

# **Gemeinde Neverin**

## **Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ im Ortsteil Glocksin**

### **Begründung**

Anlage 1

Artenschutzfachbeitrag

**Stand: Entwurf**

**Dezember 2023**

Auftraggeber:

Gemeinde Neverin  
Der Bürgermeister  
über Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Planverfasser:

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

Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung  
Kerstin Manthey-Kunhart  
Gerichtsstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 4225110

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>6</b>
1. Rechtsgrundlage.....	6
2. Einführung .....	6
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes .....	6
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	7
2.3 Planverfahren .....	7
3. Ausgangssituation .....	8
3.1 Räumliche Einbindung .....	8
3.2 Bebauung und Nutzung .....	10
3.3 Erschließung.....	10
3.4 Natur und Umwelt.....	10
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	11
4. Planungsbindungen .....	11
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
4.2 Landes- und Regionalplanung .....	11
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	11
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	11
4.3 Flächennutzungsplan.....	13
4.4 Planungswettbewerb und städtebauliche Konzeptentwicklung.....	13
5. Plankonzept.....	14
5.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	14
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	14
7. Planinhalt.....	15
7.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	15
7.1.1 Art der Nutzung .....	15
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze.....	15
7.2 Verkehrliche Erschließung .....	15
7.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen.....	16
7.3.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....	16
7.3.2 Kompensationsmaßnahmen .....	16
7.3.3 CEF-Maßnahmen .....	17
7.4 Gestalterische Festsetzungen.....	17
7.5 Nachrichtliche Übernahmen.....	17

---

7.5.1	Bodendenkmale.....	17
7.5.2	Küsten- und Gewässerschutzstreifen.....	17
7.5.3	Geschützte Biotope .....	17
7.6	Hinweise .....	18
7.6.1	Baudenkmale.....	18
7.6.2	Untere Wasserbehörde.....	18
7.6.3	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.....	19
8.	Auswirkungen der Planung .....	19
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	19
8.2	Verkehr.....	19
8.3	Ver- und Entsorgung.....	20
8.4	Natur und Umwelt.....	21
8.5	Bodenordnende Maßnahmen .....	21
8.6	Kosten und Finanzierung.....	21
9.	Flächenbilanz .....	22
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>22</b>
1.	Einleitung.....	22
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes.....	22
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden .....	22
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens .....	24
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	25
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	25
2.	Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	27
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	27
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	27
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
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.....	32
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	32
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.....	33

---

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...33
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe .....33
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben.....34
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....34
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....34
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....35
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....41
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....41
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.....41
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....41
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j .....42
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....42
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....42

Anlage 1 Bestandskarte

Anlage 2 Konfliktkarte

---

# I. BEGRÜNDUNG

## 1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

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

## 2. EINFÜHRUNG

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Die ehemalige Gutsanlage liegt am Südrand im Ortsteil Glocksin östlich der Kreisstraße MSE72 und nördlich des Hofsees. Das 2,09 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 111/3, 111/4 (teilweise), 112/5, 112/6 (teilweise), 114/3, 114/12 (teilweise) und 115/4) der Flur 1 Gemarkung Glocksin. Im Westen grenzt die Schloßstraße an den Plangeltungsbereich an. Im Südwesten grenzen Wochenendhäuser an und im Norden Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Schloßstraße und Nebenflächen der Wohngrundstücke (Flurstücke 114/2, 115/3, 115/4 und 118/6),
im Osten:	durch Schloßstraße und die Wochenendhausfläche (Flurstücke 114/4, 114/8, 114/16 und 127/52),
im Süden:	durch den Hofsee (Flurstück 113/1) und
im Westen:	durch die Kreisstraße MSE72 (Flurstücke 111/4, 112/4, 112/16 und 114/14).

---

## 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ der Gemeinde Neverin (im Ortsteil Glocksin) war die Absicht der Gemeinde, die Fläche am Guts-  
haus, die ehemals mit Wirtschaftsgebäuden bebaut war, für eine Bebauung mit einer Durch-  
mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu entwi-  
ckeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Zwischenzeitlich hat sich die Zielstellung der Gemeinde dahingehend geändert, dass hier  
Standort für Wohnungsbau entstehen sollen.

