Amt Neverin
- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde: Gemeinde Neverin

Beschlussvorlage Federführend: Fachbereich Bau und Ordnung	Vorlage-Nr: VO-35-BO-2018-296 Status: öffentlich Datum: 11.06.2018 Verfasser: Silvia Brinckmann

Bauleitplanung der Gemeinde Neverin, Bebauungsplan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage" Glocksin
1. Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
2. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage" Glocksin

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	04.07.2018	Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin	Entscheidung

Sachverhalt:
Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 10.01.2018 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ Glocksin beschlossen.
Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.02.2018 – 02.04.2018 statt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am24.01.2018 angeschrieben und um Stellungnahme bis zum 29.03.2018 gebeten.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde in Form einer Erläuterungsveranstaltung am 29.11.2017 durchgeführt.
Der Scoping- Termin fand am 02.01.2018 im Amt Neverin statt.

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 in ihrer heutigen Sitzung:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB bzw. der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurden geprüft und deren Behandlung entsprechen den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (Anlage 1) beschlossen.
   Die Ergebnisse sind im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind über das Ergebnis der Abwägung zu benachrichtigen
2. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ Glocksin wird in der vorliegenden Fassung vom Juni 2018 gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 mit Begründung und Umweltbericht sowie der Artenschutzfachbeitrag einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort, Dauer der Auslegung sowie die Angaben dazu welcher Art umweltbezogener

Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde von den Einwendungen nicht gewusst hat und auch nicht hätte wissen können.

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 _____ €

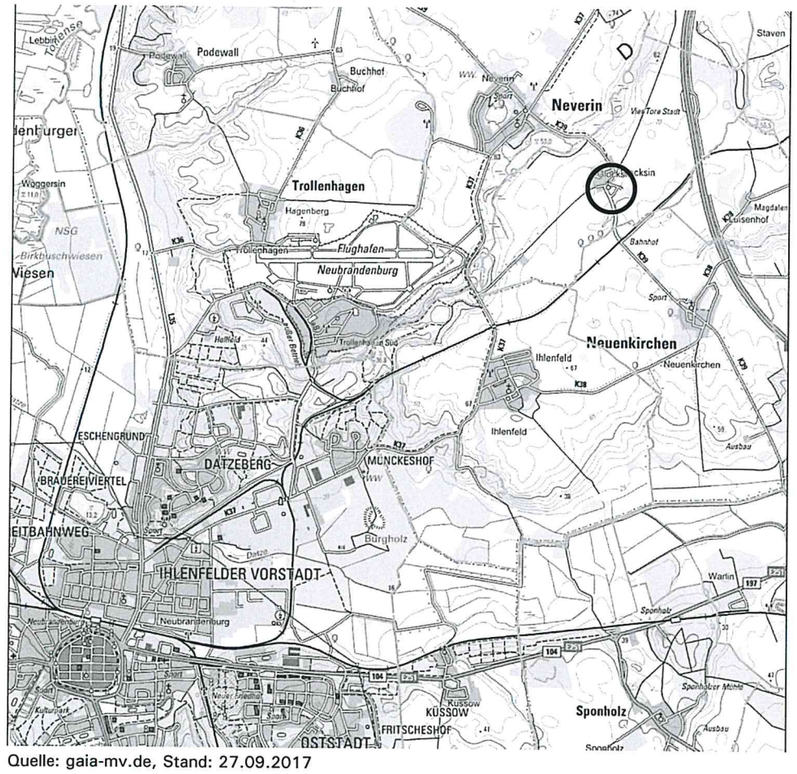
Anlagen:

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

ENTWURF

Unterlagen zur Beteiligung

Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Stand: 07.06.2018

Gemeinde Neverin

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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

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

Augustastraße 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: 07. Juni 2018

Stand: Entwurf

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 7

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 14
3.1 Lage der Gemeinde im Raum 14
3.2 Plangebiet 14
3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen 14

4. Städtebauliches Bebauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung 16

5. Erschließung und Medien 18
5.1 Verkehrliche Erschließung 18
5.2 Medien 18

6. Aussagen zu den Immissionen 23
6.1 Geruch 23
6.2 Lärm 23

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB 24
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] 24
7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] 24
7.3 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11) 25
7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] 25

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) 26

8. Hinweise 28

8.1 Baudenkmalpflege 28

8.2 Bodendenkmalpflege 29

8.3 Altlasten und Bodenschutz 29

8.4 Umweltschutz 30

9. Sonstige Hinweise 31

9.1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken 31

9.2 Kampfmittel 31

9.3 Verkehr 32

10. Flächenbilanz 33

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin (im Ortsteil Glocksin) 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 - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, i in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 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 (Müritz Anzeiger Nr. 17 vom 27. August 2016)
- **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)
- **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)

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 beigefügt, 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 Glocksin 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.

Im LEP werden die Flächen um Neverin als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

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.

Die Flächen des betreffenden Gebietes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard, als „gemischte Bauflächen" dargestellt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Satzungsverfahren über den Bebauungsplan Nr. 8 ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO M-V) zu entwickeln.

Es ist somit festzustellen, dass die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Neverin OT Glocksin derzeit nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, wird die Gemeinde am 04.07.2018 ein entsprechendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes beschließen.

Sie nutzt damit die Möglichkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist mit Stellungnahme vom 23.02.2018 darauf hin, *„... dass das Parallelverfahren eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebots ist. Soll von der Möglichkeit des § 8 Abs. Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, muss dabei mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Im Ergebnis muss das Entwicklungsgebot eingehalten 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 Glocksin
- 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 13.12.2017 durch das Amt Neverin angezeigt. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom 26.02.2018 vor.

Der Stellungnahme ist folgendes zu entnehmen:

„2. Im Ergebnis der Prüfung wird Folgendes festgestellt:

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

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

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

Der Programmsatz 4.2(1) RREP MS regelt die Gestaltung der Stadt- und Dorfentwicklung. Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam entwickelt werden. Städtebau und Architektur haben sich den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.

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

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

2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde NeverinOrtsteil (OT) Glocksin befindet sich in südlicher Ortsrandlage. Die Gemeinde Neverin beabsichtigt, eine 2,4 ha große innerörtliche Fläche für eine Durchmischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu nutzen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Ehemals war die Fläche von einer Gutsanlage mit Wirtschaftsgebäuden überbaut. Diese wurde aufgrund des schlechten Bauzustandes abgerissen. Aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" geht hervor, dass insgesamt elf Einfamilienhäuser und ein Wohngebäude für „Generationen Wohnen" gebaut werden sollen. Das Planungsgebiet wird begrenzt durch Siedlungsbereiche im Norden und Osten, dem Haussee im Süden und durch eine verkehrliche Anbindung im Westen.

In der Gemeinde Neverin leben gegenwärtig 1.004 Einwohner. Sowohl im OT Glocksin als auch im Gemeindehauptort Neverin stehen weder freie Bauflächen zur Verfügung, noch finden dort bauflächenrelevante Planungen statt. Die Gemeinde Neverin erfüllt nicht die Kriterien für einen

Zentralen Ort aus Programmsatz 3.2(1) RREP MS. Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren (Programmsatz 4.1(4) RREP MS). Das Vorhaben sieht die Entwicklung von elf Eigenheimen sowie einem Mehrfamilienhaus vor. Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation hinsichtlich der fehlenden Bauflächenverfügbarkeit in der Gemeinde Neverin, ist die Planung aus raumordnerischer Sicht zur Deckung des Eigenbedarfs für einen mittelfristigen Planungshorizont angemessen.

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

Weiterhin ist festzustellen, dass die geplante Freifläche am Uferbereich des Glocksiner Haussees den freien Zugang der Öffentlichkeit zum See gewährleistet und somit dem Programmsatz

5.1 .3(2) RREP MS folgt.

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

Das geplante „Generationen Wohnen" im Baufeld 4 (Mehrfamilienhaus) soll unter anderem Personen im hochbetagten Alter beherbergen. Um deren individuellen Hilfebedarf zu si-

chern, sollen insbesondere Betreuungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Gebäude aufgenommen werden. Programmsatz 4.2(7) RREP MS besagt, dass die Ausweisung von Sonderwohnformen wie Seniorenwohnungen und Serviceanlagen vorrangig in Zentralen Orten einzuordnen ist. Den Planungsunterlagen sowie dem Scoping Termin vom 17.01.2018 zu Folge ist davon auszugehen, dass die Planung des Mehrgenerationenhauses nicht als reines Seniorenwohnheim mit gemeindeübergreifender Bedeutung zu bewerten ist. Der Umfang und die Bedeutung des Vorhabens sind ausgerichtet auf die Orts- bzw. Gemeindebewohner. Die Planung steht somit dem Programmsatz 4.2(7) RREP MS nicht entgegen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan das Planungsgebiet als eine Fläche mit gemischter Nutzung ausweist und der Bebauungsplan diese Fläche als allgemeines Wohngebiet kennzeichnet. Der Flächennutzungsplan ist anzupassen.

3. Schlussbestimmung:

Die mit Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin angezeigten Planungsabsichten entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung."

Die Gemeinde wird mit Beschluss vom 04.07.2018 den Flächennutzungsplan entsprechend ändern.

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

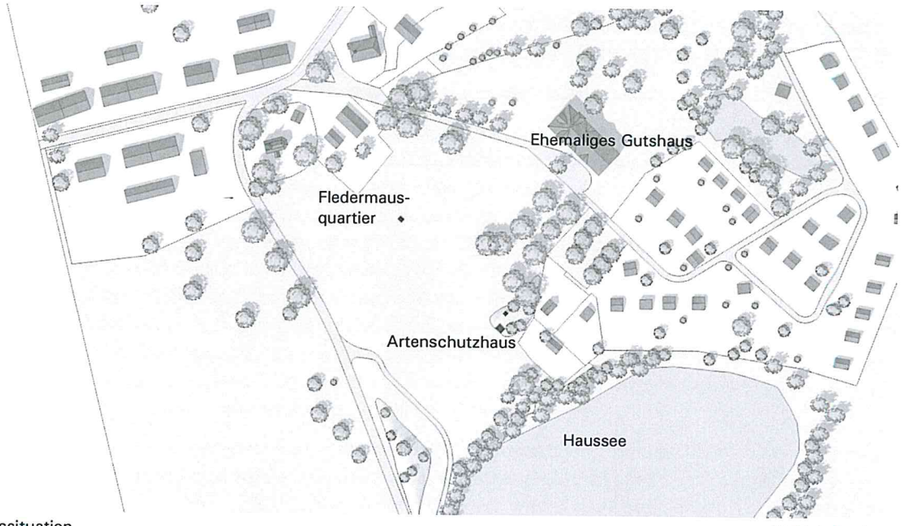
Das Vorhabengebiet befindet sich im Innenbereich. Es ist umgeben von unterschiedlichen Nutzungen. Im Norden befinden sich die Kirche mit dem Friedhof und dem alten Dorf mit Wohnnutzung. Das sanierte Gutshaus im Osten beherbergt ebenfalls Wohnnutzung. Das B-Plan-Gebiet selbst ist eine ehemalige Gutsanlage, 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 Durchfahrscheune gibt es eventuell Trümmerreste. Es ist der Abbruch erfolgt, Aushub ist erfolgt und entsorgt worden. Die Fläche ist erdbodengleich.



Bestandssituation

Maßstab: ohne

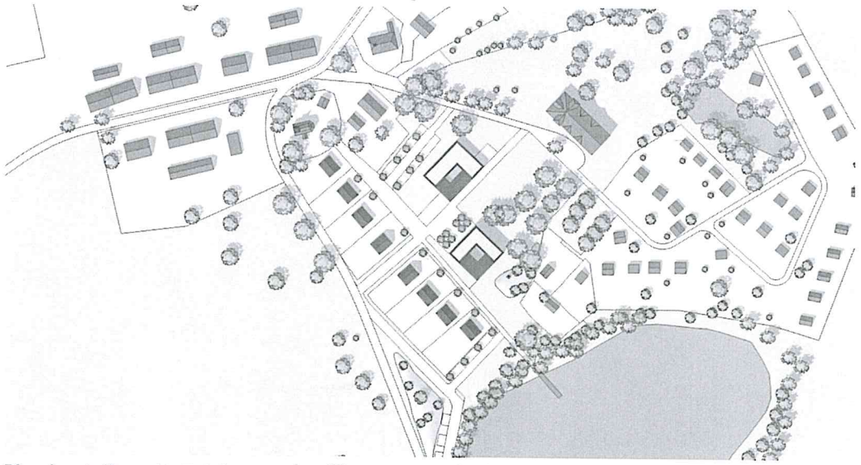
4. Städtebauliches Bebauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung

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

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

Das vom Wettbewerbssieger entwickelte städtebauliche Konzept soll schrittweise umgesetzt werden.

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



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 Bebauungskonzept erfolgt eine Neuinterpretation einer dorftypischen „Gutsanlage“, die aus sehr dominanten, großformatigen und kleineren Gebäuden bestand. Es wird ein respektabler Abstand zum historischen Gutshaus eingehalten. Für die Baugestaltung werden Festsetzungen getroffen, die eine Orientierung an den vorherigen Bebauungen als Grundlage haben. Es sollen bewusst Elemente, wie Klinkermaterial, Holz, Dachfarben 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.

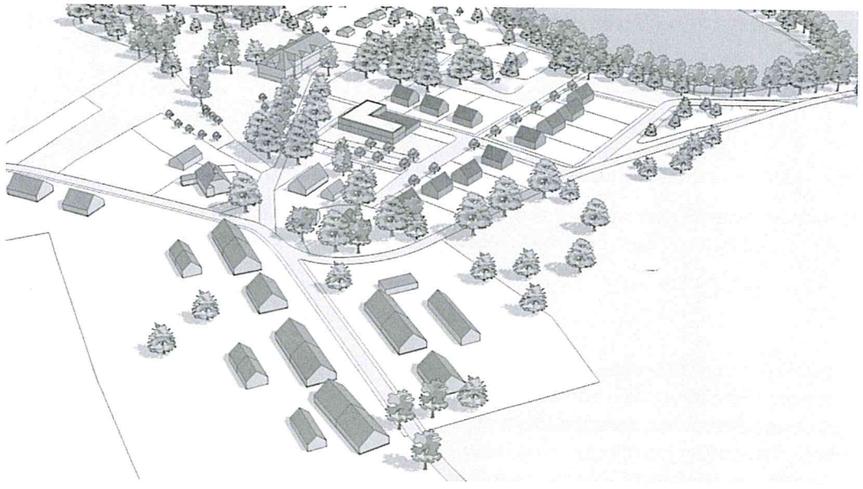
Mit der Anzahl der Neubauten und deren Größe erfolgt eine ortstypische Ergänzung.

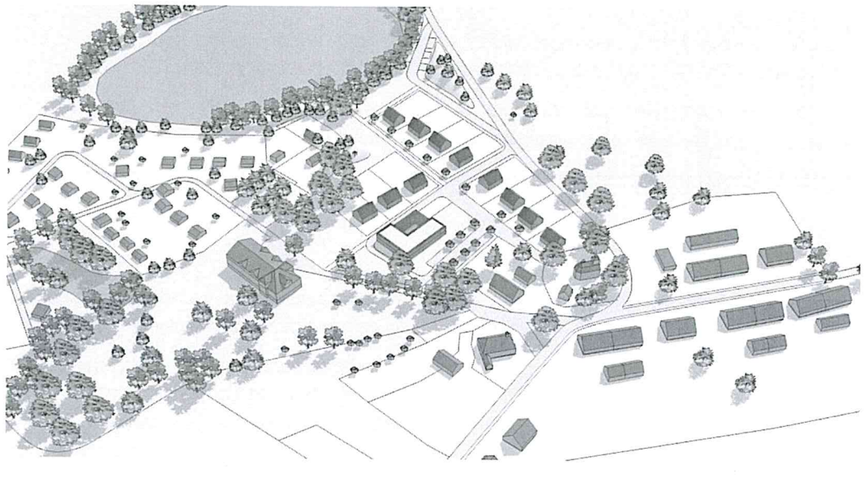
Auf das Verhältnis der baulichen Struktur zum See und zu der vorhandenen Bebauung soll insbesondere eingegangen werden.

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 Betreuungs- und Dienstleistungseinrichtungen aufnehmen können.





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 Feuerwehrzufahrt

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 Feuerwehrzufahrt 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.

Die Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 13.03.2018 folgende allgemeine Hinweise:

„Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.

Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind generell Such- und Handschachtungen zur

Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen."

Die Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 13.03.2018 folgende s grundsätzliches bekannt:

„Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die TAB mbH und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhan-

denen Ver- und Entsorgungsnetzen überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/TAB/neu-medianet vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind

die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/TAB/neumedianet zu sichern."

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.

Die Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 13.03.2018 folgende s grundsätzliches bekannt:

„Das B-Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen.

Folgende Trinkwasserleitungen befinden sich im Nahbereich:

- *Schlossstraße PE 75 x 6,9 (Versorgungsleitung)*
- *westlich der Kreisstraße DN 150 AZ (Zubringerleitung nach Neuenkirchen/ Magdalenenhöh/Luisenhof)*

Zur Versorgung des B-Plangebietes ist als innere Erschließung eine Netzerweiterung erforderlich. In Abhängigkeit von der geplanten Bebauungsstruktur und dem zu erwartenden Wasserbedarf ist ggf. eine Erweiterung des vorgelagerten Netzes als äußere Erschließung erforderlich. Hierzu ist rechtzeitig, bereits in der Planungsphase ein Erschließungsvertrag mit neu.sw abzuschließen, der u. a. die Kostenbeteiligung des Erschließungsträgers regelt.

Die Herstellung von Trinkwasserhausanschlüssen ist nicht Bestandteil der öffentlichen Erschließung und muss separat durch jeden Grundstückseigentümer bei neu.sw/Netzservice beantragt werden, bzw. ist durch die Gemeinde rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit neu.sw zu klären.

Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu,sw, die TAB mbH und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträ-

ger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/TAB/neu-medianet vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/TAB/neu-medianet zu sichern."

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

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

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

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

<u>Abwasserentsorgung</u>

Seitens der TAB GmbH liegen keine Einwände gegen den Vorentwurf des B-Planes Nr. 8 vor.

Schmutzwasserseitig kann das Gebiet voraussichtlich nur über eine Druckrohrleitung an die Vorflut, dem vorhandenen Freigefäilekanal DN 200 STZ in der Neveriner Straße, angeschlossen werden. Im Zuge der Planungen muss der Bestand samt Höhenlage des B-Plangebiets neu vermessen werden.

Die Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 13.03.2018 folgende s grundsätzliches bekannt:

„Seitens der TAB GmbH liegen keine Einwände gegen den Vorentwurf des B-Planes Nr. 8 vor.

Schmutzwasserseitig kann das Gebiet voraussichtlich nur über eine Druckrohrleitung an die Vorflut, dem vorhandenen Freigefällekanal DN 200 STZ in der Neveriner Straße, angeschlossen werden. im Zuge der Planungen muss der Bestand samt Höhenlage des B-Plangebiets neu vermessen werden.

Des Weiteren muss die Kapazität des nachgelagerten Netzes samt Pumpstationen überprüft werden.

Für eine Prüfung ist die abzuleitende Menge aus dem B-Plangebiet erforderlich.

Für eine Verringerung der Betriebskosten für die Abwasserbeseitigung im TAB-Gebiet sind verschiedene Varianten in der Planung zu betrachten. Dies kann erst nach einer genauen Höhenvermessung weiter verfolgt werden. Eine Erhöhung der Anzahl der Pumpstationen ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht gewünscht.

Niederschlagswasserseitig befinden sich keine vorhandenen Anlagen in der Nähe des B-Plangebietes.

Das anfallende Niederschlagswasser ist lokal zu beseitigen (Verwertung, Versickerung), sofern die Bodengrundverhältnisse dieses erlauben. Andernfalls ist eine Einleitung des Niederschlagswassers im

Freigefälle in den Haussee zu erwägen.

