

Amt Neverin

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde: Gemeinde Neverin

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO-35-BO-2018-315		
Federführend:	Status: öffentlich		
Fachbereich Bau und Ordnung	Datum: 05.11.2018		
	Verfasser: Alexander Diekow		
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin	Entscheidung

Sachverhalt:

Der vorliegende Vorentwurf dient zur Durchführung des Verfahrens.

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin, Ortsteil Glocksinn - Teilbereich ehemalige Gutsanlage, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung wird zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur öffentlichen Auslegung nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Gemeinde Neverin bestimmt.

Die Darstellung der gemischten Baufläche wird in Wohnbaufläche geändert.

Mitwirkungsverbot:

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin stimmt dem Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin, Ortsteil Glocksinn - Teilbereich ehemalige Gutsanlage, bestehend aus Begründung und Planzeichnung, zu.
2. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin, Ortsteil Glocksinn - Teilbereich ehemalige Gutsanlage, bestehend aus Begründung und Planzeichnung sind öffentlich auszulegen. Die öffentliche Ausübung ist ortsüblich bekannt zu machen
3. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung durch Übersenden von Vorentwurf und Begründung zu unterrichten.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

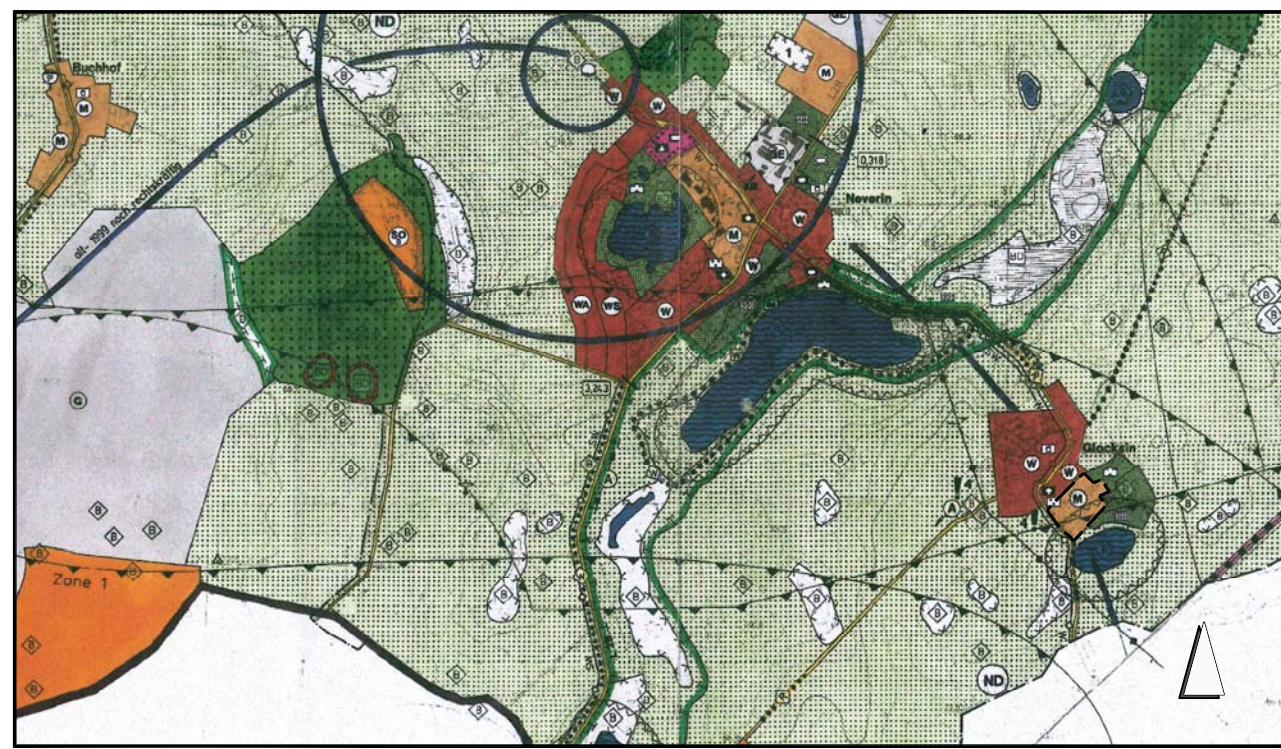
Anlagen:

1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Planzeichnung und Begründung

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin im OT Glocksin -Teilbereich ehemalige Gutsanlage-

Planteil

Übersichtsplan zur Abgrenzung des Änderungsbereiches
Maßstab 1:20.000



ÄNDERUNGSBEREICHSGRENZEN

- 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

PLANUNGSZIEL

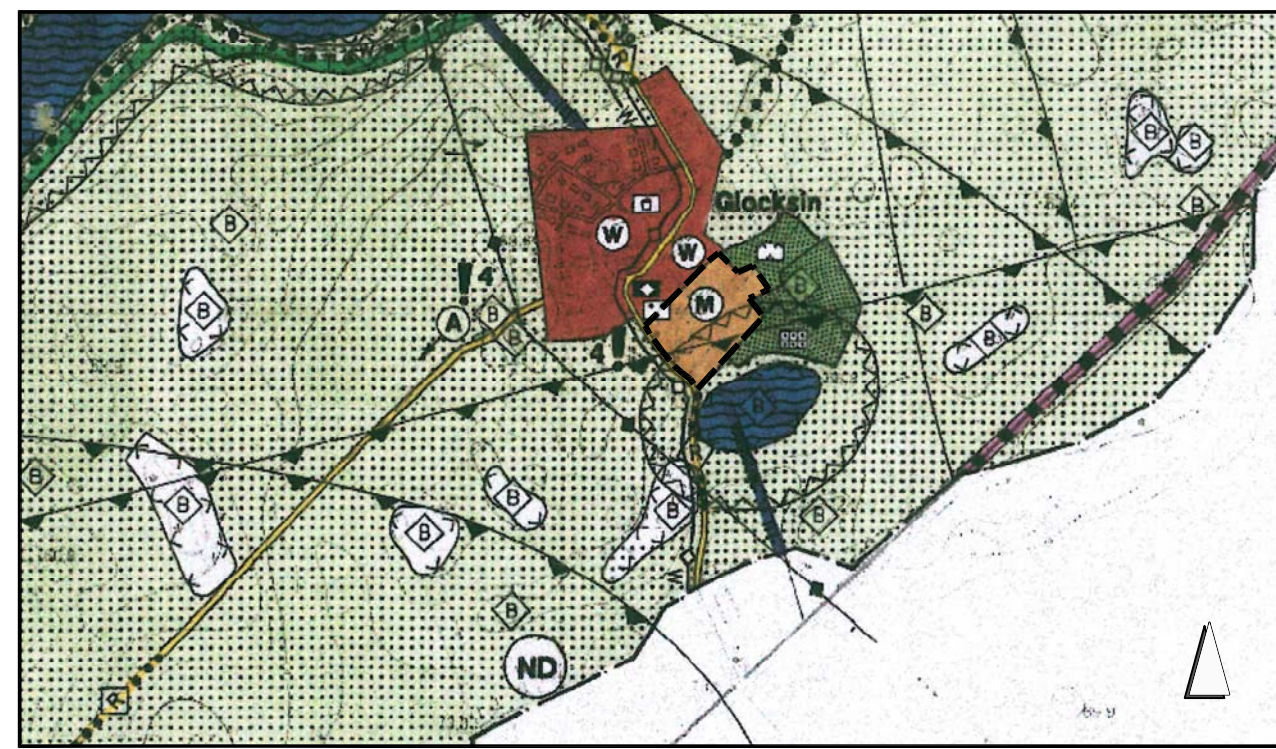
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets für die Bebauung mit Wohngebäuden und die Wohnnutzung

