Amt Neverin
- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde: Gemeinde Neverin

Beschlussvorlage Federführend: Fachbereich Bau und Ordnung	Vorlage-Nr: VO-35-BO-2020-410 Status: öffentlich Datum: 28.02.2020 Verfasser: Alexander Diekow

Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin" der Gemeinde Neverin -
1. Beschluss über den Durchführungsvertrag
2. Abwägungsbeschluss
3. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin	Entscheidung

Sachverhalt:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 13.11.2019 diesen Beschluss bereits unter Nr. VO-35-BO-2019-369 gefasst. Da zu diesem Zeitpunkt jedoch noch keine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde vorlag, ist der Beschluss nun noch einmal zu fassen.

Die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde ergibt sich aus der Zustimmung des Landkreises mit Schreiben vom 20.02.2020 (siehe Anlage 3.2, Seite 2-3) und auch das Forstamt Neubrandenburg hat eine Zustimmung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt (siehe Anlage 3.2, Seite 1). Am 17.03.2020 wird mit dem Eigentümer des Flurstücks 5/2, Flur 2, Gemarkung Neverin (Land M-V, vertreten durch die Landgesellschaft M-V) ein Ortstermin, mit dem Ziel der Zustimmungserteilung zur Waldumwandlung, stattfinden.

Es liegen daher alle erforderlichen Unterlagen vor, um den Satzungsbeschluss zu fassen.

Am 09.03.2016 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin die Einleitung des Planverfahrens für die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin der Gemeinde Neverin nach § 12 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf wurde in der Zeit vom 28.06.2017 bis 31.07.2017 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 07.06.2017.

Die eingegangenen Stellungnahmen (öffentliche und private Belange) wurden untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde der Entwurf erarbeitet und am 13.03.2019 durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Beteiligung zum Entwurf

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf erfolgte in der Zeit vom 08.04.2019 bis 09.05.2019. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 26.03.2019.

Die nunmehr eingegangenen Stellungnahmen sind nach § 1 Abs. 7 BauGB wiederum untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsbeschluss).

Sofern die Gemeindevertretung dem Abwägungsvorschlag folgt, kann der vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin der Gemeinde Neverin als Satzung beschlossen werden (Satzungsbeschluss). Zuvor ist jedoch der dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrundeliegende Durchführungsvertrag zu beschließen.

Diese Beschlussvorlage fast die o.g. drei Beschlüsse in einer Abstimmung zusammen.

Der Beschluss vom 13.11.2019 (Nr. VO-35-BO-2019-369) ist aufzuheben, da im Zusammenhang mit diesem Beschluss auch erneut über den Durchführungsvertrag sowie die Abwägung entschieden wird.

Mitwirkungsverbot:
Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschließt:

1. Der Durchführungsvertrag in der vorliegenden Fassung *(Anlage 1)* wird gebilligt. Der Bürgermeister und dessen Stellvertreter werden zur Ausfertigung des Vertrages ermächtigt.

2. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes entsprechen den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle *(Anlagen 2 + 3.1 + 3.2)* geprüft.
   Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde zu Eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses. Das Amt Neverin wird beauftragt die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschließt die vorliegende Fassung der Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin" der Gemeinde Neverin bestehend aus Planteil und textlichen Festsetzungen *(Anlage 4)* sowie die Begründung *(Anlage 5)* in der vorliegenden Fassung zu billigen. Damit wird der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin" der Gemeinde Neverin als Satzung beschlossen.
   Der Beschluss des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

4. Der Beschluss der Gemeindevertretung Neverin vom 13.11.2019 (Nr. VO-35-BO-2019-369) wird hiermit aufgehoben.

Der wirksame Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ist ergänzend in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen (§ 6a Abs. 2 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen:

	Ja	
x	Nein	

Anlagen:
Anlage 1 - Durchführungsvertrag (nichtöffentlich)
Anlage 2 - Abwägung Übersicht
Anlage 3.1 - Abwägungstabelle 1
Anlage 3.2 - Abwägungstabelle 2
Anlage 4 - B-Plan
Anlage 5 - Begründung zum B-Plan

Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“

- ABWÄGUNG –

Die Gemeindevertretung Neverin hat am 13.03.2019 den Entwurf gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

- Die Behörden wurden mit Schreiben vom 25.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom 08.04.2019 bis einschließlich 09.05.2019.

Hinweis: Zur Herstellung des Einvernehmens durch die untere Naturschutzbehörde für die Waldumwandlung bedurfte es der Beteiligung der anerkannten Verbände. Mit Schreiben vom 11.10.2019 hat die UNB der Forstbehörde mitgeteilt, dass das Einvernehmen nicht hergestellt werden kann, da durch die Waldumwandlung und den daraus resultierenden Eingriff das gesetzlich geschützte Biotop betroffen ist.
Am 18.12.2019 fand dazu vor Ort nochmal eine gemeinsame Begehung statt. Es wurde festgestellt, dass durch Waldumwandlung die Gehölzflächen am Ufer des Sees nicht mehr als Wald geführt werden, aber die weitere Nutzung als Naturentwicklungsraum gegeben bleiben kann. Die Aussagen zur Entnahme von einzelnen Gehölzen im 30 m Waldabstand wurden zurück genommen und die weitere Nutzung als Naturentwicklungsraum festgelegt.
Die betroffenen Behörden wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentlichen und privaten Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

1. Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf vom 13.03.2019

Lfd. Nr.	Behörden / Nachbargemeinden	Eingang Stellung-nahmen	Datum Stellung-nahmen	keine Einwände	Anmerkungen / Abwägung erforderlich
	Behörden				
1.	LA für innere Verwaltung	25.03.2019	25.03.2019	X	-
2.	BVVG	26.03.2019	26.03.2019	X	-
3.	Polizeipräsidium Nbg.	26.03.2019	26.03.2019	X	-
4.	GDMcom	28.03.2019	28.03.2019	X	-
5.	Deutsche Telekom	28.03.2019	28.03.2019	-	X
6.	LA für Gesundheit und Soziales	01.04.2019	28.03.2019	X	-
7.	Flughafen Nbg.-Trollenhagen	02.04.2019	02.04.2019	X	-
8.	E.DIS Netz GmbH	02.04.2019	28.03.2019	-	X
9.	Straßenbauamt Nstr.	08.04.2019	03.04.2019	X	-
10.	GASCADE	09.04.2019	09.04.2019	X	-
11.	Amt für RO und LP	11.04.2019	10.04.2019	X	-
12.	50 Hertz	11.04.2019	08.04.2019	X	-
13.	WBV Untere Tollense/ Mittlere Peene	11.04.2019	09.04.2019	X	-
14.	LPBK	25.04.2019	25.04.2019		
15.	IHK	30.04.2019	29.04.2019	X	-
16.	Nbg. Stadtwerke GmbH	03.05.2019	02.05.2019	-	X
17.	Vodafone	07.05.2019	07.05.2019	X	-
18.	Landkreis MSE	08.05.2019	07.05.2018	Fristverl.	

19.	Forstamt Nbg.	09.05.2019	6.05.2019	-	X
20.	StALU	14.05.2019	08.05.2019	X	-
21.	Landkreis MS	11.06.2019	06.06.2019	-	X
	Nachbargemeinden				
1.	Gemeinde Trollenhagen	26.03.2019	26.03.2019	X	-
2.	Gemeinde Neuenkirchen	27.03.2019	27.03.2019	X	-
3.	Gemeinde Staven	02.04.2019	02.04.2019	X	-
4.	Gemeinde Neddemin	12.04.2019	12.04.2019	X	-
	Bürger				
1.	Ines Frenzel	02.04.2019	31.03.2019	-	X

Folgende Behörden wurden zur Stellungnahme aufgefordert und haben sich nicht geäußert bzw. geben keine Stellungnahme ab:

- LA für Kultur und Denkmalpflege
- Bergamt (Stellungnahme zum Vorentwurf vorh.)
- BA für Immobilien
- BBL
- Handwerkskammer (Stellungnahme zum Vorentwurf vorh.)
- Ministerium für Wirtschaft bau und Tourismus
- WBV Obere Havel obere Tollense
- Katholische Kirche
- OMG
- Nachbargemeinden (Stadt Neubrandenburg, Gemeinde Sponholz)

Die Gemeinde Neverin geht davon aus, dass Belange nicht betroffen sind.

2. Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB zum geänderten Entwurf vom Dezember 2019

Lfd. Nr.	Behörden	Eingang Stellung-nahmen	Datum Stellung-nahmen	keine Einwände	Anmerkungen / Abwägung erforderlich
1.	BUND Landesverband MV e.V.	03.02.2020	03.02.2020	X	-
2.	Forstamt Nbg.	10.02.2020	31.01.2020	-	X
3.	Landkreis MSE		20.02.2020	-	X

3. Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen (siehe Anhang Tabellen)

Mit Satzungsbeschluss werden die örtlichen Bauvorschriften geändert.

Die Bauvorschrift zur Ausbildung des Daches wird zurück genommen; die Gestaltung des Daches soll dem Vorhabenträger überlassen bleiben.

Mit Satzungsbeschluss werden die Aussagen zur Entnahme von einzelnen Gehölzen im 30 m Waldabstand zurück genommen und die weitere Nutzung als Naturentwicklungsraum festgelegt. Die Ufergehölze bleiben erhalten.

Anlage 1 Tabellen Abwägung zum Entwurf vom 13.03.2020 **Stellungnahme Nr. 5 Telekom**	**Abwägung**
ERLEBEN, WAS VERBINDET **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** 01059 Dresden A&S GmbH Neubrandenburg August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg REFERENZEN Ihre Mail vom 26.03.2019 ANSPRECHPARTNER 0143-2019-2019 (bitte immer angeben), PTI 23, PPB 7, Andreas Gröhl TELEFONNUMMER +49 30 8353 78323 DATUM 28.03.2019 BETRIFFT Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage am See" Neverin Sehr geehrter Damen und Herren, Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.	Der Trassenverlauf wird in die Planzeichnung übernommen und mit Leitungsrechten überplant. Die Hinweise sind im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger zu beachten.

Stellungnahme Nr. 5 Telekom und Anlage	Abwägung

DATUM 28.03.2019
EMPFÄNGER A&S GmbH Neubrandenburg, August-Milach-Straße 1, 17033 Neubrandenburg
SEITE 2

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Sollte durch den Bauherrn die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der geplanten Neubauten an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter:
https://www.telekom.de/hilfe/bauherren

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.

Die beigefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten!

DATUM 28.03.2019
EMPFÄNGER A&S GmbH Neubrandenburg, August-Milach-Straße 1, 17033 Neubrandenburg
SEITE 3

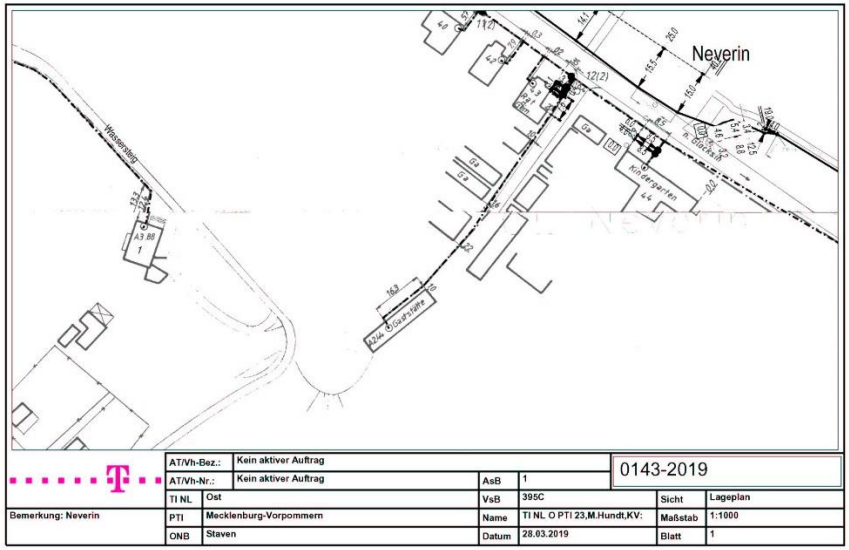
Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Planunterlage sind nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

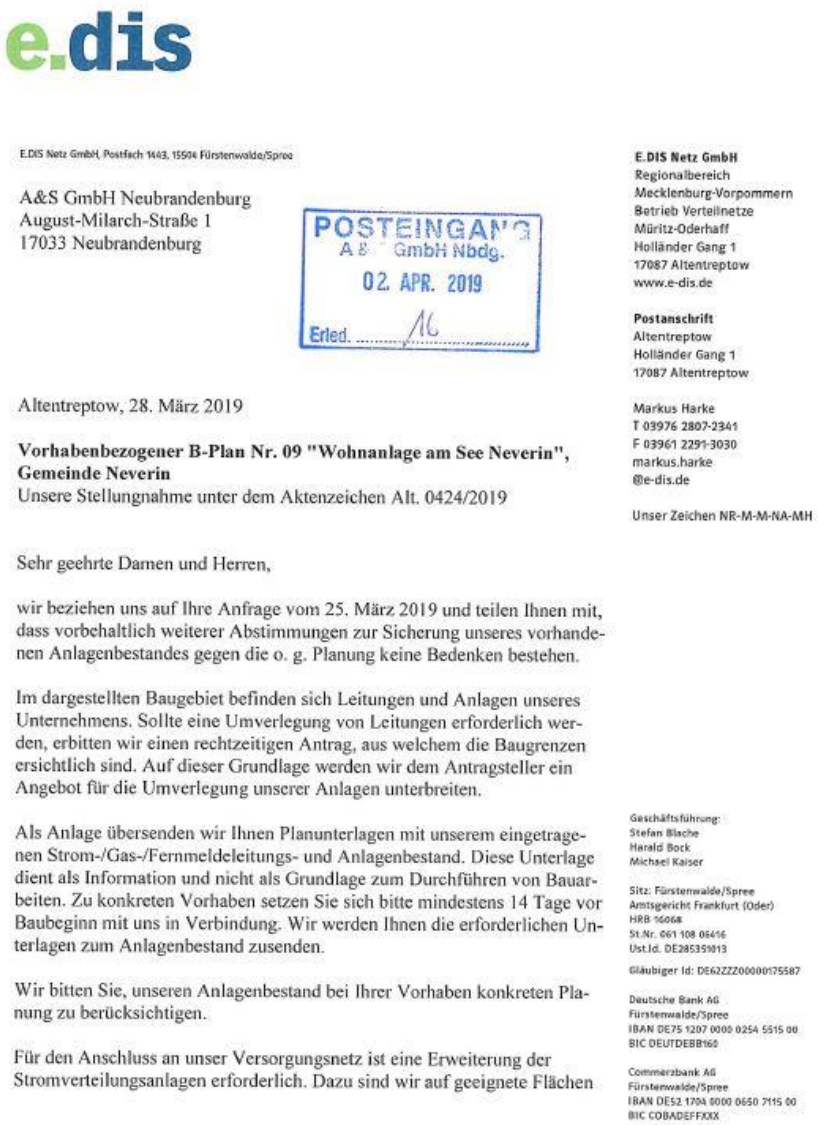
Mit freundlichen Grüßen

i.A.

