien Zugang der Öffentlichkeit zum See gewährleistet und somit dem Programmsatz

.3(2) RREP MS folgt.

Im Zuge der Neuplanung des Areals wurde von der Gemeinde Neverin ein Planungswettbewerb (2016/2017) ausgelobt, dessen Siegerentwurf nach geringfügiger Anpassung als Neuinterpretation einer dorftypischen „Gutsanlage“ dient. Um an den Speicher und einer Hofbildung zu erinnern, wird eine Mischung aus großen und kleinen Baukörpern verfolgt. Das Ortsbild, die historischen und regionalen Gegebenheiten sollen zusätzlich durch Festsetzungen bezüglich der Dächer und Fassaden im Bebauungsplan Nr. 8 berücksichtigt werden. Folglich ist festzustellen, dass die Planung den Programmsatz 4.2(1) RREP MS berücksichtigt.

Das geplante „Generationen Wohnen“ im Baufeld 4 (Mehrfamilienhaus) soll unter anderem Personen im hochbetagten Alter beherbergen. Um deren individuellen Hilfebedarf zu sichern, sollen insbesondere Betreuungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Gebäude aufgenommen werden. Programmsatz 4.2(7) RREP MS besagt, dass die Ausweisung von Sonderwohnformen wie Seniorenwohnungen und Serviceanlagen vorrangig in Zentralen Orten einzuordnen ist. Den Planungsunterlagen sowie dem Scoping Termin vom 17.01.2018 zu Folge ist davon auszugehen, dass die Planung des Mehrgenerationenhauses nicht als reines Seniorenwohnheim mit gemeindeübergreifender Bedeutung zu bewerten ist. Der Umfang und die Bedeutung des Vorhabens sind ausgerichtet auf die Orts- bzw. Gemeindebewohner. Die Planung steht somit dem Programmsatz 4.2(7) RREP MS nicht entgegen.

Abschließend ist das Planvorhaben der Gemeinde Glocksinn aus raumordnerischer Sicht zu befürworten.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.09.2018 wird ausgeführt:

„Der Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ der Gemeinde Neverin entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

Die landesplanerische Stellungnahme zum aktualisierten Entwurf liegt mit Datum vom 18.03.2024 vor.

Der Stellungnahme ist folgendes zu entnehmen:

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

Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat

die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder

- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. (Ziel der Raumordnung)

Gemäß Programmsatz 4.1(7) LEP M-V sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Der Gemeinde Neverin ist im RREP MS keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sodass die Wohnbauflächenentwicklung gemäß dem Ziel der Raumordnung aus Programmsatz 4.2(2) LEP M-V auf den Eigenbedarf zu beschränken ist. Vor dem Hintergrund des parallel laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 11 „altersgerechtes Wohnen“ im Gemeindehauptort Neverin, der 13 neue Wohneinheiten (WE) in Form von Wohnungen für altersgerechtes Wohnen planungsrechtlich sichern soll, sind beide Planungen im Hinblick auf die Bewertung des gemeindlichen Eigenbedarfs im Zusammenhang zu betrachten.

Aus der Begründung zum B-Plan Nr. 8 geht keine Auseinandersetzung in Bezug auf die gemeindliche Eigenbedarfsentwicklung hervor. Im Verfahren zur parallel verlaufenden 1. Änderung des FNP wird in der Begründung eine Eigenbedarfsanalyse für die Gemeinde dargestellt. Jedoch sind die daraus resultierenden Ergebnisse nicht objektiv nachvollziehbar. Darin wird ein prognostizierter Wohnraumbedarf für die nächsten 10 Jahre in Höhe von 25 WE veranschlagt, allerdings kein Berechnungsweg dafür aufgezeigt. Diese Analyse ist in nachvollziehbarer Berechnung des Ergebnisses auch der Begründung zum B-Plan Nr. 8 zugrunde zu legen.

Aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ von 2018 geht hervor, dass insgesamt elf Einfamilienhäuser und ein Wohngebäude für „Generationen Wohnen“ gebaut werden sollten. Der geänderte Entwurf mit Planungsstand 12/2023 sieht kein „Generationenwohnen“ (Mehrfamilienhaus) mehr vor. Es sollen nur noch 10 WE in Form von Einfamilienhäusern entstehen. Somit findet hier eine Verlagerung von altersgerechten Wohneinheiten aus dem Ortsteil Glocksins in den Hauptort Neverin statt. Dies wird raumordnerisch als sinnvoll bewertet, da der Gemeindehauptort günstigere Voraussetzungen zur Versorgung der älteren Generation vorhält.

Im Hinblick auf das Ziel der Raumordnung aus Programmsatz 4.1(5) LEP M-V ist festzustellen, dass das Vorhaben auf einer Innenpotential- bzw. Nachverdichtungsfläche realisiert werden soll und eine Nachverdichtung darstellt. Das Ziel der Raumordnung wird folglich beachtet.

Das Grundkonzept für die Planung im Ortsteil Glocksins stammt aus einem städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung der ehemaligen Gutsanlage in Glocksins. Von diesem Konzeptentwurf aus dem Wettbewerb ist seit Aufstellungsbeschluss nun abgewichen worden. In der Planzeichnung (Textteil B) werden, entgegen zur Begründung (Punkt 4.4 auf S. 13), keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, die Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beinhalteten. Raumordnerisch sind die in der Begründung aufgezählten äußeren Gestaltungsmerkmale der baulichen Anlagen zu befürworten, um eine behutsame Weiterentwicklung des Dorfes gem. Programmsatz 4.1(7) LEP M-V zu gewährleisten.

Zwischenbescheid:

Der angezeigte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ der Gemeinde Neverin ist nicht abschließend prüffähig.

Für die Vereinbarkeit mit dem Programmsatz 4.2(2) LEP M-V sind die Unterlagen entsprechend der obigen Hinweise zu konkretisieren. In Bezug auf Programmsatz 4.1(7) LEP M-V sind die textlichen Festsetzungen in der Satzung entsprechend der unter Punkt 4.4 benannten Gestaltungsmerkmale aus der Begründung zu ergänzen.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 31.07.2024 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt, dass die geplante Entwicklung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

4.3 Flächennutzungsplan

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. Am 15.10.2024 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 liegt im Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die ehemalige Gutsanlage ist als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Der Uferschutzbereichs des Hofsees befindet sich noch teilweise innerhalb der Baufläche.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans



4.4 Planungswettbewerb und städtebauliche Konzeptentwicklung

Die Gemeinde Neverin, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, plant die städtebauliche Entwicklung eines ca. 2,4 ha großen innerörtlichen Areals im Ortsteil Glocksin. Nach Beräumung der ehemals devastierten Flächen soll entsprechend der Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Fläche mit gemischter Nutzung, einschließlich nicht störendem Gewerbe und Freiflächen entstehen (die Festsetzung der baulichen Nutzung wird später erläutert). Die städtebauliche Berücksichtigung des vorhandenen Gutshauses, der Kirche und des angrenzenden Sees fließt in die Planung mit ein. Die landschaftliche Eingliederung wird ebenfalls beachtet.