RECHTSGRUNDLAGEN

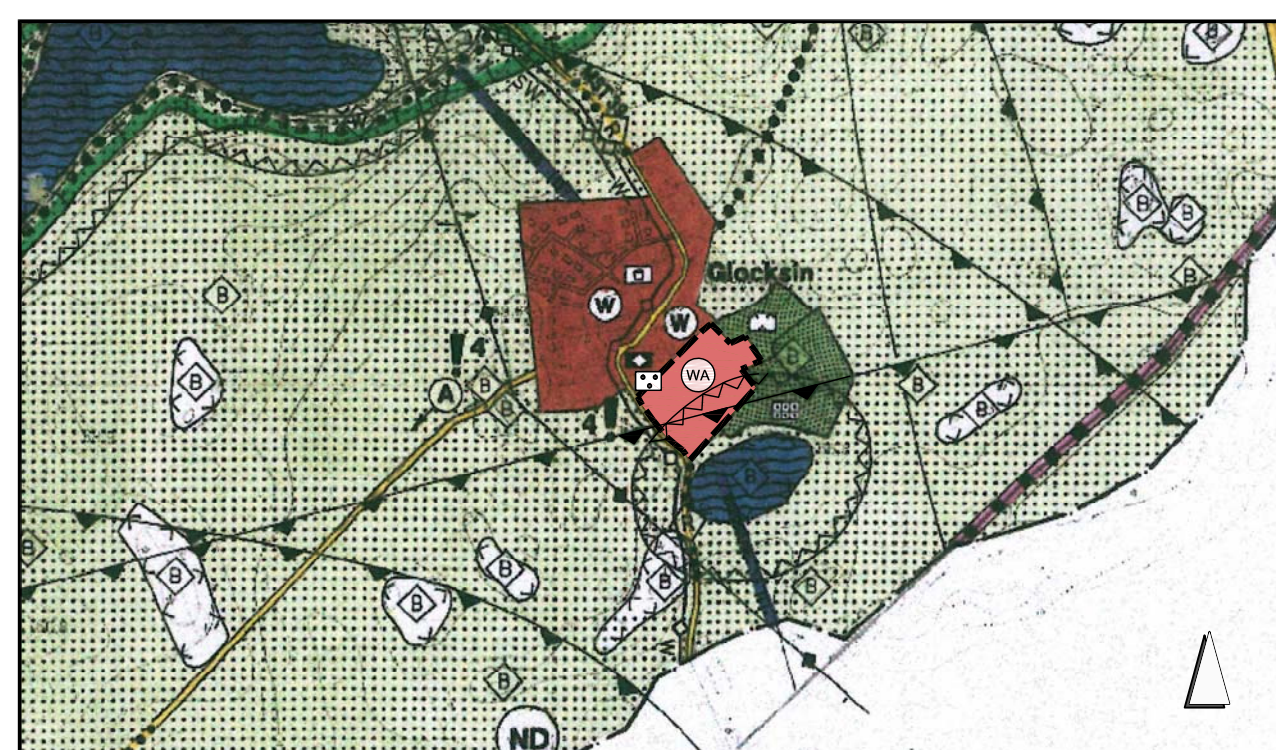
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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 die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 258)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), i in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. 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 (GVBl. M-V S. 106)
- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) in der Fassung vom 06. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 8, 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392)

Die Gesetze und Verordnungen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP, Stand 01.11.2001 und 15.02.2005)
Maßstab 1 : 5.000



1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin im OT Glocksin -Teilbereich ehemalige Gutsanlage- Maßstab 1 : 5.000



Zeichenerklärung der 1. Änderung

DARSTELLUNGEN	§ 5 Abs.4 BauGB
	Wohnbauflächen § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, § 1 Abs.2 Nr.3 u. § 4 BauNVO
	Dorfgebiete § 5 BauNVO
	Dauerbebauung § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Kirchen und kirchlichen Zwecken
	Gemeindegebäude u. Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Feuerwehr
	Autobahn A20 / Zubringer Autobahn § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	sonstige Wege u. Ortsverbindungen § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Wander- / Radwege § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Reit- / Reit- und Kutschwege § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bahnanlagen § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Umgehung der Flächen für den § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Luftverkehr § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Zweckbestimmung: Ultraleichtflieger
	Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Zweckbestimmung: Abwasser (R - Regenrückhaltebecken)
	Wasserversorgung
	Schleusen für Rohölpipeline § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Umweltliche Hauptversorgungs- und § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Hauptabwasserleitungen
	FDL - Beseitigung § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Oberirdische Hauptversorgungsleitungen § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Elektrifizierungsleitung
	Grünflächen § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	Hausgarten
	Dauerkleingärten
	Spielplatz
	Sportplatz
	Friedhof
	Wasserflächen § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Flächen für Wald § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
	Umgehung von Flächen für Maßnahmen § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB
	zum Schutz, zur Pflege und zur Entwic- § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB
	klung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen für Nutzungsbeschränkungen gegen § 5 Abs.2 Nr.6 BauGB
	schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geruchsbelastungen)

Hinweis:
Im Planungsbereich befinden sich wasserwirtschaftliche Anlagen in Form von Fließgewässern und deren verrohrte Abschnitte, die der Verfüllung zahlreicher Gewässerabschnitte in den Orten dienen. Gemäß § 81 LNatG M-V sind bauliche und sonstige Anlagen, die nicht ständortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind im Uferbereich von jeweils 7 m ab Bänkeoberkante unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 5 Abs.4 BauGB
	Naturdenkmal
	Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
	Naturdenkmal
	Baureihe / Allee
	Umgehung der Flächen in denen Eingriffe § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB
	unzulässig sind, die nach Landesrecht unmittelbar geschützt sind
	geschütztes Biotop
	Hinweis: Die Darstellungen tragen nur vorläufigen Charakter da noch keine verbindlichen Biotopberurteilungen vorliegen. Die §§ 29 und 27 LNatG M-V sind entsprechend zu beachten.
	Umgehung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
	Trinkwasserschutzzone II und III