Bei der Fortschreitung des Planverfahrens ist die TAB GmbH rechtzeitig einzubeziehen."

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist über die Ferngasversorgung gesichert.

Die Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 13.03.2018 folgende s grundsätzliches bekannt:

„In der Schlossstraße befindet sich eine als lageunsicher eingetragene Gasmitteldruckleitung PE d 90. Entlang der K 39 verläuft eine Hauptversorgungsleitung PE d 160 Mitteldruck in Richtung Neuenkirchen. im direkten B-Plangebiet befindet sich kein Bestand von neu.sw. Grundsätzlich ist eine Erschließung des B-Plangebietes möglich."

Stromversorgung

Die Energieversorgung ist stabil abgesichert.

Die Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 13.03.2018 folgende s grundsätzliches bekannt:

„In dem gekennzeichneten B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw."

Telekommunikation

Fernmeldetechnisch ist die Ortslage Glocksin erschlossen. Eine Stellungnahme der Deutschen Telekom AG liegt nicht vor.

Die Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 13.03.2018 folgende s grundsätzliches bekannt:

Bereitstellung von Löschwasser

Der nahegelegene Haussee eignet sich für die Löschwasserentnahme.

Die Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 13.03.2018 folgende s grundsätzliches bekannt:

„Die Löschwasserversorgung erfolgt nicht über das öffentliche Trinkwassernetz. Für die gesamte Ortslage Glocksin steht in der Neveriner Straße ein Unterflurhydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall zur Verfügung. Die maximale Entnahmemenge beträgt 10 m3/h."

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gibt mit Schreiben vom 23.02.2018 folgenden Hinweis:

„Der vorhandene Steg am Haussee ist nicht mit Fahrzeugen der Feuerwehr auf öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar. Die Entnahmestelle für Löschwasser muss dem Stand der Technik entsprechen, dazu ist eine Zufahrt mit befestigten Aufstell- und Bewegungsflächen notwendig, die Saugstelle ist analog DIN 14210 herzustellen.

Auf die notwendige Verbindung des Baugrundstückes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erfüllung des § 4 LBauO MN wird hingewiesen.

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. Es 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.

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 festgesetzt.

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

Überbaubare Grundstücksfläche

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

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 3,50 m

- als Verkehrsflächen besonderer 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 Gehölzbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 1. März–30. September durchzuführen. Sollte die Fällung eines gesetzlich geschützten Baumes erforderlich werden, ist ein Antrag auf Fällgenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Ist der Baum Bestandteil eines geschützten Biotopes muss eine Ausnahme vom Biotopschutz beantragt werden. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.
3. Vom März bis September vor Baubeginn sind Begehungen bezüglich Zauneidechsen und Amphibienvorkommen durchzuführen. Falls Zauneidechsen oder Amphibien auf den Bauflächen nachgewiesen werden, sind durch den Gutachter entsprechende Maß-

nahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzulegen. Diese sind 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 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.
2. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden von Versiegelungen freigehalten und mit Wildblumeneinsaat sowie 1x jährlicher Mahd aufgewertet. Die bestehende Grasnarbe und Oberbodendecke ist etwa 10 cm tief aufzurauhen und mit einer Blumen- Kräutermischung durch sparsame Ansaat anreichert. Die Rasenansaat ist in einer frostfreien, nässereichen Frühjahrsphase durchzuführen. Es ist eine Blumen-/Kräuter-Nachsaatmischung ohne Gräser für alle Böden z.B. 9020 von Horst Gewiehs GmbH Blumenzwiebel-Import und Großhandel Bestell-Nr.: 44 14 60 zu verwenden. Die Mahd ist 1 x jährlich ab 1. August bis spätestens Mitte September vorzunehmen. Das Mahdgut ist zu beseitigen. Auf Düngung ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen erfolgen. Die Fläche ist nicht zu düngen. Punktuelle Nachsaaten sind ggf. vorzunehmen.

Die Überwachungsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Umweltschutz wurde als Hinweis in den Planteil des Bebauungsplanes und in die Begründung aufgenommen.

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 gwählt.

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 für die BF 1, 2 und 3 festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Firstrichtungen soll der gestaltbestimmende Entwurfsansatz gewährleistet sein. Es soll eine „Torsituation" durch die Giebelstellung entstehen und die angrenzende Bebauung soll bezugnehmend darauf deshalb im Kontrast traufständig einheitlich angeordnet werden. Für das BF 4 ist sowohl ein Flachdach als auch Satteldach möglich, deshalb wird die Firstrichtung hier nicht festgesetzt.

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

Gauben 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 Baudenkmalpflege

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

337 1 Schlosstr. 12,14 Gutshaus

373 1 Zum Alten Dorf/ I Kirche mit Schlossstr.

373 2 Feldsteintrockenmauer

Die untere Denkmalbehörde gibt mit Stellungnahme vom 23.02.2018 den Hinweis, dass

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

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

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

In der Begründung ist außerdem festzuhalten, dass die Belange der Baudenkmale Nr. 373_1 und _2 gemäß § 10 Abs. 4 des DSchG M-V in der Fassung vom O6. Januar 1998 in Verbindung mit Artikel 9 Abs. 4 des Güstrower Vertrages vom 20. Januar 1994 und § 2 der Vereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Mecklenburgs und der Pommerschen Kirche zur Übertragung von Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege an Kirchen vom 03. Mai 1996 vom Konsistorium der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche vertreten werden. Zuständig ist:

Frau Julia Ahnert-Kaufmann

Landeskirchenamt

Außenstelle Schwerin

Dezernat Bauwesen

Bau- und Denkmalpflege

Münzstr. 8-10, 19055 Schwerin

Tel.: 0385 20223-124

Email: Julia.Ahnert-Kaufmann@lka.nordklrche.de

8.2 Bodendenkmalpflege

Die untere Denkmalbehörde gibt mit Stellungnahme vom 23.02.2018 den Hinweis, dass

„Im Bereich des o. g. Vorhabens sind außerdem Bodendenkmale bekannt (siehe Anlage), welche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, mit der punktuellen „Kennzeichnung „BD" zu versehen und in der Planzeichenerklärung zu erläuternsind (Denkmale nach Landesrecht).

„Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen „BD") kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG-M). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385-58879681).

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M- V). "

8.3 Altlasten und Bodenschutz

Die untere Bodenschutzbehörde gibt mit Stellungnahme vom 23.02.2018 den Hinweis, dass

„bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen ist. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abfl/VG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Schl.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die

Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei

bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes- Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (2. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen."

8.4 Umweltschutz

Überwachungsmaßnahme:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und CEF - Maßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Funktionsfähigkeit der Maßnahmen vorlegen. Der Zugang zu den Flächen welche der Umsetzung der CEF – Maßnahmen dienen, ist zu gewährleisten. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

9. Sonstige Hinweise

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

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

9.2 Kampfmittel

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Auf der Homepage vvvwv.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

9.3 Verkehr

Die untere Straßenverkehrsbehörde gibt mit Stellungnahme vom 23.02.2018 den Hinweis, dass

„bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

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

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin. einzuholen.

Des Weiteren ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur Bestätigung in 2-facher Form vorzulegen."

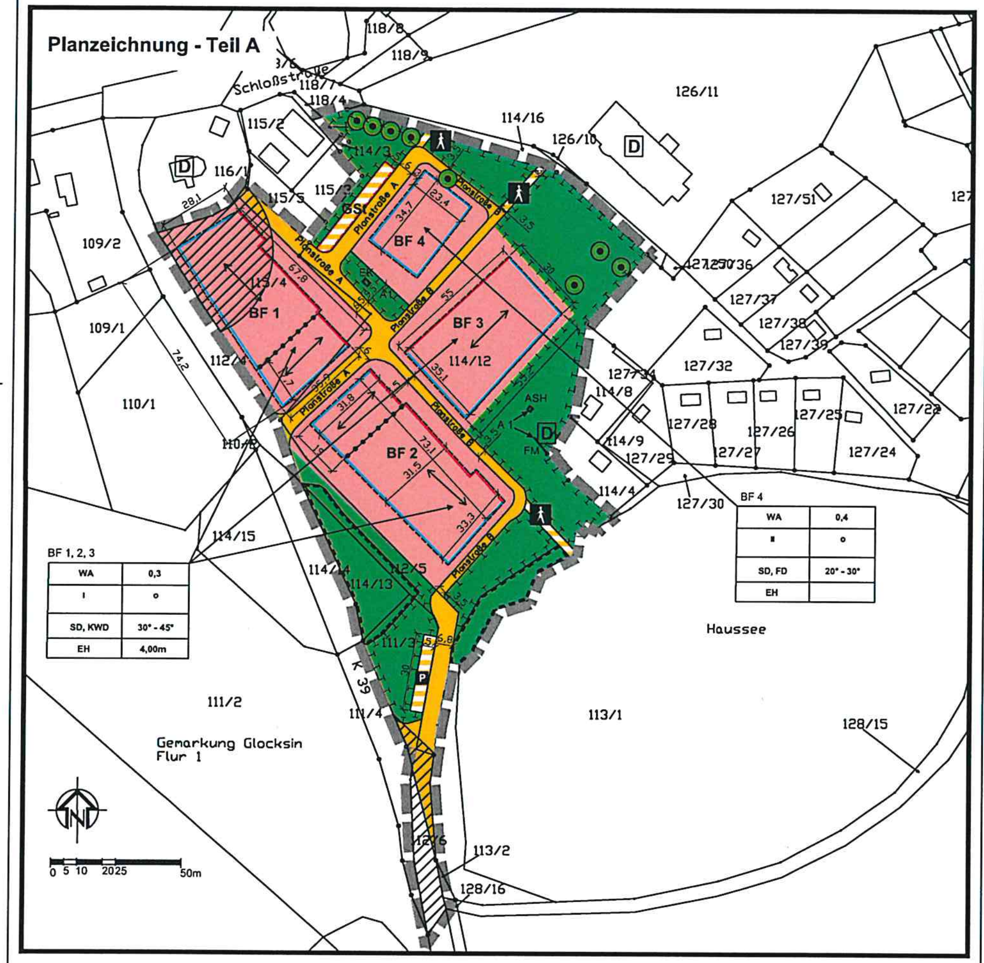
10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.676,24
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	23.467,76

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 (LBauO M-V) d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 08 "Ehemalige Gutsanlage", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und demText-Teil B, erlassen:



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 Allgemeine Wohngebiete in den Baufeldern BF 1, 2, 3 festgesetzt.

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.Es wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

1.1.3.2 Im Baufeld BF 4 werden zwei Vollgeschosse 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 Gebäudekante 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) 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 A 1 „Eiskeller", „Findlingsmauer" und „Artenschutzhaus" sind zu erhalten. Die private Grünfläche beim „Eiskeller" ist von Bebauung freizuhalten.

1.4.1.2 Notwendige Gehölzbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 1. März-30. September durchzuführen. Sollte die Fällung eines gesetzlich geschützten Baumes erforderlich werden, ist ein Antrag auf Fällgenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Ist der Baum Bestandteil eines geschützten Biotopes muss eine Ausnahme vom Biotopschutz beantragt werden. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

1.4.1.3 Vom März bis September vor Baubeginn sind Begehungen bezüglich Zauneidechsen und Amphibienvorkommen durchzuführen. Falls Zauneidechsen oder Amphibien auf den Bauflächen nachgewiesen werden, sind durch den Gutachter entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzulegen. Diese sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzuleiten, 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 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.

1.4.2.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden von Versiegelungen freigehalten und mit Wildblumeneinsaat sowie 1x jährlicher Mahd aufgewertet. Die bestehende Grasnarbe und Oberbodendecke ist etwa 10 cm tief aufzurauhen und mit einer Blumen- Kräutermischung durch sparsame Ansaat anreichert. Die Rasenansaat ist in einer frostfreien, nässereichen Frühjahrsphase durchzuführen. Es ist eine Blumen-/Kräuter-Nachsaatmischung ohne Gräser für alle Böden z.B. 9020 von Horst Gewiehs GmbH Blumenzwiebel-Import und Großhandel Bestell-Nr.: 44 14 60 zu verwenden. Die Mahd ist 1 x jährlich ab 1. August bis spätestens Mitte September vorzunehmen. Das Mahdgut ist zu beseitigen. Auf Düngung ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen erfolgen. Die Fläche ist nicht zu düngen. Punktuelle Nachsaaten sind ggf. vorzunehmen.

1.5 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)

1.5.1 Für die Fassadengestaltung sind zulässig:
- Klinker in den Farbtönen 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 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.

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

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

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz

Bodendenkmalpflege

Im Planbereich befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG-M). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Baudenkmalpflege

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

337 1 Schlosstr. 12,14 Gutshaus
373 1 Zum Alten Dorf / Kirche mit Schlossstr.
373 2 Feldsteintrockenmauer

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

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).
Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.SchlNr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.
Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die
Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.
Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes- Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.
Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.
Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.
Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

2.3 Umweltschutz

Überwachungsmaßnahme:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und CEF - Maßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Funktionsfähigkeit der Maßnahmen vorlegen. Der Zugang zu den Flächen welche der Umsetzung der CEF - Maßnahmen dienen, ist zu gewährleisten. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

2.4 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: 08.11.2017
Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92 (NHN). Stand Kataster: 08.11.2017

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
(rosa Fläche)	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauNVO
SD	Satteldach	
FD	Flachdach	
KWD	Krüppelwalmdach	
30° - 45°	Dachneigungswinkel	
EH	nur Einzelhäuser zulässig	

2. Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
(rote Linie)	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
(blaue Linie)	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - P öffentliche Stellplätze
  - öffentlicher Fußgängerbereich

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Bestandsbaum - Erhaltungsgebot- — § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes — § 9 Abs. 6 BauGB

5. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- GSt — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplatz
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

6. nachrichtliche Übernahmen

- D — Baudenkmäler
- Bodendenkmäler

6. Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäude, Bauwerk
- 114/12 — Flurstücksgrenzen mit -nummer
- 4.0m — Maßkette/Bemaßung
- EK — Eiskeller
- ASH — Artenschutzhaus
- FM — Findlingsmauer
- ⟷ — Firstrichtung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Hausform	max. Traufhöhe

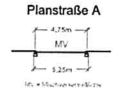
Geltungsbereichsgrenzen:

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

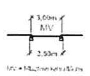
Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 23.467,75 m² (2,35 ha)

Straßenquerschnitte , Maßstab 1:250

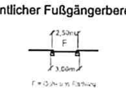
Planstraße A



Planstraße B



öffentlicher Fußgängerbereich



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 - LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), I In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)
- 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 Wredenhagen vom 3. Juli 2014, in Kraft getreten am 17. August 2014, zuletzt geändert am 11. Juli 2016, in Kraft getreten am 28. August 2016 (Müritz Anzeiger Nr. 17 vom 27. August 2016)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, 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

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Neverin hat am .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08 „Ehemalige Gutsanlage" für den Ortsteil Glocksin beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... im amtlichen Mitteilungsblatt "Heimat- und Bürgerzeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Neverin, den .... Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V mit Schreiben vom .... beteiligt worden.

Neverin, den .... Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am .... im amtlichen Mitteilungsblatt "Heimat- und Bürgerzeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am .... im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung.

Neverin, den .... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am .... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Neverin, den .... Bürgermeister

5. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am .... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am .... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Neverin, den .... Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08 „Ehemalige Gutsanlage" für den Ortsteil Glocksin, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am .... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis einschließlich .... während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen.
Dienstag: 7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr
Donnerstag: 7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:30 Uhr
Freitag: 7:30 - 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt "Heimat- und Bürgerzeitung" am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neverin, den .... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1.000 vorliegt Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den .... Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat am .... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neverin, den .... Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am .... den Bebauungsplan Nr. 08 „Ehemalige Gutsanlage" für den Ortsteil Glocksin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Neverin, den .... Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Neverin, den .... Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt "Heimat- und Bürgerzeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Neverin, den .... Bürgermeister

Übersichtslageplan

Quelle: LUNG M-V, Stand: 02.11.2017

Entwurf

Satzung der Gemeinde Neverin
über den Bebauungsplan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage"
Gemarkung Glocksin, Flur 1
Flurstücke: 111/3, 112/5, 112/6, 114/12 (tw.), 114/13, 115/4 (tw.)

Auftraggeber: Gemeinde Neverin
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin
Tel. 039608/251 0 Fax 039608/251 26

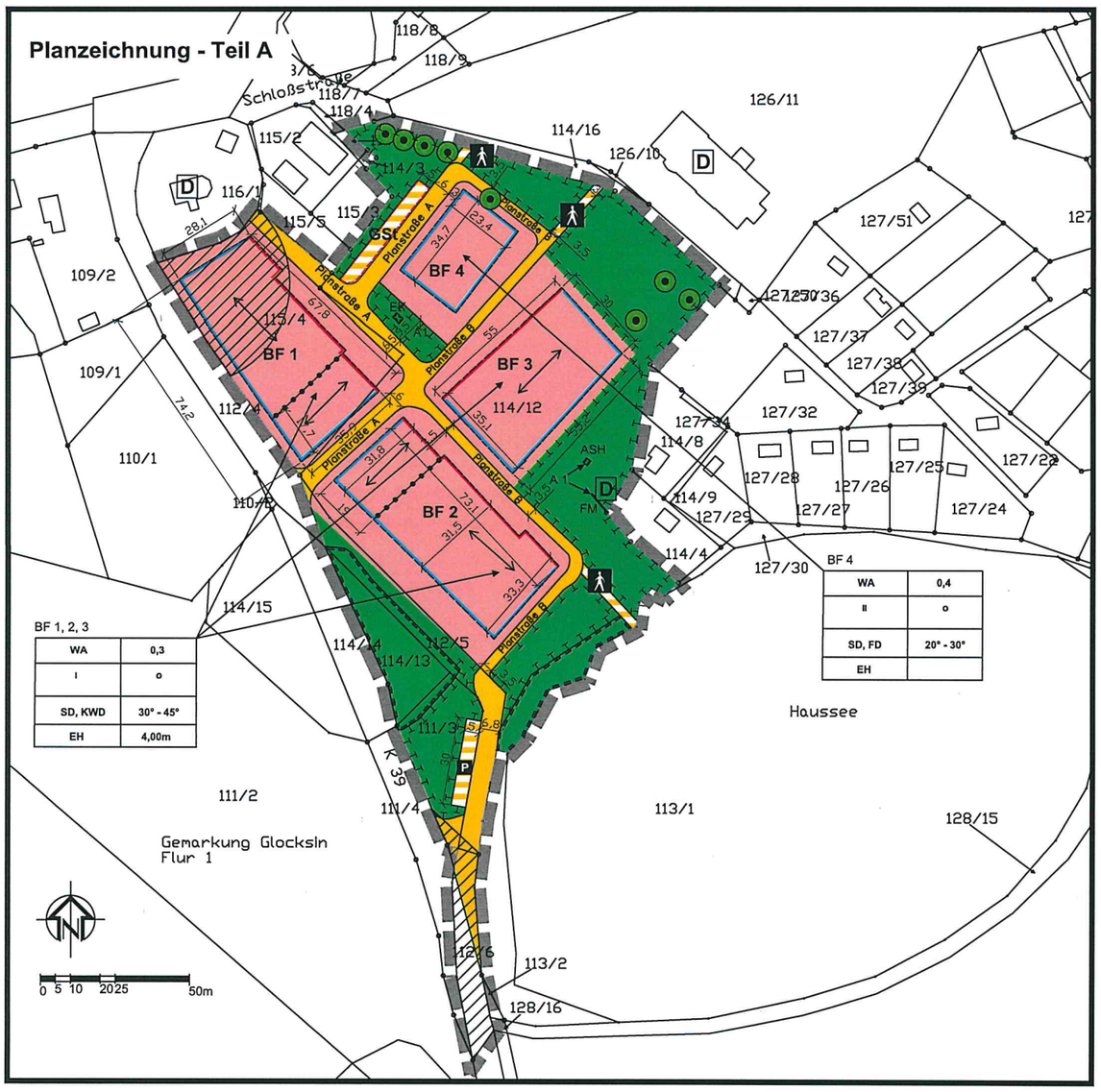
städtebauliche Planung : lutz braun architekt+stadtplaner
architektur:fabrik:nb
Augustastraße 16, 17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 / 363 171-55 Fax: 0395 / 369 499 19

Planteil I: M 1:1.000 (A0)	Datum: 07.06.2018

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 (LBauO M-V) d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 08 "Ehemalige Gutsanlage", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und demText-Teil B, erlassen:



BF 1, 2, 3

WA	0,3
I	o
SD, KWD	30° - 45°
EH	4,00m

BF 4

WA	0,4
II	o
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

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 Allgemeine Wohngebiete in den Baufeldern BF 1, 2, 3 festgesetzt.

