

# Amt Neverin

---

## Vorlage für Gemeinde Neverin

öffentlich  
VO-35-BO-23-594

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neverin

1. Geänderter Aufstellungsbeschluss
  2. Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes
  3. Offenlegungsbeschluss
- 

|                                                                                                     |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Fachbereich Bau und Ordnung<br><i>Bearbeitung:</i><br>Marko Siegler | <i>Datum</i><br>27.12.2023<br><i>Verfasser:</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>                                                                        | <i>Geplante<br/>Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Neverin (Anhörung) |                                     | Ö            |
| Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin (Entscheidung)                                       |                                     | Ö            |

### Sachverhalt

Die Gemeinde Neverin hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden. Anlass zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplans am 10.04.2019 war die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“. Allerdings ist das Verfahren bisher nicht zu Ende geführt worden. Die zweite Änderung des Flächennutzungsplans steht im Zusammenhang mit dem vorhabebezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Solarpark an der BAB 20, Parkplatz Vier Tore Stadt“. Die zweite Änderung ist am 29.10.2023 wirksam geworden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Daher ist der FNP der Gemeinde Neverin entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ und Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ zu ändern. Gegenstand der 1. Änderung wird nun zusätzlich zum dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ auch die Übernahme der Festsetzungen des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 10.04.2019 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der Plangeltungsbereich wurde wegen des Bebauungsplans Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ nunmehr erweitert. Dieser geänderte Aufstellungsbeschluss kann nunmehr von der Gemeindevertretung in dieser Sitzung erneut gefasst wurde. Dieser geänderter Aufstellungsbeschluss ist erneut im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin und Amtsblatt Neverin Info bekannt zu machen.

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

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

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

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

Die Gemeinde Neverin plant im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 zehn Eigenheime in Glocksin. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 sind 13 altersgerechte Wohnungen vorgesehen.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung nördlich der Wohnblöcke (hier sind die Erschließungsmöglichkeiten ungeklärt), die ursprünglich als Gartenland genutzt wurde, liegt brach und wird nunmehr in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als Grünfläche dargestellt. Ebenso der Süden der ehemaligen Gutsanlage, der teilweise als Biotop geschützt ist, und von Gehölzen geprägt wird.

### **Mitwirkungsverbot**

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschlussgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschlussgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschließt:

### **Geänderter Aufstellungsbeschluss:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschließt die geänderte Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neverin im Parallelverfahren, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, zu den Bebauungsplänen Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ und Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung für den Wohnungsbau auf 2 Standorten für 23 Wohneinheiten.
2. Der geänderte Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut im Amtsblatt des Amtes Neverin ortsüblich bekannt zu machen.

### **Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes:**

3. Der Vorentwurf (Anlage 1) über die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neverin und die Begründung (Anlage 2), inklusive Umweltbericht, werden in der vorliegenden Fassung (Dezember 2023) gebilligt und beschlossen.

### **Offenlegungsbeschluss zum Vorentwurf**

4. Der Vorentwurf über die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neverin mit der Begründung ist zu frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt der Einwendungen nicht kannte und nicht kennen musste.