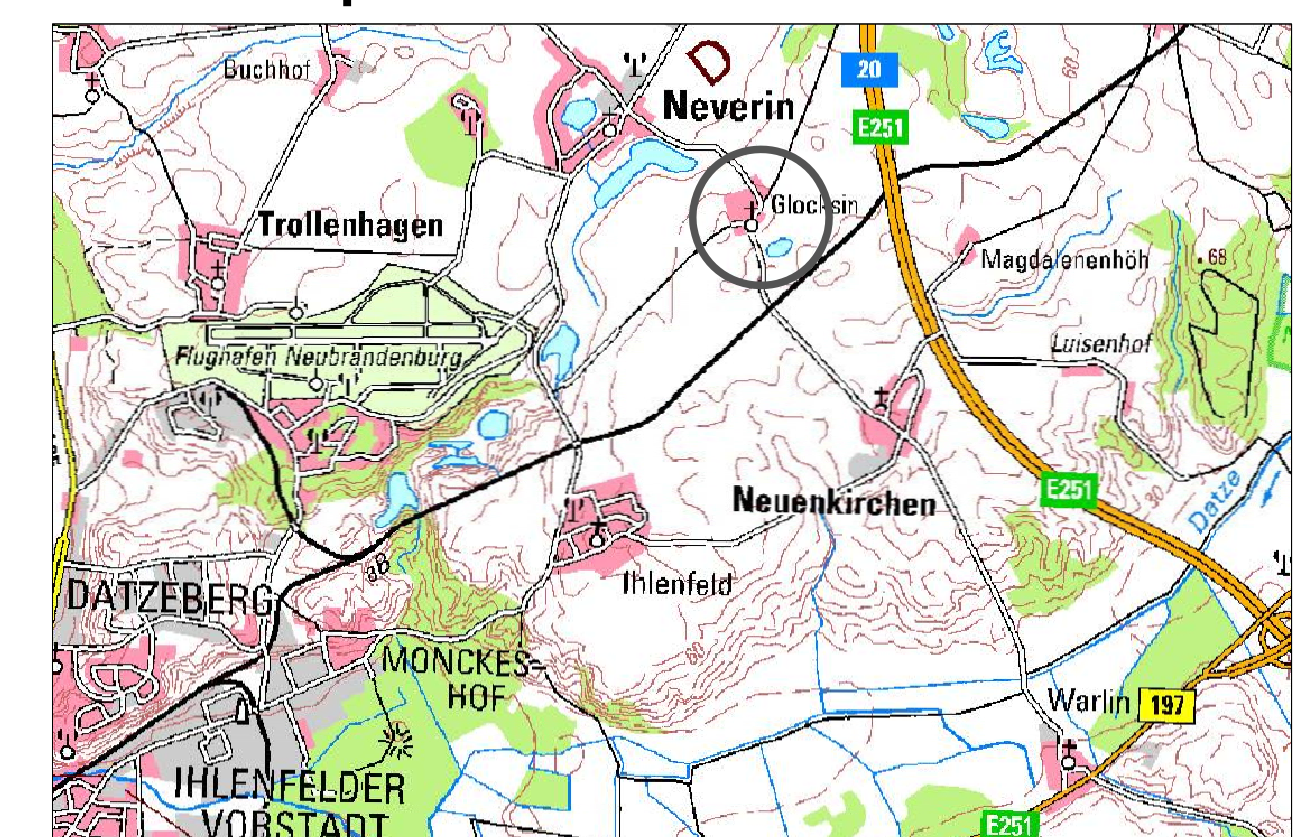
KENNZEICHNUNGEN	§ 5 Abs.3 BauGB
	Alltagslandorte innerhalb von Bauflächen
	1 - Gewerbegebiet Brunn/ Srosse nach Ganskow (AINB)
	2 - Sportplatz Ganskow (AINB und Tankstelle)
	Alltagslandorte im Außenbereich
	1 - ehem. Daponte Brunnen - Roggenhofen / Kiesgrube Roggenhofen (NWV mehr)
	2 - ehem. Gemeindezapfen Brunnen

SONSTIGES	§ 5 Abs.1 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 5 Abs.1 BauGB
	Grenze des Flächennutzungsplanes
	Gemeindegrenze
	Ortsdurchfahrtspläne
	Flächen für Nutzungsbeschränkungen (Geruchsbelastungen)

Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der Ausschnitt der analogen Planzeichnung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes „Mecklenburg-Strelitz Ost“, in der rechtskräftigen Fassung vom 01.11.2001 und 15.02.2005.

Übersichtsplan



Quelle: GAIA M-V, Stand 2017

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin im OT Glocksin -Teilbereich ehemalige Gutsanlage-

VORENTWURF

lutz braun, architekt + stadtplaner
architektur:fabrik:nb

Stand: 02.10.2018

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin im OT Glocksin -Teilbereich ehemalige Gutsanlage- beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im amtlichen Mitteilungsblatt NEVERIN Info "Heimat- und Bürgerzeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Neverin, den Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V mit Schreiben vom xx.xx.2018 beteiligt worden.

Neverin, den Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am im amtlichen Mitteilungsblatt NEVERIN Info "Heimat- und Bürgerzeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis.....

Neverin, den Bürgermeister
- 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
- 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
- Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin im OT Glocksin -Teilbereich ehemalige Gutsanlage- 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.
Montag: 8:30 - 12:00 Uhr
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch: 8:30 - 12:00 Uhr
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Freitag: 8:30 - 12:00 Uhr

Neverin, den Bürgermeister

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 NEVERIN Info "Heimat- und Bürgerzeitung" am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neverin, den Bürgermeister

7. Der katastrmäßige 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 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin OT Glocksin -Teilbereich ehemalige Gutsanlage- bestehend aus der Planzeichnung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Neverin, den Bürgermeister

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

Neverin, den Bürgermeister

11. Der Feststellungsbeschluss über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin im OT Glocksin -Teilbereich ehemalige Gutsanlage- 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 NEVERIN Info "Heimat- und Bürgerzeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung 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 Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

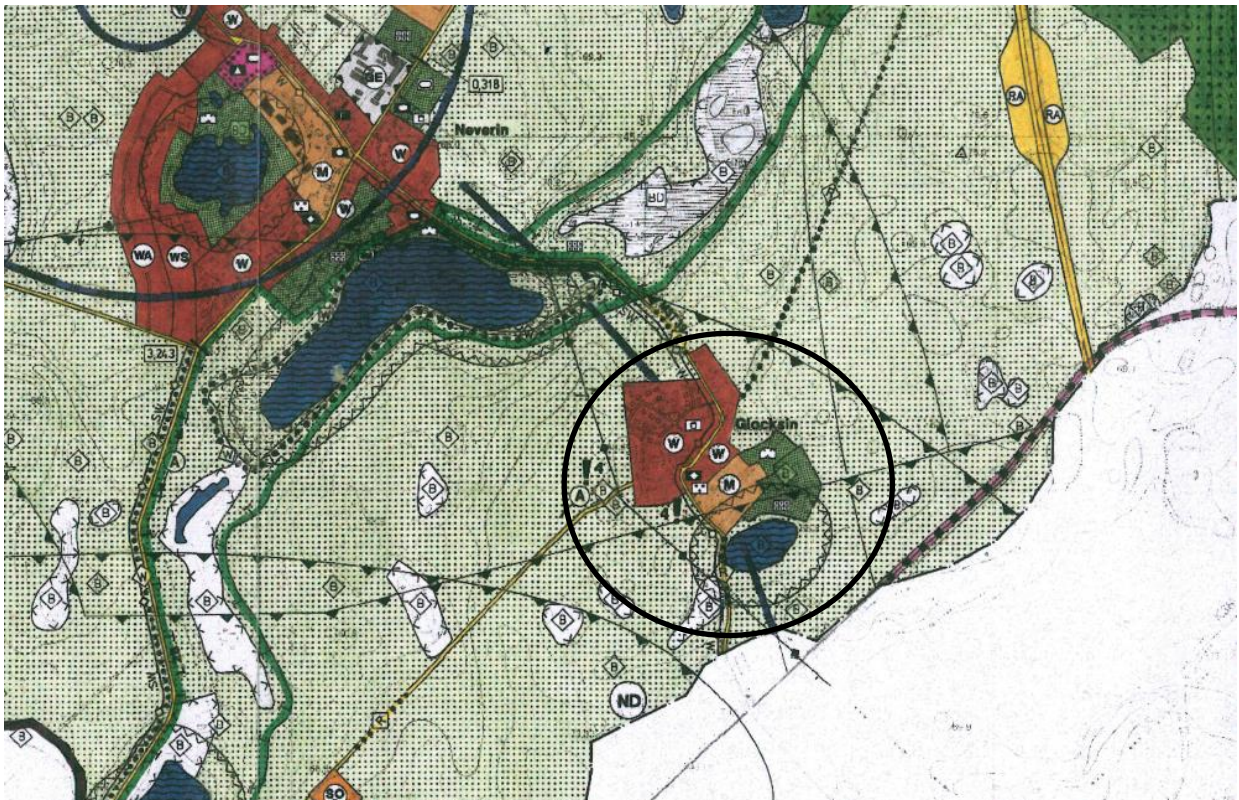
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Neverin, den Bürgermeister