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.Es wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

1.1.3.2 Im Baufeld BF 4 werden zwei Vollgeschosse 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 Gebäudekante 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) 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 A 1 „Elskeller", „Findlingsmauer" und „Artenschutzhaus" sind zu erhalten. Die private Grünfläche beim „Elskeller" ist von Bebauung freizuhalten.

1.4.1.2 Notwendige Gehölzbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 1. März-30. September durchzuführen. Sollte die Fällung eines gesetzlich geschützten Baumes erforderlich werden, ist ein Antrag auf Fällgenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Ist der Baum Bestandteil eines geschützten Biotopes muss eine Ausnahme vom Biotopschutz beantragt werden. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

1.4.1.3 Vom März bis September vor Baubeginn sind Begehungen bezüglich Zauneidechsen und Amphibienvorkommen durchzuführen. Falls Zauneidechsen oder Amphibien auf den Bauflächen nachgewiesen werden, sind durch den Gutachter entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzulegen. Diese sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzuleiten, 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 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, Tangem;
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.

1.4.2.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden von Verslegelungen freigehalten und mit Wildblumenansaat sowie 1x jährlicher Mahd aufgewertet. Die bestehende Grasnarbe und Oberbodendecke ist etwa 10 cm tief aufzurauhen und mit einer Blumen- Kräutermischung durch sparsame Ansaat anreichert. Die Rasenansaat ist in einer frostfreien, niesserelchen Frühjahrsphase durchzuführen. Es ist eine Blumen-/Kräuter-Nachsaatmischung ohne Gräser für alle Böden z.B. 9020 von Horst Gewiehs GmbH Blumenzwiebel-Import und Großhandel Bestell-Nr.: 44 14 60 zu verwenden. Die Mahd ist 1 x jährlich ab 1. August bis spätestens Mitte September vorzunehmen. Das Mahdgut ist zu beseitigen. Auf Düngung ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen erfolgen. Die Fläche ist nicht zu düngen. Punktuelle Nachsaaten sind ggf. vorzunehmen.

1.5 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)

1.5.1 Für die Fassadengestaltung sind zulässig:
- Klinker in den Farbtönen 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 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.

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

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

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz

Bodendenkmalpflege
Im Planbereich befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG-M). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Baudenkmalpflege
In der Peripherie des Plangebietes befinden sich gemäß der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte folgende Baudenkmale
337 1 Schlossstr. 12,14 Gutshaus
373 1 Zum Alten Dorf/ I Kirche mit Schlossstr.
373 2 Feldsteinbrockenmauer
An der Peripherie des Geltungsbereiches der Satzung sind Baudenkmale bekannt. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind gemäß § 6 DSchG M-V grundsätzlich verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfVG M-V).
Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Schl.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.
Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die
Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvermässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.
Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes- Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.
Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.
Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (Z. B. aberdiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.
Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

2.3 Umweltschutz

Überwachungsmaßnahme:
Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und CEF - Maßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Funktionsfähigkeit der Maßnahmen vorlegen. Der Zugang zu den Flächen welche der Umsetzung der CEF - Maßnahmen dienen, ist zu gewährleisten. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

2.4 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
Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92 (NHN). Stand Kataster: 06.11.2017

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauNVO
SD	Satteldach	
FD	Flachdach	
KWD	Krüppelwalmdach	
30° - 45°	Dachneigungswinkel	
EH	nur Einzelhäuser zulässig	

2. Bauweise, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P öffentliche Stellplätze
öffentlicher Fußgängerbereich

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Bestandsbaum - Erhaltungsgebot- — § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im SInne des Naturschutzrechtes — § 9 Abs. 6 BauGB

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
GSt Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplatz
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

6. nachrichtliche Übernahmen

D Baudenkmäler
Bodendenkmäler

6. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, Bauwerk
114/12 Flurstücksgrenzen mit -nummer
4,0m Maßkette/Bemaßung
EK Eiskeller
ASH Artenschutzhaus
FM Findlingsmauer
Firstrichtung

Nutzungsschablone

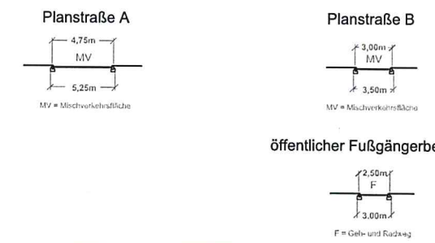
Art der baulichen Nutzung	GRZ
Anzahl der Vollgeschosse	Bauwelse
Dachform	Dachneigung
Hausform	max. Traufhöhe

Geltungsbereichsgrenzen:

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

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 23.467,75 m² (2,35 ha)

Straßenquerschnitte , Maßstab 1:250



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 - LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), i In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)
- 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 Wredenhagen vom 3. Juli 2014, In Kraft getreten am 17. August 2014, zuletzt geändert am 11. Juli 2016, In Kraft getreten am 28. August 2016 (Müritz Anzeiger Nr. 17 vom 27. August 2016)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, 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

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Neverin hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08 „Ehemalige Gutsanlage" für den Ortsteil Glocksin beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt "Heimat- und Bürgerzeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

   Neverin, den ....
   Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

   Neverin, den ....
   Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt "Heimat- und Bürgerzeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am ..... im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung.

   Neverin, den ....
   Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Neverin, den ....
   Bürgermeister

5. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

   Neverin, den ....
   Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08 „Ehemalige Gutsanlage" für den Ortsteil Glocksin, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen.
   Dienstag: 7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr
   Donnerstag: 7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:30 Uhr
   Freitag: 7:30 - 12:00 Uhr

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt "Heimat- und Bürgerzeitung" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Neverin, den ....
   Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1.000 vorliegt Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, den ....
   Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Neverin, den ....
   Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 08 „Ehemalige Gutsanlage" für den Ortsteil Glocksin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

   Neverin, den ....
   Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

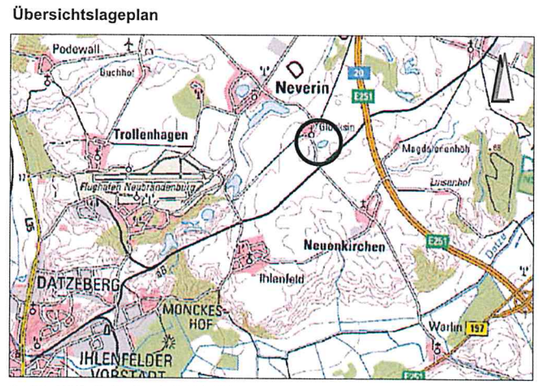
    Neverin, den ....
    Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt "Heimat- und Bürgerzeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

    Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

    Neverin, den ....
    Bürgermeister

Übersichtslageplan



Quelle: LUNG M–V, Stand: 02.11.2017

Entwurf

Satzung der Gemeinde Neverin
über den Bebauungsplan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage"

Gemarkung Glocksin, Flur 1
Flurstücke: 111/3, 112/5, 112/6, 114/12 (tw.), 114/13, 115/4 (tw.)

Auftraggeber: Gemeinde Neverin
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin
Tel. 039608/251 0 Fax 039608/251 26

städtebauliche Planung : lutz braun architekt+stadtplaner
architektur:fabrik:nb
Augustastraße 16, 17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 / 363 171–55 Fax: 0395 / 369 499 19

Planteil I: M 1:1.000 (A0)	Datum: 07.06.2018

Satzung der Gemeinde Neverin über den Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage"

Artenschutzfachbeitrag

Bearbeitung:

Kunhart Freiraumplanung
Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel: 0395 422 5 110

In Zusammenarbeit mit:

Ornithologen Walter Schulz **Avifauna**

KUNHART FREIRAUMPLANUNG
Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg
☎ 0170 740 9941, 0395 422 51 10 Fax: 0395 422 51 10

Kerstin Manthey - Kunhart **Neubrandenburg, den 10.06.2018**

INHALT

1. Anlass und Ziele des Artenschutzfachbeitrages 3
2. Rechtliche Grundlagen 3
3. Lebensraumausstattung 4
4. Datengrundlage 5
5. Vorhabenbeschreibung 6
6. Relevanzprüfung 7
7. Bestandsdarstellung und Bewertung der betroffenen Arten 12
8. Zusammenfassung 15
10. Quellen 17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Vorhabens (© LAIV – MV 2018) 3
Abbildung 2: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2018) 5
Abbildung 3: Überlagerung der vorhandenen Biotope durch Planung 8

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet 5
Tabelle 2: Geplante Nutzungen 6
Tabelle 3: Auswahl der prüfungsrelevanten Arten – Vorkommen auf Baufläche 9
Tabelle 4: Potenzielle Brutvogelarten der Gehölze 14

ANHÄNGE

Fotodokumentation 18

Bearbeitung: Kunhart Freiraumplanung Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey - Kunhart 17033 Neubrandenburg Gerichtsstraße 3
Tel/Fax: 0395 4225110 Mobil: 0170 7409941 Mail: kunhart@gmx.net

1. Anlass und Ziele des Artenschutzfachbeitrages

Die Gemeinde Neverin hat ein Verfahren zur Aufstellung eines B-Planes eingeleitet. Es ist zu prüfen, ob sich die Planung auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG derart auswirkt, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

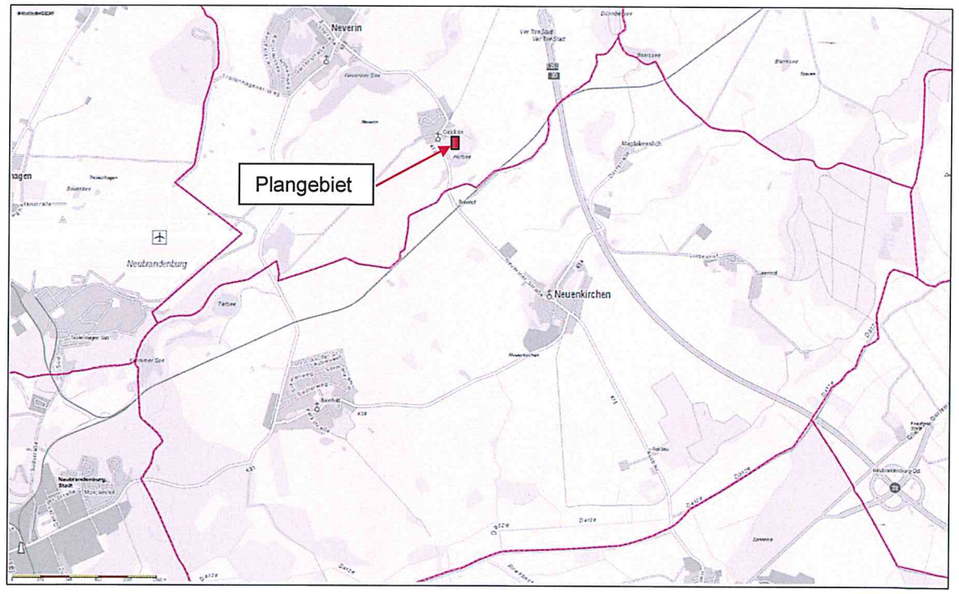


Abbildung 1: Lage des Vorhabens (© LAIV – MV 2018)

Falls die Möglichkeit der Auslösung von Verboten des § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL besteht, sind die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme bzw. Befreiung zu prüfen.

2. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Der Begriff „Besonders geschützte Arten" ist im BNatSchG § 7 „Begriffsbestimmungen" Abs. 2 Nr. 13 definiert. Dem § 7 BNatSchG „Begriffe" Abs. 2 Nr. 14 ist entnehmbar, dass die „Streng geschützten Arten" im Begriff „Besonders geschützte Arten" enthalten sind.

Im § 44 Abs. 5 BNatSchG werden Einschränkungen zum Artenschutz formuliert, falls ein Eingriff nach § 14 BNatSchG verursacht wird, welcher nach § 17 zulässig ist.
Hier heißt es sinngemäß, dass die Verletzung und Tötung und die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren sowie die Beseitigung von Pflanzen nur bei Arten des Anhang IV der FFH-RL, der Bundesartenschutzverordnung und der europäischen Vogelarten als Verbot gilt und dies nur in dem Fall, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko bei Einsatz anerkannter Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden kann, durch das Vorhaben signifikant erhöht wird, wenn das Verbot des Nachstellens, Fangens und Entnahme nicht im Rahmen einer Vermeidungsmaßnahme erfolgt und wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird. Die in der EG - Handelsverordnung aufgeführten Arten sind von dieser Bestimmung ausgeschlossen.
Verboten ist es weiterhin, europäische Vogelarten sowie streng geschützte in Anhang IV der FFH - Richtlinie, Anhang A der EG - Handelsverordnung und Anhang 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführte Nichtvogelarten in Zeiten zu beeinträchtigen, in denen diese anfällig oder geschwächt sind.
Die Grundlage der Artenschutzrechtlichen Prüfung bilden die europäischen Vogelarten sowie die Nichtvogelarten des Anhang IV der FFH - Richtlinie der vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern aufgestellten "Liste der in Mecklenburg - Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)".

3. Lebensraumausstattung

Die Lebensraumausstattung des Plangebietes wurde unter Punkt 2.1 des Umweltberichtes ausführlich beschrieben.

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 10.11.17 folgendermaßen dar:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	20.230,00	86,20
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	6,00	0,03
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	1.287,00	5,48
PWX	Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten	1.767,00	7,53
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen	178,00	0,76
		23.468,00	100,00

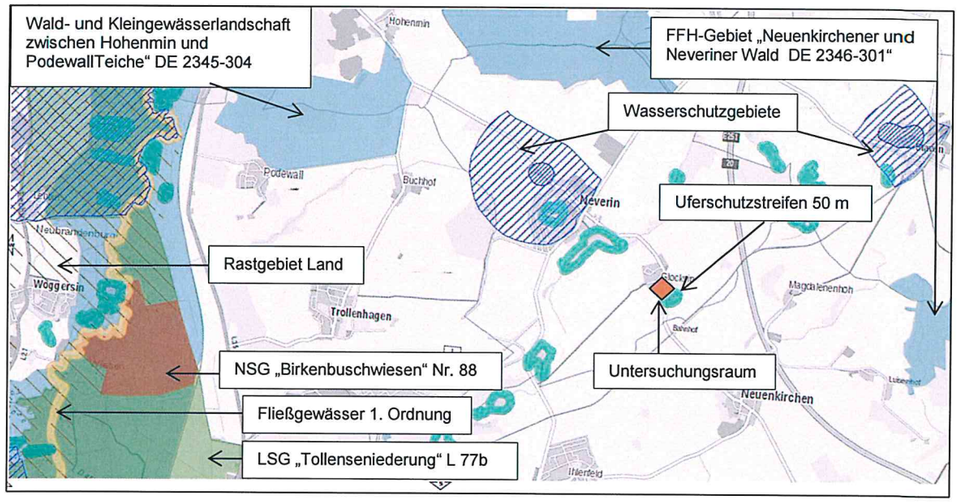


Abbildung 2: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2018)

4. Datengrundlage

Bei der durchgeführten Begehung am 10.11.17 wurde das Gelände einschließlich der umgebenden Gehölze auf Eignung als Lebensraum geschützter Arten eingeschätzt. Basierend auf §2 Abs 4 BauGB wurden, der naturräumlichen Ausstattung der Fläche und dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenen, Potenzialanalysen durchgeführt.
Dazu wurden die Gebäude, Bodenflächen und die Gehölze begutachtet um Hinweise auf mögliche Lebensstätten von Tierarten aufzufinden. Die Biotoptypenkartierung erfolgte ebenfalls am 10.11.2017. Weitere Grundlagen der Prüfung waren Luftbildaufnahmen (GAIA MV, Google Earth) und Geofachdaten des Naturschutzes in M-V des Kartenportales Umwelt des Landschaftsinformationssystems Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS MV).

5. Vorhabenbeschreibung

Die ca. 2,35 ha große, von Gehölzen gerahmte Intensivgrünlandfläche, soll zukünftig dem Wohnen dienen. Es ist geplant, die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet" mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 unter Festsetzung von Verkehrsflächen und Grünflächen zu erschließen. Eine Überschreitung der GRZ ist zulässig. Somit sind Versiegelungen von 45% bzw. 60% möglich. Die Gebäude sind im Bereich der GRZ 0,3 eingeschossig und im Bereich der GRZ 0,4 zweigeschossig geplant. Von der Planung sind sehr junge Bäume und Aufwuchs von Ulmen betroffen. Alle Gehölze in der Umgebung des Bauvorhabens sowie vorhandene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bleiben erhalten. Abrisse sind nicht erforderlich. Folgende Nutzungen sind geplant:

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen m²	davon m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Wohngebiet, maximale Versiegelung 45%	10.045,00		42,80
davon			0,00
Bauflächen versiegelt		4.520,25	0,00
Bauflächen unversiegelt		5.524,75	0,00
Wohngebiet, maximale Versiegelung 60 %	1.525,00		6,50
davon			0,00
Bauflächen versiegelt		915,00	0,00
Bauflächen unversiegelt		610,00	0,00
Verkehrsflächen	3.568,00		15,20
Grünflächen	8.330,00		35,50
	23.468,00		100,00

Mit der Realisierung der Planung können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten, welche nach Bauende wiedereingestellt 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,

Bearbeitung: Kunhart Freiraumplanung Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey - Kunhart 17033 Neubrandenburg Gerichtsstraße 3
Tel/Fax: 0395 4225110 Mobil: 0170 7409941 Mail: kunhart@gmx.net

2. geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Wohnbebauung mit Siedlungsanbindung,

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.
Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1. durch Wohnen verursachte Immissionen.

6. Relevanzprüfung

Gegenstand der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die in Mecklenburg - Vorpommern lebenden Nichtvogelarten wurden in der "Liste der in Mecklenburg - Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern vom 22.07.2015 erfasst. Durch Abgleichung der Lebensraumansprüche dieser Arten mit der Lebensraumausstattung der Vorhabenfläche werden die für die Prüfung relevanten Arten selektiert.

Die älteren Gehölze bieten potenzielle Bruthabitate sowie potenzielle Quartiersmöglichkeiten für Höhlenbrüter, Fledermäuse und den Eremiten. Diese Gehölze bleiben erhalten und werden daher in die weiteren Betrachtungen nicht einbezogen.

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

Der angrenzende Hofsee könnte als Amphibienlaichgewässer dienen. Die Nutzung des Plangebietes als Transferraum durch Amphibien ist möglich, da sich weitere Gewässer in der Umgebung des Plangebietes befinden.

Potenzielle Lebensräume von Zauneidechsen und Amphibien liegen in den strukturierten südlichen bzw. östlichen Randbereichen des Plangebietes entlang der Gehölzsäume. Diese werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Intensivgrünland im Bereich der Bauflächen ist wegen der Beunruhigung durch Spaziergänger und der Pflege der Fläche und wegen fehlender Strukturen, trotz des grabbaren Bodensubstrates kein geeigneter Lebensraum für die Arten. Falls sich vereinzelt Exemplare hier aufhalten, könnten diese baubedingt beeinträchtigt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten stehen die unversiegelten Freiflächen wieder als Lebensraum zur Verfügung. Um eine Gefährdung einzelner Exemplare sicher auszuschließen, sind im Jahr vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen Artenaufnahmen durchzuführen und ggf. Maßnahmen festzusetzen sowie zu realisieren.