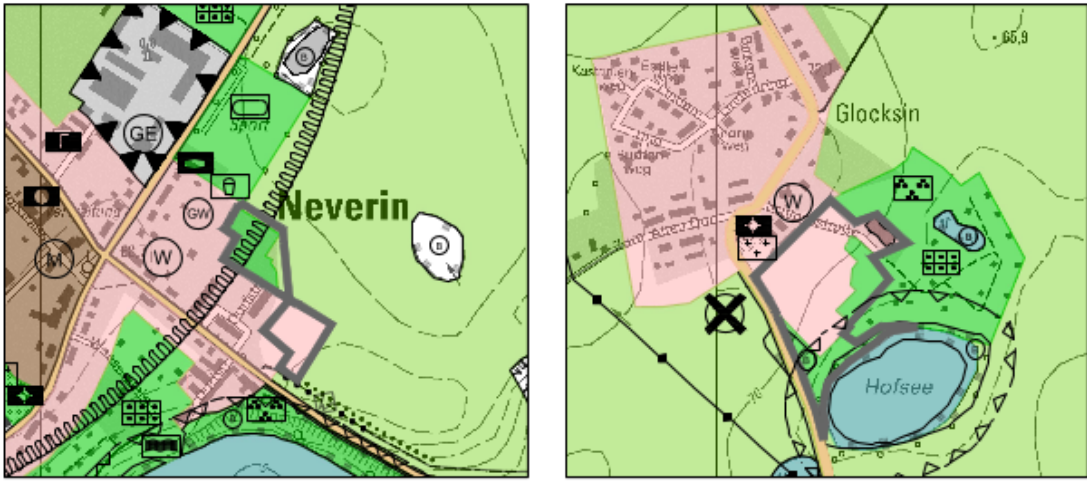
### **Finanzielle Auswirkungen**

| Haushaltsrechtliche Auswirkungen? |                                                  |                 |               |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| X                                 | Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden) |                 |               |
|                                   | Ja                                               | ergebniswirksam | finanzwirksam |

### **Anlage/n**

|   |                                                                 |
|---|-----------------------------------------------------------------|
| 1 | Anlage 1_Vorentwurf_Stand Dezember 2023 (öffentlich)            |
| 2 | Anlage 2_Begründung Vorentwurf_Stand Dezember 2023 (öffentlich) |

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neverin



Änderungsbereich Neverin      Änderungsbereich Glocksins

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen      Erläuterung      Rechtsgrundlage

I. Darstellungen

1. Art der baulichen Nutzung

|  |                      |                         |
|--|----------------------|-------------------------|
|  | Wohnbauflächen       | § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB  |
|  | Gemischte Bauflächen | § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO |
|  | Gewerbegebiete       | § 8 BauNVO              |

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

|  |                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------|
|  | Öffentliche Verwaltungen                                           |
|  | Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
|  | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen                |
|  | Feuerwehr                                                          |

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrswege

|  |                                                        |
|--|--------------------------------------------------------|
|  | Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße |
|  | Hauptwanderweg                                         |

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

|  |                                                |
|--|------------------------------------------------|
|  | oberirdische Leitung hier Strom                |
|  | unterirdische Leitung hier Wasser und Abwasser |

5. Grünflächen

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | Grünflächen                 |
|  | Zweckbestimmung: Parkanlage |
|  | Dauerkleingärten            |
|  | Sportplatz                  |
|  | Spielplatz                  |
|  | Badeplatz                   |
|  | Friedhof                    |

6. Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

|  |                                                                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

7. Wasserflächen

|  |               |
|--|---------------|
|  | Wasserflächen |
|--|---------------|

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | Flächen für die Landwirtschaft |
|--|--------------------------------|

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

|  |                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

10. Sonstige Planzeichen

|  |                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Flächennutzungsplans |
|--|---------------------------------------------------------------------------------|

II. Kennzeichnungen

|  |                              |
|--|------------------------------|
|  | Altstandorte im Außenbereich |
|--|------------------------------|

§ 5 Abs. 3 BauGB

III. Nachrichtliche Übernahmen

§ 5 Abs. 4 BauGB

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | Trinkwasserschutzbereich      |
|  | 50 m Gewässerschutzbereich    |
|  | gesetzlich geschützte Biotope |

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 10.04.2019 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Die Gemeinde Neverin hat den Geltungsbereich der 1. Änderung mit Beschluss am ..... geändert. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom ..... bis zum ..... unterrichtet durch Veröffentlichung des Vorentwurfs mit der Begründung im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Während der Veröffentlichung waren die Unterlagen auch im Amt Neverin einsehbar.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Feststellungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Neverin, den .....