Im Vorfeld wurde durch die Gemeinde ein Planungswettbewerb ausgelobt (2016/2017), um städtebauliche Konzepte für diese Bauaufgabe zu entwickeln.

Das vom Wettbewerbssieger entwickelte städtebauliche Konzept soll schrittweise umgesetzt werden.

Als Wohnformen kommen Einfamilien-, und / oder Mehrfamilienhäuser oder auch „Generationenwohnen“ infrage.

Abbildung 3: Siegerentwurf des Wettbewerbs



Das Wettbewerbsergebnis wurde durch die Gemeinde für die Aufgabenstellung dieses Bebauungsplanes angepasst (keine Mehrfamilienhäuser, geänderte Erschließung). Mit dem Baukonzept erfolgt eine Neuinterpretation einer dorftypischen „Gutsanlage“, die aus sehr dominanten, großformatigen und kleineren Gebäuden bestand. Es wird ein respektabler Abstand zum historischen Gutshaus eingehalten. Für die Baugestaltung werden Festsetzungen getroffen, die eine Orientierung an den vorherigen Bebauungen als Grundlage haben. Es sollen bewusst Elemente, wie Klinkermaterial, Holz, Dachfarben aufgenommen werden. Die Gemeinde folgt dem Wettbewerbssiegerbeitrag. Aus dem Wettbewerbsverfahren werden die Grundlagen abgeleitet.

Mit der Anzahl der Neubauten und deren Größe erfolgt eine ortstypische Ergänzung.

Auf das Verhältnis der baulichen Struktur zum See und zu der vorhandenen Bebauung soll insbesondere eingegangen werden.

Nordwestlich des Hofsees hat sich eine Wochenendhaussiedlung entwickelt und verfestigt. Deren Bebauung unterschreitet den Abstand zum Seeufer von 50 m deutlich an einigen Stellen. Von der hauptsächlichen Lage der Wochenendhäuser ausgehend wurde weiterführende die Lage der neuen Hausgruppe bestimmt. Allerdings so, dass eine bewusste Zäsur des Freiraums zwischen Bebauung und Seekante erhalten wird.

Der Bestand der Bebauung am Seeufer, Wochenendhäuser, bestimmt heute den Abstand zwischen Gebäuden und Uferkante. Die Situation ist demnach vorgeprägt. Mit der Neubebauung wird ein größerer Abstand eingehalten, so dass eine freie Schneise entstehen wird.

Diese soll naturnah gestaltet werden bzw. soll sie sich naturnah entwickeln können. Der Fußweg wird aus der Bebauungsgruppe herausgeführt und erreicht den See.

Der Bebauungsplan weicht in Größe und Zielstellung vom Wettbewerbsergebnis ab. Es wird auf die Bauflächen zur Kirche verzichtet und ein allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entwickelt.

5. PLANKONZEPT

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes auseinandergesetzt. Mit dieser Planung wird für den

Ortsteil Glocksins ein Standort für Wohnungsbau entwickelt und eine angemessene Reserve geschaffen.

Mit dem B-Plan Nr. 8 sind folgende Ziele verbunden:

- Ortsrandgestaltung des Ortes Glocksins
- Wiederbelebung ehemals bebauter Flächen/ Nutzung einer Brachfläche

Auf der Fläche soll eine geringe Anzahl von neuen Wohnungseinheiten entstehen. Diese teilt sich in ein Angebot für Einfamilienhäuser auf relativ großen, dorftypischen Grundstücken und ein Angebot für Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich. Das soll in Kombination mit Dienstleistungseinrichtungen und nicht störendem Gewerbe erfolgen.

Mit diesem Angebot werden Umzugsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde unterstützt, also die Chance in der Heimatgemeinde bleiben zu können.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und von Grünflächen im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. PLANINHALT

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Im Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl 0,3 bzw. 0,4 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Die Geschosszahl entspricht dem dörflichen Charakter.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Gebäudelänge maximal 50 m betragen darf und zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 3 m Abstand einzuhalten sind.

Im Bebauungsplan werden mit Hilfe der Baugrenzen die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Kreisstraße MSE72 und die Schlossstraße, eine örtliche Straße. Die alte Zufahrt von der Kreisstraße im Süden bleibt als Zufahrt für die Parkplätze erhalten.

Neu geplant ist eine Straße (Planstraße A) von der Kreisstraße MSE72 im Westen zur Schlossstraße im Osten. Von dieser führt die Planstraße B in Richtung Süden zum Hofsee. Dort wird ein Wendehammer ausgebaut und eine Löschwasserentnahmestelle installiert. Sie werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Abbildung 4: Straßenquerschnitte und Wendehammer der Erschließungsplanung



Vom Parkplatz wird eine fußläufige Verbindung zum Wendehammer und somit zum Naherholungsstandort festgesetzt.

6.3 Abwasserentsorgung

Es sind der Neubau einer Freigefällekanalisation sowie eines Pumpwerkes einschließlich Schmutzwasserdruckrohrleitung erforderlich, die in das bestehende Ortsnetz Glocksins entwässert. Am Wendehammer wurde eine Fläche für Abwasserbeseitigung festgesetzt, zur Unterbringung des Schmutzwasserpumpwerkes sowie des Schmutzwasserkanals und der Schmutzwasserdruckrohrleitung.

6.4 Grünflächen

Im Plangeltungsbereich wurden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Verkehrsgrün festgesetzt. Andere Bereiche sind mit Maßnahmenflächen überlagert. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind Grundstückszufahrten zulässig.

6.5 Klimaschutz

Es gibt noch keine Wärmeplanung für die Gemeinde Neverin, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden. Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen

des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken festgesetzt. Auf den Grundstücken sind dezentrale Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen. Es wurde eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB getroffen.