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

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

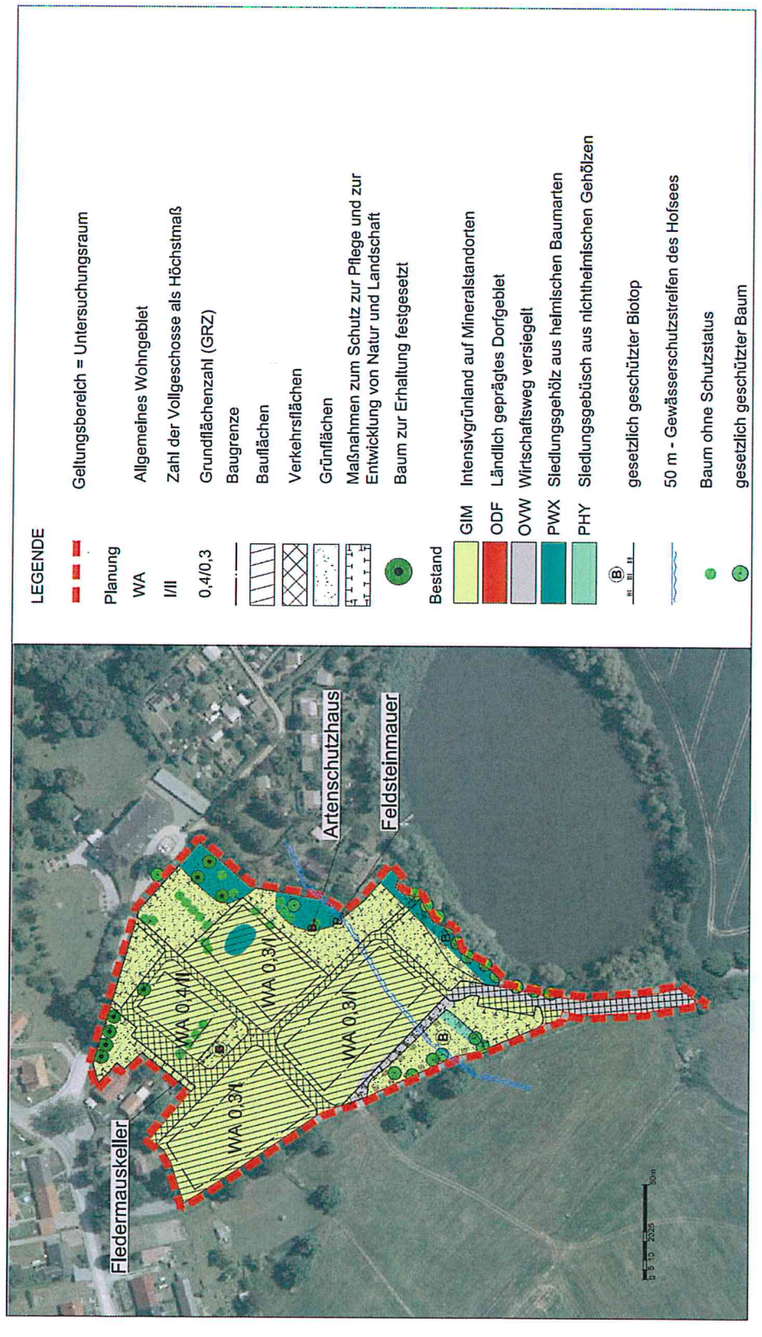


Abbildung 3: Überlagerung der vorhandenen Biotope durch Planung

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.

Tabelle 3: Auswahl der prüfungsrelevanten Arten – Vorkommen auf Baufläche

wiss. Artname	dt. Artname	bevorzugter Lebensraum	Vorkommen Habitat auf Baufläche
Farn-und Blütenpflanzen			
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse Standorte	nein
Apium repens	Kriechender Sellerie	feuchte/ überschwemmte Standorte	nein
Botrychium multifidum	Vierteiliger Rautenfarn	stickstoffarme saure Böden	nein
Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	feuchte, basenarme, sa. Lehmböden	nein
Caldesia parnassifolia	Herzlöffel	Wasser, Uferbereiche	nein
Cypripedium calceolus	Echter Frauenschuh	absonnige karge Sand/Lehmstandorte	nein
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	offene besonnte Sandflächen	nein
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	kalkreiche Moore, Sümpfe, Steinbrüche	nein
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Wasser	nein
Pulsatilla patens	Finger-Küchenschelle	offene besonnte stickstoffarme Flächen	nein
Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech	Moore	nein
Thesium ebracteatum	Vorblattloses Leinblatt	bodensaure und sommerwarme Standorte in Heiden, Borstgrasrasen oder Sandmagerrasen	nein
Landsäuger			
Bison bonasus	Wisent	Wälder	nein
Canis lupus	Wolf	siedlungsferne Bereiche Heide- und Waldbereiche	nein
Castor fiber	Biber	ungestörte Fließgewässerabschnitte mit Gehölzbestand,	nein
Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster	Ackerflächen	nein
Felis sylvestris	Wildkatze	ungestörte Wälder	nein
Lutra lutra	Eurasischer Fischotter	flache Flüsse/ Gräben mit zugewachsenen Ufern, Überschwemmungsebenen	nein
Lynx lynx	Eurasischer Luchs	ungestörte Wälder	nein

wiss. Artname	dt. Artname	bevorzugter Lebensraum	Vorkommen Habitat auf Baufläche
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Mischwälder mit reichem Buschbestand (besonders Haselsträucher)	nein
Mustela lutreola	Europäischer Wildnerz	wassernahe Flächen	nein
Sicista betulina	Waldbirkenmaus	feuchtes bis sumpfiges, deckungsreiches Gelände	nein
Ursus arctos	Braunbär	ungestörte Wälder	nein
Fledermäuse			
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Gebäudeteile, Baumhöhlen, unterschiedliche Landschaftsstrukturen als Jagdhabitate (Offenland, Wald, Waldränder)	nein
Myotis nattereri	Fransenfledermaus		nein
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		nein
Nyctalus noctula	Abendsegler		nein
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		nein
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		nein
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus		nein
Plecotus auritus	Braunes Langohr		nein
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		nein
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		nein
Myotis myotis	Großes Mausohr		nein
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gebäudeteile, Baumhöhlen, unterschiedliche Landschaftsstrukturen als Jagdhabitate (Offenland, Laubwald u.a. in Kombination mit nahrungsreiche Stillgewässer, Fließgewässern),	nein
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler		nein
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus		nein
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		nein
Plecotus austriacus	Graues Langohr		nein
Meeressäuger			
Phocoena phocoena	Schweinswal	Meer	nein
Kriechtiere			
Coronella austriaca	Schlingnatter	Moorrandbereiche, strukturreiche Sandheiden und Sandmagerrasen, Sanddünengebiete	nein
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	stille oder langsam fließende Gewässer mit trockenen, exponierten, besonnten Stellen zur Eiablage	nein
Lacerta agilis	Zauneidechse	Vegetationsarme, sonnige Trockenstandorte; Flächen mit Gehölzanflug, bebuschte Feld- und	nein

wiss. Artname	dt. Artname	bevorzugter Lebensraum	Vorkommen Habitat auf Baufläche
		Wegränder, Ränder lichter Nadelwälder	
Amphibien			
Hyla arborea	Laubfrosch	permanent wasserführende Gewässer, in Verbindung mit Grünlandflächen, gehölzfreien Biotopen der Sümpfe, Saumstrukturen und feuchten Waldbereichen	nein
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte		
Triturus cristatus	Kammmolch		
Rana arvalis	Moorfrosch	wie oben sowie temporär wasserführende Gewässer	nein
Bombina bombina	Rotbauchunke	wasserführende Gewässer vorzugsweise in Verbindung mit Grünland, Saumstrukturen und feuchten Waldbereichen, außerhalb des Verbreitungsgebietes	nein
Rana dalmatina	Springfrosch	lichte und gewässerreiche Laubmischwälder, Moorbiotope innerhalb von Waldflächen, keine nachweise aus der Region bekannt	nein
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch		nein
Bufo calamita	Kreuzkröte	Bevorzugen vegetationslose / -arme, sonnenexponierte, schnell durchwärmte Gewässer, Offenlandbiotope, Trockenbiotope mit vegetationsarmen bzw. freien Flächen	nein
Bufo viridis	Wechselkröte		nein
Fische			
Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	Flüsse	nein
Acipenser sturio	Europäischer Stör	Flüsse	nein
Coregonus oxyrhinchus	Nordseeschnäpel	Flüsse	nein
Falter			
Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	feucht-warme Wälder	nein
Lopinga achine	Gelbringfalter	Waldlichtungen mit Fieder-Zwenke oder Wald-Zwenke	nein
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Feuchtwiesen, Moore	nein
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen, Moore	nein
Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	trockene, warme, karge Flächen mit Ameisen und Thymian	nein
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockenlebensräume mit geeigneten Futterpflanzen (u.a. Oenothera biennis)	nein
Käfer			
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock, Heldbock	bevorzugen absterbende Eichen	nein

wiss. Artname	dt. Artname	bevorzugter Lebensraum	Vorkommen Habitat auf Baufläche
Dytiscus latissimus	Breitrand	nährstoffarme vegetationsreiche Stillgewässer mit besonnten Flachwasserbereichen	nein
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Dystrophe Moor-/Heideweiher meist mit Flachwasser;	nein
Osmoderma eremita	Eremit	mulmgefüllte Baumhöhlen von Laubbäumen vorzugsweise Eiche, Linde, Rotbuche, Weiden auch Obstbäume	nein
Libellen			
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer mit Krebsschere	nein
Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	leicht schlammige bis sandige Ufer	nein
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Niedermoore und Seeufer; reich strukturierte Meliorationsgräben	nein
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	dystrophe Waldgewässer, Waldhochmoore	nein
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	dystrophe Waldgewässer;	nein
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	eu- bis mesotrophe, saure Stillgewässer	nein
Weichtiere			
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	kleine Tümpel, die mit Wasserlinsen (Lemna) bedeckt sind	nein
Unio crassus	Gemeine Bachmuschel	in klaren Bächen und Flüssen	nein
Avifauna	alle europäischen Brutvogelarten	gehölzbewohnende Arten	ja
	Zugvogelarten	vom Landesamt für Umwelt und Natur MV gekennzeichnete Rastplätze	nein

In Auswertung der oben stehenden Tabelle werden im weiteren Verlauf des Artenschutzfachbeitrages folgende Artengruppen näher auf Verbotstatbestände durch das Vorhaben betrachtet:

- Avifauna

7. Bestandsdarstellung und Bewertung der betroffenen Arten

Avifauna

Eine Beeinträchtigung von potenziellen Habitatflächen der im Messtischblatt genannten Arten durch die Planung ist nicht zu erkennen. Eine Gefährdung der lokalen Populationen der oben

genannten Arten kann ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Rotmilan (*Milvus milvus*)

Der Rotmilan kommt in M-V nahezu flächig vor. Das Vorkommen ist sehr eng an das Vorhandensein von Dauergrünland gebunden (Vökler 2014). Die Art besiedelt vor allem Bereiche, in denen ein abwechslungsreiches Mosaik aus Äckern, Grünland, Klein- und Großgewässern sowie Wäldern vorhanden ist. Im Gegensatz zu anderen Arten profitiert der Rotmilan von den modernen Formen der Landwirtschaft (Eichstädt et al. 2006). Nach Flade (1994) beträgt die Fluchtdistanz des Rotmilans zwischen 100 und 300 m. Optimale Habitate befinden sich nicht im Eingriffsbereich bzw. in der näheren Umgebung. Das Intensivgrünland des Plangebietes wird ständig von Bewohnern frequentiert und ist daher ungeeignet als Nahrungshabitat. Von dem Vorhaben gehen keine erheblichen Belastungen auf die Umgebung aus. Eine Gefährdung der lokalen Population kann ausgeschlossen werden.

Kranich (*Grus grus*)

Der Kranich ist inzwischen nahezu flächendeckend in M-V verbreitet. Die Art zeigt in M-V seit Jahrzehnten eine äußerst positive Bestandsentwicklung, so dass eine Gefährdung des Gesamtbestandes nicht gegeben ist (Vökler 2014). Bevorzugt besiedelt werden Erlensümpfe, aber auch großflächige Moorkomplexe in der Feldflur oder im Wald sowie Verlandungszonen von Seen (Eichstädt et al. 2006). Nach Flade (1994) ist die Art mit einer Fluchtdistanz von 200 - 500 m sehr störempfindlich und beansprucht zur Brutzeit eine Fläche von > 2 ha als Bruthabitat und nahe gelegene Nahrungsflächen. Bevorzugt werden extensiv bewirtschaftete Flächen in landwirtschaftlichen Kulturen wie Wiesen und Felder sowie Feldsäume und Seeufer, die zur Nahrungssuche genutzt werden. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine potenziellen Brutplätze des Kranichs vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht zu erkennen.

Weißstorch (*Ciconia ciconia*)

Der Weißstorch ist in M-V noch nahezu flächendeckend verbreitet. Die Verbreitungsschwerpunkte befinden sich nach wie vor im Nordöstlichen Flachland, im Rückland der Seenplatte, aber auch im westlichen Teil der Westmecklenburgischen Seenplatte bis in das südwestliche Altmoränen- und Sandergebiet. An vielen Brutstandorten (dörfliche Lage) wirkt sich die Verschlechterung der Nahrungssituation durch Maßnahmen der intensiven Landwirtschaft aus (Vökler 2014). Nach Flade (1994) ist die Art mit einer Fluchtdistanz von < 30 - 100 m weniger störempfindlich und beansprucht zur Brutzeit einen Aktionsraum von 4 bis > 100 km² (Kolonien). Zur Nahrungssuche werden bevorzugt feuchte und wasserreiche Gegenden wie Flussauen und Grünlandniederungen angeflogen. Geeignete Habitate des Weißstorches befinden sich nicht im Plangebiet. Von dem Vorhaben gehen keine zusätzlichen Belastungen auf die Umgebung aus, die zum Meideverhalten bezüglich umliegender Flächen führen könnten. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht zu erkennen. Eine Gefährdung der lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist damit für den Weißstorch nicht gegeben.

Schreiadler (*Aquila pomarina*)

Der Schreiadler ist eine nach Roter Liste M-V vom Aussterben bedrohte, nach BNatSchG streng geschützte Art. Zur Brutzeit benötigte Habitatstrukturen sind nach Flade (1994) größere ruhige Altholzbestände mit Feuchtwiesenkomplexen. Die Art jagt über Äckern, frisch gemähtem Grünland, Waldrand, ist mit einer Fluchtdistanz von 200 - > 300 m störempfindlich und beansprucht zur Brutzeit einen Aktionsraum als Nestrevier bis zu einer Ausdehnung von > 10 km². Die Nahrung besteht zur Brutzeit aus Kleinsäugern, Kleinvögel, Insekten, Reptilien. Im Plangebiet sind keine Habitate des Schreiadlers vorhanden. Von dem Vorhaben gehen keine zusätzlichen Belastungen (wie Lärm, Bewegungen) auf die Umgebung aus, die zum Meideverhalten führen könnten.

Bei der Begehung am 10.11.2017 wurden auf den Bauflächen ausschließlich besonders geschützte und nach Roter Liste Deutschlands bzw. Roter Liste MV nicht gefährdete Arten prognostiziert.

Diese Arten sind den Ubiquisten zuzuordnen, die an keine spezifischen Lebensräume gebunden sind.

Auf den zukünftigen Bauflächen befindet sich ein Aufwuchs von Ulmen. Diesen Bereich könnten Arten der Gehölze als Bruthabitat nutzen.

Tabelle 4: Potenzielle Brutvogelarten der Gehölze

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	VRL	BArtSchV	BNatSchG	RLD	RL MV
Amsel	Turdus merula			bg		
Buchfink	Fringilla coelebs			bg		
Dorngrasmücke	Sylvia communis					
Elster	Pica pica			bg		
Fitislaubsänger	Phylloscopus trochilus			bg		
Gartengrasmücke	Sylvia borin			bg		
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus			bg		
Girlitz	Serinus serinus			bg		
Grünfink	Carduelis chloris			bg		
Heckenbraunelle	Prunella modularis			bg		
Klappergrasmücke	Sylvia curruca			bg		
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla			bg		
Nachtigall	Luscinia megarhynchos			bg		
Nebelkrähe	Corvus corone cornix			bg		
Ringeltaube	Columba palumbus			bg		
Singdrossel	Turdus philomelos			bg		
Stieglitz	Carduelis carduelis			bg		
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes			bg		
Zilpzalp	Phylloscopus collybita			bg		

VRL	= Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG (I) oder in M-V schutz- und managementrelevante Arten gemäß Art. 4 Abs. 2 VS-RL (II)	
BArtSchV	= Bundesartenschutzverordnung Spalte 3 (sg)	
BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz (bg = besonders geschützt, sg = streng geschützt)	
RLD	= Rote Liste Deutschland	(1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G= Gefährdung anzunehmen, D= Daten mangelhaft, Vorwarnliste = noch ungefährdet, verschiedene Faktoren könnten eine Gefährdung in den nächsten zehn Jahren herbeiführen)
RL MV	= Rote Liste Meck.-Vp.	(1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, 4= potenziell gefährdet, Vorwarnliste = noch ungefährdet

Artenschutzrechtlicher Bezug

- § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot):
  Die Gefahr Vögel zu verletzen oder zu töten besteht für brütende Tiere während der Bauphase. Nahrungssuchende Individuen werden durch die Bautätigkeit vergrämt. Während der Bestandsaufnahmen zum Vorhaben wurde Brutgeschehen in den Gehölzen des Plangebietes prognostiziert. Gehölzfällungen geschehen außerhalb der Brutzeit. Es besteht somit nicht die Gefahr brütende Vögel zu töten oder zu verletzen und kein Schädigungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG.
- Schädigungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):
  Die Ulmen auf der Baufläche dienen als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Der Verlust dieser Gehölze wird durch Pflanzungen auf den Grundstücken ersetzt. Damit entsteht kein Schädigungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG.
- Störungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störungen):
  Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art führen. Die Funktion der Fläche als Nahrungshabitat, bleibt erhalten. Verloren gehende Brutmöglichkeiten werden ersetzt. Es entsteht kein Störungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG.

8. Zusammenfassung

Für die Tierarten des Plangebietes gilt die Einhaltung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß gegen die Verbote zum Schutz der Arten vor, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko ggf. bei Einsatz anerkannter Vermeidungsmaßnahmen nicht signifikant erhöht wird, wenn das Verbot des Nachstellens, Fangens und Entnahme im Rahmen einer Vermeidungsmaßnahme erfolgt und wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Werden alle nachfolgenden Auflagen umgesetzt, werden die Verbote des § 44 Abs. 1 des BNatSchG durch die Planung nicht berührt.

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wirken dem laut BNatSchG § 44 (1) Nr. 1 und 2 definierten **Tötungs- und Verletzungsverbot** und dem Tatbestand der **erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen.**

Vermeidungsmaßnahmen

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

V2 Notwendige Gehölzbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 1. März–30. September durchzuführen. Sollte die Fällung eines gesetzlich geschützten Baumes erforderlich werden, ist ein Antrag auf Fällgenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Ist der Baum Bestandteil eines geschützten Biotopes muss eine Ausnahme vom Biotopschutz beantragt werden. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

V3 Vom März bis September vor Baubeginn sind Begehungen bezüglich Zauneidechsen und Amphibienvorkommen durchzuführen. Falls Zauneidechsen oder Amphibien auf den Bauflächen nachgewiesen werden, sind durch den Gutachter entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzulegen. Diese sind 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 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden von Versiegelungen freigehalten und mit Wildblumeneinsaat sowie 1x jährlicher Mahd aufgewertet. Die bestehende Grasnarbe und Oberbodendecke ist etwa 10 cm tief aufzurauhen und mit einer Blumen- Kräutermischung durch sparsame Ansaat anreichert. Die Rasenansaat ist in einer frostfreien, nässereichen Frühjahrsphase durchzuführen. Es ist eine Blumen-/Kräuter-Nachsaatmischung ohne Gräser für alle Böden z.B. 9020 von Horst Gewiehs GmbH Blumenzwiebel-Import und Großhandel Bestell-Nr.: 44 14 60 zu verwenden. Die Mahd ist 1 x jährlich ab 1. August

bis spätestens Mitte September vorzunehmen. Das Mahdgut ist zu beseitigen. Auf Düngung ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen erfolgen. Die Fläche ist nicht zu düngen. Punktuelle Nachsaaten sind ggf. vorzunehmen.