## 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Verfahren aufzustellen.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 16.09.2015 be-  
schlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ aufzustellen. Der Beschluss  
wurde in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 09/2015 vom 21.11.2015 bekannt-  
gemacht.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 13.12.2017 beim Amt für Raumordnung  
und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze,  
Ziele und sonstigen Erfordernisse wurden der Gemeinde durch Schreiben des Amtes für  
Raumordnung und Landesplanung vom 26.02.2018 und 03.09.2018 mitgeteilt.

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung am  
29.11.2017 vorgenommen.

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbar- gemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die  
Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.01.2018 von der Planung un-  
terrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailie-  
rungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von  
der Planung unterrichtet. Bis zum ..... äußerten sich .... Träger öffentlicher Be-  
lange zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hin-  
weise.

### **Auslegungsbeschluss**

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 04.07.2018 von der Gemeindevertretung als Grund-  
lage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach  
§ 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 28.08.2018 bis zum 02.10.2018 öffentlich aus-  
gelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Heimat- und Bür-  
gerzeitung Neverin Info Nr. 08/2018 vom 18.08.2018 bekannt gemacht. Es gingen keine  
Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf ein.

---

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 13.08.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum ..... gingen .... Behördenstellungen ein.

### **Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs**

Die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde die verkehrliche Erschließung geplant und der Bebauungsplanentwurf ist zu ändern. Der Plangeltungsbereich wird im Nordwesten verkleinert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Stand 12/2023 wurde von der Gemeindevertretung am 10.01.2024 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung bestimmt.

## **3. AUSGANGSSITUATION**

### **3.1 Räumliche Einbindung**

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 MSE72.

Das Plangebiet befindet sich unweit südlich des Dorfsentrums von Glocksin.

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



Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 13.02.2023

---

## 3.2 Bebauung und Nutzung

Das Bebauungsplangebiet selbst ist eine ehemalige Gutsanlage, die bis vor kurz vor Beginn der gemeindlichen Planung noch mit Wirtschaftsgebäuden bebaut war (Abriss infolge sehr schlechten baulichen Zustandes).

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
- Rasenfläche mit einem teilweise alten Baumbestand (ehemaliger Gutshof)
- landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück 115/4)
- Gehölzbiotop (Flurstücke 114/13, 111/3)

## 3.3 Erschließung

Das Grundstück liegt zwischen zwei befestigten Straßen und ist an wesentliche Medien angebunden, wie Wasser, Elektrizität und Telefon.

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

## 3.4 Natur und Umwelt

Im Süden liegt der 50 m -Gewässerschutzstreifen des Hofsees gemäß § 29 NatSchAG M-V innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Der Gehölzstreifen des Hofsees reicht in den Südosten in das Plangebiet hinein und ist Teil des geschützten Biotops MST02423 „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder“. Das Plangebiet beinhaltet im Westen Teile eines weiteren, im Jahr 1999 vom LUNG M-V kartierter, nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops MST02419 „Naturnahes Feldgehölz“ (Feldgehölz; Esche; Strauchschicht). Das Plangebiet enthält nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Im Osten und Norden befinden sich Siedlungsgehölze heimischer Arten aus Ulmen, Ahorn, Eschen, Weiden und Linden, welche 3 mächtige geschützte Linden und eine geschützte Ulme enthalten. Im Norden wachsen 1 geschützte Kastanie und 4 geschützte Linden. Es gibt auf dem Gelände drei neugepflanzte, nicht wegebegleitende Baumreihen, die daher keinen Schutzstatus genießen. Diese bestehen aus 4 Ahorn, 4 Buchen und 5 Buchen. Es gibt auf dem Gelände drei neugepflanzte, nicht wegebegleitende Baumreihen, die daher keinen Schutzstatus genießen. Diese bestehen aus 4 Ahorn, 4 Buchen und 5 Buchen.

Im Plangebiet befinden sich artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Schwalben. Die älteren Gehölze bieten potenzielle Bruthabitate sowie potenzielle Quartiersmöglichkeiten für Höhlenbrüter, Fledermäuse und den Eremiten. Das Gelände ist mit regelmäßig gemähtem Intensivgrünland bewachsen.

Das Plangebiet enthält keine Gewässer und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, überlagert aber im Süden den 50 m – Uferschutzstreifen des Hofsees.