A. Gröhl

Anlagen
1 Kabelschutzanweisung
1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
1 Übersichtsplan



Stellungnahme Nr. 8 E.DIS	Abwägung
	Der Kabelverlauf der Stromversorgungsleitung (mit Hinweis: Lage unbekannt) wird in die Planzeichnung übernommen; und mit Leitungsrechten überplant. Die Hinweise sind im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger zu beachten.

e.dis

E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

A&S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

POSTEINGANG
A&S GmbH Nbdg.
02. APR. 2019
Erled. 16

Altentreptow, 28. März 2019

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 09 "Wohnanlage am See Neverin", Gemeinde Neverin
Unsere Stellungnahme unter dem Aktenzeichen Alt. 0424/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre Anfrage vom 25. März 2019 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom-/Gas-/Fernmeldeleitungs- und Anlagenbestand. Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.

Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer Vorhaben konkreten Planung zu berücksichtigen.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen

1/2

E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Müritz-Oderhaff
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow
www.e-dis.de

Postanschrift
Altentreptow
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow

Markus Harke
T 03976 2807-2341
F 03961 2291-3030
markus.harke
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-M-NA-MH

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Harald Bock
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285359013

Gläubiger Id: DE62ZZZ00000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 025A 5515 00
BIC DEUTDEBB160

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

Stellungnahme Nr. 8 E.DIS und Anlage	Abwägung

e.dis

im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:
- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“

2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“

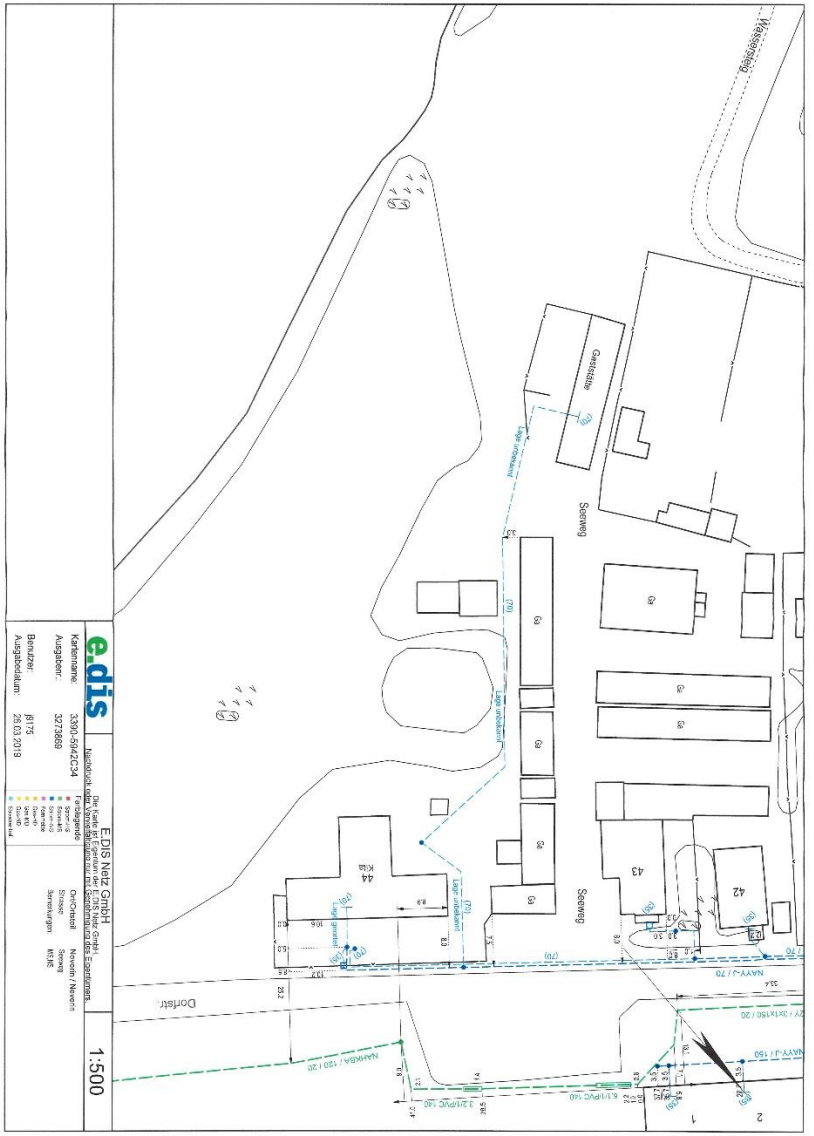
Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Standort des Regionalbereiches unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

i.A. Ingo Krüger

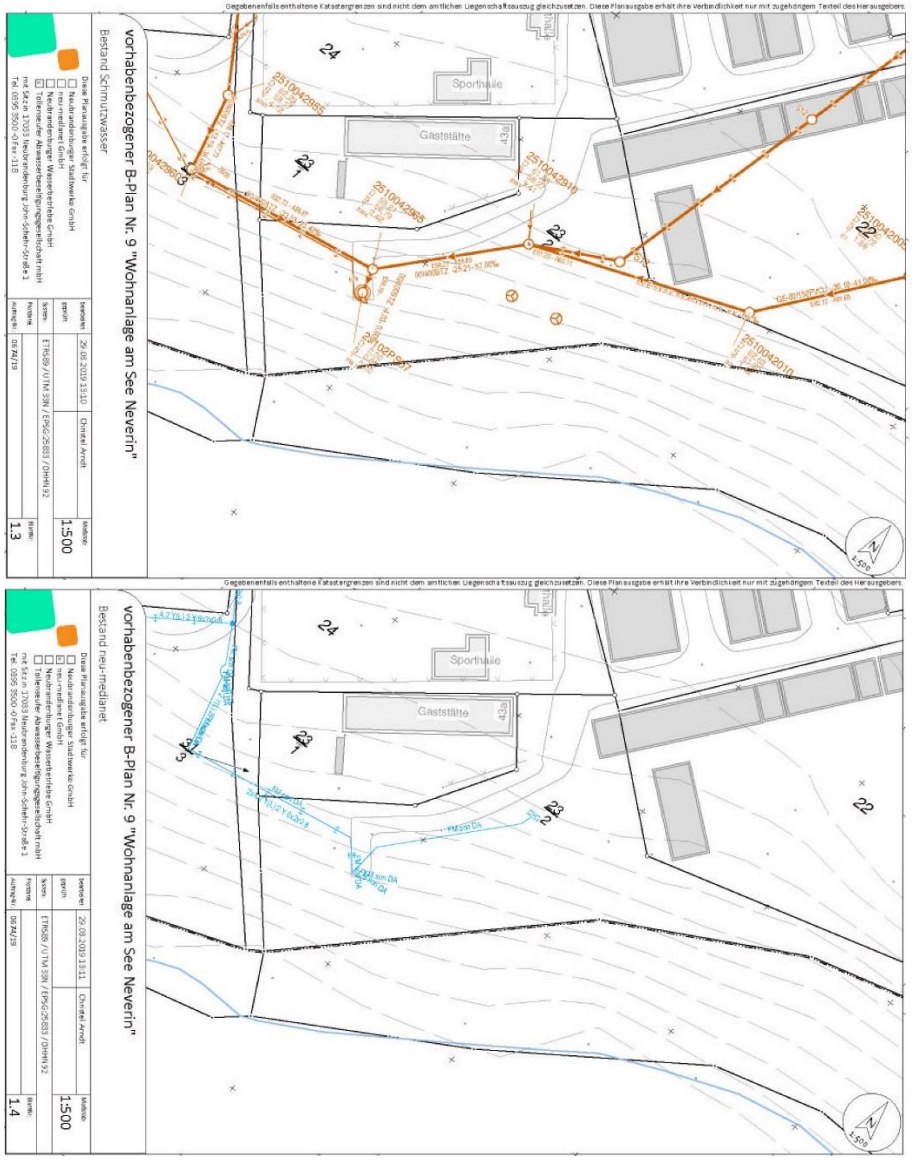
i.A. Markus Harke



Stellungnahme Nr. 19 Stadtwerke	Abwägung
neu.sw Mein Stadtwerk® Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg A&S GmbH Neubrandenburg August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg Neubrandenburger Stadtwerke GmbH Geschäftsführung Vorsitzender Ingo Meyer Dr. Jörg Fiedler Aufsichtsrat Vorsitzende Dr. Diana Kuhl John-Schehr-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel. 0395 3500-0 Fax 0395 3500-118 www.neu-sw.de info@neu-sw.de Sparkasse Neubrandenburg-Demmin IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17 BIC NOLADE21NBS Amtsgericht Neubrandenburg HRB-1194 USt-IdNr. DE137270540 Ihr Zeichen: 2016B030-Nie/pg Ihre Nachricht: 25.03.2019 Durchwahl: 0395 3500-167 Ansprechpartner: Jens Urbanek, Technische Investitionen Datum: 2. Mai 2019 **Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin"** **Unser Auftrag Nr.: 0674/19** Sehr geehrte Frau Nietiedt, die uns mit Schreiben vom 25.03.2019 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH. Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände oder eigene Planungen bezüglich der o. g. Maßnahme, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise. Bei der Umnutzung von Liegenschaften oder geplanten Neubebauungen sind neu.sw, die TAB und die neu-medianet frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Umnutzung der Bebauung des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich. Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/TAB/neu-medianet vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich im Grundbuch zugunsten von neu.sw/TAB/neu-medianet zu sichern. Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflan-	Die Hinweise sind durch den Vorhabenträger zu beachten.

Stellungnahme Nr. 19 Stadtwerke	Abwägung
zungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. **Stromversorgung/Straßenbeleuchtung** Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. **Gasversorgung** Es bestehen keine Einwände zum Vorhaben. Für eine mögliche Anbindung der Wohnanlage an die Gasversorgung ist die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erforderlich. Die anfallenden Kosten sind mit dem Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren. **Wasserversorgung** Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Das Objekt Dorfstraße 43 a ist bei neu.sw nicht als Kunde erfasst, so dass eine Unterversorgung über das Grundstück Dorfstraße 44/45 anzunehmen ist. Die geplante Umnutzung des Standortes kann Netzerweiterungen, auch im bestehenden Verteilungsnetz, erfordern, deren Umfang entsprechend des Wasserbedarfs im Zuge verbindlicher Objektplanungen festzulegen ist. Sämtliche Netzerweiterungen sind durch den Verursacher mitzufinanzieren. Die Stilllegung von Hausanschlüssen ist neu.sw schriftlich anzuzeigen. Neue Hausanschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer bei neu.sw zu beantragen und zu finanzieren. Die Löschwasserversorgung erfolgt nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserverteilungssystem. **Abwasserentsorgung** Schmutzwasser Es liegen keine Einwände zum B-Planentwurf vor. Für die geplante Wohnbebauung ist ein Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserableitungssystem möglich. Hierzu ist ein Entwässerungsantrag an die TAB (Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH) mit Angabe der Einleitmenge zu stellen. Regenwasser Im Bereich der geplanten Bebauung befindet sich kein Bestand der TAB mbH. Für eine geplante Einleitung in den Neveriner See bedarf es der Genehmigung durch das Amt Neverin. **Fernwärmeverteilung** Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.	Die Hinweise sind durch den Vorhabenträger zu beachten. **Zur Wasserversorgung** Die Hinweise zur Wasserversorgung werden in die Begründung mit aufgenommen. Die im Bestandsplan eingetragene Wasserleitung wird im Verlauf nachrichtlich mit aufgenommen; es werden keine GFL-Rechte festgesetzt, da es sich nicht um eine öffentliche Anlage handelt. **Zur Abwasserentsorgung** Die Hinweise zur Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen und sind durch den Vorhabenträger zu beachten. Der im Bestandsplan eingetragene Verlauf der Abwassertrasse wird in den Plan nachrichtlich übernommen und mit Leitungsrechten überplant. Die im Bestandsplan eingetragene RW-Rohrleitung außerhalb des bebauten Grundstücks wird im Verlauf in den Plan übernommen und mit Leitungsrechten überplant.

Stellungnahme Nr. 19 Stadtwerke	Abwägung
neu-medianet GmbH Im südlichen Teil tangiert FM-Kabelbestand der neu-medianet den Geltungsbereich des B-Plangebietes. Der Kabelbestand verläuft parallel zur Abwasserdruckrohrleitung der TAB. Gemäß den Planunterlagen ist keine Bebauung in diesem Bereich geplant. **Allgemeine Hinweise** Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich. Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen. Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die von uns erstellte DXF-Datei keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es besteht die Möglichkeit, dass Daten aus unserem geografischen Informationssystem nicht vollständig exportiert wurden. Vergleichen Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden pdf-Datei mit dem der dxf-Datei. Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns. Freundliche Grüße Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH i. V. Anke Schmidt i. A. Jens Urbanek **Anlagen** digitale Bestandsunterlagen als pdf- und dxf-Daten	**Neu-medianet GmbH** Das FM-Kabel und die Abwasserdruckrohrleitung werden in den Plan übernommen und mit Leitungsrechten überplant. Die Hinweise sind durch den Vorhabenträger zu beachten.

