

Amt Neverin

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde: Gemeinde Neverin

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO-35-BO-2018-269		
Federführend: Fachbereich Bau und Ordnung	Status: öffentlich Datum: 02.01.2018 Verfasser: Silvia Brinckmann		
Beschlussfassung über die die frühzeitige Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum B-Plan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin.			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	10.01.2018	Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin	Entscheidung

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 16.09.2015 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ für den Ortsteil Glocksin in der Gemeinde Neverin beschlossen. Nach Durchführung eines Planungswettbewerbes ist der Vorentwurf zum Bebauungsplan erstellt worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 29.11.2017 durchgeführt.

Mitwirkungsverbot: (bitte löschen, wenn nicht benötigt)

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

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschließt für den Vorentwurf des B-Plans Nr. 8 in der Fassung von Januar 2018 einschließlich aller notwendigen Unterlagen.

1. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja
 Nein (Bitte nachfolgenden Inhalt löschen)

I. Gesamtkosten der Maßnahme : ___ €

II. davon für den laufenden Haushalt vorgesehen: ___ €

Ergebnishaushalt

Produkt:
Bezeichnung:
Sachkonto:

Finanzhaushalt/Investitionsprogramm

Investitionsprojekt:

Bezeichnung:

- Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr zur Verfügung
- Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr **nicht** zur Verfügung und müssen **außer-/überplanmäßig** bereitgestellt werden (Ausführungen zur der Deckung sind der Begründung zu entnehmen).

III. Auswirkung auf die mittelfristige Finanzplanung:

- Betrag ist jährlich wiederkehrend einzuplanen
- Gesamtkosten von _____ € beziehen sich auf die Jahre
- Folgekosten in Höhe von _____ €

Anlagen:

Vorentwurf und Begründung einschließlich Umweltbericht

SATZUNG DER GEMEINDE NEVERIN über den Bebauungsplan Nr. 08 "Ehemalige Gutsanlage"

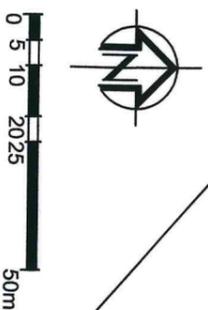
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBAU M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVObI. M-V S. 106) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 08 "Ehemalige Gutsanlage", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A



BF 1, 2, 3		
WA	0,3	
I	o	
SD, KWD	30° - 45°	
EH	4,00m	

BF 4		
WA	0,4	
SD, FD	20° - 30°	
EH		



Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum Bebauungsplan 08 „ehemalige Gutsanlage“

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO]

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Abweichend von der Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO wird eine GRZ von 0,3 für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt in den Baufeldern BF 1,2,3.

1.1.2.2 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

1.1.3.1 In den Baufeldern BF 1, 2 und 3 wird eine maximale Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt.

1.2 Bauweise und Baugrenzen/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

1.2.1 Im Baufeld 1 ist eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Bereich zwischen hinterer Gebädekante der Hauptgebäude und der Kreisstraße nicht zulässig.

1.3 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

CEE - Maßnahmen

CEE 1

Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahme wird nach Abschluss der Begehungen zur Erfassung der Zaunedeckse und der Amphibien entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Artaufnahme kann von einer Errichtung abgesehen werden. Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zaunedeckse sind zwei Bereiche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Die Grubensohle ist mit einem Gemisch aus Holzschnitzeln und Sand 20 cm stark zu belegen. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus Feldsteinen von 20 bis 40 cm Durchmesser, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln bis 1 m über Geländekante verfüllt und mit anstehendem Boden 10 cm überfüllt. Winterquartiere sind im Abstand von 20 bis 50 m zueinander anzulegen. Die CEE-Maßnahmen sind vor Baubeginn, vom August bis März zu realisieren. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

CEE 2

Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahme wird nach Abschluss der Begehungen zur Erfassung der Zaunedeckse und der Amphibien entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Artaufnahme kann von einer Errichtung abgesehen werden. Zwischen je zwei Winterquartieren für die Zaunedeckse ist je ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus einer 1:1 Mischung Sand 0/4 und Kies 0/32 eine Schüttung mit einer Mindestgrundfläche von 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen.

Die CEE - Maßnahmen sind vor Baubeginn umzusetzen. Der bevorzugte Zeitraum ist August bis März. Für die Planung, Betreuung und Dokumentation der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

1.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1.5.1 Für die Fassadengestaltung sind zulässig:
Klinker in den Farbönen rot und rotbraun



Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum Bebauungsplan 08 „ehemalige Gutsanlage“

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO]

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Abweichend von der Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO wird eine GRZ von 0,3 für Allgemeiner Wohngebiete festgesetzt in den Baufeldern BF 1,2,3.

1.1.2.2 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

1.1.3.1 In den Baufeldern BF 1, 2 und 3 wird eine maximale Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt.

1.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

1.2.1

Im Baufeld 1 ist eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Bereich zwischen hinterer Gebädekante der Hauptgebäude und der Kreisstraße nicht zulässig

1.3 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

1.3.1 Für Verkehrsflächen (Planstraße A, B, C) sowie Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: öffentlicher Fußgängerbereich gelten die Straßenquerschnitte:

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

1.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

1.4.1.1 Die bestehenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen A1 „Eiskeller“, „Firdlingsmauer“ und „Arten-schutzhaus“ sind zu erhalten. Die private Grünfläche beim Eiskeller ist von Bebauung freizuhalten.

1.4.1.2 Notwendige Gehölzbesetzungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 1. März-30. September durchzuführen.

1.4.1.3 Vom April bis September vor Baubeginn sind Begehungen bezüglich Zaunreife und Amphibienvorkommen durchzuführen.

1.4.1.4 Falls Zaunreife oder Amphibien nachgewiesen werden, sind die festgestellten Habitate vor Baubeginn, bei nasser Witterung unter Beseitigung des Mahdquats, zu mähen und mit einem 40 (alle 10 m) zu umzäunen. Die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche sind abzusammeln und in geeignete Habitate der Umgebung auszusetzen. Die Fangaktionen sind vor der Etlablage der Zaunreife bzw. während der Frühjahrswanderung der Amphibien in Richtung Leichtgewässer (von Anfang März bis Ende Juli) oder vor dem Rückzug der Zaunreife in die Winterquartiere (während der Herbstwanderung der Amphibien Richtung Landlebensräume (von Juli bis Ende Oktober) bzw. durchzuführen. Die Maßnahme ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzuliefern, durchzuführen und zu dokumentieren.

1.4.2 Kompensationsmaßnahmen

1.4.2.1

Pro 200 m² Neuversiegelung sind 2 hochstämmige Obstbäume (STU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen Äpfel: z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Karapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, CIVIA, Carola, Roter Winterstettiner; Apfel aus Grünheide, Cox-Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurztitel; Birnen: z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangem; Quitten: z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 5 m² Lavendel oder Sommerlieder) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.2.2

Zur Deckung des vorläufig ermittelten überschüssigen Kompensationsbedarfes von etwa 4.600 Punkten sind geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu realisieren.

CEE - Maßnahmen

CEE 1

Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahme wird nach Abschluss der Begehungen z. Erfassung der Zaunreife und der Amphibien entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Artenaufnahme kann von einer Errichtung abgesehen werden. Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zaunreife sind zwei Bereiche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Die Grubensohle ist mit einem Gemisch aus Holzschitzeln und Sand 20 cm stark zu belegen. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus Feldsteinen von 20 bis 40 cm Durchmesser, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln bis 1 m über Geländekante verfüllt und mit anstehendem Boden 10 cm überfüllt. Winterquartiere sind im Abstand von 20 bis 50 m zueinander anzulegen. Die CEE-Maßnahmen sind vor Baubeginn, vom August bis März zu realisieren. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

CEE 2

Erfassung der Zaunreife und der Amphibien entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Artenaufnahme kann von einer Errichtung abgesehen werden. Zwischen je zwei Winterquartieren für die Zaunreife ist je ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus einer 1:1 Mischung Sand 0/4 und Kies 0/2 eine Schüttung mit einer Mindestgründfläche von 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen.