10. Quellen

LEITFADEN ARTENSCHUTZ in Mecklenburg-Vorpommern Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung Büro Froelich & Sporbeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 20.09.2010"

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG – BARTSCHV, Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten 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)

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 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNATSCHG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202), Stand: Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.09.17 I 3434

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 (EG) NR. 338/97 DES RATES vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier-und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (VO (EG) Nr. 338/97), Abl. L 61 S. 1, zuletzt geändert am 07.August 2013 durch Verordnung (EG) Nr. 750/2013

VÖKLER, HEINZE, SELLIN, ZIMMERMANN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Paulshöher Weg 1, 19061 Schwerin

BAUER, H. BEZZEL, E. & W.; FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Wiebelsheim

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. – Eching

FUKAREK, F. & H. HENKER (2005): Flora von Mecklenburg-Vorpommern – Farn- und Blütenpflanzen. Herausgegeben von Heinz Henker und Christian Berg. Weissdorn-Verlag Jena

BERGER, G., SCHÖNBRODT, T., LAGER, C. & H. KRETSCHMER (1999): Die Agrarlandschaft der Lebusplatte als Lebensraum für Amphibien. RANA Sonderheft 3. S. 81 – 99,

GÜNTHER, R. (Hrsg.) (1996): Amphibien und Reptilien Deutschlands, Jena; Stuttgart

TEUBNER, J., TEUBNER, J., DOLCH, D. & G. Heise (2008): Säugetiere des Landes Brandenburg- Teil 1: Fledermäuse. In: LUA (Hrsg.): Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg Heft 2, 3: S. 191

DIETZ, C.; V. HELVERSEN, O. & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Stuttgart

VÖKLER Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg – Vorpommern 2014

Anhang -Fotodokumentation

Bild 01 Hinten links der Hofsee, rechts der Gehölzbiotop aus Eschen vom Norden

Bild 02 Gehölzbiotop vom Süden

Bearbeitung: Kunhart Freiraumplanung Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey - Kunhart 17033 Neubrandenburg Gerichtsstraße 3
Tel/Fax: 0395 4225110 Mobil: 0170 7409941 Mail: kunhart@gmx.net

Bild 03 Weiden im Uferbereich des Hofsees

Bild 04 Bauflächen vom Süden

Bild 05 Findlingsmauer, Artenschutzhaus außerhalb der Bauflächen

Bild 06 Baufläche im Norden

Bild 07 Blick zum Gutshaus mit Buchenbaumreihe bleibt erhalten

Bild 08 Fledermauskeller im Westen

Bearbeitung: Kunhart Freiraumplanung Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey - Kunhart 17033 Neubrandenburg Gerichtsstraße 3
Tel/Fax: 0395 4225110 Mobil: 0170 7409941 Mail: kunhart@gmx.net

Bild 09 Linden im Westen bleiben erhalten

Bild 10 Ulmenaufwuchs, wird üerbaut

Bearbeitung: Kunhart Freiraumplanung Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey - Kunhart 17033 Neubrandenburg Gerichtsstraße 3
Tel/Fax: 0395 4225110 Mobil: 0170 7409941 Mail: kunhart@gmx.net

Bild 11 Bäume und Sträucher im Nordosten bleiben erhalten

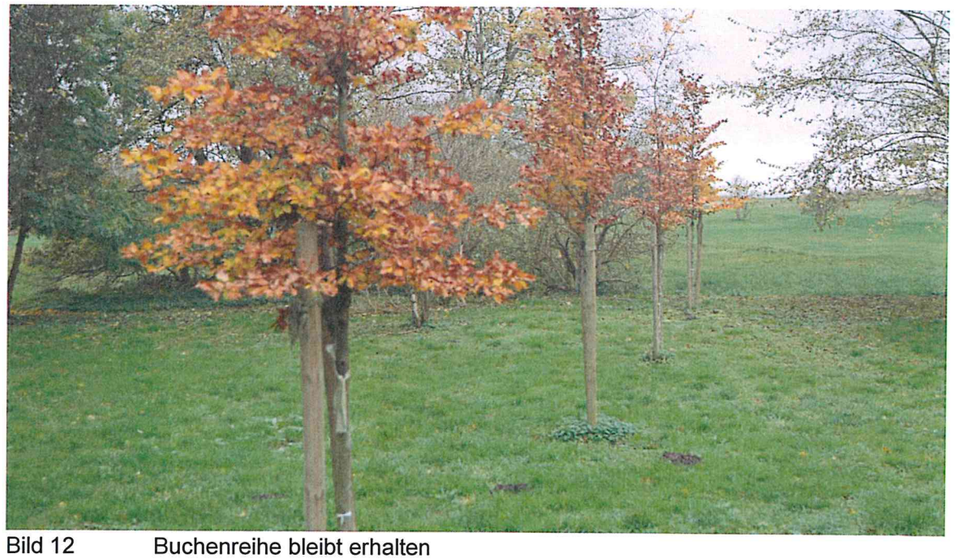
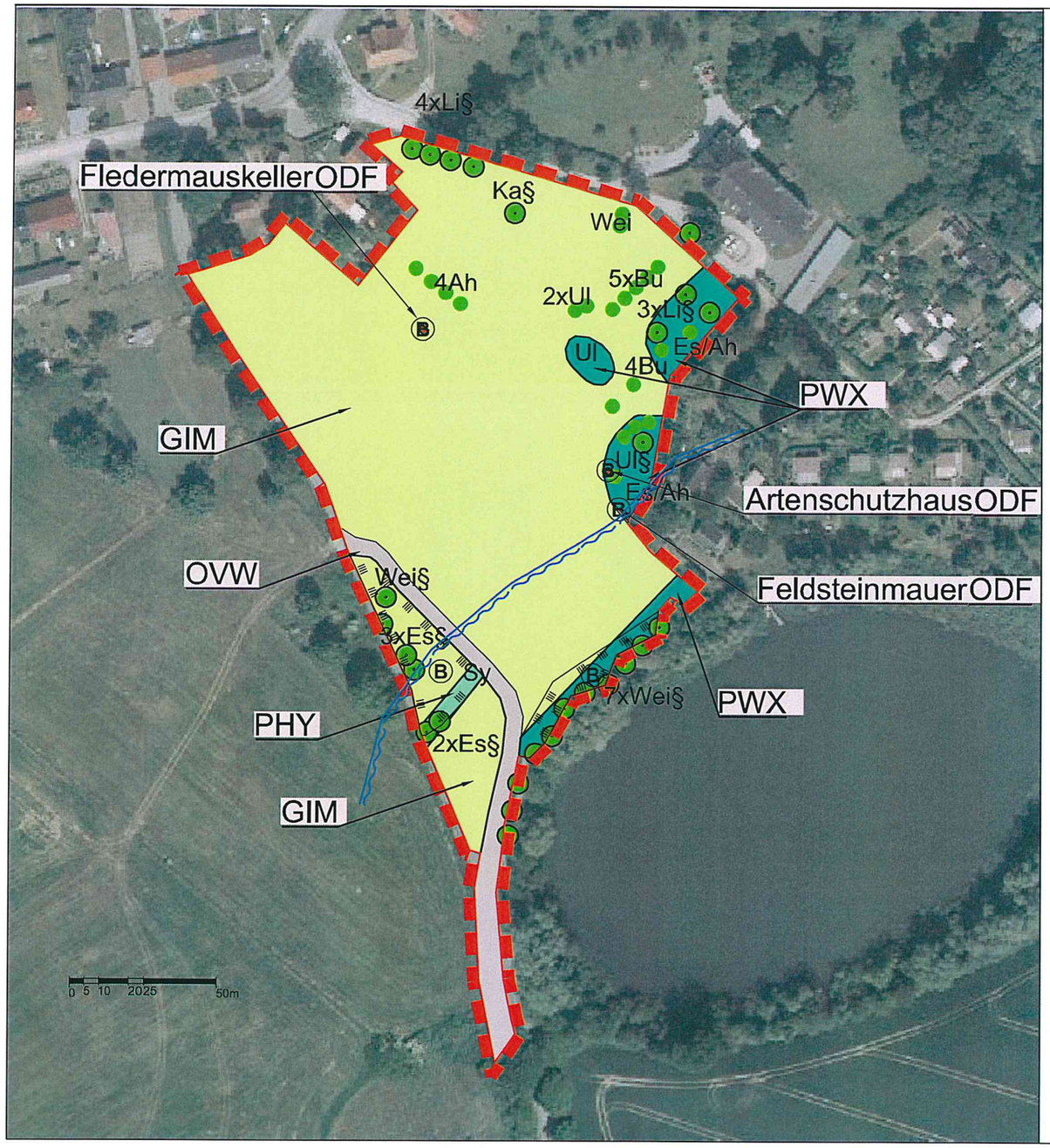


Bild 12 Buchenreihe bleibt erhalten

Bebauungspan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin
OT Glocksin

Bestandsplan - Biotoptypen



LEGENDE

Geltungsbereich = Untersuchungsraum

Bestand

GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen

gesetzlich geschützter Biotop

50 m - Gewässerschutzstreifen des Hofsees

Baum ohne Schutzstatus

gesetzlich geschützter Baum

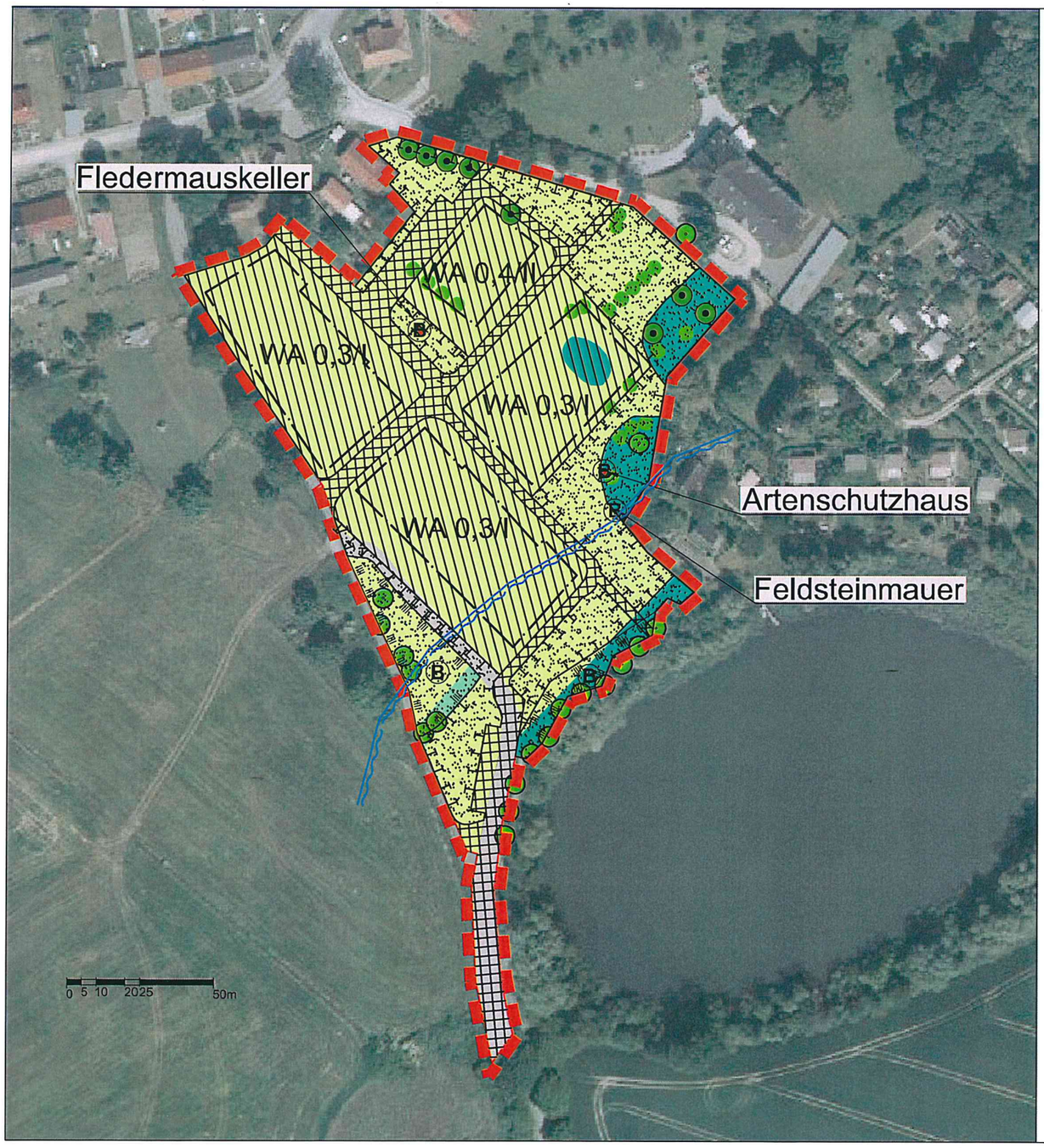
Gehölzarten: Li - Linden, Ul - Ulme, Bu - Buche, Ah - Ahorn, Es - Esche, Wei - Weide, Sy - Flieder, Ka- Kastanie

KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941

Blatt – Nummer: 1 Datum: 10.06.2018 Maßstab: 1: 2.500 Bearbeiter: K.Manthey – Kunhart

Bebauungspan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin
OT Glocksin

Konfliktplan - Biotoptypen



LEGENDE

Geltungsbereich = Untersuchungsraum

Planung

WA	Allgemeines Wohngebiet
I/II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4/0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
	Baugrenze
	Bauflächen
	Verkehrsflächen
	Grünflächen
	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Baum zur Erhaltung festgesetzt

Bestand

GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen
Ⓑ	gesetzlich geschützter Biotop
	50 m - Gewässerschutzstreifen des Hofsees
	Baum ohne Schutzstatus
	gesetzlich geschützter Baum

KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941

Blatt – Nummer: 2 Datum: 10.06.2018 Maßstab: 1: 2.500 Bearbeiter: K.Manthey – Kunhart

GEMEINDE NEVERIN

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

frühzeitige Beteiligung

(vom 27.02.2018 bis 02.04.2018)

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

A. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr.

B. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

C. Beteiligung der Öffentlichkeit während der Auslegung

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
1.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte**	Abwägung erforderlich

0018040 1 MAR 18

Amt für
Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte

Amt für Raumordnung und Landesplanung, Helmut-Just-Str. 4, 17039 Neubrandenburg

Amt Neverin
Bauleitplanung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

28. FEB. 2018

Bearbeiter:	Julia Slowikow
Telefon:	(0395) 777 551-106
E-Mail:	julia.slowikow@afrlms.mv-regierung.de
ROK-Reg.-Nr.:	4_001/18
Datum:	26.02.2018

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Hier: Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetzes – BüGembeteilG M-V vom 13. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPlG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Planungsanzeige der Gemeinde Neverin vom 13.12.2017
- Planzeichnung (Vorentwurf) des Bebauungsplans Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage", Stand: 10.01.2018
- Begründung (Vorentwurf) zum Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage", Stand: Dezember 2017
- Vorentwurf des Umweltberichtes über den Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage"

1. Planungsinhalt:

Die Gemeinde Neverin beabsichtigt die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf den Flächen des ehemaligen Gutshofes im Ortsteil Glocksin.

Hausanschrift:
Helmut-Just-Str. 4
17039 Neubrandenburg

Telefon: 0395 777551-100
Telefax: 0395 777551-101
E-Mail: poststelle@afrlms.mv-regierung.de

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
1.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte** 2 **2. Im Ergebnis der Prüfung wird Folgendes festgestellt:** 2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang: Nach Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist die Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, der Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Der Programmsatz 4.1(4) RREP MS ist ein Ziel der Raumordnung und legt fest, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist. In anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. Des Weiteren soll die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen (Programmsatz 4.1(6) Satz 2 RREP MS; Ziel der Raumordnung). Der Programmsatz 4.2(1) RREP MS regelt die Gestaltung der Stadt- und Dorfentwicklung. Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam entwickelt werden. Städtebau und Architektur haben sich den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben. Gemäß des Programmsatzes 4.2(7) RREP MS soll die Ausweisung von Sonderwohnformen wie Seniorenwohnungen und Servicewohnanlagen bedarfsgerecht, städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der Infrastruktur und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs erfolgen. Von daher sind diese Einrichtungen vorrangig in Zentralen Orten einzuordnen. Nach Programmsatz 5.1.3(2) RREP MS sollen insbesondere die natürlichen und naturnahen Uferzonen vor Überbebauungen, Abgrabungen und sonstigen Beeinträchtigungen geschützt werden. Bei dem Unterhalt, dem Bau und dem Betrieb von notwendigen baulichen Anlagen in, an, unter und über dem Gewässern soll der des natürlichen Erscheinungsbildes und der ökologischen Funktion der Gewässer und ihrer Ufer beachtet werden. 2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin Ortsteil (OT) Glocksin befindet sich in südlicher Ortsrandlage. Die Gemeinde Neverin beabsichtigt, eine 2,4 ha große innerörtliche Fläche für eine Durchmischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu nutzen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Ehemals war die Fläche von einer Gutsanlage mit Wirtschaftsgebäuden überbaut. Diese wurde aufgrund des schlechten Bauzustandes abgerissen. Aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" geht hervor, dass insgesamt elf Einfamilienhäuser und ein Wohngebäude für „Generationen Wohnen" gebaut werden sollen. Das Planungsgebiet wird begrenzt durch Siedlungsbereiche im Norden und Osten, dem Haussee im Süden und durch eine verkehrliche Anbindung im Westen. In der Gemeinde Neverin leben gegenwärtig 1.004 Einwohner. Sowohl im OT Glocksin als auch im Gemeindehauptort Neverin stehen weder freie Bauflächen zur Verfügung, noch finden dort bauflächenrelevante Planungen statt. Die Gemeinde Neverin erfüllt nicht die Kriterien für einen Zentralen Ort aus Programmsatz 3.2(1) RREP MS. Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren (Programmsatz 4.1(4) RREP MS). Das Vorhaben sieht die Entwicklung von elf Eigenheimen sowie einem Mehrfamilienhaus vor. Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation hinsichtlich der fehlenden Bauflächenverfügbarkeit in der	Zu folgenden Programmsätzen erfolgt eine Beurteilung des Entwurfs: Programmsatz 4.1(2), erschlossene Standortreserve Programmsatz 4.1(4), Eigenbedarf Programmsatz 4.1(6); Anbindung an vorhandene Strukturen Programmsatz 4.2(1); Ortsbild Programmsatz4.2(7); Sonderwohnformen Programmsatz 5.1(2); Uferzonenschutz Das AfRL MS stimmt entsprechend der Prüfung der einzelnen Programmsätze dem Vorentwurf zu: • Der Umfang der Eigenentwicklung ist angemessen, dabei wird berücksichtigt, dass Neverin kein zentraler Ort ist • Inanspruchnahme der Fläche als Standortreserve • Freihaltung des Uferbereiches • Der Beitrag zur Ortsbildentwicklung wurde aus einem Architekturwettbewerb abgeleitet • Das Mehrgenerationenhausmit Betreuungsmöglichkeiten ist auf den Bedarf in der Gemeinde ausgerichtet