Siegel      Bürgermeister

- Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ..... mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

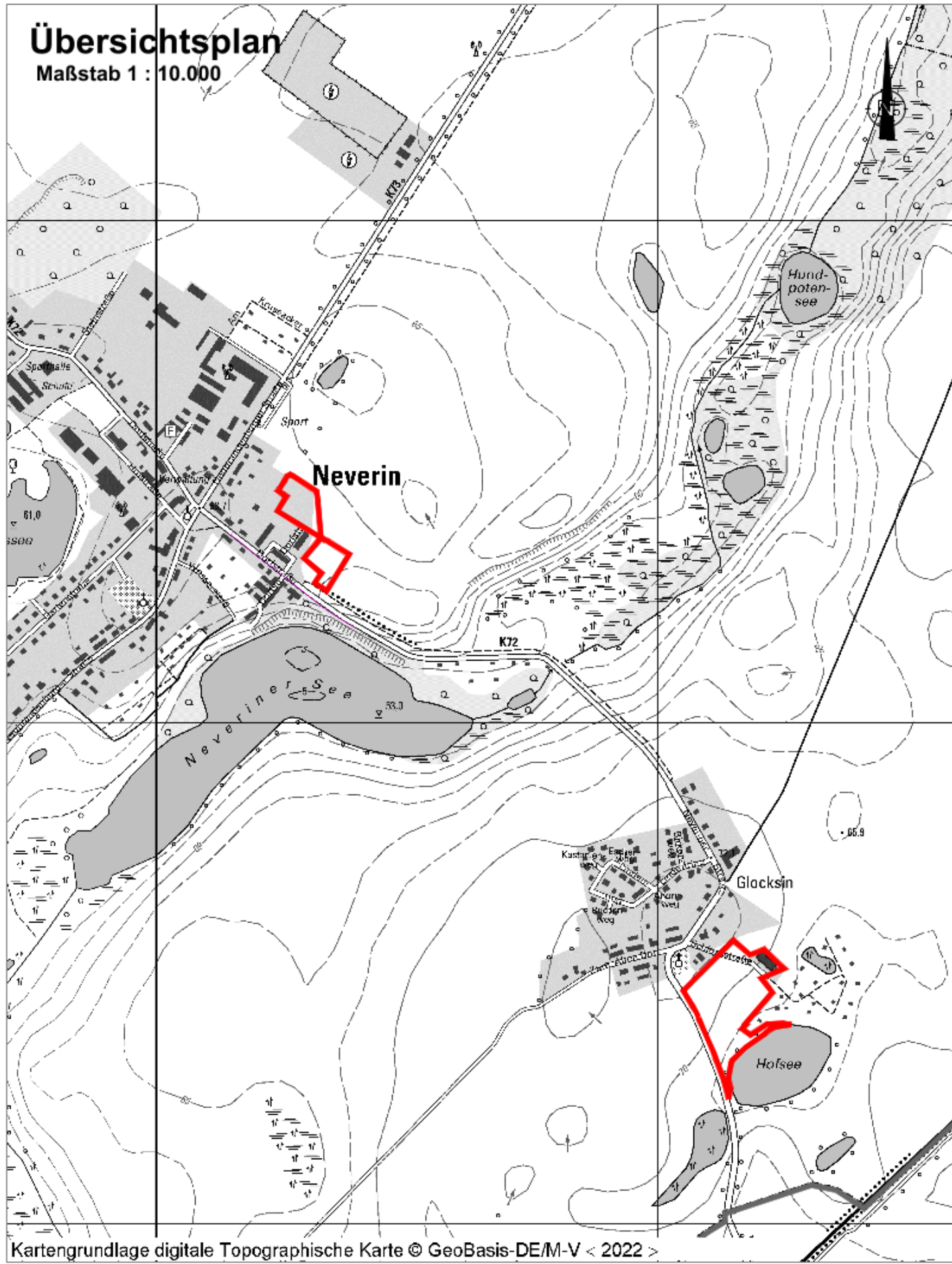
Neverin, den .....

Siegel      Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des ..... wirksam geworden.

Neverin, den .....