Die CEE - Maßnahmen sind vor Baubeginn umzusetzen. Der bevorzugte Zeitraum ist August bis März. Für die Planung, Betreuung und Dokumentation der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

1.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestalt der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Bauo M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1.5.1 Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Klinker in den Farbönen rot und rotbraun
- ein Holzanteil von maximal 25%
- Holzfachwerk mit Klinkerausfachung

1.5.2 Die Firstrichtung wird festgesetzt. Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind zulässig, im:

- BF 1, 2, 3 Satteldächer, Krüppelwalmdächer
- BF 4 Satteldächer und Flachdächer

1.5.3 Gaupen sind nicht zulässig auf der straßenzugewandten Seite der Gebäude.

1.5.4 Einfriedungen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind als Hecken, Stabpflanzränge oder Maschendrahtzäune mit Hecken zu errichten in einer maximalen Höhe von 1,20 m.

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz

2.2 Altlasten

2.2 Wasserrwirtschaft

2.4 Kampfmittel

2.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg. Stand Liegenschaftskataster: 06.11.2017 (NHN). Stand Kataster: 06.11.2017

Teil II

Umweltbericht

über den Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“

Inhaltsverzeichnis Teil II

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	3
1.1.1 Projektbeschreibung	3
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	4
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	5
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	5
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1 Bestandsaufnahme	8
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	12
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	12
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	13
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	13
3.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
4. Zusätzliche Angaben	15
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	15
4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	15
4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16

1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das 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 Satz 1 Halbsatz 1, der die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

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.

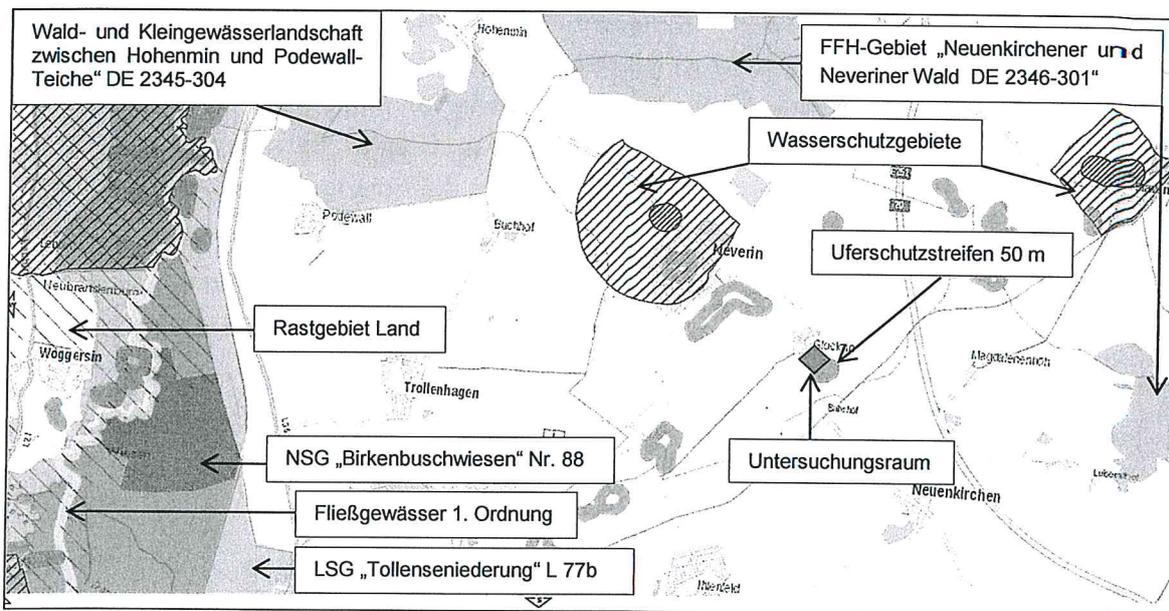
Mit der vorliegenden Unterlage werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Projektbeschreibung

Das ca. 2,4 ha große, mit mehreren Altbäumen bestandene, als Rasenfläche gestaltete Gelände, soll zukünftig dem Wohnen dienen. Es ist geplant, die Fläche als „Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4, ohne zulässige Überschreitung der durch die GRZ vorgeschriebenen Versiegelung von 40%, unter Festsetzung von Verkehrsflächen und Erhaltungsgeboten für Bäume und bestehende Artenschutzmaßnahmen zu erschließen.

Abb. 1: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2017)



1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung des B- Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten, welche nach Bauende wiederingestellt bzw. beseitigt werden. Es handelt sich um:

1. Immissionen (Lärm, Licht, Erschütterungen) werktags durch Transporte und Bauaktivitäten,
2. Flächenbeanspruchung und -verdichtung durch Baustellenbetrieb, Lagerflächen und Baustelleneinrichtung.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baugebiet und stellen sich folgendermaßen dar:

1. zusätzliche Flächenversiegelungen,
2. geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Wohnbebauung mit Siedlungsanbindung,

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aufgrund der Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1. durch Wohnen verursachte Immissionen.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Es werden die in Tabelle 1 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen.

Tabelle 1: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgü- ter
UG = GB + nächstge- legene Bebauung und Nut- zungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Un- terlagen,	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Nut- zung vorh. Unter- lagen	Artenschutz- fachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung und von Potenzi- alanalysen der Artengruppen Fledermäuse und Avifauna. Nutzung vorh. Unterlagen	Bio- top- typen- erfas- sung	Nutzung vorh. Unterla- gen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für das Plangebiet sind die Maßgaben folgender gesetzlicher Grundlagen zu erfüllen:

Im § 12 des Gesetzes zu Naturschutzausführungsgesetz werden Eingriffe u.a. wie folgt definiert:

(1) Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind insbesondere:

12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m²...

Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung. Entsprechend § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird die naturrechtliche Eingriffsregelung und damit die Ermittlung und die Kompensation eines Eingriffes über das Baugesetzbuch laut § 1 a Abs. 2 und 3 geregelt.

Die Notwendigkeit einer Natura – Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche einen Eingriff in Natur und Landschaft in der Nähe eines FFH oder SPA – Gebiet verursachen, um deren Verträglichkeit mit diesen Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung zu untersuchen.

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 artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

Der 50 m-Uferschutzstreifen des Hofsees gemäß § 29 NatSchAG MV ist zu beachten.

Weitere Grundlage ist der § 18 des NatSchAG M-V bezüglich der Beachtung der geschützten Bäume.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) 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), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- 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 (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) (GVOBl. M-V 2011, S. 885), letzte Änderung: Anlagen 1 und 3 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 35),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626),
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.8.2015 (BGBl. I S. 1474),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) (5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3,

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, ergänzt durch das Korrekturblatt v. 19.12.2001.
- Das Plangebiet tangiert keine Schutzgebiete, enthält aber nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume.
- Im Plangebiet befinden sich artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen bezüglich Fledermäuse und Schwalben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

Mensch

Das Vorhaben liegt im südlichen Ortsbereich von Glocksin, 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. Im Osten steht das ehemalige Gutshaus. Das Gelände weist derzeit keine Nutzung auf. Es wird regelmäßig gemäht.