Unbeschichtete Kupfer- Zink- und Titanzinkdächer setzen im Laufe der Zeit Kupfer- bzw. Zinkionen frei, die durch Regenwasser in die Kanalisation und letztlich in natürliche Gewässer gelangen können. Diese Schwermetalle sind in höheren Konzentrationen toxisch für Wasserorganismen und können das Ökosystem erheblich schädigen. Durch die Beschränkung auf beschichtete Materialien kann die Freisetzung dieser schädlichen Stoffe erheblich reduziert werden. Schwermetalle wie Kupfer und Zink können auch in die Luft und den Boden gelangen, was potenzielle gesundheitliche Risiken für die Anwohner darstellt. Eine Beschichtung der Dächer trägt dazu bei, die Freisetzung dieser Metalle zu minimieren und somit die Gesundheit der Bevölkerung zu schützen. Durch die Festsetzung der Zulässigkeit nur beschichteter Kupfer- und Zinkdächer wird somit ein wichtiger Beitrag zum Umwelt- und Gesundheitsschutz geleistet.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Es wurde eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB getroffen. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die Gemeinde hat ausreichend Grünflächen festgesetzt. Fast alle vorhandenen Gehölze, werden zur Erhaltung festgesetzt. Außerdem wurden Festsetzungen zu ergänzenden Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken getroffen. Die Begrünungsregelungen dienen der Schaffung von schattigen Plätzen in Dürreperioden, dem Schutz des Grundwassers und dem Schutz vor Starkregenereignissen.

Durch Dachbegrünungen lassen sich stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Dazu kommen noch bauphysikalische Vorteile von Dachbegrünungen. Dächer bieten in Städten und Gemeinden bisher vielfach ungenutzte Flächenreserven für die Schaffung von Grünflächen. Positive thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf. Durch die Begrünung von Flachdächern wird somit ein wichtiger Beitrag zum Umwelt- und Gesundheitsschutz geleistet.

6.5 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a erfolgten Festsetzungen zu ergänzenden Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken und zur Dachbegrünung.

Mit Umsetzung der Planung werden Flächen von Intensivgrünland und eine Siedlungsgehölzfläche überplant. Die übrigen bedeutenderen z.T. gesetzlich geschützten Gehölze des Plangebietes werden wegen ihrer Lage innerhalb der geplanten Grünflächen von den Wirkungen des Vorhabens nicht berührt. Die zulässige Versiegelung von 45% bzw. 60% und die möglichen Gehölzbeseitigungen beeinträchtigen insbesondere die Schutzgüter Flora und Boden. Diese Eingriffe sind unvermeidbar und zu kompensieren.

6.5.1 Verminderungs- / 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-Flächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind vor Baubeginn Vergrämnungsmaßnahmen (Umbruch oder Grubbern der Fläche Pfähle mit 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 gewährleisten, ist eine ökologische Baubetreuung im Zeitraum vom 01.03.-31.08. erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch eine sachkundige Person auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst auch, dass vor Baubeginn das entsprechende Baufeld auf anwesende Bodenbrüter, Lurche und Reptilien zu untersuchen ist. Ggf. vorgefundene Lurche/ Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Objektes zu verbringen.
- V3 Die bestehenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen „Eiskeller“, „Findlingsmauer“ und „Artenschutzhaus“ sind zu erhalten. Die private Grünfläche beim „Eiskeller“ ist von Bebauung freizuhalten.
- 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, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen: z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten: z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 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.
- 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.
- V6 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.
- V7 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.
- V8 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.

V9 Unbeschichtete Kupfer-, Zink-, oder Titanzinkblechdächer sind generell nicht zulässig.

6.5.2 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.

6.5.3 CEF-Maßnahmen

Die CEF-Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Durch die Beschränkung auf beschichtete Materialien kann die Freisetzung dieser schädlichen Stoffe erheblich reduziert werden. Durch die Festsetzung der Zulässigkeit nur beschichteter Kupfer- und Zinkdächer wird somit ein wichtiger Beitrag zum Umwelt- und Gesundheitsschutz geleistet.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

6.7.1 Bodendenkmale

Am Südrand des Plangeltungsbereichs und seiner Umgebung sind Bodendenkmale bekannt. Der Fundplatz Nr. 4 Glocksin berührt den Plangeltungsbereich.

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.

6.7.2 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Im Süden reicht der Küsten- und Gewässerschutzstreifen des Hofsees in den Plangeltungsbereich hinein. Mit Schreiben vom 14.11.2024 hat der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte die Naturschutzgenehmigung zum Eingriff in den 50-m Gewässerschutzstreifen erteilt.

6.7.3 Geschützte Biotope

Der Gehölzstreifen des Hofsees reicht in den Südosten in das Plangebiet hinein und ist Teil des geschützten Biotops MST02423 „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder“. Das Plangebiet beinhaltet im Westen Teile eines weiteren, im Jahr 1999 vom LUNG M-V kartierter, nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops MST02419 „Naturnahes Feldgehölz“ (Feldgehölz; Esche; Strauchschicht).

6.8 Hinweise

6.8.1 Baudenkmale

In der Peripherie des Plangebietes befinden sich gemäß der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte folgende Baudenkmale

337 1 Schlossstr. 12, 14 Gutshaus

373 1 Zum Alten Dorf/ I Kirche mit Schlossstr.

373 2 Feldsteintrockenmauer

Die untere Denkmalbehörde gibt mit Stellungnahme vom 23.02.2018 den Hinweis, dass *„An der Peripherie des Geltungsbereiches der Satzung sind Baudenkmale bekannt. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind gemäß § 6 DSchG M-V grundsätzlich verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.“*

Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.“

Der Landkreis weist in seiner Stellungnahme vom 10.04.2024 hin:

„Hinweise für die Bebauung:

- 1. Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz der Denkmale beeinträchtigt wird, bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) einer Denkmalrechtlichen Genehmigung von der unteren Denkmalschutzbehörde.
Bedarf das Vorhaben nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einer Genehmigung, Erlaubnis, Zulassung usw., ersetzt diese Entscheidung gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Einnehmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V die Denkmalrechtliche Genehmigung nach Abs. 1.*
- 2. Geplante Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes (Lage, Dimension, Gestaltung, Farbgebung) könnten die Erscheinungsbilder der Denkmale beeinträchtigen, so dass*

zu den einzelnen Vorhaben die Denkmalschutzbehörde gem. 1. zu beteiligen sein wird.“

6.8.2 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gibt mit Stellungnahme vom 23.02.2018 bekannt, dass;

„Aus Sicht der unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des häuslichen Abwassers zentral erfolgen. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Im weiteren Planungsverlauf sollte die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens geregelt werden. Sollte die Gemeinde/Stadt eine genehmigungsfreie Versickerung gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V gestatten, ist dafür außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer/Grundwasser erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).“

Der Landkreis weist in seiner Stellungnahme vom 10.04.2024 hin:

„Für eine Einleitung in ein Oberflächengewässer (z. B. Hofsee) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 (Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen, Behandlungsanlagen, usw.). Die Einleitung in ein Gewässer II. Ordnung ist mit zuständigen Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense/ Mittlere Peene“ abzustimmen.