Siegel      Bürgermeister



1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neverin

Stand: Vorentwurf Dezember 2023

# **GEMEINDE NEVERIN**

## **1. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **Begründung**

Auftraggeber:

Gemeinde Neverin  
Der Bürgermeister  
über Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Woldegk

Planverfasser:

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

---

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. BEGRÜNDUNG .....</b>                                                                                       | <b>6</b>  |
| <b>1.    RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>                                                                             | <b>6</b>  |
| 1.1    Anlass der Planung .....                                                                                  | 6         |
| 1.2    Rechts- und Verfahrensgrundlagen .....                                                                    | 6         |
| 1.3    Verfahrensablauf .....                                                                                    | 6         |
| 1.4    Ziel der Planung.....                                                                                     | 7         |
| 1.4.1    Einwohnerentwicklung .....                                                                              | 7         |
| 1.4.2    Siedlungsentwicklung .....                                                                              | 7         |
| 1.4.3    Wohnungsbaupotenziale .....                                                                             | 8         |
| 1.4.4    Bedarf .....                                                                                            | 9         |
| <b>2.    ZIELE DER RAUMORDNUNG.....</b>                                                                          | <b>10</b> |
| 2.1    Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....                                           | 10        |
| 2.2    Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische<br>Seenplatte .....                                  | 10        |
| <b>3.    VORHANDENE SITUATION.....</b>                                                                           | <b>10</b> |
| <b>4.    STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>                                                                        | <b>12</b> |
| 4.1    Baulichen Nutzungen .....                                                                                 | 12        |
| 4.2    Grünflächen .....                                                                                         | 12        |
| 4.3    Flächen für die Landwirtschaft .....                                                                      | 12        |
| 4.4    Nachrichtliche Übernahmen .....                                                                           | 13        |
| 4.4.1    Trinkwasserschutzgebiete .....                                                                          | 13        |
| 4.4.2    Gesetzlich geschützte Biotope .....                                                                     | 13        |
| 4.4.3    Uferschutzbereich .....                                                                                 | 13        |
| <b>II.    UMWELTBERICHT .....</b>                                                                                | <b>13</b> |
| <b>1.    EINLEITUNG .....</b>                                                                                    | <b>13</b> |
| 1.1    Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes.....                                      | 13        |
| 1.1.1    Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art,<br>Umfang, Bedarf an Grund und Boden ..... | 13        |
| 1.1.2    Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens .....                                        | 14        |
| 1.1.3    Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....                                                              | 14        |
| 1.2    Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten<br>Ziele des Umweltschutzes .....          | 14        |
| <b>2.    BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN<br/>            UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>                     | <b>16</b> |
| 2.1    Bestandsaufnahme (Basisszenario).....                                                                     | 16        |

---

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.1.1 | Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 16        |
| 2.1.2 | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 19        |
| 2.2   | <b>Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>19</b> |
| 2.2.1 | Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 19        |
| 2.2.2 | Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 20        |
| 2.2.3 | Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 20        |
| 2.2.4 | Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 20        |
| 2.2.5 | Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 21        |
|       | Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zu vorhandenen Wohnbebauungen von Neverin. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die vorhandene Infrastruktur nutzen. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen..... | 21        |
| 2.2.6 | Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 21        |
| 2.2.7 | Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 21        |
| 2.3   | <b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>21</b> |
| 2.4   | <b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>21</b> |
| 3.    | <b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>22</b> |
| 3.1   | <b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>22</b> |

---

---

|            |                                                                                                                                   |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3.2</b> | <b>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen<br/>Umweltauswirkungen .....</b>                                    | <b>22</b> |
| <b>3.3</b> | <b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1<br/>Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j .....</b>                    | <b>22</b> |
| <b>3.4</b> | <b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>                                                                               | <b>22</b> |
| <b>3.5</b> | <b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen<br/>Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....</b> | <b>23</b> |

Anlage 1

Entwicklungspotentiale

---

## **I. Begründung**

### **1. Rahmenbedingungen**

#### **1.1 Anlass der Planung**

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

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

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

#### **1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen**

Die Bauleitplanung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S.546).