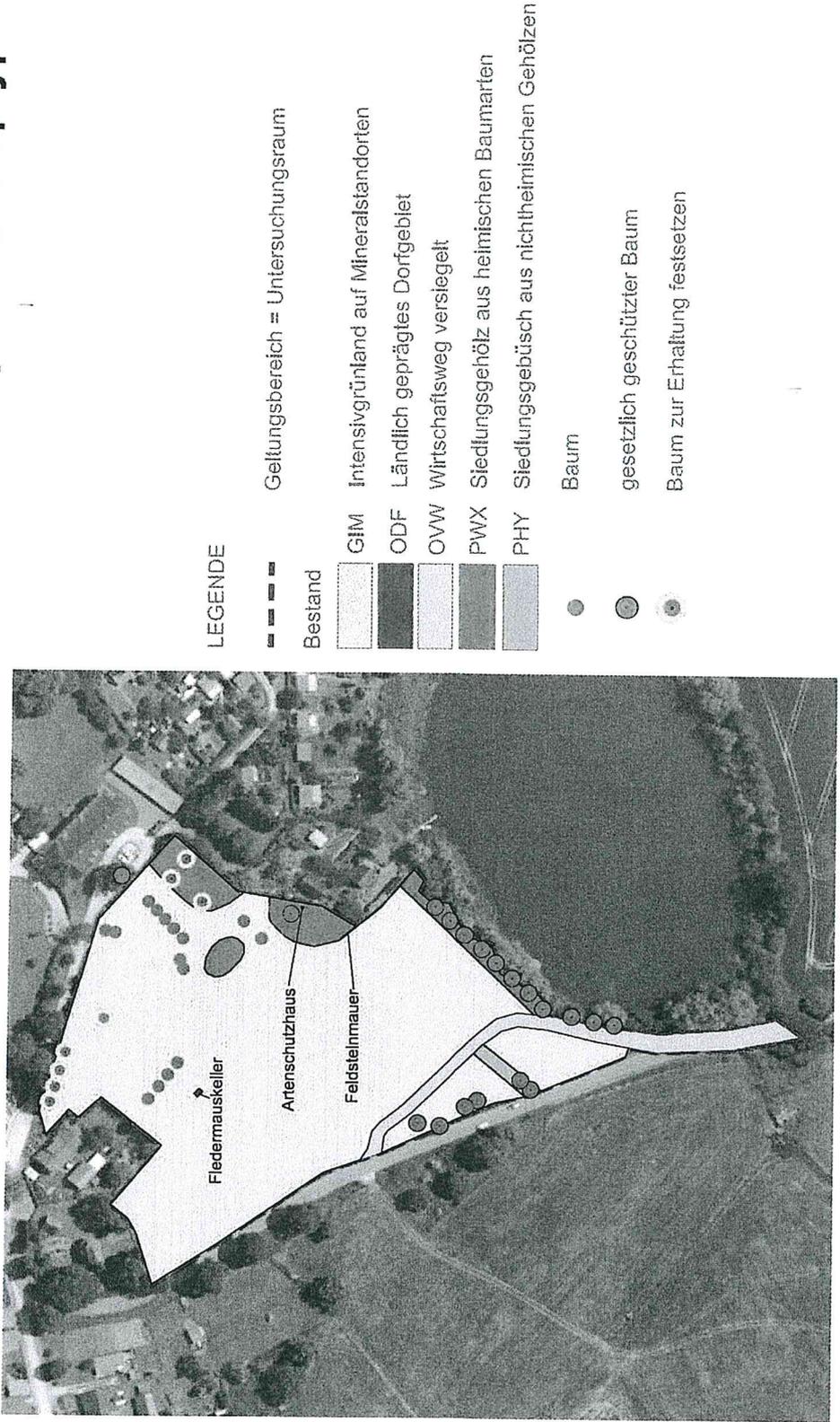
Das Plangebiet ist durch die geringen Immissionen der vorhandenen Bebauungen leicht vorbelastet. Nach einmaliger Begehung der Planfläche wurde eingeschätzt, dass sich die Immissionen der Kreisstraße 39 derzeit vermutlich ebenfalls innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Orientierungswerte bewegen. Jedoch muss aufgrund der guten Anbindung der K39 an die A20 über die Zufahrten Glienke und Brunn jederzeit damit gerechnet werden, dass die K39 temporär oder dauerhaft Zubringerfunktion zur A20 zu erfüllen hat und sich die damit verbundenen Immissionen sprunghaft erhöhen können. Es hat aufgrund der umgebenden Kultur- und Landschaftselemente eine hohe Bedeutung für die Erholung.

Flora

Das Plangebiet ist mit regelmäßig gemähtem Intensivgrünland bewachsen. Im Süden des Plangebietes, östlich der Kreisstraße wachsen eine Fliederhecke, 5 geschützte Eschen und eine geschützte Weide. Der Gehölzstreifen des Hofsees reicht mit etwa sieben geschützten Weiden in den Südosten des Plangebietes hinein. Im Osten und Norden stehen Siedlungsgehölze heimischer Arten aus Ulmen, Ahorn, Eschen, Weiden und Linden, welche 3 mächtige geschützte Linden und eine geschützte Ulme enthalten. Im Norden wachsen 1 geschützte Kastanie und 4 geschützte Linden. Es gibt auf dem Gelände drei neugepflanzte, nicht wegebegleitende Baumreihen, die daher keinen Schutzstatus genießen. Diese bestehen aus 4 Ahorn, 4 Buchen und 5 Buchen.

Bebauungsplan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin OT Glocksin Bestandsplan - Biotoptypen

Abb. 2: Biotoptypen des UR (Grundlage: Begehung/ © GeoBasis-DE/M-V 2017)



KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941
 Blatt - Nummer: 1 Datum: 20.11.17 Maßstab: 1: 2.000 Bearbeiter: K.Manthey - Kunhart

Fauna

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

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

Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Amphibien in Landlebensräumen wird trotz des grabbaren Bodensubstrates, aufgrund fehlender Strukturen im Bereich des Intensivgrünlandes, nur in den Randbereichen der Gehölze erwartet.

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

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

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

Boden

Der Boden des Plangebietes setzt sich aus grundwasserbestimmten Sanden zusammen.

Wasser

Das Plangebiet enthält keine Gewässer und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, überlagert aber im Süden 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.

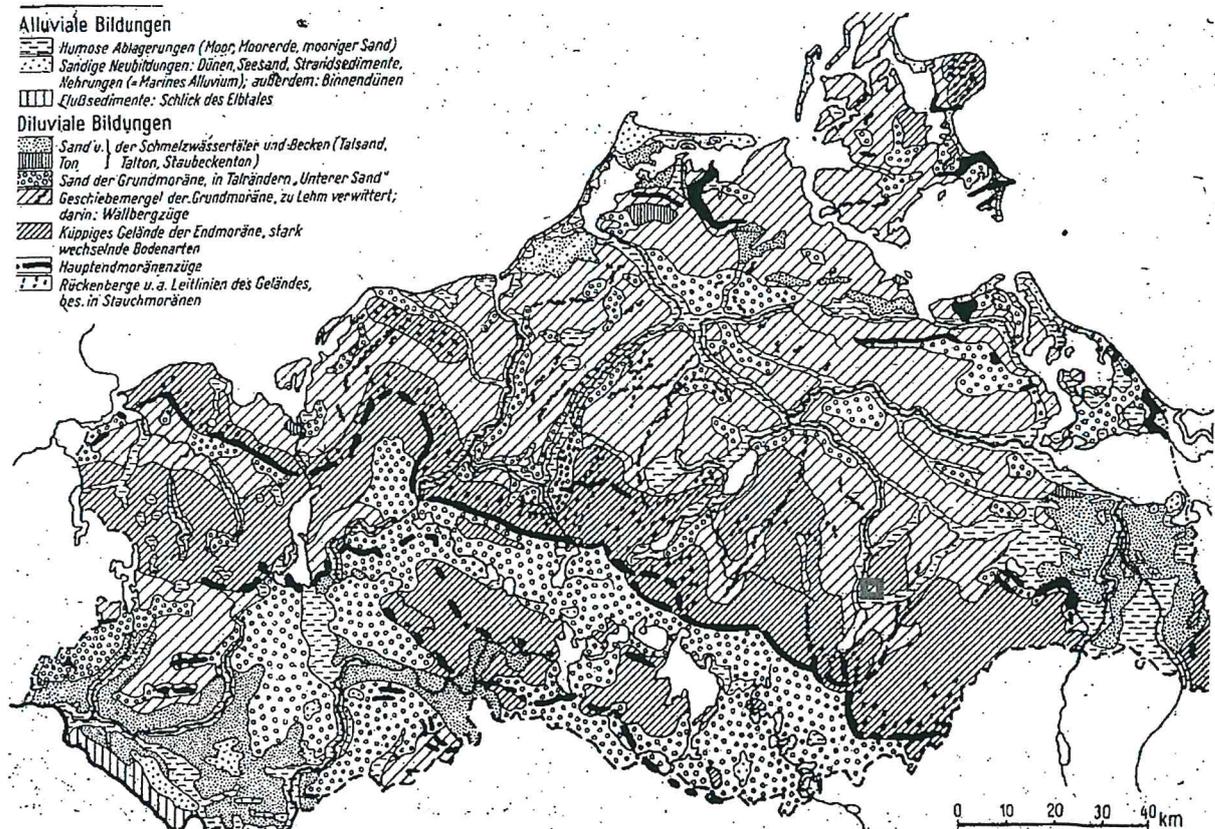
Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand und die Lage im Siedlungsrandbereich geprägt. Es besteht eine Sauerstoffproduktions-, Windschutz-, Staubbindungs- und Luftaustauschfunktion sowie vermutlich eine geringfügig eingeschränkte Luftreinheit.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommer-schen Phase der Weichseleiszeit als kuppiges Gelände der Rosenthaler Staffel. LINFO S lighth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspote nziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem den Untersuchungsraum betreffenden Land-schaftsbildraum V6-8 „Der Werder“ die Bewertung „mittel bis hoch“ zu. Die G elände-höhen bewegen sich, aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Endmoräne, bei etwa 70 m über NN. Die ehemalige, gut erschlossene Gutsanlage ist dem Sied-lungsbereich zuzuordnen. Der reiche Randbewuchs unterbindet Blickbeziehungen zwi-schen Landschaft und Fläche weitestgehend. Die Vorhabenfläche befindet sich in kei-nem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Über das Vorkommen von Kultu rgütern auf der Vorhabenfläche liegen keine Angaben vor.