Für eine mögliche Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung Arbeitsblattes DWA-A 138 i.V.m. DWA-M 153 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens mittels Baugrundgutachten nachgewiesen werden muss.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gibt in der Stellungnahme vom 06.09.2024 folgende Hinweise: „Für die dezentrale Versickerung ohne technische Anlagen (z. B. Rigolen, Sickerschächte etc.) bzw. die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers z.B. zur Gartenbewässerung ist gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn folgende gesetzliche Vorgaben eingehalten werden: - Der Standort ist außerhalb von Wasserschutzgebieten. - Die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers hat breitflächig über die belebte Bodenzone zu erfolgen. - Die Versickerung muss auf dem eigenen Grundstück, sowie schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter erfolgen. - Es dürfen keinen wasserrechtlichen noch sonstigen öffentlichen noch wasserwirtschaftlichen

Belangen entgegenstehen (§ 55 WHG). - Die gemeindliche Abwassersatzung muss eine genehmigungsfreie Versickerung ohne technische Anlagen gestatten. Dies ist in der Gemeinde Neverin der Fall. Für eine mögliche Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Versickerungsbecken usw.) ist jedoch eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung Arbeitsblattes DWA-A 138 i.V.m. DWA-M 153 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens mittels Baugrundgutachten nachgewiesen werden muss.“

Beheizung Ölheizung

Sollten Ölheizungen vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

Bei Einbau einer Wärmepumpe:

Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Erdwärme

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.

Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Ungeachtet dessen ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/Grundwassers führen könnten.

Hinweise:

Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur so weit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür mindestens 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.“

6.8.3 Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 10.04.2024 hin:

Altlasten bzw. ein entsprechender Altlastenverdacht gemäß § 2 Absatz 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass sich westlich zum Plangebiet die Fläche eine ehemalige wilde Müllablagerung befindet (Flurstück 108/4 der Flur 1, Gemarkung Glocksinn), die im Altlastenkataster des Landkreises erfasst ist. ...

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) M-V sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwendung Vorort vorgesehene und geeignete Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen.

Nachweislich mit Schadstoffen belasteter Bodenaushub hat wie andere bei den Arbeiten anfallende Abfälle gemäß den Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft nach §§ 7, 9 und 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) entsprechend ihrer Beschaffenheit ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen (zugelassene Deponien, Abfallbehandlungs- und Aufbereitungsanlagen usw.).

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Beim Einbau der Materialien sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die Anforderungen nach den §§ 6 bis 8 der BBodSchV sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben 09/2019) und der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) sind einzuhalten.

Es ist darauf zu achten, dass auf dem gesamten Vorhabengelände die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.“

6.8.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 10.04.2024 hin:

„Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz weist darauf hin, dass sich das o. g. Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.“

6.8.5 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 10.04.2024 hin, „... dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.“

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 06.09.2024 auf folgendes hin: „Die festgesetzte Ortsfahrt der Ortslage Glocksinn endet bei KM 1,765; somit befindet sich ein Teil an der freien Strecke der Kreisstraße. Für die neu herzustellende öffentliche Straße zwischen der Kreisstraße MSE 72 und der Schlossstraße ist eine fachgerechte Anbindung an die Kreisstraße erforderlich. Diese ist vor Bauausführung beim LK MSE/ Sachgebiet Tiefbau unter Vorlage der Schleppkurvennachweise sowie Darstellung der Ein- und Ausfahrtsradien zu beantragen. Die verkehrliche Erschließung der einzelnen (Bau-)Grundstücke hat über die innere Erschließung des B-Plan-Bereiches zu erfolgen. Die Zustimmung für weitere Zufahrten zur Kreisstraße werden in diesem Bereich nicht in Aussicht gestellt.“

6.8.6 Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 24.01.2024 auf Telekommunikationslinien im Planbereich hin.

„Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden, die ggf. im Zuge Ihrer Planung gesichert werden müssen.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de“

6.8.7 Landesamt für Gesundheit und Soziales (Arbeitsschutz)

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales gibt mit Stellungnahme vom 30.01.2024 folgende allgemeine Hinweise:

„Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.

Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998, sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz, Standort Neubrandenburg, Neustrelitzer Straße 120, 17033

Neubrandenburg, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§ 2 Abs. 2 BaustellV).

Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.

Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998, sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz, Standort Neubrandenburg, Neustrelitzer Straße 120, 17033

Neubrandenburg, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§ 2 Abs. 2 BaustellV).“

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeit brachliegenden Flächen werden einer Nutzung zugeführt.

7.2 Verkehr

Die vorhandene Erschließung (Kreisstraße und Schlossstraße) wird durch eine Straße, die die beiden verbindet und einen verkehrsberuhigten Bereich ergänzt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

„Im Nahbereich des Geltungsbereiches verlaufen im Bereich der Schlossstraße Trinkwasserversorgungsleitungen da 63 bis da 75 PE. Westlich der Kreisstraße MSE 72 verläuft zudem eine Zubringerleitung ON 150 AZ in Richtung Neuenkirchen/Magdalenenhöf/Luisenhof. Die Anlagen sind in unseren Bestandsunterlagen teilweise als lageunsicher gekennzeichnet. Weiterhin ist stillgelegter Altbestand vorhanden.

Zur Versorgung des B-Plangebietes ist als innere Erschließung eine Netzerweiterung erforderlich. Eine Erweiterung des vorgelagerten Netzes als äußere Erschließung ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht nötig. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unser Erschließungskonzept, welches wir mit Schreiben vom 23.09.2022 an die Gemeinde Neverin übergeben haben.

Für die Netzerweiterung ist ein Investitionssicherungsvertrag zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw abzuschließen und es erfolgt die Erhebung eines Baukostenzuschusses. Die Herstellung von Hausanschlüssen ist separat bei neu.sw/Netzkundenservice mit verbindlichen Bedarfs- werten zu beantragen.“¹

¹ Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 22.03.2024

Löschwasser

„Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgt. Für die gesamte Ortslage Glocksins steht in der Neveriner Straße ein Unterflurhydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall zur Verfügung. Die maximale Entnahmemenge beträgt 10 m³/h. Die Errichtung einer zweiten Entnahmestelle dieser Art erfolgt nicht.“²

Am Ende des Wendehammers soll eine Löschwasserentnahmestelle installiert werden. Das Löschwasser wird aus dem nahe gelegenen Teich in Rechtsträgerschaft der Gemeinde Neverin entnommen. Die geplante Maßnahme sichert die Löschwasserversorgung im Plangebiet.