#### **1.3 Verfahrensablauf**

##### Aufstellungsbeschluss

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

---

### Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ..... beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom ..... mitgeteilt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig vom ..... bis zum ..... unterrichtet durch Veröffentlichung des Vorentwurfs mit der Begründung im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin.

## **1.4 Ziel der Planung**

### **1.4.1 Einwohnerentwicklung**

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

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

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

Die Einwohnerzahlen sind konstant in den letzten 10 Jahren.

### **1.4.2 Siedlungsentwicklung**

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

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheime am Haussee“ wurde 2011 aufgehoben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Eigenheimstandort Neverin-West“ ist seit dem 17.11.2003 wirksam und vollständig bebaut. Mit der wirksamen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist ein kleines Wohngrundstück hinzugekommen. Die 1. Änderung des vorhabenbezogener B-Plan „Dorfgebiet Eigenheimstandort Glocksin“ ist seit dem 05.11.1997 wirksam und vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Die 3. Überarbeitung des vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „Eigenheime An der Schule“ ist seit dem 17.11.2003 wirksam und vollständig bebaut.

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans

---

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

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

### 1.4.3 Wohnungsbaupotenziale

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

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

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

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

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

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

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Tabelle 2: Auswertung Potentialflächen

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

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

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

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

#### 1.4.4 Bedarf

Der Wohnungsbedarf wird durch den Eigenbedarf bestimmt.

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

---

Die Gemeinde benötigt Standorte in Neverin Bebauungsplan Nr. 11 und Glocksin Bebauungsplan Nr. 8, um den Bedarf von 23 Wohnungen decken zu können, da die Innenbereichspotentiale nicht ausreichen.

## **2. Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### **2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**

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

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

### **2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte**

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

## **3. Vorhandene Situation**

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

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

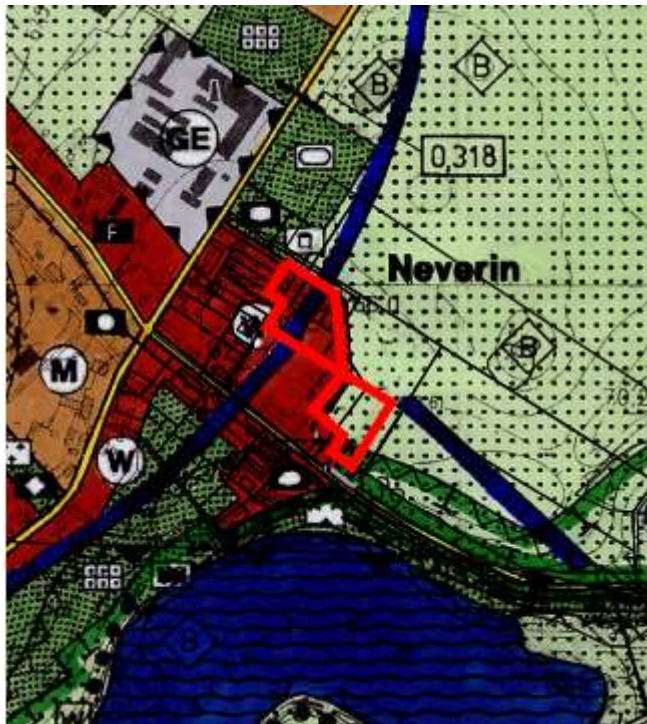


Abbildung 1: Ausschnitt Neverin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