Stellungnahme Nr. 19 Stadtwerke (Anlagen)	Abwägung
	

Stellungnahme Nr. 19 Forstamt Nbg.	Abwägung

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg · Oelmühlenstraße 1 + 3 · 17033 Neubrandenburg

Bearbeitet von: H.Schülke

Telefon: 0 3 95/ 569184-13
Fax: 0 3 994/ 235-407
e-mail: Helvi.Schuelke@lfoa-mv.de

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August- Milarch-Str. 01
17033 Neubrandenburg

Aktenzeichen: SBL/7444.382
Neubrandenburg, den 06.05.2019

POSTEINGANG
A & S GmbH Nbdg.
09. MAI 2019
Erled. 32

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.9
„Wohnanlage am See Neverin", Gemeinde Neverin
Betreff: Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Beteiligung gemäß §4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorentwurf, Stand 13.03.2019
- *Stellungnahme Forstbehörde*

Sehr geehrte Frau Nietiedt,
sehr geehrter Herr Tannert,

Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten.
In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.
Nach der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601) geändert wurde, ist nach §1 der WAbstVO M-V der gemäß §20 Abs.1 Satz 1 des LWaldG M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhaltende Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen.
Diese wird in Fällen des §2, Absatz 1 Satz 1des Landeswaldgesetzes ab der Traufkante gebildet.
Eingriffe in Waldflächen zur Vegetationsreduzierung für ein höheres Maß der baulichen Nutzung entsprechen nicht den Grundzügen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft. Vielmehr handelt es sich dann um eine Waldumwandlung entsprechend § 15 Absatz1 LWaldG.

Stellungnahme Nr. 19 Forstamt Nbg.	Abwägung
Für das weitergehende Planverfahren möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass die Inanspruchnahme von Waldflächen eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart (§ 15 LWaldG M-V) darstellt. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um eine flächenmäßige Rodung des Grundstücks handelt. Unter Umwandlung ist die Aufhebung bzw. Überlagerung einer der drei im §1 LWaldG M-V genannten Funktionen des Waldes: Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion durch eine andere Nutzungsart zu verstehen. Das gilt auch dann, wenn Wald nur kurzzeitig, beispielsweise zur Lagerung von Material oder als Baustraße in Anspruch genommen wird. Das Planungsgebiet liegt in der Flur 1, der Gemarkung Neverin und umfasst die Flurstücke 23/1, 23/2 und in der Flur 2, der Gemarkung Neverin das Flurstück 5/2. Auf dem Grundstück 23/1 befindet sich ein leer stehendes Gebäude mit einer Terrasse. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Gaststätte, deren Nutzung schon vor längerer Zeit aufgehoben wurde. Im direkten Anschluss grenzt das Flurstück 23/2 an, welches fast vollständig bewaldet ist. Dieses liegt wiederum direkt an dem Flurstück 5/2, Flur 2, Gemarkung Neverin an, welches zur forstlich erfasste Abteilung 6418 mit der Unterabteilung c0 gehört. Somit handelt es sich hier eindeutig nach der Walddefinition um Wald im Sinne des LWaldG M-V §2 Punkt 1. Entsprechend §20 LWaldG M-V ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern vom Wald einzuhalten. Mit dem §20 verfolgt das LWaldG M-V den Zweck, sowohl Gefahren zu vermeiden, die ausgehend vom Wald für bauliche Anlagen oder deren Nutzern drohen, als auch Gefahren für den Wald und dem Waldbesitz vorzubeugen, die aus der baulichen Anlage bzw. deren Nutzung erwachsen. Bezogen auf die vom Wald ausgehende Gefährdung, steht der Schutz von Leben und Gesundheit des Nutzers baulicher Anlagen im Mittelpunkt der gesetzlichen Festlegungen. Die Vorschrift dient aber auch in gleicher Weise dem Schutz der Interessen des Waldbesitzers. Nach der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601) geändert wurde, ist nach §1 der WAbstVO M-V der gemäß §20 Abs.1 Satz 1 des LWaldG M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhaltende Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen. Diese wird in Fällen des §2, Absatz 1 Satz 1des Landeswaldgesetzes ab der Traufkante gebildet. Nach §3 Absatz 1 der WAbstVO M-V dürfen Unterschreitungen nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem stetigen Aufenthalt von Menschen dienen. Dazu gehören insbesondere Wohn- und Wochenendhäuser, Ferienhäuser sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz. Satz 1 gilt nicht für Vorhaben nach §34 des Baugesetzbuches, soweit diese zur Schließung von Baulücken innerhalb einer bestehenden Bebauung, die den gesetzlichen Mindestabstand unterschreitet, durchgeführt werden. Mit der geplanten Errichtung altersgerechter Wohnungen soll eine bauliche Anlage geschaffen werden, die zu Wohnzwecken und dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dient. Gleichzeitig wird durch das Vorhaben der 30 Meter Waldabstand unterschritten. Da die Einhaltung der Waldabstandsregelung nicht gegeben ist, wird das Einvernehmen zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.9 „Wohnanlage am See Neverin“, durch unsere Behörde zum jetzigen Zeitpunkt nicht erteilt, aber bei Einhaltung der nachfolgenden Vorraussetzungen, in Aussicht gestellt.	In den vorgelegten Unterlagen wird auf Seite 11 erwähnt, dass der Antrag auf Waldumwandlung und der Kauf von Waldpunkten im weiteren Verfahren durch den Vorhabensträger erfolgen werden. Da diesbezüglich noch nichts in unserer Behörde vorliegt, wird als Vorraussetzung für die Erteilung unseres Einvernehmens festgelegt, dass erst der Antrag auf Waldumwandlung und erst der Erwerbsnachweis der Ökopunkte für die Waldersatzmaßnahme, erbracht werden müssen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Peter Hartwig Forstamtsleiter **Abwägung** Die Voraussetzungen für die Erteilung des Einvernehmens sind gegeben. Der Erwerbsnachweis der Ökopunkte für die Waldersatzmaßnahme ist erbracht. Der Antrag zur Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG M-V wurde gestellt; die Waldumwandlungserklärung liegt vor. Da keine Aufforstungsflächen innerhalb der Gemeinde zum Ausgleich (Aufforstung) zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich durch Kauf von Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr. 22 „Buchhof“ kompensiert. Dazu liegt der Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr.22 „Buchhof“ der Landesforst vor. Im B-Plan werden die entsprechenden Festsetzungen zum Ausgleich durch Kauf dieser Waldpunkten getroffen.

Stellungnahme Nr. 21 Landkreis MS	Abwägung

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift:PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Neverin
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

Zimmer:	Vorwahl	Durchwahl
3.32	0395	57087-2453
Telefon:		Fax
0395 57087 0		0395 57087 65906

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		1381/2019-502	6. Juni 2019

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin" der Gemeinde Neverin

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ über den beschlossen.

Als ersten Verfahrensschritt führte die Gemeinde bereits die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung diente vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.
Hierzu hat der Landkreis mit Datum vom 27. Juli 2017 eine Stellungnahme abgegeben, auf die ich vom Grundsatz her verweise. Darin wurde insbesondere auf planungs- und umweltrechtliche Belange hingewiesen.

Der daraufhin erarbeitete Entwurf zu o. g. Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung nunmehr gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Hierzu wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Neverin, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: 13. März 2019) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Stellungnahme Nr.21 Landkreis MS	Abwägung
  I. Allgemeines/ Grundsätzliches **1.** Der Vorhabenträger beabsichtigt das ehemals als Gaststätte genutzte Gebäude am nördlichen Ufer der Neveriner Sees in altersgerechte Wohnungen umzunutzen. Auf Grund der Lage des Standortes im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), welcher grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten ist, besteht insofern Planerfordernis. Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin" der Gemeinde Neverin sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere auch vor dem Hintergrund der erforderlichen Waldumwandlung, um die unmittelbar angrenzenden Waldflächen vergrößert worden. Dem folge ich vom Grundsatz her. Das Plangebiet hat entsprechend eine Größe von insgesamt ca. 0,31 ha. **2.** Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (***Anpassungspflicht*** nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 10. April 2019 liegt mir vor. Darin wird auf die landesplanerische Stellungnahme vom 07. Juli 2017 verwiesen, welche weiterhin Gültigkeit behält. Entsprechend ist der o. g. Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung **vereinbar**. **3.** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (***Entwicklungsgebot***). In dem seit September 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Mecklenburg Strelitz-Ost, welchem die Gemeinde Neverin angehört, werden für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes **Wohnbauflächen** dargestellt. Insofern ist festzustellen, dass der o. g. Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes **entwickelt** wird. **4.** Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen ***vorhabenbezogenen Bebauungsplan*** die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente: - den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, - den Durchführungsvertrag und - als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß **§ 12 BauGB** somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden: - Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im **Durchführungsvertrag** verpflichten. - Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung **bereit und in der Lage sein**.	Zu 4. Auf den Durchführungsvertrag wird in der Begrünung eingegangen. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Stellungnahme Nr. 21 Landkreis MS	Abwägung
  Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden. - In der Regel muss der Vorhabenträger **Eigentümer der Flächen** sein, auf die sich der Plan erstreckt. Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen. - Der Durchführungsvertrag ist **vor dem Satzungsbeschluss** nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.) Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind. **5.** In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des **§ 12 Abs. 3a BauGB** hin, von welcher die Gemeinde im vorliegenden Fall Gebrauch macht. Sie nutzt hiermit die Möglichkeit, in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für die altersgerechte Wohnanlage (Gebäude, Terrasse, Erschließung usw.) notwendig sind, die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen, usw. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festgesetzt, dass `**im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet** `. Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.	Zu 5. Im Durchführungsvertrag ist das konkrete Vorhaben benannt und festgelegt.

Stellungnahme Nr.21 Landkreis MS	Abwägung
  Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben. Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten. **6.** Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen. **6.1.** Im Hinblick auf gestalterische Aspekte möchte ich anmerken, dass entgegen dem Vorentwurf im vorliegenden Entwurf zu o. g. Bebauungsplan keine ***örtlichen Bauvorschriften*** mehr geregelt werden. Die Präambel auf dem Planentwurf und auch in der Begründung werden jedoch Aussagen zu beabsichtigten gestalterischen Vorgaben gemacht. Ich gehe entsprechend davon aus, dass dies auch gemeindlicher Wille ist, so dass die örtlichen Bauvorschriften in den Festsetzungen **wieder mit aufgenommen** werden. **II. Anregungen und Hinweise** **1.** Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen. ***Eingriffsregelung*** Für die Waldumwandlung ist das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Dazu muss die Zustimmung der anerkannten Verbände vorliegen. Die Beteiligung der anerkannten Verbände wird durch die untere Naturschutzbehörde vorgenommen. Zudem ist durch die Gemeinde ein Antrag auf **Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen** zu stellen. ***Gehölzschutz*** Im Zuge der geplanten Waldumwandlung werden Gehölze im ufernahen Biotop entnommen werden. In die Entscheidung, welche Bäume aus dem Waldbestand entnommen werden sollen ist die untere Naturschutzbehörde aus Gründen des Gehölz- und Biotopschutzes einzubinden. Die verbleibenden, dann gemäß § 18 NatSchAG M-V, gesetzlich geschützten Bäume, sowie die weiteren gesetzlich geschützten Einzelbäume im Plangebiet (darunter eine große Eiche im Bereich der Grundstückszufahrt) sind vor jedweden Beeinträchtigungen im Zuge des Baugeschehens zu schützen. Die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 sind hinsichtlich des Gehölzschutzes maßgebend und einzuhalten. Begründung: Gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können verboten.	Zu 6.1 Die in der Begründung getroffenen Aussagen zu den örtlichen Bauvorschriften werden in den Plan mit aufgenommen; in der Präambel wird entsprechend auf die LBauO M-V verwiesen. Zu II.1 *Eingriffsregelung / Gehölzschutz* Die Verbände wurden beteiligt; mit Schreiben vom 11.10.2019 hat die UNB der Forstbehörde mitgeteilt, dass das Einvernehmen nicht hergestellt werden kann, da durch die Waldumwandlung und den daraus resultierenden Eingriff das gesetzlich geschützte Biotop betroffen ist. Auf einer gemeinsamen Ortsbegehung am 18.12.2019 wurde der Sachverhalt erneut geprüft und entschieden, dass die Aussagen zur Entnahme von einzelnen Gehölzen im 30m Waldabstand zurück zunehmen sind. Durch die Waldumwandlung werden die Flächen nicht mehr als „Wald“ geführt; die weitere Nutzung als Naturentwicklungsraum jedoch soll gegeben bleiben. Mit Satzungsbeschluss werden die Aussagen und Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend geändert; die Ufergehölze bleiben erhalten; es erfolgt kein Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop. *Anmerkungen zur Waldumwandlung: Da keine Aufforstungsflächen innerhalb der Gemeinde zum Ausgleich (Aufforstung) zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich durch Kauf von Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr. 22 „Buchhof“ kompensiert. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde gestellt, der Vertrag über die Reservierung und den Erwerb der Waldpunkte liegt vor.* Der Antrag auf Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen wurde am 13.06.2019 gestellt; die Naturschutzgenehmigung wurde am 26.06.2019 erteilt.

Stellungnahme Nr. 21 Landkreis MS	Abwägung
Seite 5 des Schreibens vom 6. Juni 2019 Gesetzliche Grundlagen: Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) in der zuletzt geltenden Fassung. ***Artenschutz*** Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Rückbau von Gebäuden sowie bei der Fällung von Gehölzen zu verstoßen, sind diese vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden und Bäumen lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und des Dachraumes sowie von Baumhöhlen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten von Vögeln vorhanden sind. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen. Der Verlust von Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern an Gebäuden und in Bäumen ist entsprechend zu kompensieren. ***Begründung:*** Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nummer 13 bb BNatSchG als besonders geschützt eingestuft. Nach § 7 Abs. 2 Nummer 14 b BNatSchAG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse aus den besonders geschützten Arten als streng geschützt herausgehoben. Insbesondere ist auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu verweisen. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für **2.** Seitens des bautechnischen Brandschutzes wird auf die Erfüllung des § 4 LBauO M-V aufmerksam gemacht. Danach ist eine Verbindung des Baugrundstückes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendig. Die Gemeinde sichert nach § 2 Brandschutzgesetz die Löschwasserversorgung. Eine Entnahme aus offenem Gewässer sollte dem Stand der Technik mit befestigter Zufahrt mit Saugrohr bzw. Saugschacht erfolgen. **3.** Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße hat eine Abstimmung mit dem Baulastträger und mit der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.	Zum Artenschutz In den AFB werden die gegebenen Hinweise eingearbeitet. Die Hinweise sind bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger zu beachten. Zu 2. Das Flurstück ist an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Zu 3. Die Hinweise sind bei der Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger zu beachten.