Abb. 3: Geomorphologie des Untersuchungsraumes



Natura - Gebiete

Die 3 nächstgelegenen Natura – Gebiete liegen mindestens 1,8 km vom Plangebiet ent-fernt und werden durch die A20, durch Bebauung, Ackerflächen und Verkehrswege von diesem getrennt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mensch

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche zum Wohngebiet verursacht geringe Erhöhungen von Lärm - und Geruchsimmissionen. Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird durch die Planung aufgenommen und mit der Wohnnutzung verbunden. Es gibt im Umfeld des Vorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte.

Flora

Die Planung sieht die Überbauung von Intensivgrünland im Siedlungsbereich vor. 8 alte geschützte Bäume 7 Linden und eine Kastanie werden zur Erhaltung festgesetzt, da diese das Gutshaus komplettieren. Bei den übrigen geschützten Bäume wird davon ausgegangen, dass auf Grundlage des bestehenden gesetzlichen Schutzes bei entstehendem, jetzt noch nicht erkennbarem Fällbedarf, zeitnah Einzelfallprüfungen und Ersatzpflanzungen erfolgen werden.

Fauna

Die möglichen Verluste von Gehölzen ohne Schutzstatus verursachen einen Eingriff in die Brutplatzfunktion von Vogelarten der Gebüsche und Baumkronen. Baubedingt könnten Lebensräume von Zauneidechsen und Amphibien beeinträchtigt werden, die nach Beendigung der Bauarbeiten in Form der unversiegelten Freiflächen wieder zur Verfügung stehen. Höhlenbewohnende Tierarten werden nicht tangiert, weil alle Gehölze mit potenzieller Quartiersfunktion erhalten bleiben und keine Gebäude auf dem Gelände existieren. Im Bereich des Fledermauskellers wird eine Grünfläche als Freifläche für den Fledermausanflug festgesetzt. Ein Artenschutzfachbeitrag wird im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt.

Klima

Werden alle Gehölze beseitigt die nicht zur Erhaltung festgesetzt sind und alle Flächen im Rahmen des Möglichen versiegelt, kommt es zur Einschränkung der Sauerstoffneubildungs-, Staubbinding-, Windschutz- und Luftaustauschfunktion und somit zur Beeinträchtigung des Kleinklimas im Plangebiet. Die vorgesehene Planung hat keinen Einfluss auf die großräumige Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwen-

deten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

Boden/ Wasser

Zusätzliche Versiegelungen beeinträchtigen die Boden- und Wasserfunktion.

Natura - Gebiete

Zwischen Plangebiet und den drei nächstgelegenen Natura – Gebieten besteht kein Biotopverbund. Die Distanz zum nächstgelegenen FFH - Gebiet beträgt ca. 1,8 km. Die Lebensraumelemente des Plangebietes, die den Habitaten der Zielarten der Natura – Gebiete Kammmolch, Rotbauchunke und Eremit entsprechen, 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 – Gebiete, können somit ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild / Kulturgüter

Die geplanten Gebäudekubaturen unterscheiden sich nicht wesentlich von denen der umgebenden Gebäude. Alle geschützten, nicht zur Erhaltung festgesetzten Gehölze werden nur bei zwingenden Gründen beseitigt. Die Beseitigung von nicht geschützten Gehölzen zieht keinen Verlust von landschaftswirksamen Strukturen nach sich. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort Siedlungsrandbereich ist und in dieser Form erhalten bleibt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als intensiv gemähte Rasenfläche bestehen bleiben.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Das Wohngebiet ist auf einer Intensivgrünlandfläche sowie auf Siedlungsgehölzen geplant, auf denen sich eine beträchtliche Anzahl an ausgewachsener Gehölzen befinden. Die zulässige Versiegelung von 40% und die möglichen Gehölzbeseitigungen beeinträchtigen die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser und Klima. Diese Eingriffe sind unvermeidbar und zu kompensieren.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Die bestehenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen „Eiskeller“, „Findlingsmauer“ und „Artenschutzhaus“ sind zu erhalten. Die private Grünfläche beim „Eiskeller“ ist von Bebauung freizuhalten.

- V3 Notwendige Gehölbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 1. März–30. September durchzuführen.
- V4 Vom März bis September vor Baubeginn sind Begehungen bezüglich Zauneidechsen und Amphibienvorkommen durchzuführen.
- V5 Falls Zauneidechsen oder Amphibien nachgewiesen werden, sind die festgestellten Habitate vor Baubeginn, bei nasser Witterung unter Beseitigung des Mahdgutes, zu mähen und mit einem 40 bis 50 cm hohen am Boden eingegrabenen Schutzzaun aus Folie mit verschließbaren 5 l Eimern (alle 10 m) zu umzäunen. Die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche sind abzusammeln und in geeignete Habitate der Umgebung auszusetzen. Die Fangaktionen sind vor der Eiablage der Zauneidechsen bzw. während der Frühjahrswanderung der Amphibien in Richtung Laichgewässer (von Anfang März bis Ende Juli) oder vor dem Rückzug der Zauneidechsen in die Winterquartiere während der Herbstwanderung der Amphibien Richtung Landlebensräume (von Juli bis Ende Oktober) bzw. durchzuführen. Die Maßnahme ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzuleiten, durchzuführen und zu dokumentieren.

Kompensationsmaßnahmen

- K1 Pro 200 m² Neuversiegelung sind 2 hochstämmige Obstbäume StU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen
Äpfel: z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel;
Birnen: z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern;
Quitten: z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 5 m² Lavendel oder Sommerflieder) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Ribes nigra* (Schwarze Johannisbeere)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- K2 Zur Deckung des vorläufig ermittelten überschüssigen Kompensationsbedarfes von etwa 4.600 Punkten sind geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu realisieren.

CEF – Maßnahmen

- CEF 1 Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahme wird nach Abschluss der Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse und der Amphibien entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Artenaufnahme kann von einer Errichtung abgesehen werden. Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse sind zwei Bereiche von 3 m Breite

und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Die Grubensohle ist mit einem Gemisch aus Holzschnitzeln und Sand 20 cm stark zu belegen. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus Feldsteinen von 20 bis 40 cm Durchmesser, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln bis 1 m über Geländekante verfüllt und mit anstehendem Boden 10 cm überfüllt. Winterquartiere sind im Abstand von 20 bis 50 m zueinander anzulegen. Die CEF - Maßnahmen sind vor Baubeginn, vom August bis März zu realisieren. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

CEF 2 Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahme wird nach Abschluss der Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse und der Amphibien entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Artenaufnahme kann von einer Errichtung abgesehen werden. Zwischen je zwei Winterquartieren für die Zauneidechse ist je ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus einer 1:1 Mischung Sand 0/4 und Kies 0/32 eine Schüttung mit einer Mindestgrundfläche von 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m zu herzustellen. Die CEF - Maßnahmen sind vor Baubeginn umzusetzen. Der bevorzugte Zeitraum ist August bis März. Für die Planung, Betreuung und Dokumentation der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

3.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Biotopkartierung erfolgt auf Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Die Kompensationsflächenermittlung erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung – Mecklenburg – Vorpommern korrigierte Fassung – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3.