---

### 3.5 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.

## 4. PLANUNGSBINDUNGEN

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ liegt planungsrechtlich im Außenbereich von Glocksin. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB Außenbereich. Die Errichtung von Wohnbebauung ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

### 4.2 Landes- und Regionalplanung

#### 4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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

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

#### 4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

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

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:*

*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 den Gewässern soll der des natürlichen Erscheinungsbildes und der ökologischen Funktion der Gewässer und ihrer Ufer beachtet werden.

Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis: ...

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 Hofsees den freien Zugang der Öffentlichkeit zum See gewährleistet und somit dem Programmsatz

.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.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.09.2028 wird ausgeführt:

„Der Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ der Gemeinde Neverin entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“



---

### 4.3 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 gesamte ehemalige Gutsanlage ist als gemischte Baufläche dargestellt.

### 4.4 Planungswettbewerb und städtebauliche Konzeptentwicklung

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.

Abbildung 2: Siegerentwurf des Wettbewerbs



Das Wettbewerbsergebnis wurde durch die Gemeinde für die Aufgabenstellung dieses Bebauungsplanes angepasst (keine Mehrfamilienhäuser, geänderte Erschließung).

Mit dem Baukonzept 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 aufgenommen werden. 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 Hofsees 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.

## **5. PLANKONZEPT**

### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes auseinandergesetzt. Mit dieser Planung wird für den Ortsteil Glocksin ein 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.

### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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, hat die Gemeinde am 04.07.2018 ein entsprechendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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

## 7. PLANINHALT

### 7.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 7.1.1 Art der Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

#### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Im Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl 0,3 bzw. 0,4 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Die Geschosszahl entspricht dem dörflichen Charakter.

#### 7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Gebäudelänge maximal 50 m betragen darf und zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 3 m Abstand einzuhalten sind.

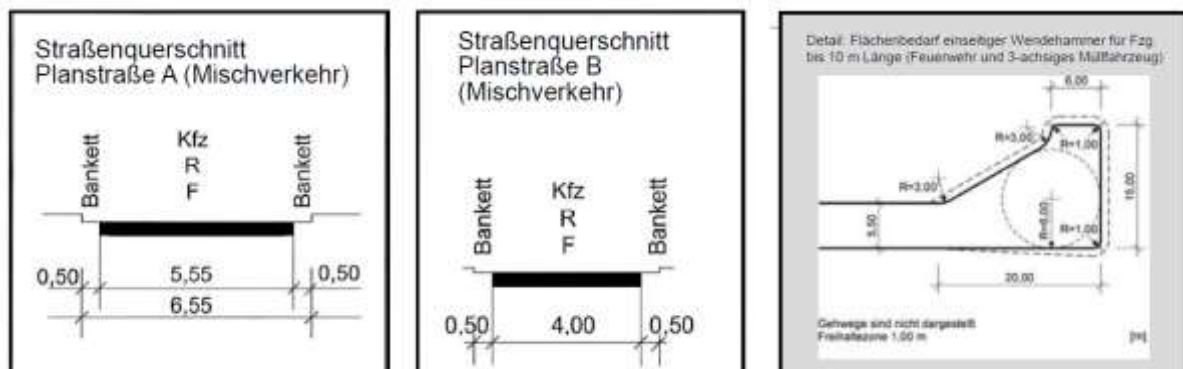
Im Bebauungsplan werden mit Hilfe der Baugrenzen die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

## 7.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Kreisstraße MSE72 und die Schlossstraße, eine örtliche Straße. Die alte Zufahrt von der Kreisstraße im Süden bleibt als Zufahrt für die Parkplätze erhalten.

Neu geplant ist eine Straße (Planstraße A) von der Kreisstraße MSE72 im Westen zur Schlossstraße im Osten. Von dieser führt die Planstraße B in Richtung Süden zum Hofsee. Dort wird ein Wendehammer ausgebaut und eine Löschwasserentnahmestelle installiert. Sie werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Abbildung 3: Straßenquerschnitte und Wendehammer der Erschließungsplanung



---

Vom Parkplatz wird eine fußläufige Verbindung zum Wendehammer und somit zum Naherholungsstandort festgesetzt.