Stellungnahme Nr.21 Landkreis MS	Abwägung
  Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen. **4.** Von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes wird angemerkt, dass die Flurstücksnummer 20 nicht an der richtigen Stelle ist. **5.** Aus wasser-, immissionsschutz- und bodenschutzrechtlicher Sicht sowie aus Sicht des Gesundheitsamtes gibt es zu o. g. Bebauungsplan de4r Gemeinde Neverin keine weiteren Anregungen oder Hinweise. **III. Sonstiges** ▪ Die Bezeichnung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Neverin ist noch einmal abzugleichen. In der Bezeichnung auf dem Planentwurf fehlt das Wort „Neverin". ▪ Die Rechtsgrundlage für die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen ist zu berichtigen, da es sich ausschließlich um eine nachrichtliche Übernahme auf Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB handelt und keine städtebauliche Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB darstellt. ▪ Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen. Der Verfahrensvermerk Nr. 7 ist entsprechend zu überarbeiten. Im Auftrag Cindy Schulz SB Bauleitplanung	Zu 4. Die Flurstücknummer 20 wird dem entsprechenden Flurstück zugeordnet. Zu III • Die Bezeichnung in der Planzeichnung wird abgeglichen. • Die Rechtsgrundlage wird berichtigt. • Die Verfahrensvermerke werden überarbeitet. Die Aufstellung des B-Planes erfolgt nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan); der Satzungsbeschluss wird bekannt gemacht.

Stellungnahme Bürger 1	Abwägung
Ines Frenzel Dorfstraße 23 B 17039 Neverin 31.03.2019 Amt Neverin Fachbereich Bau und Ordnung Dorfstraße 36 17039 Neverin Amt Neverin ISO 02. APR. 2019 Zur Kenntnis: 003153 02 APR 19 **Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“** Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf die amtliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes befürworte ich die grundsätzliche Idee einer konzeptionellen Entwicklung des Naherholungsgebietes am Neveriner See. Das genannte Plangebiet grenzt: - im Norden an eine ca. 5.000 qm große Kleingartenanlage - im Westen an eine ca. 17.000 qm große Kleingartenanlage - im Süden an den Neveriner See mit Badestelle und großer Liegewiese - im Osten an einen Garagenkomplex Insofern handelt es sich bei dem angrenzenden Plangebiet in erster Linie um ein großflächiges Naherholungsgebiet für die Bewohner Neverins und der umliegenden Gemeinden sowie die Pächter der Kleingartenanlagen. Für die Bewohner des Ortskerns von Neverin ist das Naherholungsgebiet über den zentral gelegenen Wassersteig, für die Bewohner der Neubauten über den Uferweg und für die Kleingärtner durch direkte Zuwegung zu erreichen und gern genutzt. Konzeptionell begrüße ich eine Weiterführung der bisherigen Nutzung als Naherholungsgebiet ausdrücklich, da ich hohes Potential für die weitere Entwicklung sehe. Die neue Nutzung der ehemaligen Gaststätte sollte sich als Einheit in die umliegenden Nutzungen einpassen und einer langfristigen Entwicklung des Gebietes nicht entgegenstehen. Eine geordnete Entwicklung des Gebietes ist allerdings nur dann gewährleistet, wenn Kleinteiligkeit verhindert wird. Aus meiner Sicht schränkt die Umnutzung des einstigen Gaststättengebäudes mit Seeterrasse in eine quasi elitäre Privatwohneinheit am See zukünftige Ideen für das Gesamtgebiet sehr ein bzw. verhindert sie gänzlich. Zudem sind mögliche Ansprüche der künftigen privaten Wohnungsnutzer aufgrund von Lärmbelästigung durch Badegäste im Sommer und Rodler/ Schlittschuhläufer im Winter gegen die Gemeinde m.E. nicht auszuschließen und würden die Nutzung des Areals als Naherholungsgebiet für die Bewohner Neverins einschränken.	Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand innerhalb von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen. In die Wohnbauflächen mit einbezogen wurden u.a. auch die angrenzenden Garagenflächen. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden von Naherholungsnutzungen geprägt, im Flächennutzungsplan erfolgten Darstellungen von Grünflächen in der Zweckbestimmung Dauerkleingarten; die Badestelle wurde dargestellt. Die umliegenden Flächen und die Badestellen werden durch die Einwohner der Gemeinde zur Naherholung genutzt; Nutzungskonflikte werden nicht erwartet. Die Naherholungsnutzung soll auch zukünftig nicht eingeschränkt werden und Entwicklungen in der Wohnnutzung im Umfeld generell auch nicht ausgeschlossen sein.

Stellungnahme Bürger 1	Abwägung
In das Gesamtkonzept Naherholungsgebiet am Neveriner See werden künftig sicher Ideen für das Kita-Gebäude nach Umzug, für die ggf. Umgestaltung der verfallenen Gartenanlage Richtung Glocksin und des Garagenkomplexes nur unter Berücksichtigung des Plangebietes der ehemaligen Gaststätte einfließen. Ein „Heraustrennen des Filetstücks“ der ehemaligen Gaststätte sehe ich mit Blick auf eine künftige Entwicklung eines ländlich modernen Wohnkonzeptes für Neverin sehr potentialeinschränkend. Mit der Umsetzung des o. g. Bebauungsplans würde die Gemeinde dies ausdrücklich billigen und sich m.E. gegen die Entwicklung als Naherholungsgebiet entscheiden. Die im Bebauungsplan genannte Waldumwandlung des Biotops mit einer Fläche von 539 m² zum Verlust der Waldeigenschaft und Abstandseinhaltung (Gehölzrodung) zugunsten der neuen privaten Wohnnutzung spricht m.E. ebenso gegen das Gesamtkonzept als Naherholungsgebiet. Mit freundlichen Grüßen Ines Frenzel **Kopie** Gemeindevertretung Neverin	Als Gesamtkonzept befürwortete die Gemeinde weitere Entwicklungen von Naherholungsfunktionen in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, wobei Entwicklungen in der Wohnnutzung gleichwertig dazu gesehen werden. Der Verlust der Waldeigenschaft bedeutet nicht die komplexe Rodung. In Abstimmung mit der Forst- und unteren Naturschutzbehörde werden die Aussagen zur Entnahme von einzelnen Gehölzen wieder zurück genommen. Die Ufergehölze bleiben erhalten; es erfolgt kein Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop. Die Flächen werden lediglich nicht mehr als „Wald“ geführt; sie werden in der Zweckbestimmung weiterhin als Naturentwicklungsraum genutzt werden.

Anlage 2 Tabellen Abwägung **Stellungnahme Forstamt**	**Abwägung**

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg · Oelmühlenstraße 1 + 3 ·
17033 Neubrandenburg

Bearbeitet von: H.Schülke

Telefon: 0 3 95/ 569184-13
Fax: 0 3 994/ 235-407
e-mail: Helvi.Schuelke@lfoa-mv.de

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August- Milarch-Str. 01
17033 Neubrandenburg

POSTEINGANG
A & S GmbH Nbdg.
10. FEB. 2020
Erled. 19

Aktenzeichen: SBL/7444.382
Neubrandenburg, den 31.01.2020

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.9 „Wohnanlage am See Neverin", Gemeinde Neverin
Betreff: Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Beteiligung gemäß §4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) zum geänderten Entwurf, Stand Dezember 2019
- Stellungnahme Forstbehörde

Sehr geehrte Frau Nietiedt,
sehr geehrter Herr Tannert,

wir verbleiben bei den bisher erteilten Aussagen in unserer Stellungnahme vom 06.05.2019 bis auf folgende Abänderungen:

Bei der am 18.12.2019 durchgeführten vor Ort Begehung wurde durch unsere Behörde bereits darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung der beantragten Waldumwandlung von allen betroffenen Flächeneigentümern das Einverständnis eingeholt werden muss, da es sich bei den betroffenen Grundstücken nicht ausschließlich nur um Flurstücke der Gemeinde Neverin handelt.

Die bisher geforderten Auflagen der schriftlichen Beantragung einer Waldumwandlung und die Erbringung des Erwerbnachweises der entsprechenden Waldpunkte aus dem Waldkompensationspool der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern für die Waldersatzmaßnahme wurden durch den Antragsteller des Bauvorhabens erbracht und liegen unserer Behörde vor.

Unter der Voraussetzung, dass die Zustimmung zur Waldumwandlung durch den Eigentümer des Flurstücks 5/2, Flur 2, Gemarkung Neverin und durch die untere Naturschutzbehörde erfolgt, wird durch unser Amt zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.9

Kommissarischer Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

2

"Wohnanlage am See Neverin", das Einvernehmen und die Genehmigungserteilung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Peter Hartwig
Forstamtsleiter

Abwägung
Die Zustimmung des Eigentümers des Flurstücks 5/2, Flur 2, Gemarkung Neverin wird eingeholt.

Der Landkreis wurde hinsichtlich der Erteiliung des Einvernehmens zur Waldumwandlung erneut beteiligt. Mit Schreiben vom 20.02.2020 liegt die Stellungnahme vor. Aus naturschutzrechtlicher sowie –fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme Landkreis MS	Abwägung
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte **Der Landrat** Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Postanschrift:PF 110264, 17042 Neubrandenburg **Gemeinde Neverin** **über Amt Neverin** **Dorfstr. 36** **17039 Neverin** Regionalstandort /Amt /SG Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung Auskunft erteilt: Cindy Schulz E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de Zimmer: 3.32 — Vorwahl 0395 — Durchwahl 57087-2453 Fax:0395 57087 65965 Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de Ihr Zeichen — Ihre Nachricht vom — Mein Zeichen 40/2020-502 — Datum 20. Februar 2020 **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin" der Gemeinde Neverin** hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ beschlossen. Die Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgten bereits. Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Erteilung des Einvernehmens zur Waldumwandlung eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die hierzu überarbeiteten Planunterlagen wurden dem Landkreis entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt. Dazu nehme ich als Träger öffentlicher Belange bezogen auf die naturschutzrechtlichen und –fachlichen Belange wie folgt Stellung: **Eingriffsregelung** Aus naturschutzrechtlicher sowie –fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ der Gemeinde Neverin. ***Artenschutz*** Nach Durchsicht und Prüfung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) vom Dezember 2019 kommt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Zum Amtsbrink 2, 17192 Waren (Müritz), Telefon: 0395 57087-0, Fax: 0395 57087-65905, IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900, BIC: NOLADE 21 WRN Regionalstandort Demmin: Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin Regionalstandort Neustrelitz: Woldegker Chaussee 35, 17235 Neustrelitz Regionalstandort Neubrandenburg: Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg	Aus naturschutzrechtlicher sowie –fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

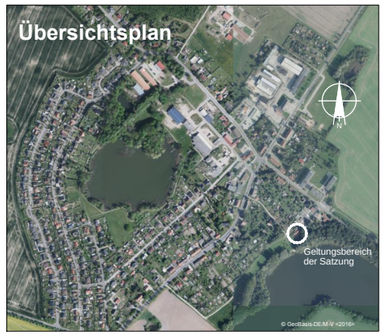
Stellungnahme Landkreis MS	Abwägung
Seite 2 des Schreibens vom 20. Februar 2020 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn nachfolgend genannte Maßnahmen umgesetzt werden. Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Rückbau von Gebäuden sowie bei der Fällung von Gehölzen zu verstoßen, sind diese vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden und Bäumen lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und des Dachraumes sowie von Baumhöhlen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten von Vögeln vorhanden sind. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen. Der Verlust von Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern an Gebäuden und in Bäumen ist entsprechend zu kompensieren. Die Fällung von Gehölzen sowie Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März zu realisieren. Begründung: Die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten wurde im Rahmen des vorliegenden AFB untersucht. Es wurde festgestellt, dass eine signifikante Erhöhung der Mortalitätsrate von Vögeln und Anhang IV-Arten im Plangebiet über das allgemeine Lebensrisiko hinaus nicht zu erwarten ist, wenn die o.g. Auflage erfüllt wird. CEF-Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nummer 13 bb BNatSchG als besonders geschützt eingestuft. Nach § 7 Abs. 2 Nummer 14 b BNatSchAG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse aus den besonders geschützten Arten als streng geschützt herausgehoben. Insbesondere ist auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu verweisen. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Im Auftrag Cindy Schulz SB Bauleitplanung	Im Bebauungsplan sind zum Artenschutz die entsprechenden Hinweise mit aufgenommen worden; im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind diese durch den Vorhabenträger zu beachten.

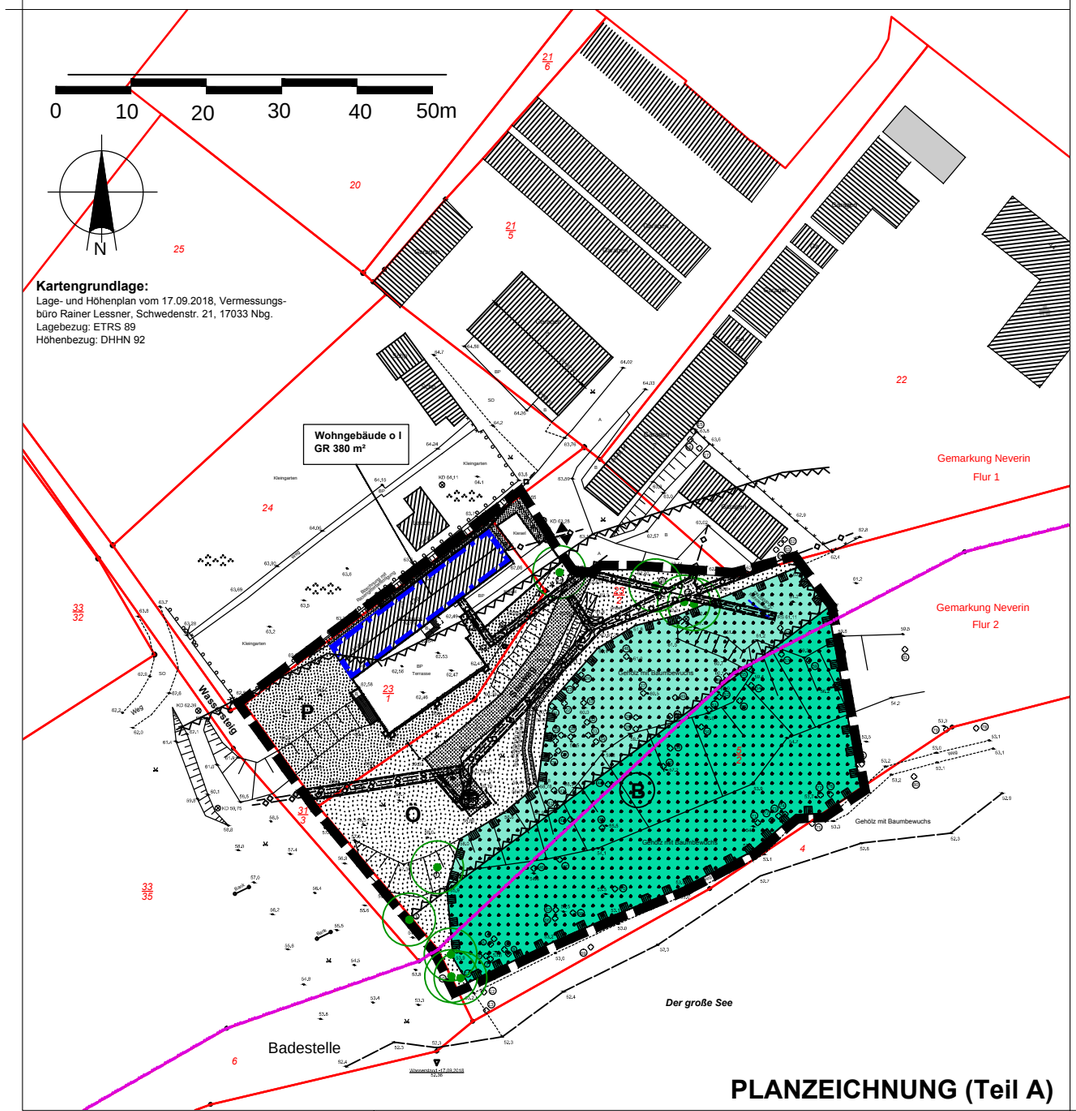
GEMEINDE NEVERIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S.3634) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i .d. F. der Bekanntmachung vom 15.Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S 344) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Neverin vom 11.03.2020 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.09 "Wohnanlage am See Neverin", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:





PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen — **§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 2 BauGB**

I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
GR 380 m²	Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 Abs.1 u. 3 BauNVO

Verkehrsflächen /Anschluss an Verkehrsflächen — **§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

- öffentliche Verkehrsfläche
- ▼▲ Ein- / Ausfahrt

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

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs.7 BauGB
Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauG
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs-1 Nr. 21 BauGB
Flächen für Waldumwandlung (30m Bereich-Teilfläche 1)	
Fläche für Waldumwandlung (Restfläche Ufergehölze- Teilfläche 2)	
Pumpwerk	

Nachrichtliche Übernahme — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Flächen für Wald	§ 9 Abs.6 BauGB
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / hier: 50 m Gewässerschutzstreifen 30 m Waldabstand	§ 29 NatSchAG M-V § 20 LWalG M-V
Umgrenzung von Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechts B - gesetzlich geschütztes Biotop	
gesetzlich geschützter Baum	§ 18 NatSchAG M-V
unterirdische Leitungen — SW-Schmutzwasser, RW-Regenwasser, W-Wasser, FM-Fernmelde T - Telekommunikationslinien, E - Eltkabel (Lage unbekannt)	

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 23/2 Flurstücksnummer
- 14 Bemaßung in Meter
- vorh. Gebäude

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
max. zul Grundfläche		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes zum Wohnen zulässig. Zulässig ist die Unterbringung von max. 2 Wohnungen.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.21 BauGB)

2.1 Auf den im Plan festgesetzten, mit GFL-Rechten zu belastenden Flächen, werden folgende Rechte zugelassen:
F1- GFL-Recht zugunsten Nbg. Stadtwerke GmbH, medianet GmbH, TAB
F2- GFL-Recht zugunsten E.DIS Netz GmbH
F3- GFL-Recht zugunsten Deutsche Telekom Technik GmbH.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

1. Fassaden

1.1 Zulässig sind Außenwände in Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser; Fachwerk ist zulässig.

1.2 Verblendmauerwerk ist nur in den Farben rot bis rotbraun/ rotgelb und weiß zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen in Form von massiven Mauern und blickdichten Zäunen sind nicht zulässig.

3. Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer
- die Fassaden nicht gemäß Punkt 2.1 und 2.2 ausbildet
- die Einfriedungen nicht so wie in Punkt 3.1 geregelt, vornimmt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

III. Hinweise

1.0 Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

2.0 Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG beim Rückbau von Gebäuden zu verstoßen, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen.
Bei Feststellung der Betroffenheit ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises MSE ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten zu stellen; der Verlust ist entsprechend zu kompensieren.

3.0 Das Plangebiet liegt im Gewässerschutzstreifen gem. § 29 Abs.3 NatSchAG M-V. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot wurde beantragt; mit Schreiben vom 26.06.2019 wurde die Naturschutzgenehmigung erteilt.

4.0 Die geplante Umnutzung der vorhandenen Bebauung erfordert eine Umwandlung von ca. 1.619 m² Wald in eine andere Nutzung. Der Eingriff ist durch den Kauf von 5.100 Waldpunkten auszugleichen.
Der Ausgleich erfolgt durch Kauf von Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr.22 "Buchhof" der Landesforst. Der Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von Waldpunkten vom 21.05.2019 liegt vor. Der Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung gem. § 15 LWaldG M-V wurde gestellt.

5.0 Für die im Plangebiet liegenden Waldflächen, die Bestandteil des gesetzlich geschützten Biotops "Verlandungsbereich des Neveriner Sees südöstlich Neverin" sind, wird nach der Waldumwandlung die Nutzung "Naturentwicklungsraum" bestimmt.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Antrages des Vorhabenträgers und des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.03.2016 .

2. Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

3. Auf der Grundlage des Vorentwurf (Stand: April 2017) erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (durch Einwohnerversammlung am 18.07.2017), der Behörden und der Nachbargemeinden (mit Schreiben vom 7.06.2017).

4. Die Gemeindevertretung hat am 13.03.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Neverin am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Der Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis einschließlich 09.05.2019 öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen über den Entwurf konnten außerdem während der öffentlichen Auslegung im Internet eingesehen werden. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach einer Ortsbegehung am 18.12.2019 zur Waldumwandlung (Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop) geändert. Zum geänderten Entwurf vom Dezemeber erfolgte am 20.12.2019 eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4a Abs.3 BauGB.

   Neverin, ... Amtsvorsteher

5. Die Gemeindevertretung hat am 11.03.2020 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Die Gemeindevertretung hat am 11.03.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 als Satzung beschlossen.

   Neverin, ... Amtsvorsteher

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist.
   Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

6. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

   Neverin, ... Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin", sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 BauGB) hingewiesen worden.

   Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

   Neverin, ... Bürgermeister

Gemeinde Neverin - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.09 "Wohnanlage am See Neverin" (B-Plan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Phase: Satzungsbeschluss **M:1:500**
Datum: 11.03.2020

N:\2016B030\VERFAHREN 2018 2019\dwg\Satzungsbeschluss.dwg

GEMEINDE NEVERIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

„Wohnanlage am See Neverin“

Begründung zum Bauleitplan (§ 2a und § 9 Abs.8 BauGB)
(mit Umweltbericht und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange)

Auftraggeber:

Herr Manfred Walsdorf
Bastiansstraße 33
25980 Sylt/ Westerland
im Einvernehmen mit der Gemeinde
Neverin über das Amt Neverin

Auftragnehmer:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
🖷 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Felix Milbrandt
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Planungsstand:

Satzungsbeschluss vom 11.03.2020

INHALT

1. PLANUNGSANLASS / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 4

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN 4

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / DURCHFÜHRUNGSVERTRAG 6

4. AUSGANGSSSITUATION 7

5. INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES 9

5.1 Planungsziel / Planfestsetzungen 9
5.2 Erschließung / Immissionsschutz 11
5.3 Flächenbilanz 12
5.4 Hinweise aus der Beteiligung der Behörden 12

6. UMWELTBERICHT 13

6.1 Einleitung 13
6.1.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Vorhabens 13
6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 13
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung 14
6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 14
6.2.1.1 Schutzgut Mensch 14
6.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 15
6.2.1.3 Schutzgut Fläche 18
6.2.1.4 Schutzgut Boden 18
6.2.1.5 Schutzgut Wasser 19
6.2.1.6 Schutzgut Landschaft 20
6.2.1.7 Schutzgut Klima und Luft 20
6.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 21
6.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 21
6.2.2.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 21
6.2.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 21

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 22
6.2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 22
6.2.4.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes 22
6.2.4.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 23
6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 23
6.3 Technische Angaben 24
6.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 24
6.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 24
6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 24
7. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES IN DER BAULEITPLANUNG 25
7.1 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung 26
7.2 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte Pflanzen- und Tierarten“ 27
7.3 Vorprüfung 28
7.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung 31

1. PLANUNGSANLASS / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ der Gemeinde Neverin ist der Antrag von Herrn Manfred Walsdorf, Bastiansstraße 33, 25980 Sylt/ Westerland. Der Vorhabenträger beabsichtigt das ehemals als Gaststätte genutzte Gebäude, das zwischendurch auch als Wohngebäude genutzt wurde am nördlichen Ufer des Neveriner Sees weiterhin zum Wohnen zu nutzen.
Das Gebäude liegt im Außenbereich; zur Herstellung von Baurecht bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Am 09.03.2016 hat die Gemeindevertretung Neverin den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.9 „Wohnanlage am See Neverin“ gefasst. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 12 (1) BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgen soll.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Nutzung des vorhandenen Gebäudes zum Wohnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ wird im Regelverfahren, d. h. im 2-stufigen Planverfahren mit Umweltbericht und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange aufgestellt. Die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie für alle weiteren notwendigen Planungen und Gutachten übernimmt der Antragsteller.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen
Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03. November 2017, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Nr. 72 vom 10.November 2017 (BGBI. I S.3634)

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Planungsgrundlagen
- Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Neverin
- Gemeinsamer Flächennutzungsplan des Planungsverbandes „Mecklenburg – Strelitz – Ost“ mit den Gemeinden Blankenhof, Brunn, Neuenkirchen, Neverin, Staven, Sponholz, Trollenhagen, Warlin und Wulkenzin vom September 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 09.05.2016
- Lage- und Höhenplan vom 17.09.2018, Vermessungsbüro Lessner

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 15.07.2011 wird folgendes ausgeführt:

Programmsatz 4.1(2): Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Mit der Planung ist die Umnutzung eines vorhandenen und erschlossenen Gebäudes im Anschluss an einen bebauten Siedlungsbereich geplant.

Programmsatz 4.1(3): Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an die Ressourcen schonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden.

Für die Umsetzung des Vorhabens werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht, sondern ein randlich bebautes Grundstück, das ehemals als Gaststätte bzw. Wohnhaus genutzt wurde, überplant.

Entwicklung aus dem 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. Der Planungsverband wurde danach aufgelöst; die Planungshoheit ging wieder auf die Gemeinde Neverin über.
Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit in die Darstellungen über „Wohnbauflächen“ einbezogen worden; der Bereich am Ortsausgang nach Glocksin zwischen Kreisstraße und See wurde einschließlich des Gaststättenstandortes als Ergänzungsbereich definiert.
Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan vom 17.09.2018, Vermessungsbüro Lessner, Neubrandenburg
Lagebezug: ETRS 89
Höhenbezug: DHHN 92

Verfahren

1. Am 09.03.2016 hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss gefasst.
   Der Vorhabenträger hat die A& S GmbH Neubrandenburg mit der Planung beauftrag.

2. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: 04/2017) erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit.
   Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zu Waldflächen und zu einem geschützten Gehölzbiotop. Die Forstbehörde hat die Einhaltung des gesetzlich einzuhaltenden Waldabstandes von 30m gefordert. Es bestand Abstimmungsbedarf.

3. Am 15.08.2018 fand vor Ort eine Beratung mit der Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises statt. Aus gemeindlicher Sicht wurde nochmals das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum und dem Erhalt des Gebäudes

betont. Im Ergebnis der Beratung wurde die Überplanung der Waldflächen / Waldumwandlung befürwortet. Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst; die Waldumwandlungsflächen wurden in die Planung mit einbezogen.
Als Planunterlage wurde eine aktuelle Vermessung beantragt.

4. Am 13.03.2019 hat die Gemeindevertretung Neverin die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen abgewogen; der Entwurf wurde gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Mit Beschluss über den Entwurf hat die Gemeindevertretung bestimmt, dass generell die Wohnnutzung zulässig sein soll.

5. In der Stellungnahme des Landkreises MSE vom 6.Juni 2019 wird darauf hingewiesen, dass für die Waldumwandlung das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde erforderlich ist. Die anerkannten Verbände wurden beteiligt. Mit Schreiben vom 11.10.2019 wurde der Fortbehörde mitgeteilt, dass das Einvernehmen nicht hergestellt werden kann, da durch die Waldumwandlung und den daraus resultierenden Eingriff das gesetzlich geschützte Biotop betroffen ist.
Am 18.12.2019 fand vor Ort eine gemeinsame Ortsbegehung statt. Es wurde festgestellt, dass durch Waldumwandlung die Gehölzflächen am Ufer des Sees nicht mehr als Wald geführt werden, aber die weitere Nutzung als Naturentwicklungsraum gegeben bleiben kann.

6. Im Rahmen der Abwägung erfolgte eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden. Am 11.03.2020 hat die Gemeindevertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Räumlicher Geltungsbereich

Mit Aufstellungsbeschluss wurde das Grundstück des Vorhabenträgers (Flurstück 23/1) und eine Teilfläche des angrenzenden Flurstücks 23/2 (Eigentümer Gemeinde Neverin) als Geltungsbereich ausgewiesen.

Mit Beschluss über den Entwurf wurde der Geltungsbereich erweitert und die Ufergehölze im 30m Bereich um das vorhandene Gebäude und die daran angrenzenden Ufergehölze bis zum Ufer des großen Sees mit einbezogen.

Das Plangebiet liegt am Ortsausgang nach Glocksin südlich der MST 39 am Neveriner See (der große See) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.108 m² (0,31 ha).
Das Plangebiet wird im Einzelnen begrenzt

- im Norden durch eine Kleingartenanlage
- im Westen durch den Weg „Wassersteig“ zum See (Flurstück 31/3)
- im Süden durch den Uferweg am großen See
- im Osten durch die vorhandenen Garagen.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen folgender Flurstücke:

- das Flurstück 23/1 und Teilflächen des Flurstücks 23/2 in der Flur 1 Gem. Neverin
- Teilflächen des Flurstücks 5/2 in der Flur 2 Gem. Neverin.

Das Flurstück 23/1 befindet sich in Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 23/2 ist kommunal und das Flurstück 5/2 gehört dem Land.