4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbeson-

dere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Die Gemeinde nutzt dabei die folgenden Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Überwachungsmaßnahme:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen, zu dokumentieren und der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Fertigstellungstermins, in den ersten 3 sowie nach 5 und wieder nach 8 Jahren nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

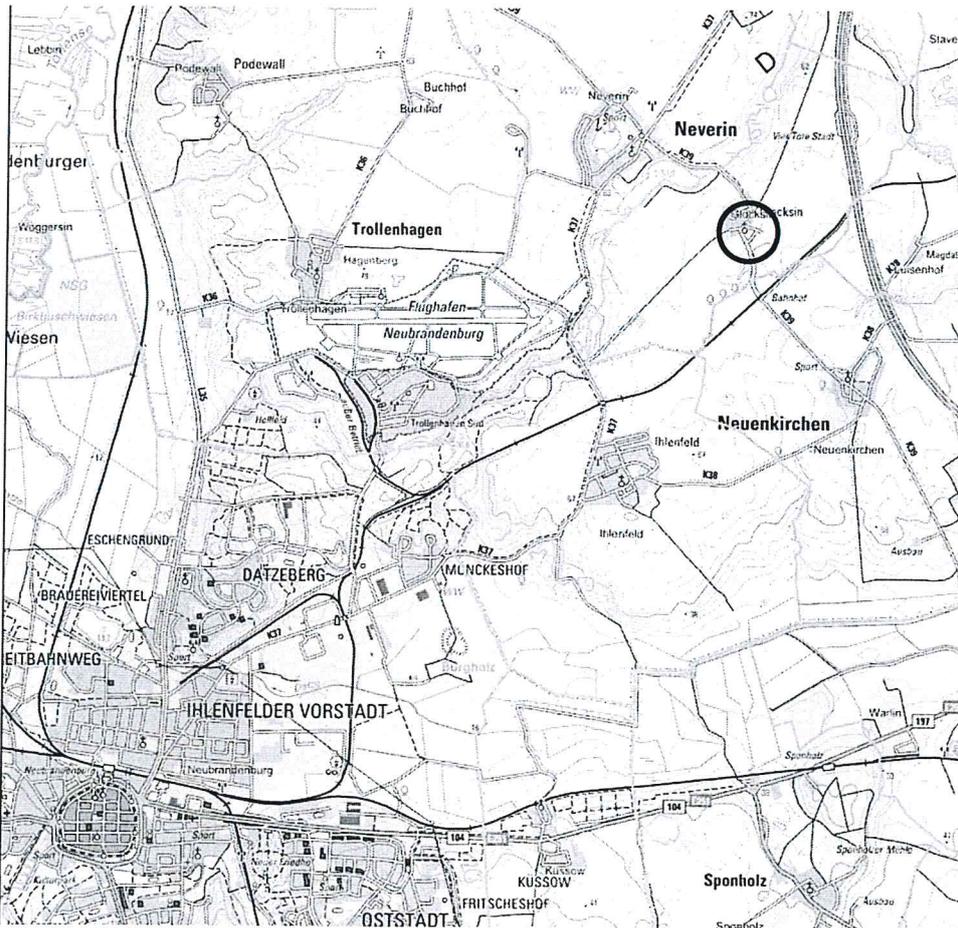
Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

Gemeinde Neverin

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ der Gemeinde Neverin (im Ortsteil Glocksin)

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Quelle: gaia-mv.de, Stand: 27.09.2017

VORENTWURF

Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung / Scopingtermin

Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: 13. Dezember 2017

Gemeinde Neverin

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ der Gemeinde Neverin (im Ortsteil Glocksın)

- Träger des Planverfahrens: **Gemeinde Neverin**
vertreten durch:
der Bürgermeister, Herr Hesse
Amt Neverin
Dorfstraße 36,
17039 Neverin
Bauleitplanung, Bauverwaltung
Frau Brinckmann
Tel. : 039608 2510
Email: s.brinckmann@amtneverin.de
- Städtebauliche Planung: **Lutz Braun - Architekt und Stadtplaner**
AugustasträÙe 16
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 36 31 71 52
Fax: 0395 / 369 499 19
Herr Braun, Herr Müller, Herr Rommel
Email: braun@architekturfabrik-nb.de
- Grünordnungsplaner: **Kunhart Freiraumplanung**
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 422 51 10
Fax: 0395 / 422 51 10
Kerstin Manthey-Kunhart
Email: kunhart@gmx.net
- Datum: 13. Dezember 2017
Stand: Vorentwurf

Teil I

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	6
1.2 Kartengrundlage	6
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	7
1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis	9
2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	9
2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen	9
2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	9
2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte	10
2.2.3 Flächennutzungsplan/gemeindliche Zielsetzungen	10
2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	11
3. Bestandsanalyse	12
3.1 Lage der Gemeinde im Raum	12
3.2 Plangebiet.....	12
3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen	12
4. Städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung	14
5. Erschließung und Medien	17
5.1 Verkehrliche Erschließung	17
5.2 Medien	17
6. Aussagen zu den Immissionen	19
6.1 Geruch	19
6.2 Lärm	19
7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	20
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	20
7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	20
7.3 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11)	21
7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].....	21

7.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)	23
8. Hinweise	25
8.1 Bodendenkmalpflege	25
8.2 Altlasten und Bodenschutz	25
8.3 Verkehr	25
8.4 Brandschutz	25
8.5 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	25
8.6 Kampfmittel	25
8.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	25
9. Flächenbilanz	26

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ der Gemeinde Neverin (im Ortsteil Glocksinn) ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche am Gutshaus, die ehemals mit Wirtschaftsgebäuden bebaut war, für eine Bebauung mit einer Durchmischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin in ihrer Sitzung am 16.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 für das Gebiet „Ehemalige Gutsanlage“ beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt „Neverin INFO, Heimat- und Bürgerzeitung“ Nr. 09/15 vom November 2015 bekannt gemacht.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg, Stand Liegenschaftskataster: 09.10.2017

Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92 (NHN)

Stand Kataster: 09.10.2017

1.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202) m.W.v. 24.08.2017
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 258)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neube-

- kanntmachung der LBauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
 - **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 885), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30)
 - **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777),
 - **Hauptsatzung der Gemeinde Neverin** vom 3. Juli 2014, in Kraft getreten am 17. August 2014, zuletzt geändert am 11. Juli 2016, in Kraft getreten am 28. August 2016 (Müritzer Anzeiger Nr. 17 vom 27. August 2016)
 - **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).
 - **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
 - **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05.04.2017
 - **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)
 - **Hauptsatzung der Gemeinde Neverin**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 8 besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet, gelegen in der Flur 1, Gemarkung Glocksin wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Kirche und den Friedhof sowie ein Wohnhaus
- im Süden: durch den Glocksiner Haussee
- im Nordosten: durch das ehemalige Gutshaus, die Schlossstraße und die Kleingartenanlage
- im Westen: durch die Kreisstraße K39

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Glocksin: 111/3, 112/5, 112/6, 114/12 (teilweise), 114/13, 115/4 (teilweise) und umschließt eine Fläche von ca. 23.467,75 m².

Eigentumsverhältnisse

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

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 im Ortsteil Glocksinn soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Festsetzung einer 11.676 m² großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA), zur Errichtung von Wohngebäuden, Dienstleistungs- und nichtstörenden Gewerbeeinrichtungen (als Mischung) sowie für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffen werden.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist im Sinne der vorhandenen übergeordneten Planungen und deren Nutzungsausweisungen (grundsätzlich Flächennutzungsplan, wirksam ab 05.09.2005) einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung (s. Punkt 2.3) festzulegen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und somit Ziel der Gemeinde ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung der Nutzung im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) mit der beabsichtigten Nutzungsmischung, sowie die Berücksichtigung umweltschützender Belange durch die Ausweisung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über die Kreisstraße K39.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauung und Nutzung
- die Erschließung des Planungsbereichs

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.

Hinweis: Die Ausführungen werden im weiteren Planungsprozess vervollständigt.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte

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.

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.

2.2.3 Flächennutzungsplan/gemeindliche Zielsetzungen

Zur Erlangung von Baurecht ist ein Bebauungsplan erforderlich. Er muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und kann im Bezug zu diesem als „vorzeitiger Bebauungsplan“ aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert wird (§8 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde Neverin verfügt seit dem 05.09.2005 über einen rechtswirksamen 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.

Der Planbereich ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, eine gemischte Nutzung zu erreichen. Dafür soll der Katalog der zulässigen Nutzungen des § 4, WA, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genutzt werden.

Es sollen nicht störende Arbeitsstätten integriert werden. Die Mischung wird im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht. Glocksinn ist ein Wohnort, eine landwirtschaftliche-dörfliche-traditionelle Mischung ist nicht vorhanden und soll nicht gefördert werden.

Gemeindliche Zielsetzung

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes auseinandergesetzt. Es sind gegenwärtig keine weiteren flächenrelevanten Planungen zu sehen. Im Ort Neverin sind alle Baustandorte genutzt. Mit dieser Planung wird für beide Ortsteile der einzige Standort für Wohnungsbau entwickelt und eine angemessene Reserve geschaffen.