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

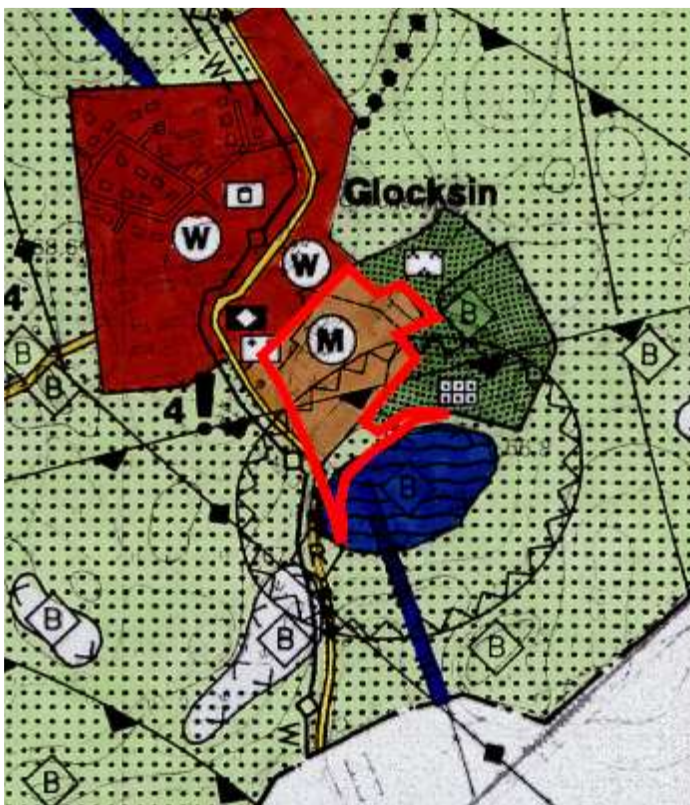


Abbildung 2: Ausschnitt Glocksin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 4. Städtebauliche Planung

Die Gemeinde plant im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 zehn Eigenheime in Glocksin. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 sind 13 altersgerechte Wohnungen vorgesehen.

### 4.1 Baulichen Nutzungen

In den Änderungsbereichen werden Wohnbauflächen dargestellt. Sie grenzen an Wohnbauflächen an Wohnbauflächen an (siehe [Abbildung 3](#)). Auf den restlichen Seiten werden sie von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

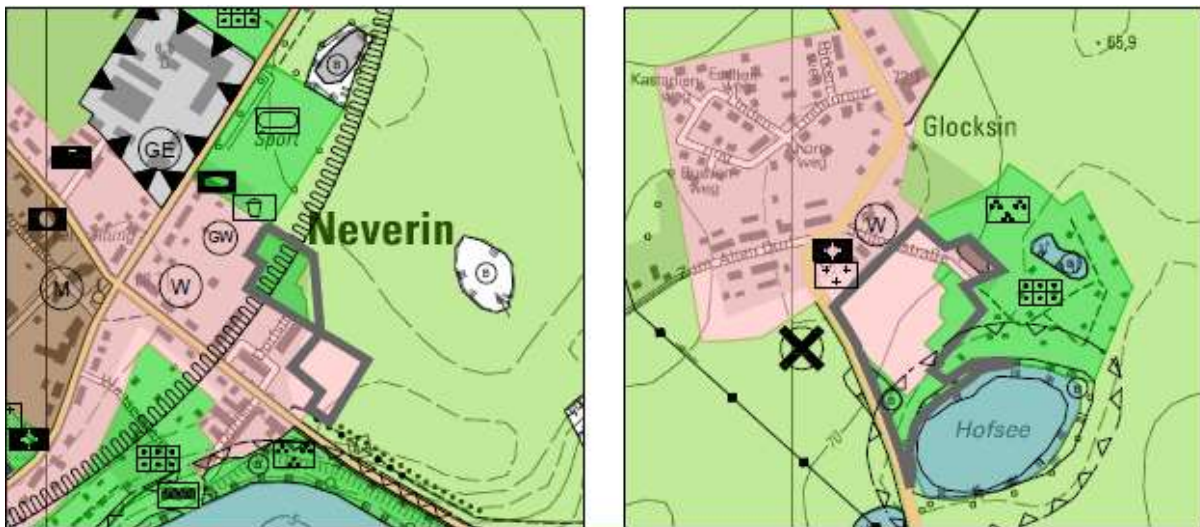


Abbildung 3 Darstellung der geänderten Nutzungsart

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

### 4.2 Grünflächen

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

### 4.3 Flächen für die Landwirtschaft

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

---

## **4.4 Nachrichtliche Übernahmen**

### **4.4.1 Trinkwasserschutzgebiete**

Der Nordwestliche Teil der Grünfläche in Neverin befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