Durchführungsvertrag

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist nach § 12 Abs. 1 BauGB für das durch das Bauleitplanverfahren vorbereitete Vorhaben ein öffentlich-rechtlicher Vertrag **(Durchführungsvertrag)** vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB abzuschließen.
Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Darüber hinaus übernimmt der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten und weist nach, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren.

Der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

4. AUSGANGSSSITUATION

Die Gemeinde Neverin, nordöstlich von Neubrandenburg im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gelegen, wird vom Amt Neverin mit Sitz in Neverin verwaltet.
Zur Gemeinde gehören die Ortslagen Neverin und Glocksin.
Die Ortslage Neverin liegt ca. 9 km von Neubrandenburg entfernt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 liegt am südöstlichen Ortsrand von Neverin am Ufer des großen Sees. Das Plangebiet befindet sich am Hang und fällt in südliche Richtung zum See ab.

Auf dem Flurstück 23/1 befindet sich das zurzeit leer stehende Gebäude (ehemalige Gaststätte bzw. auch Wohngebäude) das zu Wohnungen umgenutzt werden soll.
Südöstlich des Gebäudes ist eine Terrasse vorhanden, die mit Betonplatten ausgebaut ist. Von der Terrasse aus gelangt man über eine Treppe zum See. Die unbebauten Flächen des Grundstücks sind Grünlandflächen. Im Norden an der Grenze zur Kleingartenanlage befindet sich eine hohe Hecke.

Südwestlich zur Kleingartenanlage und zum Flurstück 23/1 verläuft ein wassergebundener Weg („Wassersteig“) in Richtung des großen Sees und endet dort an der Badestelle. Über das Flurstück 23/2 parallel zur Grenze des Flurstücks 23/1 verläuft der Seeweg, der in Höhe der Verlängerung der Terrasse endet. Am Ende des Seeweges befindet sich ein Pumpwerk.
Über den Seeweg wird das Flurstück 23/1 verkehrlich erschlossen. Am nordöstlichen Giebel des Gebäudes (auf dem kommunalen FS 23/2) befinden sich Stellflächen.

Zwischen dem Seeweg und dem Ufer des Sees liegen Waldflächen.
Um den gesetzlichen Mindestabstand zum Wald einzuhalten, muss Wald umgewandelt werden. Die Waldflächen im Abstand von 30 m zum vorhandenen Gebäude und der daran angrenzende Waldbestand bis zum Ufer wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde beantragt.
Die Verlandungsbereiche des Neveriner See südöstlich von Neverin sind als gesetzlich geschütztes Biotop MST02391 erfasst. Das gesetzlich geschützte Biotop und die Waldflächen wurden in den Plan nachrichtlich übernommen.

Außerhalb der Waldflächen stehen einzelne gesetzlich geschützte Bäume.
Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m, gemessen in Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen) sowie Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie), Pappeln im Innenbereich, Bäume in Kleingärten i. S. des Kleingartenrechts, Wald im Sinne des Forstrechts sowie bestimmte Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen sind nicht gesetzlich geschützt.

Die gesetzlich geschützten Bäume außerhalb der Waldfläche bleiben erhalten.

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Neveriner Sees; der Gewässerschutzstreifen wird nachrichtlich in den Plan übernommen.
Laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können für die Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V) zugelassen werden.

Innerhalb des Gewässerschutzstreifens verlaufen bereits der befestigte Seeweg und der unbefestigter Weg „Wassersteig“. Durch die Umnutzung des bestehenden Gebäudes wird sich der Abstand zum Neveriner See nicht verringern. Eine Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG wurde für das geplante Vorhaben in Aussicht gestellt (die Ausnahmegenehmigung wurde zwischenzeitlich erteilt).

Im Plangebiet verlaufen unterirdische Versorgungsanlagen:

- Telekommunikationslinie (Deutschen Telekom Technik GmbH),
- Elt-Kabel (E.DIS Netz GmbH / mit Hinweis: Lage unbekannt),
- Schmutz-, Regenwasser-, Wasserleitungen und Fernmeldekabel (Nbg. Stadtwerke GmbH, medianet GmbH, TAB).

Die Anlagen werden nachrichtlich in den Plan übernommen. Mit Ausnahme der Wasserleitung (keine öffentliche Trinkwasserleitung!) erfolgen Überplanungen (Festsetzungen) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

5. INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

5.1 Planungsziel / Planfestsetzungen

Planungsziel

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnungen in dem vorhandenen, ehemals als Gaststätte genutzten Gebäude am See (Umnutzung zum Wohnen). Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung ist gegeben.
Das vorhandene Gebäude wird in seinen Abmessungen weiter genutzt; geplant sind der Umbau im Gebäude und die Aufwertung der äußeren Gestalt. Zusätzliche Versiegelungen auf dem Grundstück sind nicht geplant; die vorhandenen Freianlagen bleiben erhalten.

Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Bestandssicherung des vorhandenen Gebäudes auf dem Flurstück 23/1 festgesetzt. Die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes zu Wohnzwecken wird zugelassen; zulässig ist die Unterbringung von max. 2 Wohnungen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Gebäude auf dem Flurstück 23/1 wird in den vorhandenen Abmessungen als Baufeld ausgegrenzt. Festgesetzt wird die offene Bauweise.
Die vorhandenen befestigten Flächen (Wege, Stellplätze, Terrasse und Treppe zum See) bleiben erhalten; im Bebauungsplan werden die Flächen zusammengefasst als „Flächen für Nebenanlagen“ umgrenzt.
Die unversiegelten Flächen des Flurstücks 23/1 bleiben als Grünflächen erhalten, im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als private Grünflächen.
Die an der Grenze zum Flurstück 23/1 stehende Eiche auf dem Flurstück 23/2 bleibt erhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) festgesetzt. Die vorhandene Bebauung ist eingeschossig; im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzungen „1 Vollgeschoss zulässig“.
Das vorhandene Gebäude wird als Baufeld umgrenzt; das Gebäude umfasst eine Grundfläche von ca. 140 m². Die befestigten Flächen (Terrasse, Stellplätze, Wege) umfassen eine Fläche von ca. 240 m². Zusätzliche Versiegelungen sind nicht geplant.
Im Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche mit max. 380 m² festgesetzt.

Sonstige Nutzungen

Die im Zusammenhang mit der geplanten Waldumwandlung in den Geltungsbereich mit einzubeziehende Flächen werden in der vorhandenen Nutzungsart überplant.
Die Seestraße (Zuwegung zum See) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und das Pumpwerk (Versorgungsanlagen) symbolisch gekennzeichnet. Die südlich des Seeweges gelegenen Waldflächen werden als „Flächen für Wald“ nachrichtlich übernommen. Die Waldflächen erstrecken sich bis zum Ufer des Sees und sind gleichzeitig als geschütztes Biotop erfasst. Im Bebauungsplan erfolgen Umgrenzungen mit dem Planzeichen 13.3 der PlanZV und Kennzeichnungen als Biotop. Die außerhalb des Waldes liegenden Flächen des Flurstücks 23/2 sind öffentliche Grünflächen.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden (Rechtsgrundlage § 86 der Landesbauordnung M-V).
Die Dachgestaltung soll weitestgehend dem Vorhabenträger überlassen bleiben.
Mit der Satzung werden nur örtliche Bauvorschriften zur Ausbildung der Fassaden und Einfriedungen erlassen:

Fassaden

- *Zulässig sind Außenwände in Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser; Fachwerk ist zulässig. Verblendmauerwerk ist nur in den Farben Rot bis Rotbraun/ Rotgelb und weiß zulässig.*

Einfriedungen

- *Einfriedungen in Form von massiven Mauern und blickdichten Zäunen sind nicht zulässig.*

Flächen für Wald/ Waldumwandlung und Gehölzschutz

Das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 23/1 liegt im 30 m Waldabstand. Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung zum Wohnen wurde eine Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstandes nach WAbStVO nicht in Aussicht gestellt. Da aus gemeindlicher Sicht ein öffentliches Interesse an der Schaffung von Wohnraum besteht, steht die Forstbehörde einer Waldumwandlung offen gegenüber.

Mit Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurden die im 30 m Bereich liegenden Waldflächen mit überplant und umgewandelt. Da der zum See verbleibende Gehölzstreifen dann nur noch eine Breite < 25 m aufweist, sind diese Flächen ebenfalls mit zu berücksichtigen und aus dem Waldbestand zu nehmen.
Die Waldumwandlungsfläche umfasst somit die Waldflächen im 30 m - Bereich um das Gebäude und die daran angrenzenden Ufergehölze bis zum Ufer des Sees mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.619 m². Die Teilflächen sind im Plan gesondert gekennzeichnet und umfassen im Einzelnen ca. 539 m² (Teilfläche 1 / 30m Bereich) und ca. 1.080 m² (Teilfläche 2 / Restbestand außerhalb des 30m Waldabstandes bis zum Uferweg). Durch Waldumwandlung werden die Gehölzflächen am Ufer des Neveriner Sees nicht mehr als Wald geführt werden. Ein Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop ist nicht zulässig; die Gehölzflächen am Seeufer werden in der weiteren Nutzung als „Naturentwicklungsraum“ bestimmt.

Die Berechnung zur Waldbilanz durch die Forstbehörde ergab, dass die umzuwandelnden 1.619 m² Wald durch 5.100 Waldpunkte auszugleichen sind.
Da keine Aufforstungsflächen innerhalb der Gemeinde zum Ausgleich (Aufforstung) zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich durch Kauf der Waldpunkte kompensiert.
Der Ausgleich erfolgt durch Kauf von Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr.22 „Buchhof“ der Landesforst. Dazu liegt der Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von Waldpunkten vom 21.05.2019 liegt vor. Im B-Plan werden die entsprechenden Festsetzungen zum Ausgleich durch Kauf dieser Waldpunkten getroffen.

Der Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung gem. § 15 LWaldG M-V wurde gestellt; die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 31.01.2020 in Aussicht gestellt.

5.2 Erschließung / Immissionsschutz

Verkehrliche Erschließung

Der innerhalb des Plangebietes liegende Abschnitt des Seeweges wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anbindung des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche soll auch zukünftig über den Seeweg erfolgen. Im Bebauungsplan wird die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche (Seeweg) durch Kennzeichnung als Ein-/ Ausfahrt festgesetzt.

Stadttechnische Erschließung

Die Ortslage Neverin ist wasser- und abwasserseitig zentral erschlossen; die Ortslage ist energieseitig und fernmeldetechnisch erschlossen.
Die im Plangebiet liegende Bebauung ist an die vorhandenen Netze angeschlossen.
Am Ende der Seestraße befinden sich Versorgungsanlagen (Pumpwerk).
Das Pumpwerk ist im Plan entsprechend gekennzeichnet.
Der im Plangebiet verlaufende unterirdische Anlagenbestand ist in den Plan nachrichtlich mit aufgenommen worden (TK-Linien, Elt-Kabel, Schmutz-, Regenwasser-, Wasserleitungen, Fernmeldekabel – siehe Punkt 4.0 der Begründung). Im B-Plan erfolgen Festsetzungen als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen“ jeweils zugunsten des Versorgers. Ausgenommen von der Festsetzung wird die Wasserleitung, da diese Leitung keine Anlage der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist. Nach der Stellungnahme der Nbg. Stadtwerke GmbH ist das Objekt Dorfstraße 43a bei neu.sw nicht als Kunde erfasst, so dass eine Unterversorgung über das Grundstück 44/45 anzunehmen ist.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind durch den Vorhabenträger die Versorger rechtzeitig mit einzubeziehen und die Hinweise der Versorger zu beachten.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserverteilungssystem; die Löschwasserversorgung wird über den Neveriner See abgesichert.

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange der Umwelt und damit des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 7 BauGB). Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zu ordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am Rand der Ortslage Neverin in Nachbarschaft zu Kleingärten und zur bebauten Siedlung, die vom Charakter her ein „Allgemeines Wohngebiet“ ist. Südlich im Abstand von ca. 40m zum Grundstück befindet sich der gemeindliche Badeplatz (naturbelassene Badestelle).
Von der bebauten Siedlung Neverin sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten und durch die Umnutzung der ehemaligen Gaststätte zum Wohnen werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die umliegenden Bebauungen erwartet.
Die Badestelle wird durch die Einwohner der Gemeinde zum Baden genutzt; Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

5.3 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	**ca. 3108 m²**
Fläche vorhandenes Gebäude	ca. 140 m²
Fläche vorhandene Nebenanlagen auf dem Grundstück	ca. 240 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (Seeweg)	ca. 107 m²
Private Grünflächen (FS 23/1)	ca. 342 m²
Öffentliche Grünfläche (FS 23/2)	ca. 660 m²
Waldumwandlung Flächenanteil im 30m Bereich	ca. 539 m²
Waldumwandlung Flächenanteil Gehölzbestand im Uferbereich	ca. 1080 m²

5.4 Hinweise aus der Beteiligung der Behörden

Folgende Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind bei der weiteren Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ zu berücksichtigen:

Wasserwirtschaft/ Gewässerschutz
Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG, ist 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.

Abfallrecht/ Bodenschutz
Auflagen
Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§18 AbfWG M-V).
Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Schl.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.
Nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.
Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Hinweise
Bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Vorhabens

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Nutzung des vorhandenen Gebäudes zum Wohnen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ aufgestellt. Das Plangebiet liegt am Ortsausgang nach Glocksin südlich der MST 39 am Neveriner See. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Dorfstraße kommend über den Seeweg.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 23/1 und Teilflächen des Flurstückes 23/2 der Flur 1 der Gemarkung Neverin sowie Teilflächen des Flurstückes 5/2 der Flur 2 der Gemarkung Neverin mit einer Gesamtfläche von ca. 3.108 m².
Das Plangebiet gliedert sich in:

- 140 m² Gebäudefläche
- 240 m² Nebenanlagen (Gehwege, Treppe, Terrasse)
- 107 m² Verkehrsflächen (Seeweg)
- 1.002 m² Grünfläche (artenarmer Zierrasen)
- 1.619 m² Wald/gesetzlich geschütztes Biotop.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Das vorhandene Gebäude wird in seinen Abmessungen weiter genutzt; geplant ist lediglich die Aufwertung der äußeren Gestalt. Zusätzliche Versiegelungen auf dem Grundstück sind nicht geplant; die vorhandenen Freianlagen bleiben erhalten.