Gemeinde Neverin

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin im OT Glocksinn -Teilbereich ehemalige Gutsanlage-



Ausschnitt der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes „Mecklenburg-Strelitz Ost“, vom 1.11.2001 und 15.02.2005

VORENTWURF

Begründung

Stand: 09.10.2018

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin OT Glocksin -Teilbereich ehemalige Gutsanlage-

- Träger des Planverfahrens: **Gemeinde Neverin**
vertreten durch
der Bürgermeister, Herr Hesse
über 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**
Augustastr. 16
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 36 31 71 52
Fax: 0395 / 36 94 99 19
Herr Braun, Herr Müller
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: 9. Oktober 2018
Stand: Vorentwurf

Begründung

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Neverin im OT Glocksin
-Teilbereich ehemalige Gutsanlage-**

Inhaltsverzeichnis Teil I

1. Allgemeines	5
1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	5
1.2 Kartengrundlage	5
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Bestandteile der Änderungsdarstellung	6
1.5 Geltungsbereich.....	6
2. Lage und Darstellung des Änderungsbereiches	7
2.1 Lage der Gemeinde im Raum	7
2.2 Plangebiet.....	7
3. Ausgangslage und Planungsabsicht	9
4. Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens	11
5. Einordnung in übergeordnete Planungen	12
5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	12
5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte .	12
5.3 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	12
6. Umweltbelange	13
7. Erschließung und Medien	14
7.1 Verkehrliche Erschließung.....	14
7.2 Medien.....	14
8. Aussagen zu den Immissionen	14
9. Hinweise	14

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Planungsanlass für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 es, dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Stufe des Flächennutzungsplanes zu schaffen.

Die Gemeinde hat die Entwicklung für diesen Bereich im Ortsteil Glocksin neu bestimmt.

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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am.....2018 die Einleitung des Planverfahrens der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ der Gemeinde Neverin (im Ortsteil Glocksin) nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt „Neverin INFO, Heimat- und Bürgerzeitung“ Nr. __/18 vom Monat 2018 bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung erfolgte im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin unter dem Pfad <https://amtneverin.de/unsere-gemeinden/gemeinde-neverin/bekanntmachungen>.

1.2 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der Ausschnitt der analogen Planzeichnung des Flächennutzungsplanes „Gemeinsamer Flächennutzungsplan des Planungsverbandes „Mecklenburg-Strelitz Ost“, in der Planfassung vom 01.11.2001 und 15.02.2005.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **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 Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **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 Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** 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)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Neverin**, beschlossen am 26.03.2014; Inkrafttreten am 10.05.2014 Veröffentlicht am 09.05.2014

Die Gesetze und Verordnungen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1.4 Bestandteile der Änderungsdarstellung

Die Planzeichnung der Darstellung der 1. Änderung besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung der Änderungsdarstellung mit Planteil im Maßstab 1:20.000 (Übersichtsplan zur Abgrenzung des Änderungsbereiches), 1:5.000 (Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan) sowie 1:5.000 (Darstellung der 1. Änderung) mit Zeichenerklärung
- Teil B: Textliche Begründung.

Der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung dargelegt werden.

1.5 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt:

- 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

Das Plangebiet umfasst etwa eine Fläche von ca. 3 ha.

2. Lage und Darstellung des Änderungsbereiches

2.1 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.

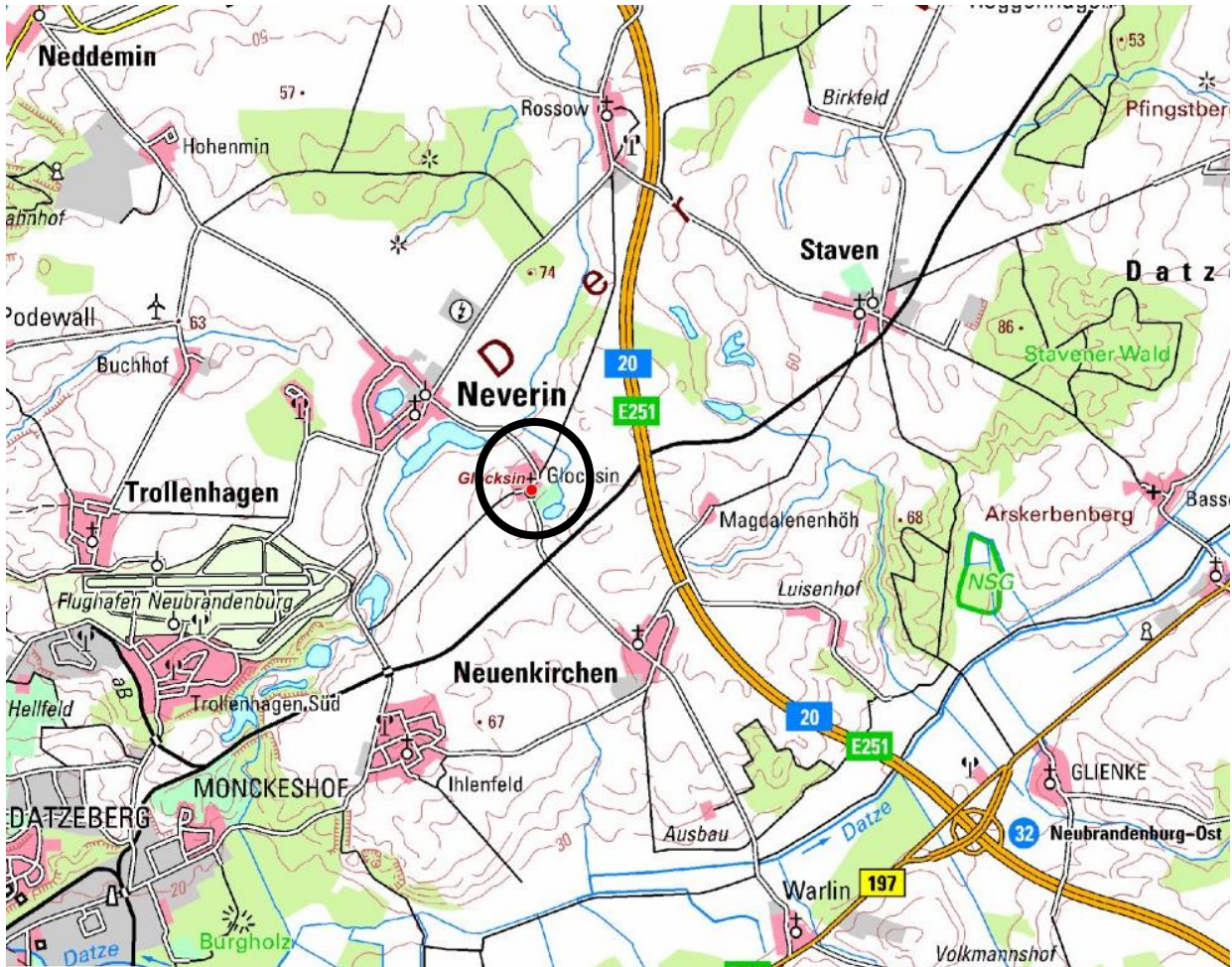
Die Entfernung zur Kreisstadt Neubrandenburg beträgt ca. 10 km, nach Friedland sind es 15 km. Glocksin liegt nahe der Autobahn A20. Die nächsten Anschlussstellen sind 8 bzw. 9 km entfernt.