Abwasser

Die Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 22.03.2024 folgendes grundsätzliches bekannt:

„Im B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Schmutzwasserbeseitigung der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab), die für die Entwässerung des Gebietes genutzt werden können. Es bedarf dem Neubau einer Freigefällekanalisation sowie eines Pumpwerkes einschließlich einer Schmutzwasserdruckrohrleitung, die in das bestehende Ortsnetz von Glocksins entwässert. Die Betriebsführung der Anlagen erfolgt über die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab). ...

Die äußere Erschließung kann über den vorhandenen Freigefällekanal in der Schlossstraße erfolgen. Für die innere Erschließung des B-Plangebietes ist ein Neubau der Schmutzwaserkanalisation in den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.“

Regenwasser

Für die Entwässerung der Verkehrsflächen im Plangebiet werden deshalb im Rahmen der Objektplanung zunächst die Möglichkeiten der örtlichen Versickerung durch Bodenpassagen, Rigolensysteme usw. untersucht. Sollte im Rahmen der Objektplanung festgestellt werden, dass eine örtliche Versickerung sowohl baulich, als auch wirtschaftlich nicht umsetzbar ist, wird eine Straßenabwasser-Behandlungsanlage (SABA) für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Haussee südöstlich des Geltungsbereiches erforderlich sein. Die Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 22.03.2024 folgendes grundsätzliche bekannt:

„Das anfallende Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken verbleiben und verwendet/versickert werden. Sollte eine örtliche Versickerung sowohl baulich als auch wirtschaftlich nicht umsetzbar sein, so wird eine Behandlungsanlage für die Einleitung des Niederschlagswassers in den See erforderlich sein. Die tab empfiehlt, eine öffentliche Einleitung in den See zu vermeiden.“

Stromversorgung

Südliche der Kreisstraße liegt ein Mittelspannungsstromkabel und in der Schlossstraße ein Niederspannungsstromkabel.

Gasversorgung

Die Neubrandenburger Stadtwerke weisen in ihrer Stellungnahme vom 22.03.24 hin:

„In der Schlossstraße befindet sich eine als lageunsicher gekennzeichnete Gasmitteldruckleitung PE d 90. Entlang der MSE 72 verläuft eine Gasmitteldruckleitung PE d 160 in Richtung Neuenkirchen.

Im Hinblick auf das Erreichen der Klimaziele wird neu.sw keine Investitionen mehr in Erdgas-Netzerweiterungen tätigen. Die Aussagen in unseren Stellungnahmen 0170/18 und 1674/18 sind demnach nicht mehr gültig.

Telekommunikationslinien

Es sind Telekommunikationslinien in den tangierenden Straßen vorhanden. Für die innere Erschließung des Planbereichs ist Netzausbau erforderlich.

² Stellungnahme Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 22.03.2024

„Die Versorgung der neuen Eigenheime kann durch Neu-medianet erfolgen.“³

Abfallentsorgung

Seit dem 19.12.2018 ist die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in Kraft.

7.4 Natur und Umwelt

Die Eingriffe sind zu kompensieren. Die geplanten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen. Baubedingte Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna sind zu vermeiden.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Gemeinde getragen.

8. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	9.335 m ²	44,6 %
Verkehrsflächen	2.166 m ²	10,4 %
Flächen für Versorgungsanlagen	89 m ²	0,4 %
Grünflächen	9.329 m ²	44,6 %
Gesamt	20.919 m²	100 %

³ Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 22.03.2024

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 plan-feststellungsersetzende 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 B- Planes

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

Die ca. 2 ha große, von Gehölzen gerahmte Intensivgrünlandfläche, soll zukünftig dem Wohnen dienen. Es ist geplant, die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 unter Festsetzung von Verkehrsflächen und Grünflächen zu erschließen. Eine Überschreitung der GRZ ist zulässig. Somit sind Versiegelungen von 45% bzw. 60% möglich. Die Gebäude sind mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß geplant. Von der Planung sind sehr junge Bäume und Aufwuchs überwiegend von Ulmen (*Ulmus spec.*) betroffen. Alle weiteren Gehölze sowie vorhandene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind von der Planung nicht betroffen und bleiben erhalten. Abrisse sind nicht erforderlich.

Abbildung 5: Lage des Geltungsbereiches (© GeoBasis-DE/M-V, 2023)



Folgende Nutzungen sind geplant:

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen m ²	davon m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 (max. 45% Versiegelung)	7.748,00		37
davon			0
Bauflächen versiegelt 45%		3.486,60	0
Bauflächen unversiegelt 55%		4.261,40	0
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 (max. 60% Versiegelung)	1.587,00		8
davon			0
Bauflächen versiegelt 60%		952,20	0
Bauflächen unversiegelt 40%		634,80	0
Verkehrsflächen	2.166,00		10
Grünflächen	9.418,00		45
Gesamt	20.919,00		100

Abbildung 6: Konfliktbetrachtung (© GeoBasis-DE/M-V, 2023; s. Konfliktplan)



1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung des B- Planes 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 Störfwirkungen 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 Baufeld.

- 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

Grundlage des Umweltberichtes sind Untersuchungen in Umfang und Detaillierungsgrad gemäß Tabelle 3, welchen im Rahmen zweier Beteiligungen nicht widersprochen wurde.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstgele- gene Be- bauung und Nutzungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unter- lagen,	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Artenschutzfach- beitrag: auf Grundlage der Bi- otoptypenkartie- rung wurde eine Potentialabschät- zung für die Ar- tengruppen Avifauna, Repti- lien und Amphi- bien mit jeweils einer Begehung, sowie Nutzung vorh. Unterlagen durchgeführt	Bio- topty- pener- fas- sung	Nutzung vorh. Unter- lagen

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:

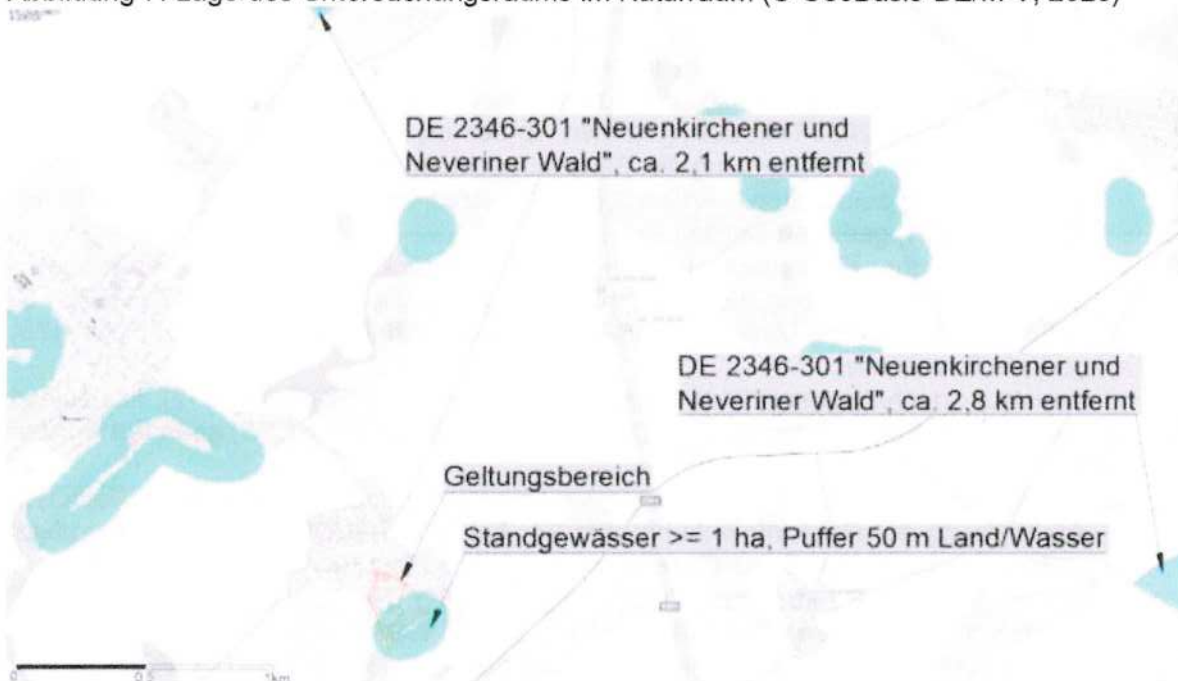
- Naturnaher Feuchtlebensräume mit geringen Nutzungseinflüssen (ohne Feuchtwälder),
- Ungestörter Naturentwicklung naturnaher Röhrichbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore,
- Bedeutsamer Biotope des Offenlands,
- Stark grundwasserbeeinflusster Standorte.

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 (s. Abb. 7 und 9):

- ➔ 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.

Abbildung 7: Lage des Untersuchungsraums im Naturraum (© GeoBasis-DE/M-V, 2023)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) 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),
- 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. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) 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),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) 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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) 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,
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790).
- 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).

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 Vorhaben liegt im Süden der Ortschaft Glocksinn, 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. Nach einmaliger Begehung der Planfläche wurde eingeschätzt, dass sich die Immissionen der Kreisstraße 39 derzeit vermutlich ebenfalls innerhalb der gesetzlich

vorgeschriebenen Orientierungswerte bewegen. Jedoch muss aufgrund der guten Anbindung der K39 an die A20 über die Zufahrten Glienke und Brunn jederzeit damit gerechnet werden, dass die K39 temporär oder dauerhaft Zubringerfunktion zur A20 zu erfüllen hat und sich die damit verbundenen Immissionen sprunghaft erhöhen können. Das Plangebiet hat aufgrund der umgebenden Kultur- und Landschaftselemente eine hohe Bedeutung für die Erholung.

Flora

Das Gelände 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. Es gibt auf dem Gelände drei neugepflanzte, nicht wegebegleitende Baumreihen, die daher keinen Schutzstatus genießen. Diese bestehen aus 4 Ahorn, 4 Ulmen und 5 Buchen. Dem ländlich geprägten Dorfgebiet (ODF) wurden drei vorhandene Artenschutzmaßnahmen zugeordnet, die zugleich die Baulichkeiten des Plangebietes ausmachen. Der Wirtschaftsweg unversiegelt (OVW) ist ein Kopfsteinpflasterweg im Süden mit Anschluss an die Kreisstraße.

Die Biotoptypenzusammensetzung stellte sich am 10.11.2017 sowie am 26.09.2023 folgendermaßen dar:

Abbildung 8: Bestanddarstellung (© GeoBasis-DE/M-V, 2023; s. Bestandsplan)



Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
RHU	Ruderales Staudenflur	608,00	2,91
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	16.387,00	78,34
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	18,00	0,09
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	503,00	2,40
PWX	Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten	1.908,00	9,12
BLR§	Ruderalgebüsch	1.042,00	4,98
VSX§	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	453,00	2,17
	Gesamt	20.919,00	100,00

Fauna

Die älteren Gehölze bieten potenzielle Bruthabitate sowie potenzielle Quartiersmöglichkeiten für Höhlenbrüter, Fledermäuse und den Eremiten.

Die beunruhigte mit regelmäßig gemähter strukturloser dichter Grasnarbe versehene Bodenfläche des Plangebietes ist für Bodenbrüter nicht geeignet.

Das Bodensubstrat ist nicht grabbar. Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Amphibien in Landlebensräumen wird, aufgrund fehlender Strukturen im Bereich des Intensivgrünlandes, nur in den Randbereichen der Gehölze erwartet.

Der angrenzende Hofsee ist als Amphibienlaichgewässer geeignet. Außer der teilweisen Nutzung des Plangebietes als Landlebensraum ist seine Nutzung als Transferraum wahrscheinlich, da sich weitere Gewässer oder Feuchtlebensräume nur 800 m weiter nördlich, südlich von Neverin befinden.

Streng geschützten Falterarten stehen keine Futterpflanzen (z.B. Weidenröschen, Nachtkerze) zur Verfügung.

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

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

Wasser

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.

Abbildung 9: Gewässer in der Umgebung (© GeoBasis-DE/M-V, 2023)



Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet 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 und Kulturgüter

Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als kuppiges Gelände der Rosenthaler Staffel. Das Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommerns, kurz LINFOS M-V, weist dem im Untersuchungsraum betreffenden Landschaftsbildraum V6-8 „Der Werder“ eine mittlere bis hohe Bewertung zu. Die Geländehöhen 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 hochwertiger Ortsbestandteil. Der reiche Randbewuchs unterbindet Blickbeziehungen zwischen Landschaft und Fläche weitestgehend. Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Laut Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.10.2018 sind außerhalb des Plangebietes Baudenkmale bekannt. Es handelt sich um das Gutshaus und die Kirche einschließlich Feldsteinmauer. Der Geltungsbereich überlagert Bodendenkmale deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Abbildung 10: Geomorphologie (© GeoBasis-DE/M-V, 2023)



Natura 2000-Gebiete

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). Lebensräume die den Ansprüchen der Zielarten der Natura 2000-Gebiete Kammmolch, 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 Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Vogel- und anderen Tierarten einen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Flora

Die Planung sieht die Überbauung hauptsächlich von Intensivgrünland im Siedlungsbereich vor. Der Großteil der vor allem älteren und dickstämmigen Gehölze werden zur Erhaltung festgesetzt, da diese das Gutshaus ergänzen. Bei den übrigen geschützten Bäumen wird davon ausgegangen, dass auf Grundlage des bestehenden gesetzlichen Schutzes bei entstehendem, jetzt noch nicht erkennbarem Fällbedarf, zeitnah Einzelfallprüfungen und Ersatzpflanzungen erfolgen werden. Es werden junge Gehölze überwiegend Ulmen beseitigt. Dieser Verlust an Grünmasse wird durch Pflanzungen auf den unbebauten Grundstücksflächen ausgeglichen.