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

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

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

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

Die Herleitung des städtebaulichen Konzeptes wird nachfolgend unter Punkt 4 erläutert.

2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom durch das Amt Neverin angezeigt. Die landesplanerische Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Die Aussagen werden ergänzt.

3. Bestandsanalyse

3.1 Lage der Gemeinde im Raum

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

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kreisstraße K39, die zugleich auch Teil der Dorfstraße ist.

In der Gemeinde Neverin leben gegenwärtig 1.033 Einwohner, davon 190 im Ortsteil Glocksin. Der Ortsteil ist vorrangig ein Wohnstandort mit weiterem Wachstumspotential.

Im Hauptort Neverin befinden sich Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur. Die meisten Arbeitsplätze der Bewohner befinden sich in Neubrandenburg bzw. außerhalb der Gemeinde, die Straßen sind für den Pendlerverkehr entsprechend ausgebaut.

Die Entfernung zur Kreisstadt Neubrandenburg beträgt ca. 10 km, nach Friedland sind es 15 km. Glocksin liegt nahe der Autobahn A20. Die nächsten Anschlussstellen sind 8 bzw. 9 km entfernt.

3.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich unweit südlich des Dorfzentrums von Glocksin.

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

3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

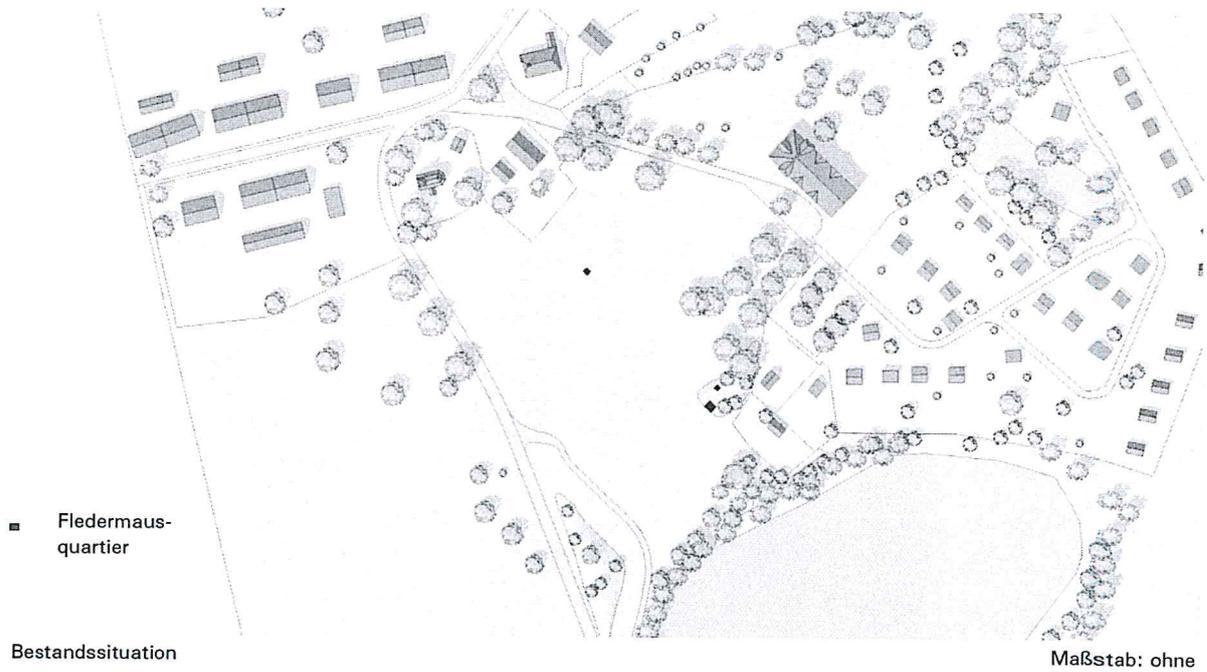
Das Vorhabengebiet befindet sich im Innenbereich. Es ist umgeben von unterschiedlichen Nutzungen. Im Norden befinden sich die Kirche mit dem Friedhof und dem alten Dorf mit Wohnnutzung. Das sanierte Gutshaus im Osten beherbergt ebenfalls Wohnnutzung. Das B-Plan-Gebiet selbst ist eine ehemalige Gutsanlage, die bis vor kurzem noch mit Wirtschaftsgebäuden bebaut war (Abriss infolge sehr schlechtem baulichen Zustand).

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

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

Das Grundstück liegt an einer befestigten Straße und ist an wesentliche Medien angebunden, wie Wasser, Elektrizität und Telefon (siehe Punkt 5).

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



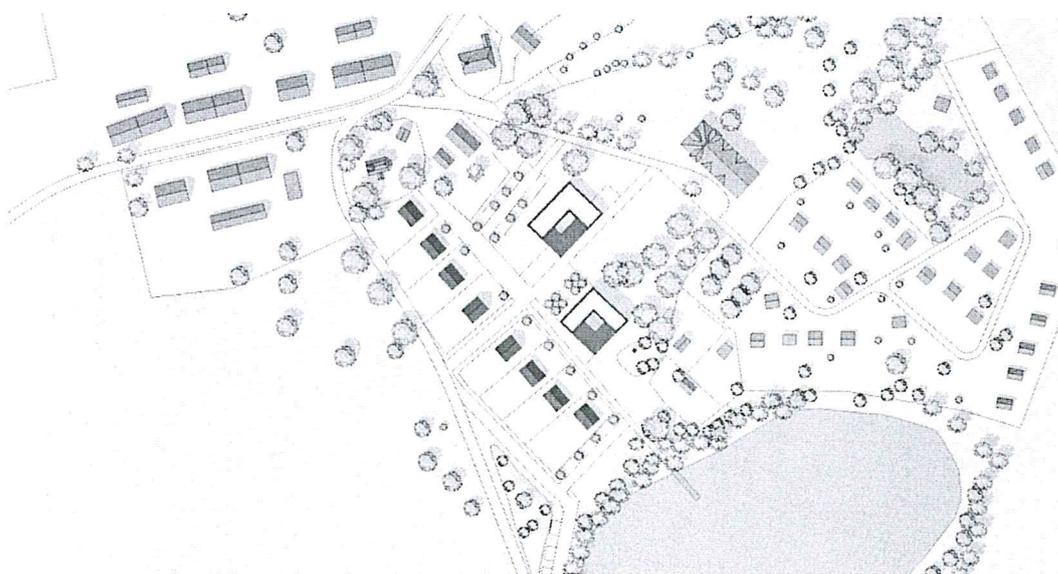
4. Städtebauliches Bebauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung

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

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

Das vom Wettbewerbssieger entwickelte städtebauliche Konzept soll schrittweise umgesetzt werden.

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



Plandarstellung lt. Zeichnung des Siegerentwurfs des Wettbewerbs

Das Wettbewerbsergebnis wurde durch die Gemeinde für die Aufgabenstellung dieses Bebauungsplanes geringfügig angepasst (Anzahl der Mehrfamilienhäuser).

Mit dem Baukonzept erfolgt eine Neuinterpretation einer dorftypischen „Gutsanlage“, die aus sehr dominanten, großformatigen und kleineren Gebäuden bestand. Es wird ein respektable Abstand zum historischen Gutshaus eingehalten. Für die Baugestaltung werden Festsetzungen getroffen, die eine Orientierung an den vorherigen Bebauungen als Grundlage haben. Es sollen bewusst Elemente, wie Klinkermaterial, Holz, Dachfarben oder auch die Mischung kleiner und großer Baukörper aufgenommen werden, um an den Speicher, eine Hofbildung u.a. zu erinnern. Die Gemeinde folgt dem Wettbewerbssiegerbeitrag. Aus dem Wettbewerbsverfahren werden die Grundlagen abgeleitet.