### **7.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen**

Mit Umsetzung der Planung werden Flächen von Intensivgrünland und eine Siedlungsgehölzfläche überplant. Die übrigen bedeutenderen z.T. gesetzlich geschützten Gehölze des Plangebietes werden wegen ihrer Lage innerhalb der geplanten Grünflächen von den Wirkungen des Vorhabens nicht berührt. Die zulässige Versiegelung von 45% bzw. 60% und die möglichen Gehölzbeseitigungen beeinträchtigen insbesondere die Schutzgüter Flora und Boden. Diese Eingriffe sind unvermeidbar und zu kompensieren.

#### **7.3.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen**

- V1 Der Beginn der Baumaßnahmen ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zulässig. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt
- V2 Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind die potentiellen Habitatflächen auf Zau-neidechsen- und Amphibienvorkommen zu prüfen. Bei einem Positivnachweis sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzulegen. Diese sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzuleiten, durchzuführen und zu dokumentieren.
- V3 Die bestehenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen „Eiskeller“, „Findlingsmauer“ und „Artenschutzhaus“ sind zu erhalten. Die private Grünfläche beim „Eiskeller“ ist von Bebauung freizuhalten.
- V4 Pro 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Lavendel oder Sommerlieder) und 20 m<sup>2</sup> 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.
- V5 Große Fensterfronten sind zu vermeiden.

#### **7.3.2 Kompensationsmaßnahmen**

Das Kompensationsdefizit ist durch geeignete externe Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 16.500,40 entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Der anfallende Kompensationsbedarf kann durch reale Maßnahmen in der freien Landschaft gedeckt werden. Möglich wäre auch die Verwendung des ca. 20 km südlich gelegenen Kontos MSE-001 „Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht von Waldflächen am Dachsberg“ (Ansprechpartner Hubertus Hübner; Telefon 01714151452; E-Mail hubertus.huebner@t-online.de). Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.



### **7.3.3 CEF-Maßnahmen**

Die CEF-Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

## **7.4 Gestalterische Festsetzungen**

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachform, Dachneigung, Farbgebung und Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Mit der festgesetzten Mindestdachneigung 25 Grad ist die Einhaltung geneigter Dächer gegeben. Anthrazitfarbene und rote bis braune Dachsteine und –ziegel prägen auch das benachbarte Baugebiet. Glasierte grüne oder blaue Dachsteine sind als Farbtupfer nicht willkommen. Für flachgeneigte Dächer z. B. der Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Pappeindeckungen und Gründächer zulässig.

## **7.5 Nachrichtliche Übernahmen**

### **7.5.1 Bodendenkmale**

Im größten Teil des Plangeltungsbereichs sind Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

### **7.5.2 Küsten- und Gewässerschutzstreifen**

Im Süden reicht der Küsten- und Gewässerschutzstreifen des Hofsees in den Plangeltungsbereich hinein. Hier ist eine Ausnahme zu beantragen.

### **7.5.3 Geschützte Biotop**

Der Gehölzstreifen des Hofsees reicht in den Südosten in das Plangebiet hinein und ist Teil des geschützten Biotops MST02423 „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder“. Das Plangebiet beinhaltet im Westen Teile eines weiteren, im Jahr

---

1999 vom LUNG M-V kartierter, nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops MST02419 „Naturnahes Feldgehölz“ (Feldgehölz; Esche; Strauchschicht).

## **7.6 Hinweise**

### **7.6.1 Baudenkmale**

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 Schlosstr.

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 Denkmälern 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.*

*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.“*

### **7.6.2 Untere Wasserbehörde**

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.).“*

---

### **7.6.3 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

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.“*

Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 13.03.2018 folgendes 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 vorhandenen Ver- und Versorgungsnetzen überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Ver- und Versorgungsnetzen 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.“*

## **8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die derzeit brachliegenden Flächen werden einer Nutzung zugeführt.

### **8.2 Verkehr**

Die vorhandene Erschließung (Kreisstraße und Schlossstraße) wird durch eine Straße, die die beiden verbindet und einen verkehrsberuhigten Bereich ergänzt.

---

## 8.3 Ver- und Entsorgung

### Trinkwasser

„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. 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.“<sup>1</sup>

### Löschwasser

Am Ende des Wendehammers soll eine Löschwasserentnahmestelle installiert werden.