Fauna

Baugeschehen wird sich außerhalb des wertvollen Gehölzbestandes der Randbereiche, hauptsächlich auf Intensivgrünland vollziehen. Dieses hat, aufgrund intensiver Mahd und des Fehlens von Strukturen, eine geringe Habitatfunktion. Der Verlust des Siedlungsgehölzes aus Ulmenaufwuchs verursacht einen Eingriff in die Brutplatzfunktion von Vogelarten der Gebüsche. Die jungen Ahorne und Ulmen weisen noch keine potenziellen Lebensräume auf. Höhlenbewohnende Tierarten werden nicht tangiert, weil alle Gehölze mit potenzieller Quartiersfunktion erhalten bleiben und keine Gebäude auf dem Gelände existieren. Im Bereich des Fledermauskellers sowie des Artenschutzhauses werden Grünflächen als Freifläche für den Fledermausanflug sowie Nahrungsflächen für Avifauna festgesetzt. Potenzielle Lebensräume von Zauneidechsen und Amphibien befinden sich in den strukturierten südlichen bzw. östlichen Randbereichen des Plangebietes entlang der Gehölzsäume, die als „Trittsteine“ dienen sowie im Bereich der Feldsteinmauer. Diese werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Intensivgrünland im Bereich der Bauflächen ist wegen der Beunruhigung durch Spaziergänger, der Pflege der Fläche, des nicht grabbaren Bodensubstrates und wegen fehlender Strukturen kein geeigneter Lebensraum für die Arten. Falls sich vereinzelt Exemplare hier aufhalten, könnten diese baubedingt beeinträchtigt werden. Um eine Gefährdung einzelner Exemplare sicher auszuschließen, sind vor Beginn der Baufeldfreimachung die potentiellen Habitatflächen auf Zauneidechsen und Amphibienvorkommen zu prüfen. Bei einem Positivnachweis sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzulegen.

Boden/ Wasser

Zusätzliche Versiegelungen beeinträchtigen die Boden- und Wasserfunktion.

Laut Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.10.2018 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Im weiteren Planungsverlauf sollte die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens geregelt werden. Sollte die Gemeinde eine

genehmigungsfreie Versickerung gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V gestatten, ist dafür außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer/Grundwasser erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

Für Bebauungen im Bereich der Uferschutzzone des Hofsees waren Ausnahmen gemäß §29 NatSchAG M-V bei der uWB des LK MST zu beantragen. Diese wurde mit der Naturschutzgenehmigung vom 14.11.24 erteilt.

Laut Stellungnahme der unteren Bodenbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 23.02.2018 hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes Bodenschutzgesetz pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt verändert sich im Bereich des Intensivgrünlandes. 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

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 Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Bebauung 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 Erholungsfunktion des Plangebietes wird durch die Planung aufgegriffen und mittels hochwertiger Gestaltung mit der Wohnnutzung verbunden.

Es werden wenige und keine hochwertigen Gehölze entfernt. Deren Beseitigung zieht keinen Verlust von landschaftswirksamen Strukturen nach sich. Die geplanten Gebäudeanordnungen und -kubaturen lehnen sich an den Charakter der Gutsanlage an und geben dem Dorf wieder einen historischen Schwerpunkt. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort Siedlungsrandbereich ist und in dieser Form erhalten bleibt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Laut Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.10.2018 sind an der Peripherie des Geltungsbereiches der Satzung Baudenkmale bekannt. Es handelt sich um die Kirche samt Feldsteinmauer und das Gutshaus. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind genehmigungspflichtig, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist. Die Planung passt sich an die historischen Vorgaben der Baudenkmale an und wertet diese somit auf.

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 zur vorhandenen Wohnbebauung von Glocksin. Es werden wenige zusätzliche Wirkungen erwartet. 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 Klimabeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Die Planung verursacht durch die Versiegelungen die Aufwärmung von Flächen, die durch die festgesetzten Anpflanzungen wieder kompensiert werden. Es erfolgt keine Einschränkung der Sauerstoffneubildungs-, Staubbindungs- und Windschutzfunktion. Als Vermeidungsmaßnahmen werden Solardachpflicht, Dachbegrünung und das Verbot von Metalldächern festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas im Plangebiet wird weitestgehend minimiert. 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 der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Bauvorhaben 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 den geplanten Funktionen.

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

Mit Umsetzung der Planung werden Flächen von Intensivgrünland und eine Siedlungsgehölzfläche überplant. Die übrigen bedeutenderen z.T. gesetzlich geschützten Gehölze des Plangebietes werden wegen ihrer Lage innerhalb der geplanten Grünflächen von den Wirkungen des Vorhabens nicht berührt. Die zulässige Versiegelung von 45% bzw. 60% und die möglichen Gehölzbeseitigungen beeinträchtigen insbesondere die Schutzgüter Flora und Boden. Diese Eingriffe sind unvermeidbar und zu kompensieren.

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-Flächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind vor Baubeginn Vergrämnungsmaßnahmen (Umbruch oder Grubbern der Fläche Pfähle mit 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 gewährleisten, ist eine ökologische Baubetreuung im Zeitraum vom 01.03.-31.08. erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch eine sachkundige Person auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst auch, dass vor Baubeginn das entsprechende Baufeld auf anwesende Bodenbrüter, Lurche und Reptilien zu untersuchen ist. Ggf. vorgefundene Lurche/ Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Objektes zu verbringen.
- V3 Die bestehenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen „Eiskeller“, „Findlingsmauer“ und „Artenschutzhaus“ sind zu erhalten. Die private Grünfläche beim „Eiskeller“ ist von Bebauung freizuhalten.
- 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, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen: z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten: z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 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.
- 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.
- V6 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.
- V7 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.

- V8 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.
- V9 Unbeschichtete Kupfer-, Zink-, oder Titanzinkblechdächer sind generell nicht zulässig.