### **4.4.2 Gesetzlich geschützte Biotope**

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

### **4.4.3 Uferschutzbereich**

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

## **II. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

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

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

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

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes**

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

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig aufgrund der Planung des Bebauungspläne Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ und Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ und sieht vor, auf 2 Teilbereichen im Siedlungsbereich von Neverin und Glocksinn, auf einer Fläche von insgesamt circa 2 ha, Wohnbaufläche zu errichten.

### 1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung der 3. Änderung des FNPs können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

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

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

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

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

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

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

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Tabelle 1: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

| Mensch                                            | Land-<br>schafts-<br>bild              | Wasser                           | Boden                            | Klima/<br>Luft                   | Fauna                            | Flora                          | Kultur-<br>und<br>Sachgü-<br>ter |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| UG = GB<br>+ nächst-<br>gelegene<br>Bebau-<br>ung | UG= GB<br>und Ra-<br>dius von<br>500 m | UG = GB                          | UG = GB                          | UG = GB                          | UG = GB                          | UG = GB                        | UG = GB                          |
| Nutzung<br>vorh. Un-<br>terlagen                  | Nutzung<br>vorh. Un-<br>terlagen       | Nutzung<br>vorh. Un-<br>terlagen | Nutzung<br>vorh. Un-<br>terlagen | Nutzung<br>vorh. Un-<br>terlagen | Nutzung<br>vorh. Un-<br>terlagen | Biotopty-<br>penerfas-<br>sung | Nutzung<br>vorh. Un-<br>terlagen |

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

---

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

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

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

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

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

Das Plangebiet fügt sich wie folgt in den Naturraum ein:

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

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

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

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans

---

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

## 2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

##### **Mensch**

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

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

##### **Flora**

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

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans

---

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

### **Fauna**

#### Neverin

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

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

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

#### Glocksin

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

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

### **Boden**

#### Neverin

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

#### Glocksin

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

## **Wasser**

### Neverin

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

### Glocksin

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

## **Klima/ Luft**

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

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

## **Landschaftsbild/ Kulturgüter**

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

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

## **Natura – Gebiete**

### Neverin

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

### Glocksin

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans

---

Zwischen dem Plangebiet und den drei nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten besteht kein Biotopverbund. Die Distanz zum nächstgelegenen FFH- Gebiet beträgt ca. 1,8 km. Es existieren Barrieren in Form von Bebauung, Ackerflächen und Verkehrswegen (u.a. A20). Lebensräume die den Ansprüchen der Zielarten der Natura 2000-Gebiete Kammolch, Rotbauchunke und Eremit genügen, liegen in Form des Hofsees außerhalb des Geltungsbereiches oder werden in Form der Altbäume von der Planung nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen der Planung auf die Natura 2000-Gebiete, können somit ausgeschlossen werden.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

### **2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

#### Neverin

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

#### Glocksin

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

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

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

#### **Fläche**

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

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

#### **Flora**

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

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

#### **Fauna**

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

#### **Boden/Wasser**

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort

zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

## **Biologische Vielfalt**

### Neverin

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

### Glocksin

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

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

### Neverin

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

### Glocksin

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da die Fläche keine nennenswerte Bedeutung für das Klima besitzt, stellt die Planung einen geringen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Die Beseitigungen von Gehölzen mindern die Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion unerheblich und führen nicht zur Störung der großräumigen Klimafunktion. Neue Pflanzungen sind festgesetzt. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub> und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

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

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

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

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

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

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

### **3. Zusätzliche Angaben**

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

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

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

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

#### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

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

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

#### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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

---

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

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

Neverin, .....

Der Bürgermeister

Siegel