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
1.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte** 3 Gemeinde Neverin, ist die Planung aus raumordnerischer Sicht zur Deckung des Eigenbedarfs für einen mittelfristigen Planungshorizont angemessen. Das geplante Wohngebiet befindet sich in Anbindung an die bebaute Ortslage und folgt damit dem raumordnerischen Ziel aus Programmsatz 4.1(6) RREP MS. Im Hinblick auf den Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung (Programmsatz 4.1(2) RREP MS) ist festzustellen, dass das Vorhaben eine Umnutzung und Wiederbelebung der innerörtlichen Brachfläche beabsichtigt, die durch die ehemalige Gutsanlage bebaut war. Der Inanspruchnahme dieser Standortreserve ist demnach Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Weiterhin ist festzustellen, dass die geplante Freifläche am Uferbereich des Glocksiner Haussees den freien Zugang der Öffentlichkeit zum See gewährleistet und somit dem Programmsatz 5.1.3(2) RREP MS folgt. Im Zuge der Neuplanung des Areals wurde von der Gemeinde Neverin ein Planungswettbewerb (2016/2017) ausgelobt, dessen Siegerentwurf nach geringfügiger Anpassung als Neuinterpretation einer dorftypischen „Gutsanlage" dient. Um an den Speicher und einer Hofbildung zu erinnern, wird eine Mischung aus großen und kleinen Baukörpern verfolgt. Das Ortsbild, die historischen und regionalen Gegebenheiten sollen zusätzlich durch Festsetzungen bezüglich der Dächer und Fassaden im Bebauungsplan Nr. 8 berücksichtigt werden. Folglich ist festzustellen, dass die Planung den Programmsatz 4.2(1) RREP MS berücksichtigt. Das geplante „Generationen Wohnen" im Baufeld 4 (Mehrfamilienhaus) soll unter anderem Personen im hochbetagten Alter beherbergen. Um deren individuellen Hilfebedarf zu sichern, sollen insbesondere Betreuungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Gebäude aufgenommen werden. Programmsatz 4.2(7) RREP MS besagt, dass die Ausweisung von Sonderwohnformen wie Seniorenwohnungen und Serviceanlagen vorrangig in Zentralen Orten einzuordnen ist. Den Planungsunterlagen sowie dem Scoping Termin vom 17.01.2018 zu Folge ist davon auszugehen, dass die Planung des Mehrgenerationenhauses nicht als reines Seniorenwohnheim mit gemeindeübergreifender Bedeutung zu bewerten ist. Der Umfang und die Bedeutung des Vorhabens sind ausgerichtet auf die Orts- bzw. Gemeindebewohner. Die Planung steht somit dem Programmsatz 4.2(7) RREP MS nicht entgegen. Abschließend ist das Planvorhaben der Gemeinde Glocksin aus raumordnerischer Sicht zu befürworten. Es wird darauf hingewiesen, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan das Planungsgebiet als eine Fläche mit gemischter Nutzung ausweist und der Bebauungsplan diese Fläche als allgemeines Wohngebiet kennzeichnet. Der Flächennutzungsplan ist anzupassen. **3. Schlussbestimmung:** Die mit Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin angezeigten Planungsabsichten entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Christoph von Kaufmann Leiter nachrichtlich: - LK Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung - Ministerium für Energie, Infrastruktur u. Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, Referat 360; per E-Mail	Die Planung wird befürwortet. Hinweis: Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als eine Fläche mit gemischter Nutzung aus und der Bebauungsplan kennzeichnet diese Fläche als allgemeines Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan ist anzupassen. Die Gemeindevertretung fasst am 04.07.2018 den Beschluss zur Änderung des FNP. Die angezeigten Planungsabsichten entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
2.	IHK Neubrandenburg IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern Bereich Wirtschaft und Standortpolitik 0025 26 29 MAR 18 IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg Amt Neverin Fachbereich Bau und Ordnung Frau Silvia Brinckmann Dorfstraße 36 17039 Neverin 29. MRZ. 2018 Ihr Ansprechpartner Marten Belling E-Mail marten.belling@neubrandenburg.ihk.de Tel. 0395 5597-213 Fax 0395 5597-513 27. März 2018 **Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage Glocksin" der Gemeinde Neverin** **Frühzeitige Beteiligung als Träger öffentlicher Belange** Sehr geehrte Frau Brinckmann, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 24. Januar 2018, mit dem Sie um Stellungnahme zum Vorentwurf des o. g. Babauungsplanes bitten. Nach Prüfung der Planunterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise zum vorliegenden Planungsstand. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Marten Belling Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg Sitz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 27.03.2018 vor. Aus Sicht der IHK gibt es keine Hinweise.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
3.	**Bergamt Stralsund** **Bergamt Stralsund** 001992 06.MAR 18 Bergamt Stralsund Postfach 1135 · 18401 Stralsund Amt Neverin für die Gemeinde Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin Amt Neverin 07. MRZ. 2018 Zur Kenntnis: Beam. Herr Blietz Fon 03831 / 61 21 41 Fax 03831 / 61 21 12 Mail O.Blietz@ba-mv.regierung.de www.bergamt-mv.de Reg.Nr. 038/018 Az. 512/13071/49-18 Ihr Zeichen / vom 1/24/2018 Mein Zeichen / vom 00 Durwahl 61 21 41 Datum 3/7/2018 **STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND** <ySehr geehrte Damen und Herren, die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme **Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage Glocksin" der Gemeinde Neverin** berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht. Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag Olaf Blietz Hausanschrift Bergamt Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Fon 03831 / 61 21 0 Fax 03831 / 61 21 12 Mail info@ba-mv.regierung.de	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 07.03.2018 vor. Aus Sicht des Bergamtes Stralsund gibt es keine Einwände.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
4.	**Wasser- und Bodenverband untere Tollense/ mittlere Peene**	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 05.03.2018 vor. Aus Sicht des Wasser- und Bodenverbandes gibt es keine Hinweise.

Wasser- und Bodenverband
Untere Tollense / Mittlere Peene

Körperschaft des Öffentlichen Rechts
www.wbv-untere-tollense-mittlere-peene.de

Geschäftsstelle Jarmen
Anklamer Str. 10
17126 JARMEN

Tel.: 039997-3312-0
Fax: 039997-3312-13
E-Mail: info@wbv-untere-tollense-mittlere-peene.de

Deutsche Kreditbank AG
BIC BYLADEM1001
IBAN DE34 1203 0000 0000 3626 14

Volksbank Demmin eG
BIC GENODEF1DAT
IBAN DE07 1509 0574 0100 0028 01

Amt Neverin
Bau und Ordnung
Dorfstraße 36

17039 Neverin

Amt Neverin
07. MRZ. 2018
Zur Kenntnis: ...

001978 08.MAR 18

Ansprechpartner/in: Herr Stübe
Durchwahl: 039997-3312-0

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ort, Datum
24.01.2018	Brinckmann	st	Jarmen, 05.03.2018

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage Glocksin"

hier: Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene"

Sehr geehrte Damen und Herren,

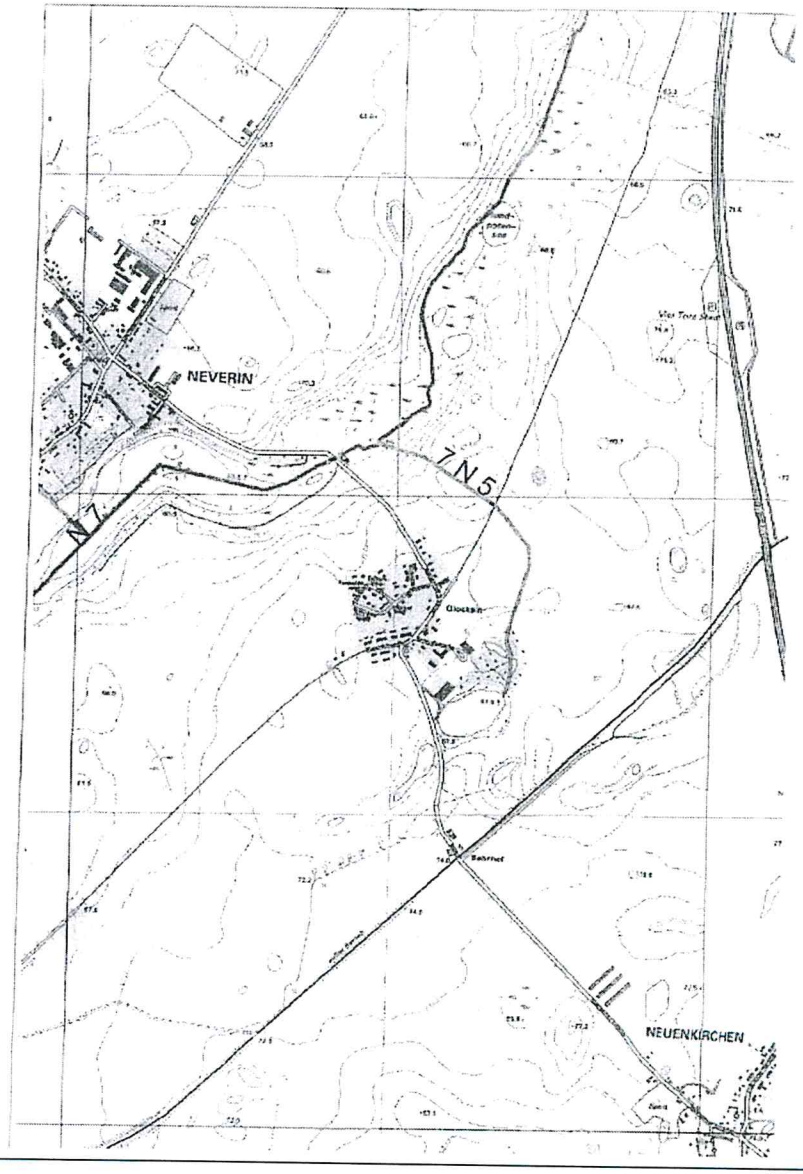
seitens des Verbandes werden zur genannten Baumaßnahme keine Hinweise gegeben bzw. Forderungen erhoben, da im unmittelbaren Planungsgebiet gem. beigefügtem Lageplan keine Gewässer II. Ordnung vorhanden sind.

Diese Stellungnahme stellt keine Erlaubnis im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar. Sie kann jedoch zu deren Beantragung bei der Unteren Wasserbehörde herangezogen werden.

Mit freundlichem Gruß

i.A. Stephan Stübe
PL Investitionen

Anlage: 1 x Übersichtskarte

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
4.	**Wasser- und Bodenverband untere Tollense/ mittlere Peene** Gewässer II. Ordnung -  	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
5.	**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 23.02.2018 vor.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

002068 12 MAR 18

Gemeinde Neverin
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Amt Neverin
12. MRZ. 2018
Zur Kenntnis: ...

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

Auskunft erteilt Cindy Schulz

Zimmer 3.32
Zentrale 0395 57087 0
Vorwahl 0395
Durchwahl 57087-2453
Fax 0395 57087 65965
E-Mail cindy.schulz@lk-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	02./24. Januar 2018	55/2018-502	23. Februar 2018

Satzung über den Bebauungsplan Nr.8 "Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.8 "Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin beschlossen.

Die Gemeinde Neverin führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch.
Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.8 "Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: Dezember 2017) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr.8 "Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Gemeinde Neverin beabsichtigt die Flächen am Gutshaus in der Ortslage Glocksin zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr.8 "Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Regionalstandort Waren (Müritz)
Zum Amtshaus 3
17192 Waren (Müritz)
Telefon: 0395 57087 0
Fax: 0395 57087 65965

Bankverbindung:
IBAN: DE 5715 0501 0205 4004 8500
BIC: NOLADE 21 WRN

Regionalstandort Demmin
Anton-Pinnow-Straße 12-15
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Wesenberger Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

I. Allgemeines

zu 1. Flächen als Wohngebiet

Für Wohnbauflächen schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
5.	**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** Seite 2 des Schreibens vom 23. Februar 2018 **2.** Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme liegt mir noch nicht vor. Auf § 17 LPlG M-V mache ich in diesem Zusammenhang aufmerksam. Hinweisen möchte ich die Gemeinde Neverin im Weiteren darauf, dass gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 06. Mai 1996 (Amtsbl. M-V S. 530), zuletzt geändert durch Erlass vom 02. November 1998 (Amtsbl. M-V S. 1339) Punkt 2.1.1 u. a. die Aufstellung von Bauleitplänen anzeigepflichtig ist. Die Anzeige sollte nach Punkt 2.1.2 dieses Anzeige-Erlasses dabei im Interesse aller Beteiligten so frühzeitig wie möglich erfolgen. Entsprechend ist die beabsichtigte Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zeitnah anzuzeigen. **3.** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB). Im seit September 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Mecklenburg Strelitz-Ost, welchem die Gemeinde Neverin angehört, werden für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes **gemischte Bauflächen** dargestellt. Insofern ist festzustellen, dass die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Neverin, welche im vorliegenden Vorentwurf ein **allgemeines Wohngebiet** festsetzt, sich **nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt**. Die Aussagen in der vorliegenden Begründung zu o. g. Bebauungsplan widersprechen sich darüber hinaus. Zum einen wird von einem vorzeitigen Bebauungsplan gesprochen. Diese Möglichkeit ermöglicht es einer Gemeinde, eine Bebauungsplanung durchzuführen bevor ein Flächennutzungsplanaufgestellt ist (§ 8 Abs. 4 BauGB). Die Gemeinde Neverin verfügt als Mitgliedsgemeinde des genannten Planungsverbandes aber bereits über einen (sogar) rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Insofern kommt im konkreten Fall die Konstellation des Parallelverfahrens nach **§ 8 Abs. 3 BauGB** in Frage. Die Rechtsgrundlage hierzu wird in der Begründung auch erwähnt. Entsprechend gehe ich also grundsätzlich von einer noch durchzuführenden Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes aus. Darauf hinweisen möchte ich, dass das Parallelverfahren eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes ist. Soll von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, muss dabei mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Im Ergebnis muss das Entwicklungsgebot eingehalten werden. **Auf die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung in dieser Verfahrenskonstellation weise ich vorsorglich hin.** Die Aussagen zum Entwicklungsgebot sind in der Begründung entsprechend noch zu qualifizieren.	zu 2. Landesplanerische Stellungnahme Es liegt mit Datum vom 26.02.2018 eine landesplanerische Stellungnahme vor. Sie befürwortet diese Planung der Gemeinde. zu 3. Entwicklungsgebot Die Gemeindevertretung fasst am 04.07.2018 den Beschluss zur Änderung des FNP. Der Hinweis der Stellungnahme wird grundsätzlich und aufmerksam zur Kenntnis genommen. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
5.	**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** Seite 3 des Schreibens vom 23. Februar 2018 4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr 8 "Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen. 4.1. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden. Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche ***Arten umweltbezogener Informationen*** ausgelegt werden. Dies erfordert eine **schlagwortartige Zusammenfassung und Charakterisierung derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.** Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will. Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Charakterisierung verfehlt diese Anstoßwirkung. **Auf das Schreiben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 11. Oktober 2013 verweise ich hierzu.** Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen. Es ist zwar unbeachtlich, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte Unterlassen dieser Angaben bleibt jedoch ein beachtlicher Fehler gemäß § 214 BauGB. 4.2. Auf das **aktuelle BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) mache ich im Weiteren vorsorglich aufmerksam. Insbesondere verweise ich hier auf die Vorschriften des § 4a BauGB sowie auf die Qualifizierung der Anforderungen an den im weiteren Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan zu erarbeitenden Umweltbericht. **II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.	zu 4. Grundsätzliche einzelne Aspekte zu 4.1 umweltbezogene Stellungnahmen Der Punkt wird bei der förmlichen Beteiligung beachtet. Die Öffentlichkeit wird informiert. zu 4.2 aktuelle Fassung des BauGB Die Unterlagen werden inhaltlich qualifiziert. **II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** Ein Scopingtermin hat am 17.01.2018 stattgefunden. Für die Planung hat die Gemeinde das Planungsbüro Kunhart-Freiraumplanung beauftragt. Die Scopingunterlage wurde ebenso wie der Vorentwurf umfangreich vorbereitet.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
5.	**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** Seite 4 des Schreibens vom 23. Februar 2018 Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB. 1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen. ***Artenschutz*** Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde der gesetzliche Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berücksichtigt. Die im Teil B unter dem Punkt 1.4.1 festgeschriebenen Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen (Erhalt Eiskeller, Findlingsmauer und Artenschutzhaus, Kartierung von Reptilien und Amphibien vor Baubeginn). ***Gehölzschutz*** Die im südlichen Bereich des Geltungsbereiches, nahe dem Seeufer und der Kreisstraße befindlichen nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume sind Bestandteil nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Biotope. Sollte die Fällung eines nicht zum Erhalt festgesetzten gesetzlich geschützten Baumes erforderlich werden ist ein Antrag auf Fällgenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Für den mit o. g. Bebauungsplan verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft ist eine **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** mit Vorschlägen für geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu übergeben (§ 17 Abs. 4 BNatSchG). Als fachliche Grundlage dafür sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung" (HzE) in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3 anzuwenden. Die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der für den Ausgleich und den Ersatz benötigten Flächen ist nachzuweisen. Bei der Erforderlichkeit externer Ausgleichsmaßnahmen ist die Fläche mit katastermäßiger Bezeichnung als Hinweis auf dem Plan aufzunehmen. Ggf. ist ein Lageplan hierzu in der Begründung zu ergänzen. Eine abschließende Prüfung kann erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen erfolgen. Hinweis: In der Gemarkung Glocksin, Flur 1, Flurstück 114/12 befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Nr. 1.4.4.1, Röhrichtbestände und Riede; naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder), welches nicht unter Punkt 3.3 (Seite 12/26) der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" erfasst wurde. Ich bitte dies, bei der weiteren Planung und Überarbeitung zu berücksichtigen. 2. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des häuslichen Abwassers zentral erfolgen. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder	Es gab in dem Scopingtermin keine diesbezüglichen Hinweise. Siehe dazu auch das Protokoll. zu 1. Naturschutzrechtliche und -fachliche Sicht <u>Artenschutz</u> Kenntnisnahme Hinweis an die Bauherren in welcher Form - Kaufvertrag?? <u>Gehölzschutz</u> Die geschützten Biotope des Plangebietes werden in der Bestandskarte und in der Planzeichnung als Solche gekennzeichnet. Die Maßnahme V3 des Umweltberichtes bzw. 1.4.1.3 Teil B der Planzeichnung wird folgendermaßen geändert: Notwendige Gehölzbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 1. März–30. September durchzuführen. Sollte die Fällung eines nicht zum Erhalt festgesetzten gesetzlich geschützten Baumes erforderlich werden, ist ein Antrag auf Fällgenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Ist der Baum Bestandteil eines geschützten Biotopes muss die Beantragung der Ausnahme vom Biotopschutz in den Baumfällantrag einfließen. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. <u>Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung</u> Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird erstellt. Die rechtliche Verfügbarkeit aller Kompensationsmaßnahmen wird nachgewiesen. <u>Hinweise</u> Die geschützten Biotope des Plangebietes werden in der Bestandskarte und in der Planzeichnung als Solche gekennzeichnet.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
5.	**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** Seite 5 des Schreibens vom 23. Februar 2018 wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Im weiteren Planungsverlauf sollte die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens geregelt werden. Sollte die Gemeinde/Stadt eine genehmigungsfreie Versickerung gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V gestatten, ist dafür außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer/Grundwasser erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). **3.** Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen ist. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V). Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Schl.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten. Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen. Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren. <u>Hinweis:</u> Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.	zu 2. Untere Wasserbehörde Regelung zur Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers ist Gegenstand der erschließungstechnischen Planung, die im Anschluss an die Bauleitplanung erfolgt. Der Boden ist lehm- und tonhaltig in Glocksin. Die Versickerungsfähigkeit ist nicht gegeben. zu 3. Untere Bodenschutzbehörde • wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen. Die heute unbebaute Fläche im Bestand ist bereits verräumt worden (außer Fledermauskeller). Überschussböden sind zu sichern. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die Ausführungen zu schädlichen Bodenveränderungen werden nachrichtlich als Hinweis übernommen. <u>Hinweis</u> Der Text wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
5.	**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**	

Seite 6 des Schreibens vom 23. Februar 2018

4. Aus denkmalrechtlicher Sicht wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass sich an der Peripherie des o. g. Plangebietes gemäß der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte folgende **Baudenkmale** befinden:

Nr. Denkmalliste	lfd. Nr. Denkmalliste	Ortschaft	Gemeinde	Straße	Bezeichnung
371	1	Glocksin	Neverin	Schlosstr. 12, 14	Gutshaus
373	1	Glocksin	Neverin	Zum Alten Dorf / Schlosstr.	Kirche mit
373	2	Glocksin	Neverin		Feldsteintrockenmauer

Diese sollten nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, punktuell mit „D" zu kennzeichnen, in der Planzeichenerklärung zu erläutern und in der Begründung zu nennen.