Kompensationsmaßnahmen

- M1 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. Ansprechpartner: Romy Kasbohm. Tel.: 03843 8301 211. E-Mail: dienstleistungen@foa-mv.de

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 2 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

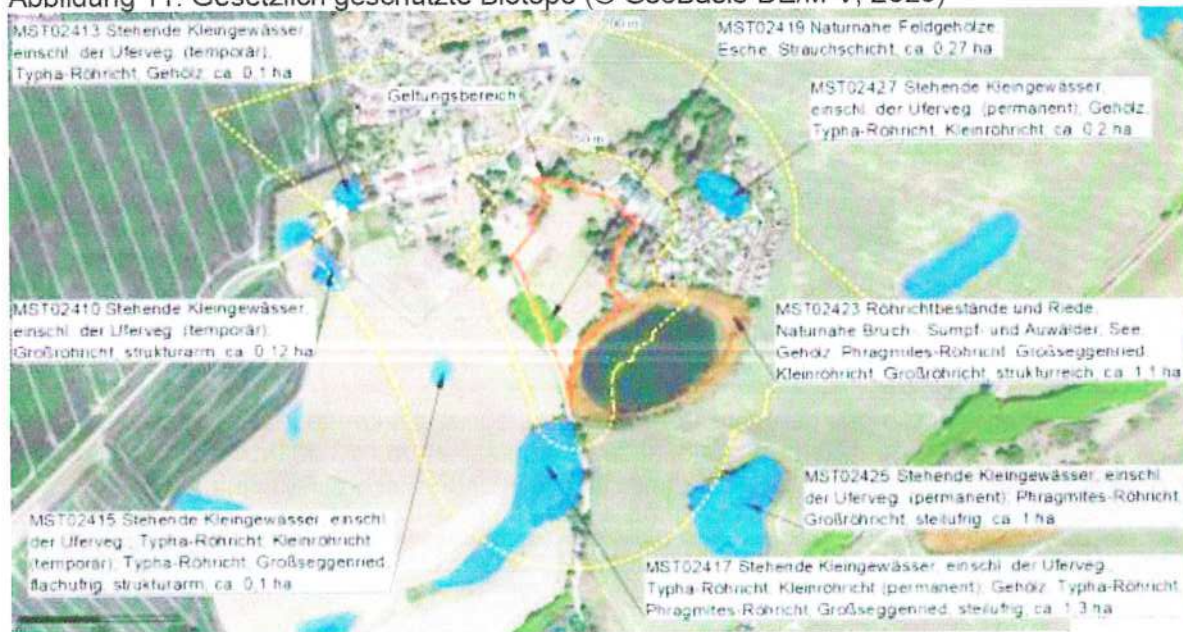
A 2 Abgrenzung von Wirkungsbereichen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Im 200-Meter-Umkreis der Vorhabenfläche befinden sich eine Vielzahl gesetzlich geschützten Biotope. Die Errichtung von Wohnbebauung im Siedlungsbereich auf gestörten und vorbelasteten Flächen erzeugt voraussichtlich keine, die vorhandenen Immissionen wesentlich überschreitenden Wirkungen. Die Gehölze und Grünflächen weisen eine Pufferfunktion gegenüber den umliegenden Biotopen auf, sodass keine Funktionsbeeinträchtigung vorliegt. Vom Vorhaben gehen nach Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und derzeitigem Kenntnisstand keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störimpfindlicher Arten führen könnte.

Abbildung 11: Gesetzlich geschützte Biotope (© GeoBasis-DE/M-V, 2023)



A 3 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Wohnbau- und Verkehrsflächen an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zu nächstgelegenen Störquellen. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Abbildung 12: Ermittlung Lagefaktor (© GeoBasis-DE/M-V, 2023)



B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:

laut Anlage 3 HzE

Biotoptyp des betroffenen Biotoptyps:

laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Dies sind die Gärten auf unversiegelten Bauflächen deren ökologischer Wert sich durch die Planung nicht ändert, die Grünflächen und Flächen ohne ökologischen Wert (s. Tab. 5).

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m²
RHU	Grünfläche, Erhaltung	608,00
GIM	Grünfläche, Erhaltung	5.471,00
ODF	Erhaltung	18,00
OVW	ohne ökologischen Wert	503,00
PWX	Grünfläche, Erhaltung	1.468,00
BLR§	Erhaltung	1.042,00
VSX§	Erhaltung	453,00
Gesamt	Erhaltung	9.563,00

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle 6 zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der gesamten Vorhabenfläche zum Ansatz. Der Biotopwert, aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert, wird mit dem Lagefaktor 0,75 für eine Entfernung von weniger als 100 m zur nächstgelegenen Störquelle, multipliziert.

Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFA]
GIM	Bauflächen, Verkehrsflächen	10.916,00	1	1,5	0,75	12.280,50
PWX	Bauflächen, Verkehrsflächen	440,00	2	3	0,75	990,00
Gesamt		11.356,00				13.270,50

B 1.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Das Vorhaben erzeugt keine mittelbaren Wirkungen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht. Begründung:

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich nur unwesentlich. Eine Funktionsbeeinträchtigung umliegender Biotope wird nicht hervorgerufen (s. A 2).

B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Vollversiegelungen zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Voll- versiegelung bzw. Über- bauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
GIM	Baufläche versiegelt, Verkehrsfläche	6.119,80	0,5	3.059,90
PWX	Baufläche versiegelt, Verkehrsfläche	340,00	0,5	170,00
Gesamt		6.459,80		3.229,90

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
Aufgrund der vorhandenen Störungen, Einfriedungen und Nutzungen auf den Flächen sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben betrifft keine gefährdeten Tierarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Wasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 8: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 5

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
13.270,50		0,00		3.229,90		16.500,40

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter C 2 aufgeführt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Es kommen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Einsatz.

C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Das Kompensationsflächenäquivalent von **16.500,40** kann folgendermaßen gedeckt werden:

Tabelle 9: Mögliche Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Realmaßnahmen gem. Tabelle 9 oder Kauf von Ökopunkten in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“					0			16.500,40

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 16.500

Kompensationsflächenumfang: 16.500

D Bemerkungen/Erläuterungen

Zur Kompensation des Eingriffes sind Maßnahmen in der Landschaftszone „Mecklenburgischen Seenplatte“ zu realisieren, die 16.500 Kompensationsflächenäquivalenten entsprechen. Mit Umsetzung der Maßnahmen gilt der Eingriff als ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund 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 Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten auf. Alle 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 des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild

dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

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 (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. 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

- Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Beschluss der LAI vom 13.09.2012,
- Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS light), Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter

Neverin, den 24. JAN. 2025

Siegel



Bürgermeister

Bestandsplan