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind.
Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Anlagen Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Fläche zusätzlich versiegelt.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Wald sowie in das gesetzlich geschützte Biotop aufgezeigt.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
Durch die Lage am Ortsrand der bebauten Siedlung, die vom Charakter her einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist, sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

Laut § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde ist ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen. Für das geplante Vorhaben ist eine Waldumwandlung erforderlich.

Laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung von B-Plänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V).
Innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens verlaufen bereits der befestigte Seeweg und der unbefestigter Weg „Wassersteig“. Durch die Umnutzung des bestehenden Gebäudes wird sich der Abstand zum Neveriner See nicht verringern. Eine Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG wurde für das geplante Vorhaben in Aussicht gestellt (Hinweis: die Ausnahmegenehmigung liegt zwischenzeitlich vor).

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als nutzbares Gut zu sichern. Für oberirdische Gewässer ist ein guter ökologischer und chemischer Zustand zu erreichen bzw. zu halten.
Der Neveriner See wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Fachplanungen
Nach dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) soll die bauliche Entwicklung von Siedlungen, Industrie und Gewerbe u.a. vorrangig durch die Umnutzung von bebauten Flächen erfolgen.
Die Umnutzung von ehemals gewerblich genutzten Flächen entspricht dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Neverin nicht vor.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

6.2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Amt Neverin hat mit den amtsangehörigen Gemeinden Beseritz, Brunn, Blankenhof, Neddemin, Neuenkirchen, Neverin, Sponholz, Staven, Trollenhagen, Woggersin, Wulkenzin und Zirzow 8.764 Einwohner (Stand: 31.01.2018) Angabe der Homepage https://amtneverin.de/das-amt/ihr-amt-neverin, Zugriff am 21.11.2018).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Neverin nördlich des Neveriner Sees.
In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet grenzen im Norden Kleingärten an. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich nordöstlich in einem Abstand von ca. 70 m zum Plangebiet.
Das Plangebiet ist eine zum Teil bebaute anthropogen vorbelastete Fläche am Ortsrand von Neverin.
Von Bauflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).
Wohnbauflächen weisen gegenüber Immissionen eine hohe Störempfindlichkeit und eine hohe Schutzbedürftigkeit auf.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm o. ä. des Menschen verbunden. In Punkt 5.2 Erschließung/Immissionsschutz wird ausgeführt, dass sich die geplanten Nutzungen in die vorhandenen bebauten Strukturen einfügen und die Verträglichkeit der Nutzungen nebeneinander gegeben ist.
Beeinträchtigungen der Einwohner sind nicht zu erwarten.
Lediglich während der Bauzeit ist mit zeitlich begrenzten Auswirkungen durch Baulärm und ein höheres Fahrzeugaufkommen zu rechnen.

6.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt.
Das Gebiet um Neverin liegt aus pflanzengeografischer Sicht in dem atlantisch beeinflussten Gebiet, welches Westmecklenburg und die Ostseeküste umfasst und dem subkontinentalen Bereich. Hier fehlen bereits die atlantischen Elemente, ohne dass die kontinentalen größere Bedeutung erlangen. (Hurtig: Physische Geographie von Mecklenburg. Deutscher Verlag der Wissenschaft, 1957, S. 208 f).
Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt. Im Geltungsbereich kämen im südlichen Plangebiet Stieleichen-Hainbuchenwälder auf nassen mineralischen Standorten außerhalb der Auen-Überflutungsbereiche vor und im nördlichen Bereich würden Buchenwälder mesophiler Standorte als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald vorkommen
Die Erfassung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung in Anlehnung an die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in MV“ (LUNG M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013 Heft 2013.
Das Plangebiet umfasst eine zum größten Teil anthropogen vorbelastete Fläche im Außenbereich nördlich des Neveriner Sees.
Bezogen auf die Gesamtfläche nimmt den größten Teil des Plangebietes mit 1.619 m² das gesetzlich geschützte Biotop MST02391 „Verlandungsbereiche des Neveriner Sees südöstlich Neverin“, welches unter den Gesetzesbegriff „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-

, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe“ fällt, ein. Wenngleich der Bereich innerhalb des Plangebietes nicht der gesetzlichen Definition gem. § 20 Abs. 1 Anlage 2 Nr. 4.1 NatSchAG M-V eines Röhrichtbestandes oder Sumpf- bzw. Auwaldes entspricht, wird der Bereich dennoch im Biotopbogen wie folgt beschrieben: „am Nordufer oberhalb der Badestelle hat sich….ein Hangwald angesiedelt“. Demnach ist dieser Bestandteil des gesetzlich geschützten Biotopes. Nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen entspricht das Biotop im südlichen Bereich am ehesten dem Biotoptyp 1.7.1 Ahorn-Steilhangmischwald (WSA). Hierbei handelt es sich um ein Lebensraumtyp der FFH-Richtlinie außerhalb eines FFH-Gebietes (§ 30 FFH 9180). Ab der Böschungskante entwickelt sich der Bestand zum Biotoptyp 1.10.3 sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS).
Gleichermaßen entspricht das gesetzlich geschützte Biotop der Definition des Waldbegriffes.
Des Weiteren nimmt innerhalb des Plangebiets eine regelmäßig gemähte Rasenfläche (13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)) 1.002 m² in Anspruch.
Die übrige Fläche des Plangebietes ist mit 487 m² voll versiegelt. Hiervon sind 140 m² durch das Gebäude und 347 m² durch Wege, Terrassen u. ä. versiegelt. Innerhalb dieser versiegelten Fläche entspricht die Fahrbahn, welche von der Seestraße kommend zum Pumpwerk führt, dem Biotoptyp 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW). Die übrige versiegelte Fläche wird dem Biotoptyp 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) zugeordnet.

Bei der Bewertung des Biotoppotenzials werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:
Die **Regenerationsfähigkeit** spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wieder, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wieder herzustellen. Entscheidend für das Regenerationsvermögen ist die für die Entwicklung des Lebensraumes notwendige Zeit unter geeigneten Standortbedingungen.
Die **Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.
Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird die Einstufung in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V Hinweise zur Eingriffsregelung Schriftenreihe des Landesamntes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3) zu Grunde gelegt.
Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering

Zur Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die erfassten Biotoptypen der folgenden Gruppen zugeordnet:

1. Hohes Biotoppotenzial

- 1.7.1 Ahorn-Steilhangmischwald

2. Mittleres Biotoppotenzial

- 1.10.5 sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)
- 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

3. Geringes Biotoppotenzial

- 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)
- 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Tollensetal“ befindet sich mehr als 5 km westlich vom Plangebiet entfernt und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 5,3 km befindet sich das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Birkbuschwiesen“. In ungefähr gleicher Entfernung in Richtung Südosten liegt das NSG „Luisenhofer Teiche. Beide NSGe werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich, wie bereits erwähnt, das gesetzlich geschützte Biotop MST02391 „Verlandungsbereiche des Neveriner Sees südöstlich Neverin“.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende geschützte Biotope:

- Biotopnummer: MST02429
  Biotopname: Südlicher, vollst.verlandeter Hundpotensee nordöstl. Neverin
  Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe; Verlandungsbereiche stehender Gewässer
  Lage: ca. 470 m östlich

- Biotopnummer: MST02411
  Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Typha-Röhricht; Phragmites-Röhricht; Großseggenried; steilufrig
  Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
  Lage: ca. 320 m nordöstlich

- Biotopnummer: MST02369
  Biotopname: See; Gehölz; Phragmites-Röhricht; Typha-Röhricht
  Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Au-Wälder
  Lage: ca. 380 m nordwestlich

- Biotopnummer: MST02365
  Biotopname: permanentes Kleingewässer; Kleinröhricht; Großröhricht; steilufrig
  Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
  Lage: ca. 480 m südwestlich

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Gemeinde Neverin werden die gesetzlich geschützten Biotope nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Die nördliche Grenze des Plangebietes hat einen Abstand von mehr als 1,7 km zum FFH-Gebiet DE 2346-301 „Neuenkirchener und Neveriner Wald“.
Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet DE 2347-401 „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzarer See“ befindet sich in einem Abstand von mehr als 9 km.
Damit liegen die Abstände der internationalen Schutzgebiete über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass ein B-Plan nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der FFH- und Vogelschutzgebiete zu führen.
Eine Verträglichkeitsprüfung für diese Natura-2000 Gebiete ist daher nicht notwendig.

Artenschutz

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV (Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel) gehört das Plangebiet nicht zu den regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebieten von Rastgebieten verschiedener Klassen.
Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Potentialanalyse erstellt. Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes erfolgen in dem Punkt 7 Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Kompensations- und Ersatzmaßnahmen sind hier zu entnehmen.

Gesetzlich geschützte Bäume / Wald

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Waldfläche.
Außerhalb der Waldfläche stehen mehrere gesetzlich geschützte Bäume.
Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m, gemessen in Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen) sowie Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie), Pappeln im Innenbereich, Bäume in Kleingärten i. S. des Kleingartenrechts, Wald im Sinne des Forstrechts sowie bestimmte Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen sind nicht gesetzlich geschützt.

<u>Auswirkungen des Vorhabens</u>
Auswirkungen des Vorhabens auf das gesetzlich geschützte Biotop MST02391 sind nicht zu erwarten. Durch Waldumwandlung werden die Gehölzflächen am Ufer des Sees nicht mehr als Wald geführt werden. Es erfolgt keine Entnahme einzelner Holzbestände; die weitere Nutzung wird als Naturentwicklungsraum vorgegeben.

Hinweis: Der Antrag auf Waldumwandlung wurde gestellt; die Waldumwandlungserklärung wird erwartet.

6.2.1.3 Schutzgut Fläche

Die Eingriffe beziehungsweise die Versieglung einer Fläche unterscheiden sich nach dem Versiegelungsgrad. Grundsätzlich existieren 3 Arten von Versiegelungen, die in „dauerhaft versiegelt“, „dauerhaft teilversiegelt“ und „temporär teilversiegelt“ unterteilt werden.
Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca.3.108 m² wovon 487 m² voll versiegelt sind. Die übrige Fläche ist nicht versiegelt.

<u>Auswirkungen des Vorhabens</u>
Da mit der Planung lediglich der Bestand gesichert wird und keine zusätzliche Versiegelung entsteht, wird der Status Quo gehalten.
Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind somit nicht zu erwarten,

6.2.1.4 Schutzgut Boden

Die Ortslage Neverin liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, welche nach dem gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte geologisch zur Region der norddeutschen Senke gehört und einen Teil des norddeutschen Tieflandes bildet.

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV liegt Neverin im Boden-Klima-Raum der mittleren diluvialen Böden Mecklenburg-Vorpommerns und der Uckermark.

Die geologische Oberflächenkarte M 1:500.000 weist für den Raum Neverin „Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne“ aus.
Die Bodenkarte M 1:500.000 enthält für das Plangebiet die Bodengesellschaft: Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig.

Nach dem gutachterlichen Landschaftsprogramm M-V liegt das Plangebiet im Bereich sickerwasserbestimmender Sande Lehme/Tieflehme mit einer hohen bis sehr hohen Bewertung des Bodenpotentials.

Auswirkungen des Vorhabens
Durch das Vorhaben wird kein zusätzlicher Boden beansprucht. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten,

6.2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer und keine stehenden Gewässer. Die Uferlinie des Neveriner Sees verläuft in einem Abstand von ca. 3 – 6 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze.
Die Karte 6 des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans bezieht sich auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers. Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes wird hier als Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit bewertet.
Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der hydrogeologischen Übersichtskarten des Kartenportals Umwelt M-V. Sie geben den Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffe an. Dieser hängt u.a. ab von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie vom Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche.
Innerhalb des Geltungsbereiches kommen als Grundwasserleiter glazifluviatile Sande im Weichsel-Komplex vor. Der Flurabstand beträgt > 10 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt < 5 m. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt, weshalb das Grundwasser gegenüber eindringender Schadstoffe gering geschützt ist.
Trinkwasserschutzgebiete kommen im Plangebiet und in dessen Umfeld nicht vor.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die geplante Änderung der Nutzung des Gebäudes der ehemaligen Gaststätte fällt kein zusätzliches Schmutzwasser an. Das Vorhaben verursacht keine Verminderung der Grundwasserneubildung und führt nicht zu Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter. Das anfallende Abwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind. Durch die Umnutzung des bestehenden Gebäudes wird sich der Abstand zum Neveriner See nicht verringern. Der Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V ist nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Insbesondere ist während der Bauphase sowie während der späteren Nutzung zu gewährleisten, dass keine

wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

6.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Gemeinde Neverin liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und wird der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ zugeordnet. Das Plangebiet erstreckt sich über die Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“.
Die in den Umweltkarten des LUNG dargestellte landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale enthält eine Analyse und Bewertung von Landschaftsbildräumen. Innerhalb dieser Räume werden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche Erscheinungsbild besitzen. Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum „Neveriner Seenbruch“ zugeordnet. Dieser zählt zum Landschaftsbildtyp der kleinen Talungen und Niederungen mit mehreren oder größeren Söllen, Seen sowie Fließgewässern im Zentrum meist bandartiger Ausprägung, naturbelassen bzw. Grünlandnutzung. Es handelt sich um ein in die Hochfläche des "Werder" eingeschnittenes, ästhetisch wie ökologisch gleichermaßen wertvolles Tal mit einer Folge von kleinen Seen, Teichen, Sümpfen und Wiesen, dessen Hänge zum Teil bewaldet zum anderen Teil von Grünland geprägt sind. Die Flugleiteinrichtung zum Flugplatz Trollenhagen und der damit verbundene Fluglärm sowie die Kleingartenansammlung am Stadtrand von Neubrandenburg wirken störend.
Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes „Neveriner Seenbruch“ wird unter Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit, und Eigenart als „hoch“ bewertet.

<u>Auswirkungen des Vorhabens</u>
Durch das Vorhaben werden keine wesentlichen Eingriffe in das Landschaftsbild verursacht. Das gesetzlich geschützte Biotop bleibt erhalten; es wird keine Baumentnahme stattfinden.