Weiterhin sind in die Begründung und den Textteil B folgende Absätze einzufügen:
„An der Peripherie des Geltungsbereiches der Satzung sind Baudenkmale bekannt. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind gemäß § 6 DSchG M-V grundsätzlich verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Erläuterungen:
Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).
Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen."

In der Begründung ist außerdem festzuhalten, dass die Belange der Baudenkmale Nr. 373_1 und _2 gemäß § 10 Abs. 4 des DSchG M-V in der Fassung vom 06. Januar 1998 in Verbindung mit Artikel 9 Abs. 4 des Güstrower Vertrages vom 20. Januar 1994 und § 2 der Vereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Mecklenburgs und der Pommerschen Kirche zur Übertragung von Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege an Kirchen vom 03. Mai 1996 vom Konsistorium der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche vertreten werden. Zuständig ist:

Frau Julia Ahnert-Kaufmann
Landeskirchenamt
Außenstelle Schwerin
Dezernat Bauwesen
Bau- und Denkmalpflege
Münzstr. 8-10, 19055 Schwerin
Tel.: 0385 20223-124
Email: Julia.Ahnert-Kaufmann@lka.nordkirche.de

zu 4.

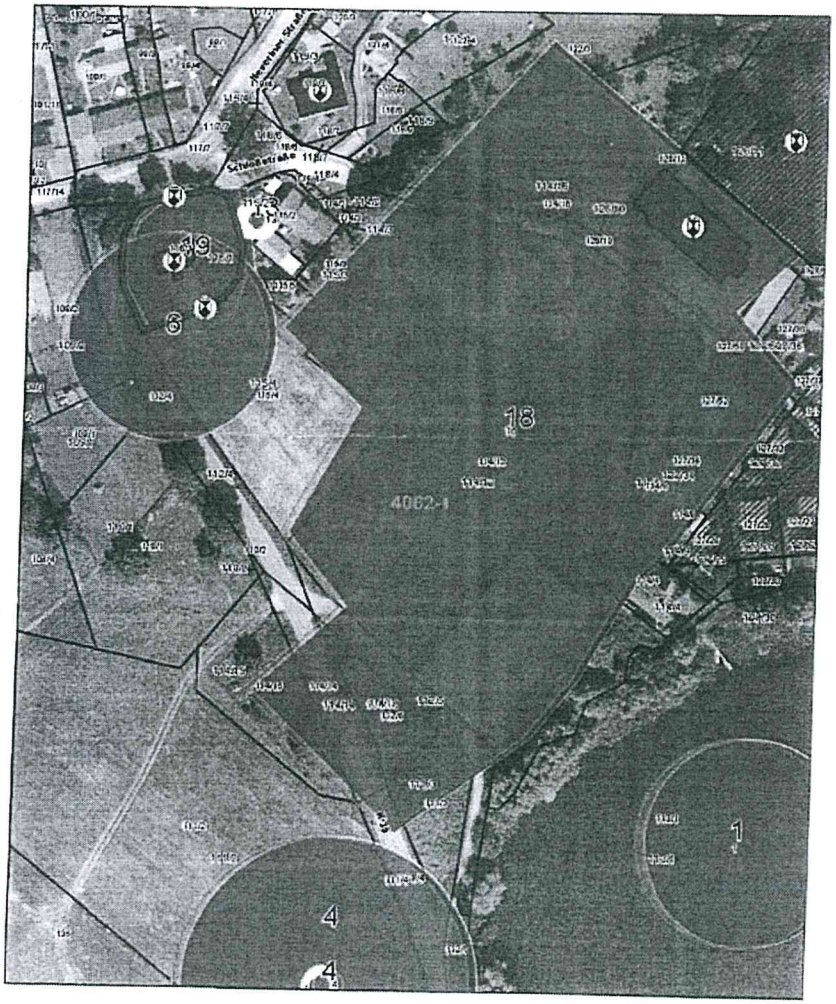
Baudenkmale werden gekennzeichnet

Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
5.	**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** Seite 7 des Schreibens vom 23. Februar 2018 Im Bereich des o. g. Vorhabens sind außerdem **Bodendenkmale** bekannt (siehe Anlage), welche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, mit der punktuellen „Kennzeichnung „BD" zu versehen und in der Planzeichenerklärung zu erläutern sind (Denkmale nach Landesrecht). Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil B sowie in die Begründung einzuarbeiten: *„Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen „BD") kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG-M). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.* *<u>Hinweise:</u>* *Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.* *Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schenz, Tel. 0385-58879681).* *<u>Erläuterungen:</u>* *Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)."* **III. Sonstige Hinweise** Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr.8 "Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben: 1. Aus brandschutztechnischer Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben. Der vorhandene Steg am Haussee ist nicht mit Fahrzeugen der Feuerwehr auf öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar. Die Entnahmestelle für Löschwasser muss dem Stand der Technik entsprechen, dazu ist eine Zufahrt mit befestigten Aufstell- und Bewegungsflächen notwendig, die Saugstelle ist analog DIN 14210 herzustellen. Auf die notwendige Verbindung des Baugrundstückes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erfüllung des § 4 LBauO M/V wird hingewiesen.	Die Bodendenkmale werden im Planteil gekennzeichnet. Der Hinweis wird beachtet und in die Begründung übernommen. <u>Hinweise</u> Die Hinweise werden in die Begründung übernommen. <u>Erläuterungen</u> Die Erläuterungen werden in die Begründung übernommen. **III. Sonstige Hinweise** zu 1. Brandschutz Die Entnahmestelle wird in der verkehrstechnischen Planung untersucht und ausgewiesen. Die Verbindung Grundstück – Straße wird hergestellt. Die Planung erfolgt im Anschluss an die Bauleitplanung und wird eine entsprechende inhaltliche Vertiefung aufweisen und abgestimmt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
5.	**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** Seite 8 des Schreibens vom 23. Februar 2018 2. Aus Sicht des unteren Straßenbaulastträgers wird auf Folgendes hingewiesen. Das o. g. Plangebiet verläuft in seinem westlichen Bereich entlang der **Kreisstraße MSE 72**, Abschnitt 20. Laut vorliegenden Planungsunterlagen erfolgt die Erschließung des Geltungsbereiches ausschließlich über die Kreisstraße MSE 72. Die Anbindungen sind teilweise vorhanden, müssen jedoch richtlinienkonform ausgebaut werden. Die Ein- und Ausfahrtsradien sind mittels Schleppkurven (dreiachsiges Müllfahrzeug) nachzuweisen und dem Bauamt/ Sachgebiet Tiefbau vorzulegen. 3. Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen. Des Weiteren ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur Bestätigung in 2-facher Form vorzulegen. 4. Von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf aufmerksam gemacht, dass Gemarkung und Flurbezeichnung auf der Planzeichnung zu ergänzen sind. 5. Unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Normenklarheit möchte ich hier im Wesentlichen auf die folgenden grundsätzlichen Aspekte verweisen: • Grundsätzlich sind alle ***Planzeichen***, die verwendet werden, auch zu ergänzen, unter Angabe des jeweiligen Rechtsbezuges. Der Vorentwurf ist dahingehend noch einmal zu prüfen und zu überarbeiten. Insbesondere mache ich hier auf die Rechtsgrundlagen für das allgemeine Wohngebiet, die offene Bauweise aufmerksam. Des Weiteren handelt es sich offensichtlich bei den festgesetzten Verkehrsflächen und Grünflächen um städtebauliche Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB und nicht um nachrichtliche Übernahmen auf Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB. Das erklärte Planzeichen für die Flächen des Erhaltungsgebotes ist nicht in der Planzeichnung zu finden. Ebenso fehlen in der Planzeichnung offensichtlich 'priv.' Verkehrsflächen.	zu 2. Unterer Straßenbaulastträger Nachweis, Vorlage im Zuge der Planung zu 3. Untere Straßenverkehrsbehörde Hinweis ... zu 4. Kataster- und Vermessungsamt Gemarkung und Flurbezeichnung werden auf der Planzeichnung ergänzt. zu 5. Grundsätzliche Aspekte • prüfen - Erhaltungsgebot Fledermauskeller ???

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
5.	**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** Seite 9 des Schreibens vom 23. Februar 2018 ▪ Die Erklärung der Abweichung von der Tabelle in § 17 BauNVO ist insoweit entbehrlich, da diese Tabelle maximale Obergrenzen angibt, die im o. g. Plangebiet eingehalten werden. ▪ Laut ***textlicher Festsetzung 1.5.2*** wird die Firstrichtung festgesetzt. In der Planzeichnung ist dies aber nur für die BF 1, 2 und 3 erfolgt. Die Festsetzung einer Firstrichtung im BF 4 sollte daher geprüft werden. In der Festsetzung ***1.5.3*** sind offensichtlich „Gauben" gemeint. Außerdem wären meines Erachtens dieser Festsetzung in den BF 1 (oberer Bereich) und BF 4 keine Gebäude mit Gauben möglich, da diese Baufelder von Straßen umgeben sind. Dies sollte noch einmal geprüft werden. ▪ In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Neverin werden Aussagen hinsichtlich der zulässigen ***Dacheindeckung*** gemacht. Textliche Festsetzungen dahingehend sollten auch ergänzt werden. ▪ Die Landesbauordnung M-V wird bei den ***Rechtsquellen*** zweimal genannt. Außerdem wird bezüglich der Hauptsatzung auf eine andere Gemeinde verwiesen. Die Erforderlichkeit zur Anführung des WHG und LWaG M-V sollte geprüft werden. Im Auftrag Schulz SB Bauleitplanung Anlage	• Begründung wird überprüft. • 1.5.2 - Satz in Teil B der Planzeichnung wird ergänzt. In 1.5.3 ..... • Dacheindeckung wird ergänzt • Korrektur erfolgt

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
5.	**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** **Kartenauszug - Geoportal** (kein amtlicher Auszug) Glocksin (134062) Flur: 1 Maßstab: ca. 1: 1391 Datum: 15.01.2018 Stelle: Bauamt / Denkmale, Nutzer: Kühne Anlage **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013 Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung gilt auch jede Form der Datenübertragung, z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.  	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
6.	**Neubrandenburger Stadtwerke neu.sw** neu.sw Mein Stadtwerk® Neubrandenburger Stadtwerke GmbH Geschäftsführung Vorsitzender Ingo Meyer Dr. Jörg Fiedler Aufsichtsrat Vorsitzender Dr. Stefan Fahrt John-Schehr-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel. 0395 3500-0 Fax 0395 3500 218 www.neu-sw.de info@neu-sw.de Sparkasse Neubrandenburg-Demmin IBAN DE64 1505 0200 0100 4056 17 BIC NOLADE21NBB Amtsgericht Neubrandenburg HRB 1194 USt-IdNr. DE137270590 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17036 Neubrandenburg Amt Neverin - Der Amtsvorsteher - Dorfstraße 36 17039 Neverin Ihr Zeichen Ihre Nachricht 24.01.2018 Durchwahl 0395 3500-167 Ansprechpartner Jens Urbanek Technische Investitionen Datum 13. März 2018 Unser Zeichen **Stellungnahme zum Vorentwurf B-Plan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage Glocksin",** **Gemeinde Neverin** **Unser Auftrag Nr.: 0170/18** Sehr geehrte Frau Brinckmann, die uns mit Schreiben vom 24.01.2018 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH. Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich des o. g. Vorentwurfes zum B-Plan Nr. 8, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise. Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die TAB mbH und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich. Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/TAB/neu-medianet vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/TAB/neu-medianet zu sichern. TOP - AUSBILDUNGSBETRIEB 2016 2016 AUDIT	Abwägung erforderlich Klärung der Leistungsfähigkeit der Netze bei tiefbautechnischer Planung. Bei der Berücksichtigung wird mit neu.sw für die weiterführende Planung zusammengearbeitet.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
6.	**Neubrandenburger Stadtwerke neu.sw** Seite 2 zum Schreiben von neu.sw vom 13. März 2018 an Amt Neverin Betreff Vorentwurf B-Plan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage Glocksin", Gemeinde Neverin Unser Auftrag Nr.: 0170/18 Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. **Stromversorgung/Straßenbeleuchtung** In dem gekennzeichneten B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. **Gasversorgung** In der Schlossstraße befindet sich eine als lageunsicher eingetragene Gasmitteldruckleitung PE d 90. Entlang der K 39 verläuft eine Hauptversorgungsleitung PE d 160 Mitteldruck in Richtung Neuenkirchen. Im direkten B-Plangebiet befindet sich kein Bestand von neu.sw. Grundsätzlich ist eine Erschließung des B-Plangebietes möglich. **Wasserversorgung** Das B-Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen. Trinkwasserversorgung Folgende Trinkwasserleitungen befinden sich im Nahbereich: - Schlossstraße PE 75 x 6,9 (Versorgungsleitung) - westlich der Kreisstraße DN 150 AZ (Zubringerleitung nach Neuenkirchen/Magdalenenhöh/Luisenhof) Zur Versorgung des B-Plangebietes ist als innere Erschließung eine Netzerweiterung erforderlich. In Abhängigkeit von der geplanten Bebauungsstruktur und dem zu erwartenden Wasserbedarf ist ggf. eine Erweiterung des vorgelagerten Netzes als äußere Erschließung erforderlich. Hierzu ist rechtzeitig, bereits in der P anungsphase ein Erschließungsvertrag mit neu.sw abzuschließen, der u. a. die Kostenbeteiligung des Erschließungsträgers regelt. Die Herstellung von Trinkwasserhausanschlüssen ist nicht Bestandteil der öffentlichen Erschließung und muss separat durch jeden Grundstückseigentümer bei neu.sw/Netzservice beantragt werden, bzw. ist durch die Gemeinde rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit neu.sw zu klären. Löschwasserversorgung Die Löschwasserversorgung erfolgt **nicht** über das öffentliche Trinkwassernetz. Für die gesamte Ortslage Glocksin steht in der Neveriner Straße ein Unterflurhydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall zur Verfügung. Die maximale Entnahmemenge beträgt 10 m³/h. **Abwasserentsorgung** Seitens der TAB GmbH liegen keine Einwände gegen den Vorentwurf des B-Planes Nr. 8 vor. Schmutzwasserseitig kann das Gebiet voraussichtlich nur über eine Druckrohrleitung an die Vorflut, dem vorhandenen Freigefällekanal DN 200 STZ in der Neveriner Straße, angeschlossen werden. Im Zuge der Planungen muss der Bestand samt Höhenlage des B-Plangebiets neu vermessen werden.	??? **Stromversorgung/ Straßenbeleuchtung** Der Text wird in die Begründung übernommen. **Gasversorgung** Der Text wird in die Begründung übernommen. **Wasserversorgung** Der Text wird in die Begründung übernommen. vorbehalten und Berücksichtigung bei weiterer Planung Löschwasserversorgung Problem: nicht über TW-Netz wie Brandschutz **Abwasserentsorgung** ???

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
6.	**Neubrandenburger Stadtwerke neu.sw**	

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw
vom 13. März 2018
an Amt Neverin
Betreff Vorentwurf B-Plan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage Glienkin", Gemeinde Neverin
Unser Auftrag Nr. 0170/18

Des Weiteren muss die Kapazität des nachgelagerten Netzes samt Pumpstationen überprüft werden. Für eine Prüfung ist die abzuleitende Menge aus dem B-Plangebiet erforderlich.

???

Für eine Verringerung der Betriebskosten für die Abwasserbeseitigung im TAB-Gebiet sind verschiedene Varianten in der Planung zu betrachten. Dies kann erst nach einer genauen Höhenvermessung weiter verfolgt werden. Eine Erhöhung der Anzahl der Pumpstationen ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht gewünscnt.

Niederschlagswasserseitig befinden sich keine vorhandenen Anlagen in der Nähe des B-Plangebietes. Das anfallende Niederschlagswasser ist lokal zu beseitigen (Verwertung, Versickerung), sofern die Bodengrundverhältnisse dieses erlauben. Andernfalls ist eine Einleitung des Niederschlagswassers im Freigefälle in den Haussee zu erwägen.

Bei der Fortschreitung des Planverfahrens ist die TAB GmbH rechtzeitig einzubeziehen.

Fernwärmeverteilung
In dem gekennzeichneten B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

neu-medianet GmbH
Im benannten B-Plangebiet befindet sich kein Bestand der neu-medianet GmbH.

Allgemeine Hinweise
Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.