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

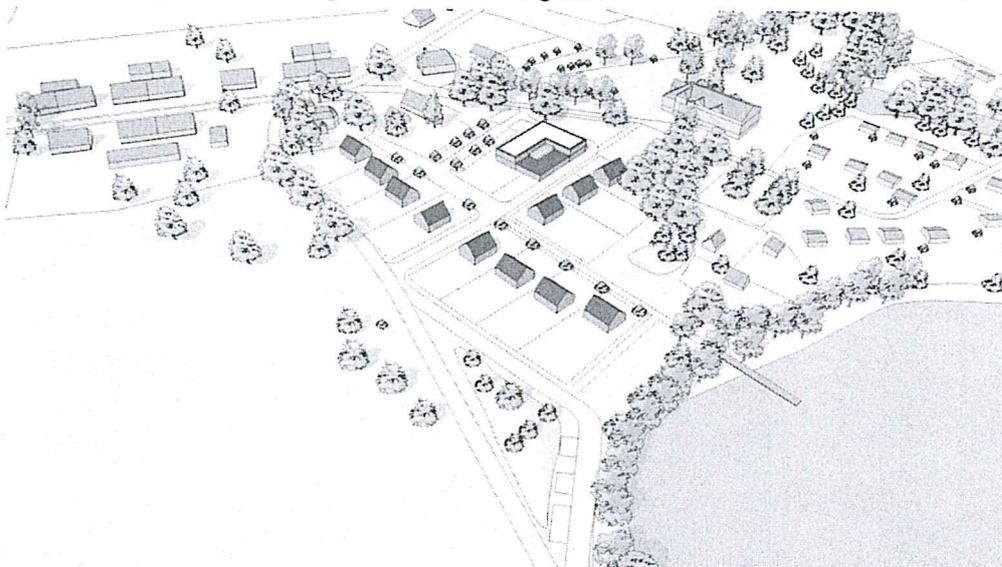
Auf das Verhältnis der baulichen Struktur zum See und zu der vorhandenen Bebauung soll insbesondere eingegangen werden.

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

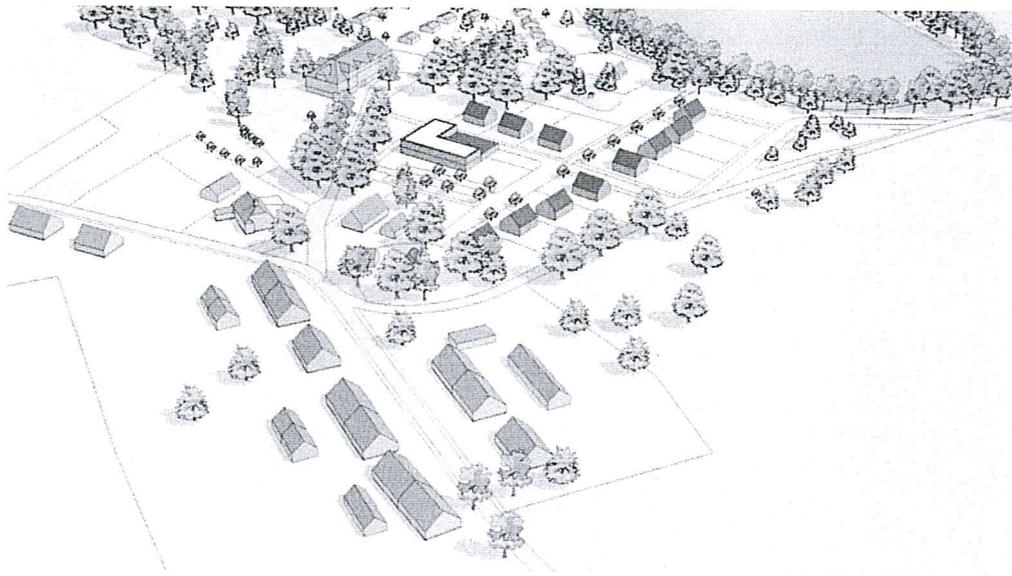
Der Bestand der Bebauung am Seeufer, Wochenendhäuser, bestimmt heute den Abstand zwischen Gebäuden und Uferkante. Die Situation ist demnach vorgeprägt. Mit der Neubebauung wird ein größerer Abstand eingehalten, so dass eine freie Schneise entstehen wird. Diese soll naturnah gestaltet werden bzw. soll sie sich naturnah entwickeln können. Der Fußweg wird aus der Bebauungsgruppe herausgeführt und erreicht den See.

Beabsichtigt ist ein „Generationen Wohnen“, also das Miteinander Angehöriger verschiedener Altersstufen in verschiedenartigen Wohnformen. Deshalb wird die Errichtung eines größeren Gebäudes mit einzelnen Wohnungen ermöglicht. Dieses soll insbesondere Betreuung- und Dienstleistungseinrichtungen aufnehmen können.

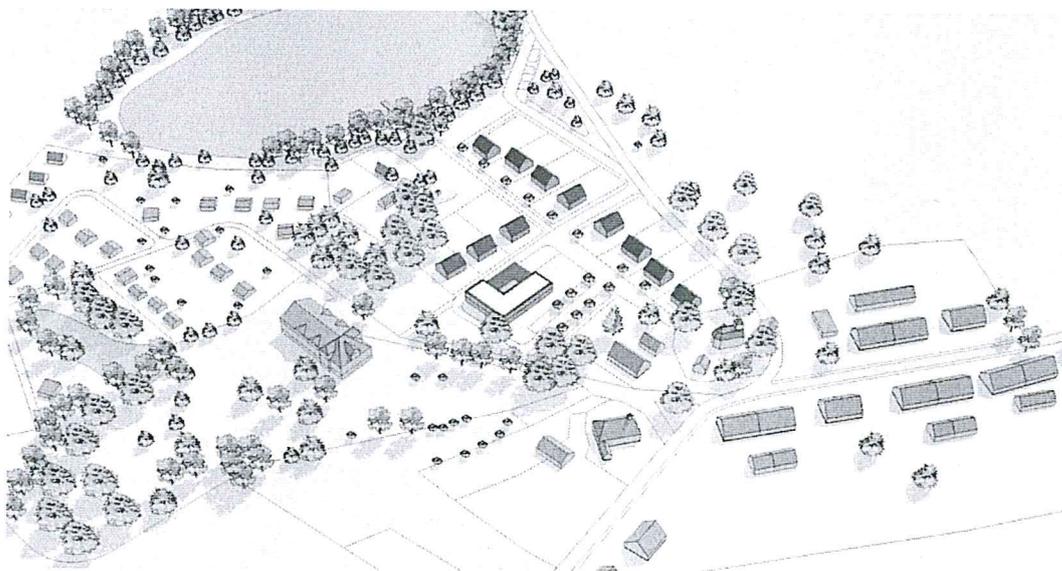
Visualisierung der Bebauung nach B-Plan-Vorgabe:



Blickrichtung Norden



Blickrichtung Osten



Blickrichtung Süden

5. Erschließung und Medien

5.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Kreisstraße 39 verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Die Erschließung wird nur über diese Straße erfolgen. Eine Anbindung über die Schloßstraße soll es nicht geben, bzw. nur fußläufig.

Innere Erschließung und Feuerwehzufahrt

Die innere Erschließung soll über zwei befestigte Wege erfolgen.

Die Wegeachse Südwest-Nordost verbindet das Wohngebiet mit der Kreisstraße und ist auf den Schlossvorplatz ausgerichtet.

Die Wegeachse Südost-Nordwest verläuft vom Kirchhof zum Haussee und endet mit einer Steganlage (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes).

Die Grundstücke im Baufeld BF 2 werden über den bestehenden historischen Teil der Kreisstraße erschlossen.

Die Feuerwehzufahrt erfolgt über die Kreisstraße.

Stellplätze

Die Einfamilienhäuser sollen ihre Stellplätze auf den eigenen Grundstücken erhalten. zusätzlich kann am Fahrbahnrand der inneren Erschließungsstraßen geparkt werden. Für das Mehrfamilienhaus bzw. das „Generationenwohnen“ sind Sammelparkplätze im B-Plan-Gebiet geplant.

5.2 Medien

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich an.

Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Regenwasser

Die Wasserversorgung erfolgt für Glocksin vom Wasserwerk Neverin mit sehr guter Wasserqualität. Das Ortsnetz und die Ortsverbindungsleitungen sind in einem guten Zustand.

Die Abwasserbeseitigung der Dörfer Neverin und Glocksin wird mittels einer Druckrohrleitung und Pumpwerken in das Entwässerungsnetz der Stadt Neubrandenburg und in deren Kläranlagen durchgeführt.

Die Regenentwässerung erfolgt in Glocksin im Trennsystem in einen Vorflutgraben.

Aussagen werden ergänzt.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist über die Ferngasversorgung gesichert.

Aussagen werden ergänzt.

Stromversorgung

Die Energieversorgung ist stabil abgesichert.