6.2.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte beschreibt u. a. die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter Klima und Luft.
Sie bilden die Lebensgrundlagen der Flora und Fauna sowie die des Menschen. Bebauungsgebiete und stark versiegelte Flächen wirken belastend auf das Klima und die Luft. Spezielle Landschaftsräume können das belastete Klima sowie die Luft regenerieren.
Insbesondere Gewässer und große Wälder tragen zur Regenerationsfähigkeit des Klimas bei. So regeln beispielsweise Gewässer und Wälder die Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Gewässer können die Umgebung mit Frischluft versorgen, während Oberhalb des Kronensaumes in Wäldern Kaltluftproduktionen stattfinden. Die luftreinigende Funktion kann nur erhalten werden, wenn die Gewässer und Wälder in ihrem Charakter nicht verändert werden. Niederungssysteme haben insbesondere für die Frischluftzufuhr eine besondere Bedeutung.
Freiflächen haben als Kaltluftentstehungsgebiete hingegen eine hohe bis mittlere Bedeutung. Feuchte Grünländer und Grünländer weisen eine hohe Bedeutung für die Frischluftzufuhr auf, während den anderen Grünländer der Mineralstandorte eine mittlere Bedeutung zukommt. Ackerflächen weisen gegenüber Grünländern eine geringere Leistung auf.
Nach dem gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte liegt das Gebiet um Neverin im Klimagebiet des mittelmecklenburgischen Großseen- und Hügellands, wo das Relief zur Entstehung von speziellen Ausprägungen des Mesoklimas führt. Die allgemeine Zunahme des kontinentalen Einflusses von West nach Ost wird hier bezüglich der Niederschläge und durch Temperaturunterschiede zwischen tiefer und höher gelegenen Gebieten

modifiziert. So weisen höher gelegene Endmoränenzüge in allen Monaten niedrigere Temperaturen auf.
Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die mikroklimatischen Besonderheiten von Bedeutung. Das Mikroklima wird geprägt durch die Vegetationsausprägung und –dichte sowie die Wasser-, Relief- und Bodenverhältnisse.

Auswirkungen des Vorhabens

Hinsichtlich der Luftschadstoffe dürfte im Bereich Neverin die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf.
Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist auf Grund des geringen Eingriffs in die Waldfläche unerheblich. Die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind somit nicht zu erwarten.

6.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zu den Kulturgütern gehören die Bau- und Bodendenkmale. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand kommen beide Arten von Denkmalen im Plangebiet nicht vor.

Auswirkungen des Vorhabens
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Veränderung oder Beseitigung eines Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DschG M-V).

6.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

6.2.2.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 6.2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.
Die Auswirkungen durch den geringen Biotop- und Waldverlust werden als wenig erheblich bewertet. Ein ästhetischer Funktionsverlust der Landschaft kann ausgeschlossen werden.
Erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten.

6.2.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- Städtebaulicher Missstand bleibt bestehen

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist keine zusätzliche Versiegelung verbunden. Es soll lediglich Baurecht für die Umnutzung der bereits bestehenden Bebauung geschaffen werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Waldfläche, welche Bestandteil eines gesetzlich geschützten Biotopes ist, in Anspruch genommen. Der Eingriff wird im Rahmen einer Waldumwandlung ausgeglichen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Dach- und Fassadenarbeiten sind ausschließlich zwischen dem 15. Oktober und dem 5. April durchzuführen.

Gehölze sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen zu schützen.

6.2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das Eingriffsgebiet mit mittlerem Biotoppotenzial wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet.
Das Eingriffsgebiet wird dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

6.2.4.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust.
Wie in Punkt 5 beschrieben, wird durch das geplante Vorhaben keine zusätzliche Fläche versiegelt, weshalb auch kein Kompensationsflächenbedarf für einen Totalverlust berücksichtigt werden muss.

Durch die Waldumwandlung werden die Gehölzflächen am Ufer des Sees nicht mehr als Wald geführt werden. Die Ufergehölze bleiben jedoch erhalten, eine weitere Nutzung der Flächen als Naturentwicklungsraum wird bestimmt.

Die geplante Umnutzung des vorhandenen Gebäudes erfordert eine Umwandlung von ca. 1.619 m² Waldfläche. Es erfolgt kein Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop; es kommt zu keinem Funktionsverlust.
Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen und nachhaltigen Einwirkungen wie Lärm, stofflichen Immissionen, Störungen, optischen Reizen oder Eutrophierung auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen.

6.2.4.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Festsetzungen nach § 9 als Flächen der Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09 „ Wohnanlage am See Neverin“ der Gemeinde Neverin wurde bei der zuständigen Forstbehörde ein Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG gestellt; die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung werden mit Waldpunkten ausgeglichen.
Die Waldbilanz wurde durch die zuständige Forstbehörde nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensation in M-V“ erstellt.

Der Eingriff in den Wald wird durch den Kauf von 5.100 Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr.22 „Buchhof“ ausgeglichen. Grundlage hierfür ist das Ergebnis des Berechnungsmodelles, welches seitens der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern für die Waldumwandlung der 1.619 m² großen umzuwandelnden Waldflächen nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV“ erarbeitet wurde.

Hinweis: Der Antrag auf Waldumwandlung wurde gestellt; die Waldumwandlungserklärung wird erwartet.

6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan wird die Umnutzung des vorhandenen leerstehenden Gebäudes zu Wohnen ermöglicht.
Ziel der städtebaulichen Planung ist es die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung beziehungsweise eine Wiedernutzbarmachung des leerstehenden Gebäudes zu treffen, um einem städtebaulichen Missstand zu beseitigen und letztendlich den weiteren Verfall des Gebäudes aufzuhalten.
Weitere Standorte stehen nicht zur Verfügung.

6.3 Technische Angaben

6.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Technische Verfahren kamen bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht zur Anwendung. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V 1999 Heft 3).

6.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durch den Kauf von Waldpunkten werden vertraglich gesichert.

6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ der Gemeinde Neverin war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen herausgearbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB. Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sowie Aussagen zur Methodik der Umweltprüfung und zur Durchführung der Umweltüberwachung.
Alternativen zum Standort sind nicht möglich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist keine zusätzliche Versiegelung geplant.
Die als geschütztes Biotop Nr. MST 02391 ausgewiesene Ufervegetation des Neveriner Sees wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Als Vermeidungsmaßnahme ist der Schutz der angrenzenden Gehölze während der Baudurchführung zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft verbunden.

7. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES IN DER BAULEITPLANUNG

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnanlage am See Neverin“ werden die Rechtsgrundlagen für die Umnutzung der ehemaligen leerstehenden Gaststätte zu einem Wohngebäude geschaffen.
Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.
Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.
Die Erfassung erfolgt als Potenzialabschätzung für folgende Artengruppen:

- Gefäßpflanzen
- Amphibien
- Käfer
- Falter
- Libellen
- Weichtiere
- Landsäuger
- Fledermäuse
- Vögel
- Reptilien

Werden durch diese Prüfung Beeinträchtigungen erkannt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender Antrag auf Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen.

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

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungs-zeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

und

- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Demnach ist das Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen verboten.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) gewährt werden. Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist die untere Naturschutzbehörde, d.h. der Landkreis.

7.1 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 7.2 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Bestandteil der Umweltprüfung erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet

sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu stellen.

7.2 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte Pflanzen- und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammmolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Meeressäuger	Phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	**Barbastella barbastellus**	**Mopsfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	**Eptesicus serotinus**	**Breitflügelfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis brandtii**	**Große Bartfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Gewässer**	**ja**
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis	Großes Mausohr	Wald	nein
Fledermäuse	**Myotis mystacinus**	**Kleine Bartfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis nattereri**	**Fransenfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald**	**ja**
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	**Pipistrellus**	**Zwergfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	**Pipistrellus pygmaeus**	**Mückenfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	**Plecotus auritus**	**Braunes Langohr**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	**Lutra**	**Fischotter**	**Gewässer/ Land**	**ja**
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

***** aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfaden zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.38 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten d. LUNG (Stand:2007)

7.3 Vorprüfung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Umnutzung des Gebäudes der ehemaligen Gaststätte am Ufer des Neveriner Sees in Wohnungen. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Neverin und umfasst eine Fläche von ca. 3.108 m² mit vorhandenen baulichen Anlagen.
Das Plangebiet grenzt im Norden und Nordwesten an die Kleingartenanlage und in Osten an die Garagenbauten der vorhandenen Siedlung Neverin. Süd-/ südöstlich zum Plangebiet liegt der Neveriner See mit seinem Verlandungsbereich und Ufervegetation bestehend aus Röhrichtbeständen und Rieden, naturnahen Bruch-, Sumpf- und Auwäldern und naturnahen Sümpfen (gesetzlich geschütztes Biotop MST02391).

Die Gemeinde Neverin hat sich im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinander gesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumansprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenüber gestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich der des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Neverin nicht relevant.
Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Fledermäuse
Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Das Plangebiet zählt zu den Jagdgebieten der Fledermäuse. Bei der Ortsbegehung konnten Reproduktionsstätten oder Winterquartiere innerhalb der Waldfläche nicht ausgeschlossen werden. Eingriffe in den Waldbestand sind nicht vorgesehen, die Entnahme von Gehölzen ist nicht geplant.
Es wird vorsorglich jedoch darauf hingewiesen, dass vor Gehölzabbruch, die zu fällenden Bäume durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen sind, um ggf. Ersatzmaßnahmen treffen zu können. Die Fällungen der Gehölze sind ausschließlich außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Zum Schutz von eventuell vorkommenden Fledermaushabitaten am zu sanierenden Gebäude sind vor den Arbeiten die Gebäudefugen und der Dachraum durch einen Fachgutachter durch Sichtkontrollen und ggf. endoskopischen Untersuchungen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen.
Sind Lebensstätten von Fledermäusen im Baum- und/oder Gebäudebestand betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (UNB) ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen und der Verlust entsprechend zu kompensieren.
Die neu entstehenden Flächen des Geltungsbereichs können weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Diese Funktion wird durch die Umnutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

Fischotter
Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadranten (MTBQ) – Kartierung 2005 im Kartenportal Umwelt MV liegt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ innerhalb eines großräumigen Fischotterverbreitungsgebietes. Für den Messtischblattquadranten 2346-3 in dem sich das Plangebiet befindet, liegen positive Nachweise für den Fischotter vor.

Der Fischotter benötigt großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen, schadstoffarmen und unverbauten Gewässern. Er führt ein verborgenes Leben an Gewässern mit einer reich gegliederten und bewachsenen Uferzone. Der Hauptteil seiner Nahrung besteht aus Fischen. Daneben erbeutet er vor allem noch Kleinsäuger, Vögel und Lurche. Das Revier eines Männchens erstreckt sich entlang von Fließgewässern und Seeufern über eine Distanz von 10 bis 20 km.

Die Reviere der Weibchen sind kleiner und können mit den Revieren mehrerer Männchen überlappen. In einer Nacht legen die Tiere bis zu 15 km zurück. Etwa alle 1000 m braucht der Fischotter einen Unterschlupf, zum Beispiel unter den Wurzeln alter Bäume, in dichten Weiden- und Erlenbüschen direkt am Ufer oder in einem ufernahen Kaninchenbau. In diesen Verstecken verschläft er den Tag, denn in weiten Teilen Mitteleuropas wurde er durch jahrhundertlange Verfolgung zum Nachttier. Die Begegnung mit dem Menschen weiß er weit gehend zu vermeiden.
Bei seinen Wanderungen über Land hält sich der Fischotter immer wieder an die gleichen Routen, so dass mit der Zeit deutlich ausgetretene Pfade entstehen.

Die erst seit 1968 unter Naturschutz stehende Art ist in M-V stark gefährdet. Die Ursachen für die Gefährdung sind Lebensraumzerstörung und Verschlechterung der Lebensbedingungen in den besiedelten Habitaten infolge von Entwässerung, Grundwasser- und Pegelabsenkung, technischem Gewässerausbau, Uferbefestigung und Hochwasserschutzmaßnahmen sowie durch Fragmentierung von Landschaften, besonders durch Zersiedlung und Neu- sowie Ausbau von Verkehrstrassen mit Zerschneidung der Migrationskorridore. Zu einer erhöhten Mortalität kann es durch Individuenverluste im Straßenverkehr, Ertrinken in Fischreusen und –netzen, illegale Verfolgung sowie Schadstoffbelastung von Gewässern kommen. Ein erhöhtes Störungspotenzial kann die Erschließung von Gewässern und Uferzonen für touristischen Zwecke bieten.

Ökologische Erfordernisse für einen günstigen Erhaltungszustand stellen großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen schadstoffarmen und unverbauten Gewässern dar.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet befindet sich ca. 3-6 m vom Neveriner See entfernt. Bei dem Standort handelt es sich um eine anthropogen beeinträchtigte Fläche die durch angrenzende Nutzungen wie die Badestelle, Wanderweg, Entnahmestelle für Löschwasser sowie Kleingärten beeinträchtigt wird.
Durch das geplante Vorhaben werden die Wanderbewegungen des Fischotters nicht eingeschränkt. Die Lokale Population des Fischotters wird durch die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes in altengerechte Wohnungen nicht gefährdet.

Vögel
Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen. Diese Lebensräume liegen außerhalb des Plangebietes.

Das anthropogen vorbelastete Gebiet am Rand der Ortslage Neverin wird durch die Badestelle, Wanderweg, Entnahmestelle für Löschwasser sowie Kleingärten beeinträchtigt und gehört somit nicht zu den störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit im Plangebiet nicht vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Flächen außerhalb des geschützten Biotopes werden von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Artenschutzrechtliche Belange werden zum einen nicht berührt, wenn das Gehölzrodungsverbot vom 01. März bis 30. September eingehalten wird und zum anderen wenn das Gebäude vorab durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern überprüft werden. Sind Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern betroffen, ist bei der UNB ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen und der Verlust entsprechend zu kompensieren.
Die Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion ergab laut Umweltkarten M-V, dass sich innerhalb des Plangebietes keine regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete befinden.

7.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Neverin geprüft, ob im Geltungsbereich des B-Planes die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie störungsempfindlichen Vogelarten zählt.

Im Rahmen der Waldumwandlung sind Gehölzabbrüche nicht vorgesehen.
Um potentielle Fledermausvorkommen am vorhandenen Gebäude nicht zu gefährden sind Gebäudefugen und der Dachraum durch ein geeignetes Fachbüro zu untersuchen.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.
Die Fläche wird von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Gehölzrodungen bzw. Gehölzrückschnitte dürfen ausschließlich nur im Zeitraum zwischen 1.Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Sollten Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen sein, sind Ausnahme-/Befreiungsanträge bei der UNB zu stellen und der Verlust entsprechend zu kompensieren.
Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Lärm, sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Neverin festgestellt, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat der Gemeindevertretung Neverin in der Sitzung am 11.03.2020 zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.9 „Wohnanlage am See Neverin“ vorgelegen.

Neverin, den Bürgermeister