Allgemeine Hinweise

Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

Sofern in den Bestandsplanen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

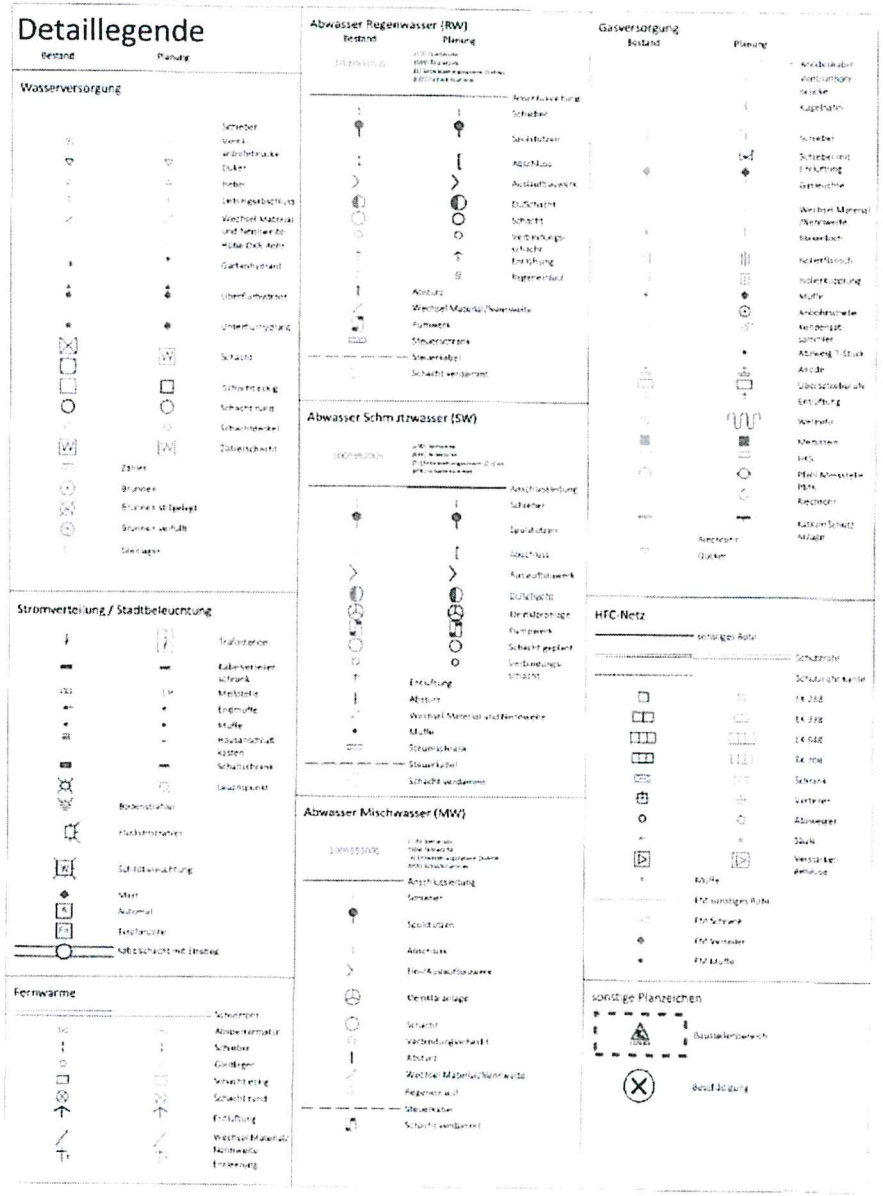
Henrik Arent

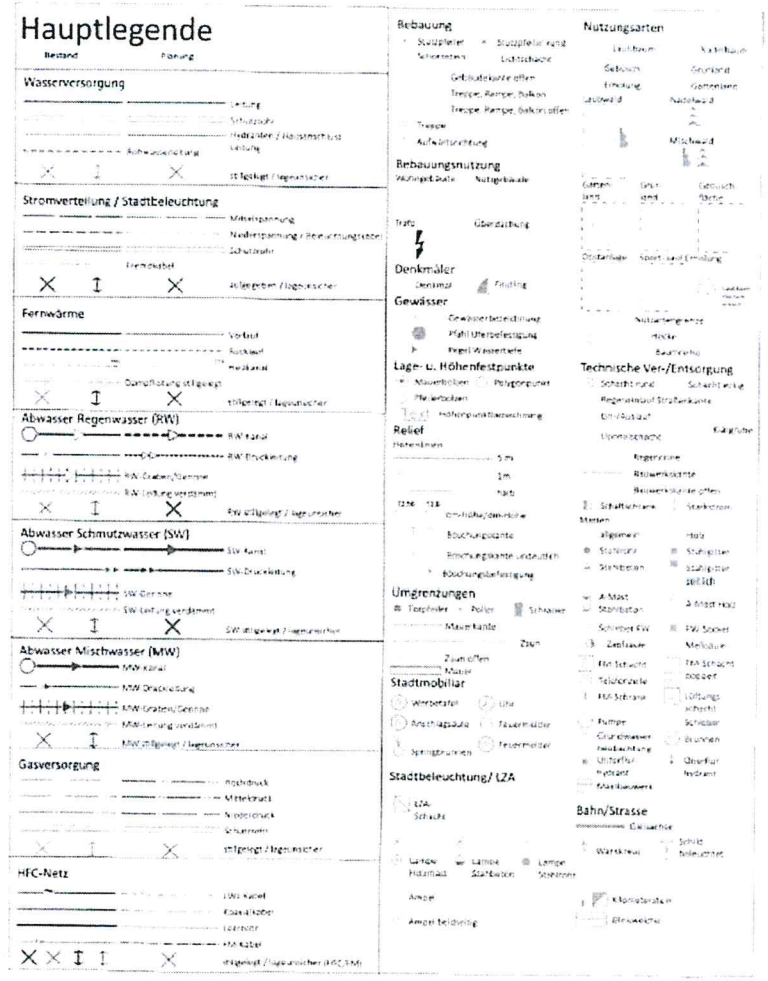
Jens Urbanek

Anlagen
digitale Bestandsunterlagen als pdf-Daten

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
6.	**Neubrandenburger Stadtwerke neu.sw**	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
6.	**Neubrandenburger Stadtwerke neu.sw**	





Legende der Medien

Stand: 01.12.2017

Diese Ausgabe erfolgt für

- Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
- neu-medianet GmbH
- Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH
- Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH

John-Schehr-Straße 1
mit Sitz in 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 3500 -0
Fax: 0395 3500 -118

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
6.	**Neubrandenburger Stadtwerke neu.sw**	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
6.	**Neubrandenburger Stadtwerke neu.sw**	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
7.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) **Brinckmann Silvia** **Von:** toeb@lung.mv-regierung.de **Gesendet:** Donnerstag, 22. März 2018 10:05 **An:** Brinckmann Silvia **Betreff:** S18010 - Vorentwurf B-Plan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage Glocksin" Gemeinde Neverin Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 24.01.2018 keine Stellungnahme ab. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Antje Grau	Es liegt ein Schreiben mit Datum vom 22.03.2018 vor. Das LUNG gibt keine Stellungnahme ab.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
8.	**Deutscher Wetterdienst**	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 14.02.2018 vor. Es werden keine Einwände erhoben.

Deutscher Wetterdienst
Wetter und Klima aus einer Hand

Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14405 Potsdam

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Finanzen und Service

Ansprechpartner:
Gabriele Zimmermann
Telefon:
069/8062-5018
E-Mail:
Gabriele.Zimmermann@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24PD/18 01 02/027/18
Fax:
069/8062-11919
UST-ID: DE227073973

19. FEB. 2018
Zur Kenntnis

Stahnsdorf, 14.Februar 2018

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
hier: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage Glocksin" der Gemeinde Neverin

Ihr Schreiben vom 24.01.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Anerkennung als Kur- und Erholungsort o. a. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Zu unserer Entlastung erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Leitheit
Leiter Verwaltungsbereich Ost

Anlage

www.dwd.de
Dienstgebäude: Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf, Tel.: 0698062-0
Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 5900 0000 0059 0010 20, BIC: MARKDEF1590
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008 (Reg.-Nr. 10/500612 KPI GD)

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
8.	**Deutscher Wetterdienst** Deutscher Wetterdienst Wetter und Klima aus einer Hand 002041 12 MAR 18 Deutscher Wetterdienst · Postfach 30 11 90 · 20359 Hamburg Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin Amt Neverin 12. MRZ. 2018 Zur Kenntnis Finanzen und Service Ansprechpartner Rosemarie Brennecke Telefon: 069/8062-6356 E-Mail: pb24.ha@dwd.de Geschäftszeichen PB24HA Nord Az.: 13.01.02/18 T68 13-2018 Fax: 069/8062-6370 USt-ID: DE221793073 Hamburg, 09.03.2018 Träger öffentlicher Belange **Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage Glocksin" der Gemeinde Neverin** Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.a. Vorhaben erteilen wir als „Träger öffentlicher Belange" keine Auflagen Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag J. Nehls Verwaltungsbereich Nord www.dwd.de Bernhard-Nocht-Str. 76, 20359 Hamburg, Tel. 069 / 8062-0 Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 5900 0000 0059 0010 20, BIC MARKDEF1590 Der Deutsche Wetterdienst ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. 12700716 KPMG)	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 09.03.2018 vor. Es werden keine Auflagen erhoben.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
9.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 08.03.2018 vor.

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte

StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

002038 12 MAR 18

Amt Neverin
Der Amtsvorsteher
Fachbereich Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Amt Neverin
12. MRZ. 2018
Zur Kenntnis: ...

Telefon: 0395 380 89106
Telefax: 0395 380 69160
E-Mail: Iris.Hantel@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Hantel
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c – 0201/5122
Reg.-Nr.: 20 - 18
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 06.03.2018

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage Glocksin" der Gemeinde Neverin

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilungen Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.

2. Naturschutz, Wasser und Boden

Das Vorhaben wurde im Rahmen der Zuständigkeit der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte geprüft. Es berührt weder ein meiner Zuständigkeit unterliegendem Gewässer noch liegt es innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Auch erfolgt gegenwärtig keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte im Bereich des geplanten Vorhabens.

Durch mich wahrzunehmende Belange sind deshalb nicht betroffen.
Ob ein Altlastverdacht auf der Planungsfläche besteht, ist über das Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

zu 1. Landwirtschaft

Es gibt keine Bedenken und Hinweise.

Zu 2. Naturschutz, Wasser und Boden

Die Belange werden nicht betroffen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
9.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte 2 **3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** Aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft gibt es zum o. g. Vorhaben keine Einwände. Mit freundlichen Grüßen Christoph Linke Amtsleiter	**zu 3. Immissionsschutz, Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** Es gibt keine Einwände.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
10.	**Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz (LPBK) Mecklenburg-Vorpommern**	

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

bearbeitet von: Frau Bebel
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-AM3-106-**592/18**

Schwerin, 25. Januar 2018

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
Vorentwurf B-Plan Nr. 8 „Ehem. Gutsanlage Glocksin" Gemeinde Neverin
Ihre Anfrage vom 24.01.2018; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich entsprechend der *„Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)"* bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt.**

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 25.01.2018 vor.

Der Landkreis MSE ist beteiligt worden.

Keine Einwände, der Hinweis wird nachrichtlich übernommen

Im Zuge der tiefbautechnischen Planung wird das Landesamt beteiligt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
10.	**Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz (LPBK) Mecklenburg-Vorpommern** Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Jacqueline Babel **Anlage** TöB-Anfrage - 2 -	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
11.	Landesforst M-V **Landesforst** Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - **Der Vorstand** Forstamt Neubrandenburg · Gleichheinstraße 1 + 3 · 17033 Neubrandenburg **Forstamt Neubrandenburg** Bearbeitet von: H.Schöke Telefon: 0 3 95/ 5091697 Fax: 0 3 95/ 54 42 264 e-mail: Helm.Schoelke@lfoa-mv.de **Amt Neverin** **FB: Bau und Ordnung** **Dorfstr. 36** **17039 Neverin** Amt Neverin 12. FEB. 2018 Zur Kenntnis: Aktenzeichen: SBU-7444.382 Neubrandenburg, den 07. 02.2018 001254 12.FEB 18 **Vorhaben:** **Vorentwurf Bebauungsplan Nr.8 „Ehemalige Gutsanlage Glocksin", der Gemeinde Neverin** *hier:* Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie Benachrichtigung nach §3 Abs.2 BauGB *- Stellungnahme Forstbehörde* Sehr geehrte Frau Brinkmann, im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zu dem o.g. Bauantrag im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Neubrandenburg für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436) wie folgt Stellung: Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldsträucharten. In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren. Nach der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601) geändert wurde, ist nach §1 der WAbstVO M-V der gemäß §20 Abs.1 Satz 1 des LWaldG M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhaltende Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen. Diese wird in Fällen des §2, Absatz 1 Satz 1des Landeswaldgesetzes ab der Traufkante gebildet. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen verläuft der Geltungsbereich für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.8 „Ehemalige Gutsanlage Glocksin", der Gemeinde Neverin, in keiner direkten bzw. unweiten Nachbarschaft von Waldflächen. Eine nachteilige Waldbetroffenheit ist durch die Planung somit nicht erkennbar. Trotzdem weise ich vorsorglich darauf hin, dass grundsätzlich bei allen angedachten Flächennutzungen in Form von Bauvorhaben zu beachten ist, dass zur Sicherung vor Gefahren Kommissarischer Vorstand: Manfred Baum Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts Fritz - Reuter - Platz 9 17139 Malchin Bankverbindung: Deutsche Bundesbank BIC: MARKDEF1150 IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30 Steuernummer: 079/133/80056 Telefon: 0 39 94/ 2 35-0 Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99 E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de Internet: www.wald-mv.de	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 07.02.2018 vor. Das Einvernehmen wird gegeben.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
11.	Landesforst M-V	

2

durch Windwurf oder Waldbrand der im §20 LWaldG M-V gesetzlich vorgeschriebene Mindestwaldabstand von 30 Metern bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald (Traufe) einzuhalten ist.
Diese Vorgabe gilt ebenfalls für vorhandene Erstaufforstungsflächen.

Von Seiten der Forstbehörde wird zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.8 „Ehemalige Gutsanlage Glocksin", der Gemeinde Neverin, das Einvernehmen hergestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Peter Hartwig
Forstamtsleiter

Kommissarischer Vorstand: Manfred Baum

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

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

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

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
12.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** Infra I 3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn Amt Neverin Frau Brinckmann Dorfstraße 36 17039 Neverin s.brinckmann@amtneverin.de **Nur per E-Mail** Aktenzeichen: 45-60-00 / K-I-069-18 Bearbeiter/in: Herr Schmidt Bonn: 5. Februar 2018 BETREFF **Anforderung einer Stellungnahme;** hier: Vorentwurf BBP Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage Glocksin" der Gemeinde Neverin Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB BEZUG Ihr Schreiben vom 24.01.2018 - Ihr Zeichen ANLAGE - / - Sehr geehrte Damen und Herren, durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Schmidt *Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.* **Infrastruktur** **Wir. Dienen. Deutschland.** Fontainengraben 200, 53123 Bonn Postfach 29 63, 53019 Bonn Telefon: +49 (0)228 5504 - 5463 Telefax: +49 (0)228 5504 - 5793 Bw: 3402 - 5463 BAIUDBwToeBI@bundeswehr.org	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 05.02.2018 vor. Es werden keine Einwände vorgebracht.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
13.	**TLG Standortentwicklung** **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel K 4 **Infrastruktur** Wir. Dienen. Deutschland. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn Amt Neverin Der Amtsvorsteher Dorfstr. 36 17039 Neverin Feldstraße 234, 24106 Kiel Postfach 11 61, 24100 Kiel Telefon: +49 (0)431 384 - 5315 Telefax: +49 (0)431 384 - 5346 Bw: 7400 - 5315 baiudbwkompzbaumgmtkik4@bundeswehr.org Amt Neverin 30 30. JAN 2018 Zur Kenntnis Aktenzeichen Referat K 4 – Az 45-60-00 Bearbeiter/in Kiel 29.01.2018 betreff **Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange;** hier: Vorentwurf Bebauungsplan Nr.8 „Ehemalige Gutsanlage Glocksin" der Gemeinde Neverin bezug Ihr Schreiben vom 24.01.2018 anlage - 1 - Sehr geehrte Damen und Herren, den o. g. Vorgang sende ich Ihnen aufgrund fehlender Zuständigkeit wieder zurück. Stellungnahmen der Bundeswehr in o.a. Angelegenheiten werden zentral beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Referat Infra I 3 in Bonn für die gesamte Bundeswehr bearbeitet. Zur Einholung von Stellungnahmen bitte ich Sie, Ihre Anfragen bzw. Anträge ausschließlich an die folgende Anschrift zu senden: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn oder elektronisch an: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org Sämtliche Anfragen bzw. Anträge sind ausschließlich dorthin zu richten. Die Rücksendung der Unterlagen erfolgt zur Wahrung der vom Gesetzgeber vorgegebenen Frist zur Beteiligung und Abgabe einer Stellungnahme. Ich bitte, dies bei der Versendung Ihrer Unterlagen an das BAIUDBw, Referat Infra I 3 zu berücksichtigen und die Frist daher neu festzusetzen. Mein Schreiben ist auch nicht als Stellungnahme der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange zu dem zurückgesandten Vorgang zu werten. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Marsau	Es liegt ein Schreiben mit Datum vom 29.01.2018 vor. Rückläufer Stellungnahmen ausschließlich an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, siehe laufende Nummer 12.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
14.	**Landesamt für innere Verwaltung** Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Amt Neverin Dorfstraße 36 DE-17039 Neverin bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256259 E-Mail: raumbezug@lauv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB201800114 Schwerin, den 25.01.2018 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr.8 Ehemalige Gutsanlage Glocksin der Gem. Neverin Ihr Zeichen: . Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). **Lagefestpunkte** ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m **wichtige unterirdische Festpunkte**, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere. Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.** - Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei**	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 25.01.2018 vor. Es befinden sich Festpunkte in dem Vorhabengebiet. Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
14.	Landesamt für innere Verwaltung **Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.** Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.** - **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden**, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. - Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.** Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.** **Hinweis:** Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel **Seite 2 von 2**	**Hinweis:** Der Landkreis MSE ist beteiligt worden.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
15.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V ??? habe ich nicht gefunden ??? vom einfügen	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom xx.xx.2018 vor.

GEMEINDE NEVERIN

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

frühzeitige Beteiligung

(vom 27.02.2018 bis 02.04.2018)

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

B. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
A.	**Stadt Neubrandenburg** NEUBRANDENBURG Stadt der vier Tore am Tollensesee 001493 19 FEB 18 Stadt Neubrandenburg Der Oberbürgermeister Stadt Neubrandenburg · Postfach 11 02 55 · 17042 Neubrandenburg Fachbereich: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur Abteilung: Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen Sachbearbeiterin: Julia Mantke Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin Mail: julia.mantke@neubrandenburg.de Tel.: 0395 555-2129 Fax: 0395 555-2963 Dienstgebäude: Rathaus Zimmer: 204 Amt Neverin 19. FEB. 2018 Zur Kenntnis: Datum und Zeichen ihres Schreibens: 24.01.2018, Frau Brinckmann Unser Zeichen: 2.40-ma Datum: 15.02.2018 **Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage Glocksin" der Gemeinde Neverin** hier: Stellungnahme der Stadt Neubrandenburg im Rahmen der Behörden- und TÖB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Vorentwurf Stand Dezember 2017 Sehr geehrte Frau Brinckmann, seitens der Stadt Neubrandenburg bestehen keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen zum vorliegenden Planvorentwurf. Die beabsichtige Bebauung der ehemals devastierten Fläche zu einem Areal mit gemischter Nutzung, einschließlich nicht störendes Gewerbe und Freiflächen, fügt sich nach vorliegendem Entwurf in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Konflikte mit der beabsichtigten Wohnbaulandentwicklung im Oberzentrum Neubrandenburg sind nicht zu erwarten. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag i. A. Monique Kerschefski Hausanschrift: Rathaus Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg Bankverbindung: Sparkasse Neubrandenburg-Demmin BLZ 150 500 00 Konto-Nr. 3 010 401 200 BIC: NOLADE21NBS IBAN: DE93150500000301040120 0 Kontakt: Tel. 0395 555-0 Fax 0395 555-2600 stadt@neubrandenburg.de www.neubrandenburg.de	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 15.02.2018 vor. Es werden keine Anregungen, Einwände und Hinweise vorgebracht.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
B	**Gemeinde Neddemin** **Gemeinde Neddemin** **über Amt Neverin** **Dorfstraße 36** **17039 Neverin** **Gemeinde Neverin** **über Amt Neverin** **Dorfstraße 36** **17039 Neubrandenburg** **Betreff: B-Plan Nr.8 „Ehemalige Gutsanlage Glocksin"** **der Gemeinde Neverin** **Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden** Der Vorentwurf zur o.g. Satzung und der Entwurf zur Begründung sowie der Umweltbericht lagen der Gemeinde Neddemin am 30.01.2018 vor. 1 Wir haben gegen den Entwurf der Satzung und den Entwurf der Begründung keine Bedenken, Anregungen und Hinweise 2 Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten, Neverin, den ... 2018 T. Beckmann Bürgermeister	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 30.01.2018 vor. Es werden keine Anregungen, Einwände und Hinweise vorgebracht.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
C	**Gemeinde Trollenhagen** **Gemeinde Trollenhagen** **über Amt Neverin** **Dorfstraße 36** **17039 Neverin** **Gemeinde Neverin** **über Amt Neverin** **Dorfstraße 36** **17039 Neubrandenburg** **Betreff: B-Plan Nr.8 „Ehemalige Gutsanlage Glocksin"** **der Gemeinde Neverin** **Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden** Der Vorentwurf zur o.g. Satzung und der Entwurf zur Begründung sowie der Umweltbericht lagen der Gemeinde Trollenhagen am 21.03.2018 vor. 1. Wir haben gegen den Entwurf der Satzung und den Entwurf der Begründung keine Bedenken, Anregungen und Hinweise 2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten, Neverin, den 21.03.2018 P. Enthaler Bürgermeister	Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 21.03.2018 vor. Es werden keine Anregungen, Einwände und Hinweise vorgebracht.

GEMEINDE NEVERIN

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

frühzeitige Beteiligung

(vom 27.02.2018 bis 02.04.2018)

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

C. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag
I.	Öffentlichkeitsbeteiligung	Protokoll vom .....