2.2 Plangebiet

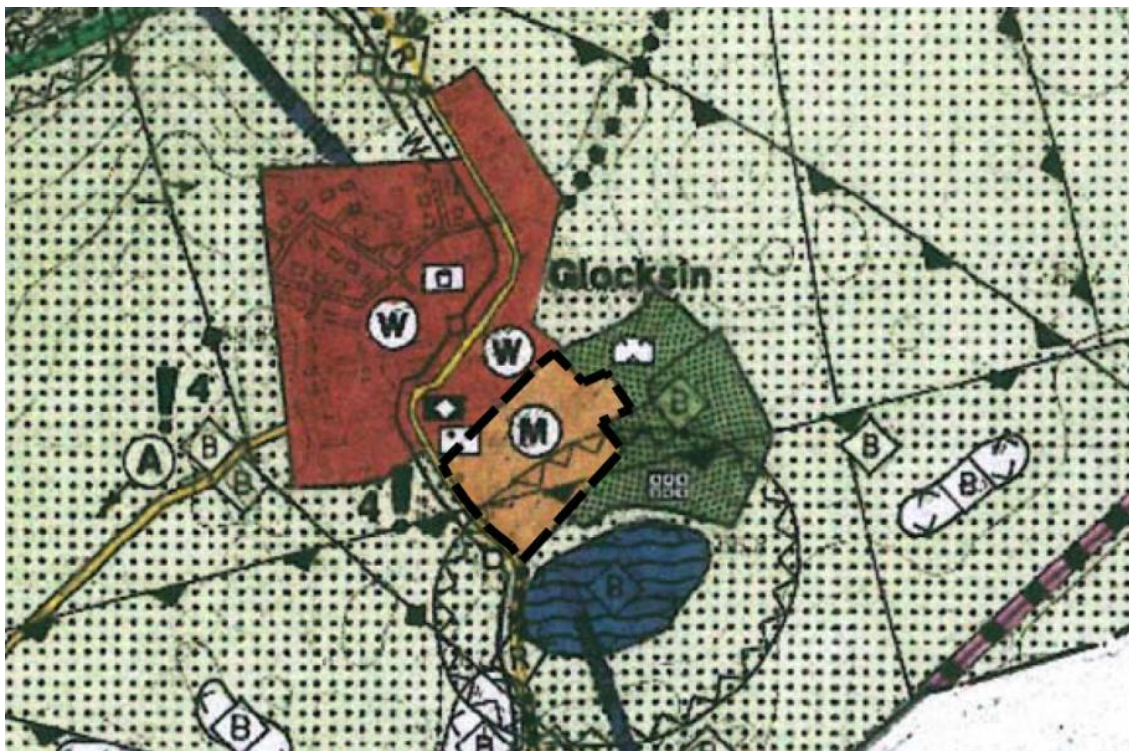
Das Plangebiet befindet sich südlich des Dorfcentrums von Glocksin.

Es liegt zwischen der Ortsmitte und dem See (mit Naherholungsnutzung) und umfasst das sanierte Gutshaus (Mehrfamilienhaus), sowie südlich daran angrenzende unbebaute Flächen.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die bisher als gemischte Baufläche dargestellte Fläche.



Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, Quelle: GAIA M-V, Oktober 2018



Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung mit der bisherigen Nutzung als gemischte Bafläche

3. Ausgangslage und Planungsabsicht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan

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 Gemeinde Neverin als „gemischte Bauflächen“ dargestellt.

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

Die Gemeinde beabsichtigt parallel zu dieser Änderung mit einem 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 Glocksinn derzeit nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, hat die Gemeinde am2018 ein entsprechendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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 Neverin, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, plant die städtebauliche Entwicklung eines ca. 3 ha großen innerörtlichen Areals im Ortsteil Glocksinn. Nach Berräumung der ehemals devastierten Flächen, die bereits erfolgt ist, soll eine Wohnbaufläche entwickelt werden.

Die städtebauliche Berücksichtigung des vorhandenen Gutshauses, der Kirche und des angrenzenden Sees fließt in die Planung mit ein. Die landschaftliche Eingliederung wird ebenfalls beachtet. Das erfolgt präzisierend im Bebauungsplanverfahren.

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 der Planung sind folgende Ziele verbunden:

- Ortsrandgestaltung des Ortes Glocksinn

- Wiederbelebung ehemals bebauter Flächen/ Nutzung einer Brachfläche im städtebaulichen Sinne
- Einbeziehung des ehemaligen Gutshauses in eine geordnete städtebauliche Entwicklung

Im gültigen Flächennutzungsplan wird der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der nördliche Teil beinhaltet das ehemalige Gutshaus, heute ein Mehrfamilienhaus. Für den südlichen Teil hat die Gemeinde die Nutzung präzisiert und hat dafür ein umfangreiches Verfahren zur Konzeptentwicklung durchgeführt, u.a. 2016/17 mit einem Wettbewerbsverfahren und Bürgerbeteiligung.

Vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet 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 Plangebiet 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:

- ehemaliges Gutshaus, jetzt Mehrfamilienhaus
- 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)

4. Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens

Ziel der Gemeinde ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Darstellung der Nutzung im Plangebiet als Wohnbaufläche, sowie die Berücksichtigung umweltschützender Belange. Daher ist wie oben ausgeführt die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig geworden. Er wird dem gemeindlichen Entwicklungsziel angepasst.

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

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

Im Rahmen der weiteren Standortprüfung ergaben sich keine Planungs- bzw. Standortalternativen.

Da mit der neuen Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche eine Abrundung des Ortsgebietes einhergeht, ist diese Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5. Einordnung in übergeordnete Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

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

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

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne 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.

5.3 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Der Inhalt dieses Punktes wird nach Vorliegen der Stellungnahme angepasst.

6. Umweltbelange

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik werden im Teil II Umweltbericht im Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Neverin „ehemalige Gutsanlage“) ausführlich beschrieben und an dieser Stelle wird darauf verwiesen.

Dort heißt es u.a.:

„Untersuchungen zum Umweltbericht haben ergeben, dass von der Änderung keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sein werden. Daher werden die vorgefundenen Biotoptypen als Grundlage zur Bewertung des Eingriffes und zur Ermittlung multifunktional wirkender Kompensationsmaßnahmen dienen. Eine additive Ermittlung von Eingriff und Kompensationsmaßnahmen bezogen auf andere Schutzgüter wird im Allgemeinen nicht erforderlich sein. Rechtsverbindliche Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen sollen die Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen treffen. Der in diesem Zusammenhang ermittelte Kompensationsbedarf sollte primär mit folgenden Maßnahmen gedeckt werden.“

Die Eingriffsregelung ist auf der nächsten Planungsebene abzuarbeiten.

7. Erschließung und Medien

7.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Kreisstraße 39 verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Die Erschließung für den südlichen Teil der Baufläche wird über diese Straße erfolgen. Eine Anbindung über die Schloßstraße soll für den nördlichen Teil beibehalten werden.

Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Die innere Erschließung soll über Anliegerstraßen erfolgen.

Die Feuerwehrezufahrten erfolgen über die Kreisstraße.

7.2 Medien

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich an. Dazu sind im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes präzisere Angaben enthalten.

8. 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.

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Die Lage der Wohngebäude wird durch den Festsetzungskatalog im Bebauungsplan definiert, so dass damit auch der Abstand zur Kreisstraße bestimmt ist.