Aussagen werden ergänzt.

Telekommunikation

Fernmeldetechnisch ist die Ortslage Glocksın erschlossen.

Aussagen werden ergänzt.

Bereitstellung von Löschwasser

Der nahegelegene Haussee eignet sich für die Löschwasserentnahme.

Aussagen werden ergänzt.

Müllentsorgung

Über Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist die Firma Remondis beauftragt.

6. Aussagen zu den Immissionen

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

6.1 Geruch

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

6.2 Lärm

Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Die Lage der Wohngebäude wird durch Baulinien (siehe Festsetzungskatalog) definiert, so dass damit auch der Abstand zur Kreisstraße bestimmt ist.

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 sind nicht zulässig.

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß §4 Abs. 2 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Ausschluss von Nutzungen erfolgt, um den geplanten Charakter für das „Wohnen auf dem Lande“ zu gewährleisten. Gartenbaubetriebe und Tankstelle sollen in diesem Gebiet nicht entstehen. Andererseits soll die beabsichtigte Nutzungsmischung insbesondere mit Dienstleistungsangeboten bzw. nicht störenden Betrieben gesichert sein.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Baufelder BF 1-3 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,3 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Begrenzung soll den beabsichtigten großzügig angelegten Entwurfsgedanken für die Wohnanlage sichern.

Für das Baufeld BF 4 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugssystem DHHN 92).

In den Baufelder BF 1,2 und 3 wird eine maximale Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt. Hier wird ein Vollgeschoß festgesetzt.

Im Baufeld BF 4 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. (Nutzungsschablone)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind einzelne Gebäude vorgesehen. Das entspricht der geplanten Typik der Ortserweiterung. Die Erreichung dieses Ziels wird gemeinsam mit der Parzellengröße abgesichert.

Baulinien/Baugrenzen

Es werden Baulinien festgesetzt.

Die Festlegung der Baulinie soll die städtebaulich-gestalterische Ordnung gewährleisten, um das Ensemble auf dem ehemaligen Gutshof zu fassen. Die Gemeinde hat die räumliche Anordnung der Lösung des Wettbewerbsergebnisses für die Umsetzung bestimmt. Dem folgt die Lage der Baulinien.

Weiterhin sollen sie die Lage der Wohnhäuser im Abstand zur Kreisstraße definieren.

Es werden Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die bebaubare Fläche für Hauptgebäude wird begrenzt. Baugrenzen und Baulinien bilden das jeweilige Baufenster.

Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist nicht zulässig im folgenden Bereich:

BF 1 Zwischen hinterer Gebäudekante der Hauptgebäude und der Kreisstraße

7.3 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11)

Es werden Verkehrsflächen festgesetzt:

- als Straßenverkehrsfläche

dazu werden Regelprofile dargestellt als Hinweis für den Ausbau für den Zweirichtungsverkehr in der Ausbaubreite von 4,75m und für den Einrichtungsverkehr von 3,00 m

- als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Parkplatz bzw. Gehweg, privat und öffentlich

- dazu werden Regelprofile dargestellt als Hinweis für den Ausbau

- der Gehweg soll eine Breite von 2,50 m erhalten

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden aus dem Umweltberichtes übernommen und festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen

1. Die bestehenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen „Eiskeller“, „Findlingsmauer“ und „Artenschutzhaus“ sind zu erhalten. Die private Grünfläche beim „Eiskeller“ ist von Bebauung freizuhalten.
2. Notwendige Gehölbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 1. März - 30. September durchzuführen.
3. Von April bis September vor Baubeginn sind Begehungen bezüglich Zauneidechsen und Amphibienvorkommen durchzuführen.

4. Falls Zauneidechsen oder Amphibien nachgewiesen werden, sind die festgestellten Habitate vor Baubeginn, bei nasser Witterung unter Beseitigung des Mahdgutes, zu mähen und mit einem 40 bis 50 cm hohen am Boden eingegrabenen Schutzzaun aus Folie mit verschließbaren 5 l Eimern (alle 10 m) zu umzäunen. Die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche sind abzusammeln und in geeignete Habitate der Umgebung auszusetzen. Die Fangaktionen sind vor der Eiablage der Zauneidechsen bzw. während der Frühjahrswanderung der Amphibien in Richtung Laichgewässer (von Anfang März bis Ende Juli) oder vor dem Rückzug der Zauneidechsen in die Winterquartiere während der Herbstwanderung der Amphibien Richtung Landlebensräume (von Juli bis Ende Oktober) bzw. durchzuführen. Die Maßnahme ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzuleiten, durchzuführen und zu dokumentieren.

Kompensationsmaßnahmen

1. Pro 200 m² Neuversiegelung sind 2 hochstämmige Obstbäume StU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen Äpfel: z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen: z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten: z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 5 m² Lavendel oder Sommerlieder) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
2. Zur Deckung des vorläufig ermittelten überschüssigen Kompensationsbedarfes von etwa 4.600 Punkten sind geeignet Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu realisieren.

CEF - Maßnahmen

- CEF1 Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahme wird nach Abschluss der Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse und der Amphibien entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Artenaufnahme kann von einer Errichtung abgesehen werden. Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse sind zwei Bereiche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Die Grubensohle ist mit einem Gemisch aus Holzschnitzeln und Sand 20 cm stark zu belegen. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus Feldsteinen von 20 bis 40 cm Durchmesser, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln bis 1 m über Geländekante verfüllt und mit anstehendem Boden 10 cm überfüllt. Winterquartiere sind im Abstand von 20 bis 50 m zueinander anzulegen. Die CEF - Maßnahmen sind vor Baubeginn, vom August bis März zu realisieren. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.
- CEF 2 Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahme wird nach Abschluss der Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse und der Amphibien entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Artenaufnahme kann von einer Errichtung abgesehen werden. Zwischen je zwei Winterquartieren für die Zauneidechse ist je ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus einer 1:1 Mischung Sand 0/4 und Kies 0/32 eine Schüttung mit einer Mindestgrundfläche von 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen.

Die CEF - Maßnahmen sind vor Baubeginn umzusetzen. Der bevorzugte Zeitraum ist August bis März. Für die Planung, Betreuung und Dokumentation der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

7.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassade

Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Klinker in den Farbtönen rot und rotbraun
- ein Holzanteil von maximal 25%
- Holzfachwerk mit Klinkerausfachung

Mit der Vorgabe der Materialien soll an die historische Gutsanlage angeknüpft werden und ein gestalterischer Zusammenhalt des neuen baulichen Ensembles gewährleistet werden. Es werden regional typische Materialien für die Fassadenoberfläche gewählt.

Dächer

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind zulässig, im

BF 1	Satteldächer, Krüppelwalmdächer
BF 2, 3	Satteldächer, Krüppelwalmdächer
BF 4	Satteldächer und Flachdächer

Firstrichtung

Die Firstrichtung wird festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Firstrichtungen soll der gestaltbestimmende Entwurfsansatz gewährleistet sein. Es soll eine „Torsituation“ durch die Giebelstellung entstehen und die angrenzenden Bebauung soll bezugnehmend darauf deshalb im Kontrast traufständig einheitlich angeordnet werden.

Das relativ kleine Baugebiet ist so geplant, dass ein Ensemble mit Bezug zum Gutshaus und zur historischen Anlage auf dem Standort entsteht.

Dachdeckung

Als Dacheindeckung für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit zulässig. Die Eindeckung soll eine nichtglänzende Oberfläche erhalten.

Dachaufbauten

Gaupen sind nicht zulässig auf der straßenzugewandten Seite der Gebäude.

Damit soll die Ansicht des Ensembles von der Kreisstraße aus geregelt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind als Hecken, Maschendrahtzäunen mit Hecken, Stabgitterzäune in der Höhe von 1,20 m zu errichten.

8. Hinweise

Zu den nachfolgenden Belangen werden nachfolgend Hinweise in die Planzeichnung bzw. in die Begründung aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

8.1 Bodendenkmalpflege

Die Aussagen werden ergänzt.

8.2 Altlasten und Bodenschutz

Die Aussagen werden ergänzt.

8.3 Verkehr

Die Aussagen werden ergänzt.

8.4 Brandschutz

Die Aussagen werden ergänzt.

8.5 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die Aussagen werden ergänzt.

8.6 Kampfmittel

Die Aussagen werden ergänzt.

8.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Die Aussagen werden ergänzt.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.676,24
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	23.467,76