9. Hinweise

Hinweise werden nach dem Beteiligungsverfahren und entsprechend der Abwägung durch die Gemeindevertretung ergänzt.

aufgestellt,
Neubrandenburg, den 09.10.2018

Lutz Braun
Dipl.-Ing. Architekt

Teil II

Umweltbericht Vorentwurf

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin im OT Glocksin

– Teilbereich ehemalige Gutsanlage –

Inhaltsverzeichnis Teil II

1. Einleitung	5
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	5
1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	5
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	7
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	8
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	8
2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	11
2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)	11
2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	11
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	13
2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	13
2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	14
2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	14
2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	14
2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	15
2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel	15
2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	15
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16

2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
3.	Zusätzliche Angaben.....	18
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	18
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	18
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	19
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Derzeit gültiger FNP (Quelle: Planzeichnung 1. Änderung FNP)	6
Abb. 2:	Geplante FNP-Änderung (Quelle: Planzeichnung 1. Änderung FNP).....	6
Abb. 3:	Lage der Änderungsfläche im Naturraum (© LAIV – MV 2018)	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume	8
Tabelle 2:	Erfassung der Schutzgüter - Übersicht	11

1. EINLEITUNG

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

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

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

Mit vorliegender Unterlage werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend BauGB § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

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

Der Flächennutzungsplan setzt für ein Gemeindegebiet die voraussichtliche Art der Bodennutzung fest. Die ca. 3 ha große 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin ersetzt im Plangebiet die bestehende Nutzung „Mischgebiet“ durch „Allgemeines Wohngebiet“. Dies entspricht der angedachten zukünftigen Funktion der Fläche.

Abb. 1: Derzeit gültiger FNP (Quelle: Planzeichnung 1. Änderung FNP)

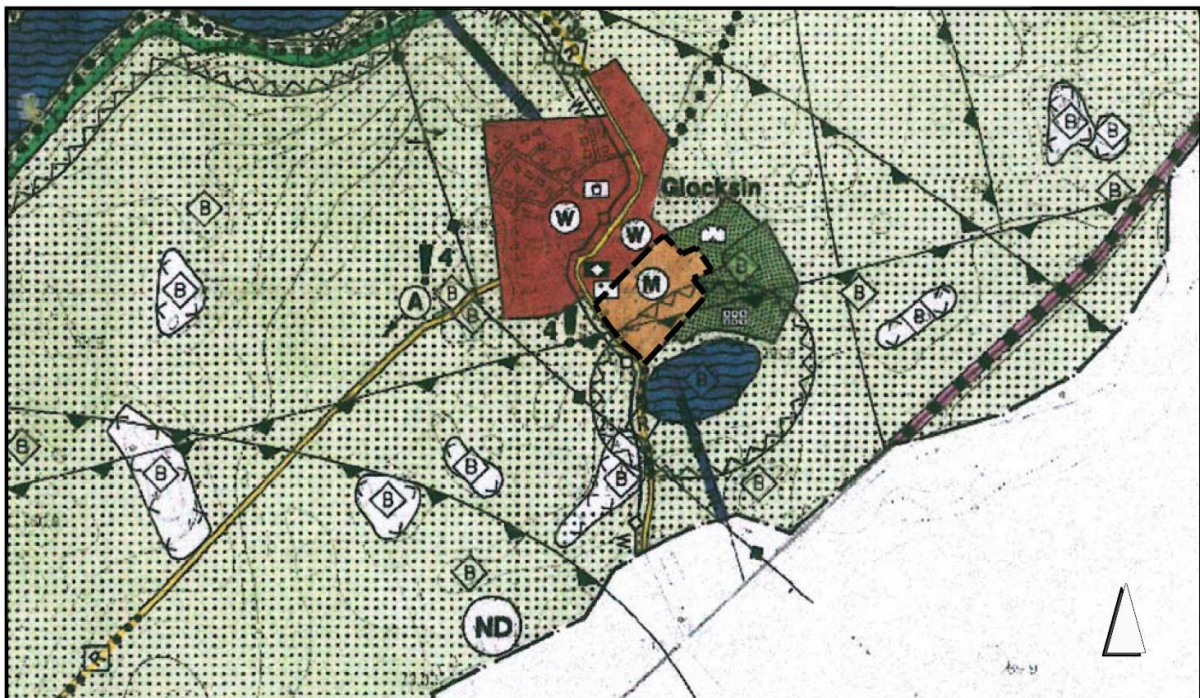
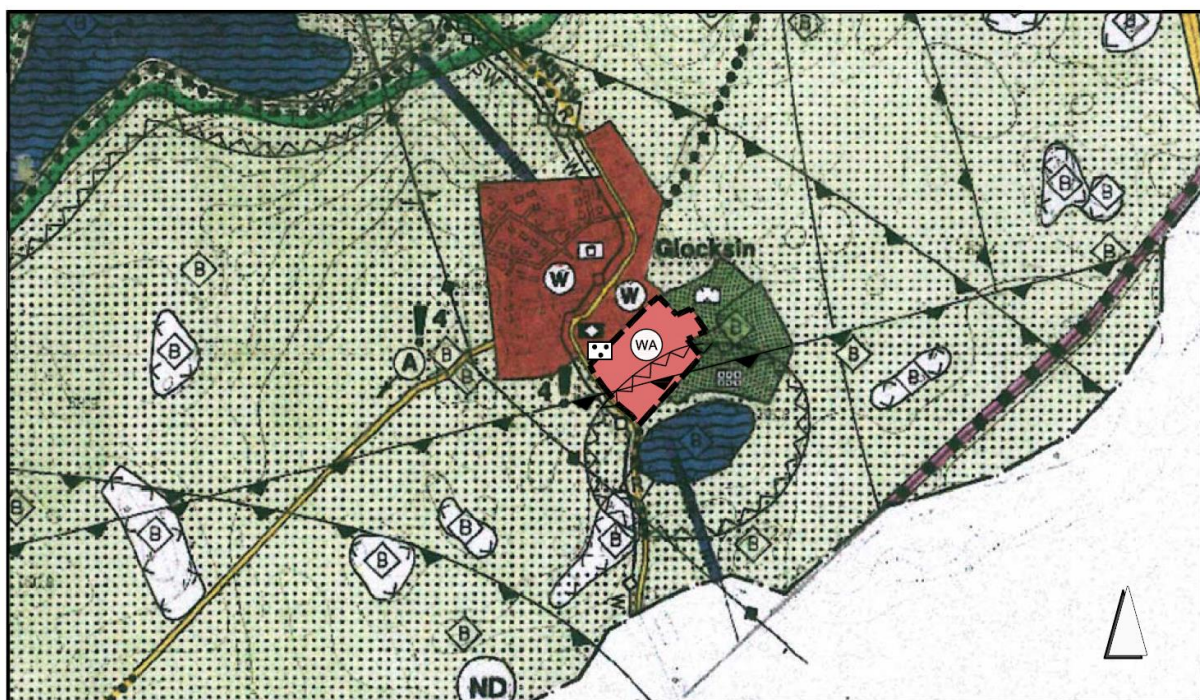


Abb. 2: Geplante FNP-Änderung (Quelle: Planzeichnung 1. Änderung FNP)



Die Änderung ist auf zusätzliche umweltrelevante Wirkungen zu untersuchen. Die Vorgehensweise im Rahmen der weiteren Planungsschritte wird sich an den Ergebnissen der Umweltprüfung zum FNP orientieren.

Das Vorhaben liegt im südlichen Ortsbereich von Glocksin, unmittelbar östlich der Kreisstraße 39 zwischen Neverin und Neuenkirchen, etwa 1 km westlich der A20, südlich und westlich an Bebauung angrenzend, unmittelbar nördlich des Hofsees auf dem

ehemaligen Gutshofgelände. Im Nordosten des Plangebietes steht das ehemalige bewohnte Gutshaus. Das übrige Gelände weist derzeit keine Nutzung auf. Es wird regelmäßig gemäht und von Spaziergängern frequentiert.

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Die Änderung der Nutzung einer Fläche von Misch- in Wohngebiet zieht aus folgenden Gründen keine zusätzlichen Umweltbelastungen nach sich:

1. Für ein Allgemeines Wohngebiet gelten Immissionsrichtwerte, die im Vergleich zu denen eines Mischgebietes restriktiver sind. Die möglichen Nutzungen sind weniger störend. Die betriebsbedingten Wirkungen eines Allgemeinen Wohngebietes sind somit zwangsläufig geringer als die eines Mischgebietes.
2. Die Geschossigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes sollte sich der der Umgebung anpassen. Die Höhe der Bauwerke in einem Mischgebiet kann sich in begründeten Fällen von denen der Umgebung unterscheiden. Die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert sich bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.
3. Der Versiegelungsgrad eines Allgemeinen Wohngebietes kann einschließlich zulässiger Überschreitung 60 % betragen, der eines Mischgebiets bis 80%. Die maximal möglichen Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Biotopen und Habitaten sind bei einem Allgemeinen Wohngebiet somit geringer als bei einem Mischgebiet.

Mit der Realisierung der F-Plan-Änderung können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen die geringer sein werden als derzeit zulässig:

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

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

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

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

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

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1. durch Wohnen verursachte Immissionen.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die von der Änderung beanspruchte Fläche mit ihren Schutzgütern wird entsprechend der Planungsebene "Flächennutzungsplan" betrachtet und bewertet. Anschließend werden die Wirkungen der Änderung auf die Schutzgüter analysiert.

Der Detaillierungsgrad der Untersuchungen kann nur der Bearbeitungstiefe des Flächennutzungsplanes entsprechen. Daher erfolgt zu allen Punkten eine tabellarische verbale Einschätzung der Situation auf Grundlage vorhandener Unterlagen.

Tabelle 1: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Lfd. Nr.	Vorhaben	Mensch	Fauna	Flora	Boden/Wasser	Luft/ Klima	Landschaftsbild	Kulturgüter	ggf. betroffene Schutzgebiete
1	Fläche 1. Änderung	UG = GB zgg. nächste Wohnbebauung	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB zgg. Umkreis von 500 m	UB = GB	UG0 = GB zgg. betroffenes Schutzgebiet

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich der Änderung

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgte bereits auf der nächsten Planungsebene.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines FFH oder SPA-Gebietes beeinträchtigen können. Die Wirkungen der Änderung sind geringer als derzeit zulässige Wirkungen. Natura-Gebiete befinden sich in großer Entfernung zum Plangebiet. FFH-Prüfungen sind nicht erforderlich.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Dies erfolgte bereits auf der nächsten Planungsebene. Der Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan stellte, unter der Voraussetzung der Realisierung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit dem Verboten des § 44 BNatSchG fest.

Weitere Grundlage sind die §§ 18 und 20 des NatSchAG M-V bezüglich der Beachtung der geschützten Bäume und Biotop. Auf B-Plan-Ebene wurden die gesetzlich geschützten Bäume gekennzeichnet und auf die Notwendigkeit von Ausnahmegenehmigungen hingewiesen. Derzeit sind keine Konflikte mit den Schutzparagrafen abzusehen.

Der 50 m-Uferschutzstreifen des Hofsees gemäß § 29 NatSchAG MV ist zu beachten. Die Ausnahme vom Uferschutz muss beantragt werden.

Folgende Gesetze lagen der Planung zugrunde:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist,
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, GVOBl. M-V 2011, S. 885), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
 - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist,
 - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet Teile zweier, im Jahr 1999 vom LUNG M-V kartierter, nach §20 NatSchAG M-V geschützter Biotope ohne Bogen.
- ➔ Das Plangebiet enthält nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume.

→ Im Plangebiet befinden sich artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Schwalben.

→ Teile des Plangebietes liegen im 50m Uferschutzbereich des Hofsees.

2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

Tabelle 2: Erfassung der Schutzgüter - Übersicht

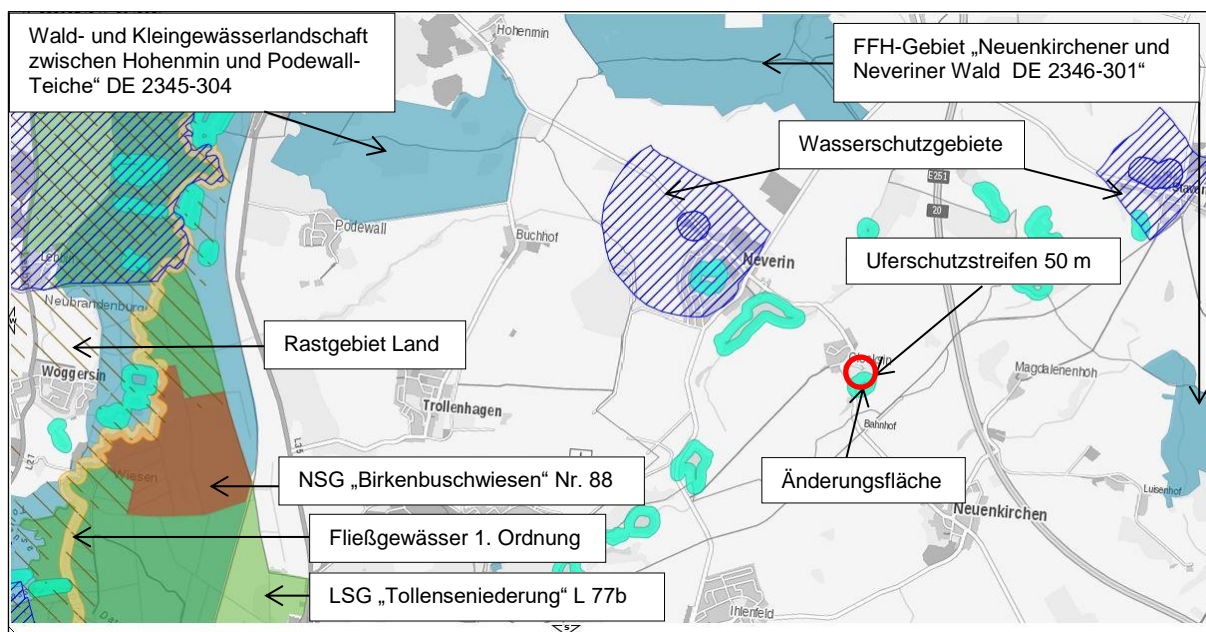
Mensch	Flora	Fauna	Boden/Wasser	Luft/ Klima	Landschaftsbild	Kulturgüter	ggf. betroffene Schutzgebiete
E: Siedlung, K39 vor Allem im Fall einer möglichen Zubringerfunktion zur A20, EW: hoch aufgrund der umgebenden Kultur- und Landschaftselemente	Bi: Intensivgrünland auf Mineralstandorten, Siedlungsgehölze, Dorfgebiet, versiegelter Wirtschaftsweg, §20 Ufergehölz aus Weiden, Feldgehölz aus Eschen, §18 Einzelbäume	LRP: am Rand üppiger Gehölzbestand mit Altbäumen, Gebäude (Guthaus), sandiges Bodensubstrat, unmittelbar südlich liegt der Hofsee, intensive Pflege des Grünlandes daher beunruhigt ohne Strukturen daher hier kein LRP außer 1 Fledermauskeller, ausgeprägtes LRP ausschließlich in den randlichen Gehölz- und Gebäudestrukturen für Avifauna, Fledermäuse, Zau-neidechsen, Amphibien, Eremit	Bo: grundwasserbestimmte Sande anthropogen, OFW: keine, 50 m Uferschutzzone Hofsee, GWA: > 10 m	LR: leicht beeinträchtigt, KF: Sauerstoffproduktion, Staubbinding, Windschutz wg. Gehölze, Luftaustausch	LB: V6-8 „Der Werder“ mittel bis hoch, Plangebiet hat parkartigen Charakter	Baudenkmale: Gutshaus, 2 Bodendenkmale betroffen	keine

Abkürzungen:

Emittenten [E], Erholungswert [EW], Hochwasserrisikobereich [HW], Biotope [Bi], Lebensraumpotenzial [LRP], Rastgebiete [RG], Boden [BO], Oberflächenwasser [OFW],

Grundwasserflurabstand [GWA], Trinkwasserschutzzone mit Zonen I bis III [TW], Luftreinheit [LR], Klimafunktion [KF], Landschaftsbildwert laut LINFOS [LB], Kernbereiche unzerschnittener Landschaftsbildräume [KB], Landschaftsschutzgebiete [LSG], Flora-Fauna-Habitate in unter 300 m Entfernung [FFH], Vogelschutzgebiete in unter 300 m Entfernung [SPA], geschützte Biotope [B], nach NatSchAG M-V geschützter Baum [§18], Wald im Sinne des Waldgesetzes [§ 2 LWaldG M-V], Beachtung des 30 m Waldabstandstreifens [§20 LWaldG M-V]

Abb. 3: Lage der Änderungsfläche im Naturraum (© LAIV – MV 2018)



Zwischen den Schutzgütern treten verschiedenartige Wechselwirkungen auf.

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

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

Fläche

Der 3 ha große Geltungsbereich befindet sich im ehemals bebautem Siedlungsrandbereich.

Flora

Die Planung kann zur Überbauung von Intensivgrünland im Siedlungsbereich führen. Eine Reihe alter Bäume sind gesetzlich geschützt. Bei entstehendem, jetzt noch nicht erkennbarem Fällbedarf erfolgen zeitnah Beantragungen einschließlich Einzelfallprüfungen und Ersatzpflanzungen. Derzeit ist ausschließlich von einer Beseitigung von 4 jungen Ahorn, 2 jungen Ulmen und eines Siedlungsgehölzes mit Ulmenaufwuchs auszugehen. Dieser Verlust an Grünmasse kann durch Pflanzungen auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

Fauna

Baugeschehen soll sich außerhalb des wertvollen Gehölzbestandes der Randbereiche, hauptsächlich auf Intensivgrünland vollziehen. Dieses hat, aufgrund intensiver Mahd und des Fehlens von Strukturen, eine geringe Habitatfunktion. Der Verlust des Siedlungsgehölzes aus Ulmenaufwuchs verursacht einen Eingriff in die Brutplatzfunktion von Vogelarten der Gebüsche. Die jungen Ahorn und Ulmen weisen noch keine potenziellen Lebensräume auf. Höhlenbewohnende Tierarten werden nicht tangiert, weil alle Gehölze mit potenzieller Quartiersfunktion erhalten bleiben und keine Gebäude von der nachfolgenden Planung betroffen sind. Im Bereich des Fledermauskellers wird eine Grünfläche als Freifläche für den Fledermausanflug festgesetzt. Potenzielle Lebensräume von Zauneidechsen und Amphibien befinden sich in den strukturierten südlichen bzw. östlichen Randbereichen des Plangebietes entlang der Gehölzsäume. Diese sollen nicht beeinträchtigt werden. 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 unverseelten Freiflächen wieder als Lebensraum zur Verfügung. Um eine Gefährdung einzelner Exemplare sicher auszuschließen, sind im Jahr vor Beginn der Erschließungs-

maßnahmen Artenaufnahmen durchzuführen und ggf. Maßnahmen festzusetzen sowie zu realisieren.

Boden/Wasser

Zusätzliche Versiegelungen die die Boden- und Wasserfunktion beeinträchtigen können, werden durch die Nutzungsänderung mit einer zulässigen Versiegelung, die geringer ist als derzeit zulässig nicht verursacht.

Biologische Vielfalt

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

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

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche zum Allgemeinen Wohngebiet verursacht eine Reduzierung zulässiger Lärm- und Geruchsimmissionen.

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

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung.

Die beim Bau und bei der Nutzung der Wohnungen anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz und Abfallwirtschaftsgesetz des Landes zu behandeln.

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

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen der möglichen Vorhaben bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe.

Die Erholungsfunktion des Plangebietes soll durch die Planung aufgegriffen und mittels hochwertiger Gestaltung mit der Wohnnutzung verbunden werden.

Es werden wenige und keine hochwertigen Gehölze entfernt. Deren Beseitigung zieht keinen Verlust von landschaftswirksamen Strukturen nach sich. Die geplanten Gebäudeanordnungen- und Kubaturen sollen sich an den Charakter der Gutsanlage anlehnen und dem Dorf wieder einen historischen Schwerpunkt geben. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da die Änderungsfläche Siedlungsrandbereich ist und in dieser Form erhalten bleibt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Alle Veränderungen Denkmäler und deren Umgebung sind genehmigungspflichtig, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist. Der Geltungsbereich überlagert Bodendenkmäler deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmäler sichergestellt wird.

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

Die Änderungsfläche befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zur vorhandenen Wohnbebauung von Glocksinn. Es werden wenige zusätzliche Wirkungen erwartet. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

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

Die Planung verursacht durch die Versiegelungen die Aufwärmung von Flächen, die durch die festgesetzten Anpflanzungen wieder kompensiert werden. Es erfolgt keine Einschränkung der Sauerstoffneubildungs-, Staubbindungs- und Windschutzfunktion und somit keine Beeinträchtigung des Kleinklimas im Plangebiet. Die vorgesehene Planung hat keinen Einfluss auf die großräumige Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

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

Mögliche Vorhaben im Rahmen Allgemeiner Wohngebiete sind nicht störfallanfällig und stehen nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Es gibt im Umfeld der Änderungsfläche keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte.

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

Bei Umsetzung der Planung kann es zu geringen baubedingten Beeinträchtigungen der ansässigen Fledermausfauna, zu geringen Gehölzverlusten und zu geringen Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

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.
- V4 ggf. notwendige Umbauarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.
- V5 Im Vorfeld von ggf. notwendigen Umbauarbeiten/Sanierungen/Abriss von Gebäuden mit Fledermauspotenzial ist eine Überprüfung auf Nutzung von Fledermäusen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung notwendig. Die ökologische Baubegleitung legt auf Grundlage der Untersuchung der Dachräume notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung, fachliche Begleitung während der Arbeiten sowie den Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren fest. Die Einhaltung und Begleitung der benannten Maßnahmen sowie die Dokumentation dieser obliegt ebenfalls der ökologischen Baubegleitung.

Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffsregelung ist auf der nächsten Planungsebene abzuarbeiten. Untersuchungen zum Umweltbericht haben ergeben, dass von der Änderung keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sein werden. Daher werden die vorge-

fundenen Biotoptypen als Grundlage zur Bewertung des Eingriffes und zur Ermittlung multifunktional wirkender Kompensationsmaßnahmen dienen. Eine additive Ermittlung von Eingriff und Kompensationsmaßnahmen bezogen auf andere Schutzgüter wird im Allgemeinen nicht erforderlich sein. Rechtsverbindliche Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen sollen die Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen treffen. Der in diesem Zusammenhang ermittelte Kompensationsbedarf sollte primär mit folgenden Maßnahmen gedeckt werden.

- 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 aufzurauen 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.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Prägung der Änderungsfläche durch den derzeit gültigen Flächennutzungsplan, aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

- die Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Stand 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten auf. Alle notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten und den vorliegenden Unterlagen entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

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

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

Überwachungsmaßnahme:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und 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.

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

Es ist nicht zu erwarten, dass mögliche Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es besteht nicht der Verdacht durch die Planung Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

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