### Abwasser

Die Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 13.03.2018 folgendes 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-Plangebietes 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 weiterverfolgt werden. Eine Erhöhung der Anzahl der Pumpstationen ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht gewünscht.“<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 13.03.2018

<sup>2</sup> Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 13.03.2018

#### Regenwasser

Die Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 13.03.2018 folgendes grundsätzliches bekannt:

*„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 Hofsee zu erwägen.“<sup>3</sup>*

#### Stromversorgung

#### Gasversorgung

Die Gasversorgung ist über die Ferngasversorgung gesichert.

Die Neubrandenburger Stadtwerke geben mit Stellungnahme vom 13.03.2018 folgendes 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 Mittel- druck in Richtung Neuenkirchen. im direkten B-Plangebiet befindet sich kein Bestand von neu.sw. Grundsätzlich ist eine Erschließung des B-Plangebietes möglich.“<sup>4</sup>*

#### Telekommunikationslinien

#### Abfallentsorgung

Seit dem 19.12.2018 ist die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in Kraft.

## **8.4 Natur und Umwelt**

Die Eingriffe sind zu kompensieren. Die geplanten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen. Baubedingte Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna sind zu vermeiden.

## **8.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

## **8.6 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Gemeinde getragen.

---

<sup>3</sup> Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 13.03.2023

<sup>4</sup> Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 13.03.2023

## 9. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Allgemeines Wohngebiet	9.335 m <sup>2</sup>	45 %
Verkehrsflächen	2.166 m <sup>2</sup>	10 %
Grünflächen	9.418 m <sup>2</sup>	45 %
<b>Gesamt</b>	<b>20.919 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## II. UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

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

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

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

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

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

Die ca. 2 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 mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß geplant. Von der Planung sind sehr junge Bäume und Aufwuchs von Ulmen (*Ulmus spec.*) betroffen. Alle weiteren Gehölze sowie vorhandene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind von der Planung nicht betroffen und bleiben erhalten. Abrisse sind nicht erforderlich.

Abbildung 4: Lage des Geltungsbereiches (© GeoBasis-DE/M-V, 2023)



Folgende Nutzungen sind geplant:

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen m <sup>2</sup>	davon m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 (max. 45% Versiegelung)	7.748,00		37
davon			0
Bauflächen versiegelt 45%		3.486,60	0
Bauflächen unversiegelt 55%		4.261,40	0
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 (max. 60% Versiegelung)	1.587,00		8
davon			0
Bauflächen versiegelt 60%		952,20	0
Bauflächen unversiegelt 40%		634,80	0
Verkehrsflächen	2.166,00		10
Grünflächen	9.418,00		45
<b>Gesamt</b>	<b>20.919,00</b>		<b>100</b>

Abbildung 5: Konfliktbetrachtung (© GeoBasis-DE/M-V, 2023; s. Konfliktplan)



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

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

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

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

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

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

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

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



### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Grundlage des Umweltberichtes sind Untersuchungen in Umfang und Detaillierungsgrad gemäß Tabelle 3, welchen im Rahmen zweier Beteiligungen nicht widersprochen wurde.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstge- legene Be- bauung und Nutzungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unter- lagen,	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Artenschutzfach- beitrag: auf Grundlage der Bi- otoptypenkartie- rung wurde eine Potentialabschät- zung für die Ar- tengruppen Avifauna, Repti- lien und Amphibi- en mit jeweils einer Begehung, sowie Nutzung vorh. Unterlagen durchgeführt	Bio- topty- pener- fas- sung	Nutzung vorh. Unter- lagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

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

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

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

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

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

- Naturnaher Feuchtlebensräume mit geringen Nutzungseinflüssen (ohne Feuchtwälder),

- Ungestörter Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore,
- Bedeutsamer Biotop des Offenlands,
- Stark grundwasserbeeinflusster Standorte.

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

Das Plangebiet fügt sich wie folgt in den Naturraum ein (s. Abb. 6 und 8):

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

Abbildung 6: Lage des Untersuchungsraums im Naturraum (© GeoBasis-DE/M-V, 2023)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,

- zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist,
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
  - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist,
  - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,
  - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
  - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
  - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

## **2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

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

##### Mensch

Das Vorhaben liegt im Süden der Ortschaft 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. Nordöstlich des Plangebietes steht das ehemalige Gutshaus. Das Gelände weist derzeit keine Nutzung auf. Es wird regelmäßig gemäht und von Spaziergängern frequentiert. Das Plangebiet ist durch die geringen Immissionen der vorhandenen Bebauungen leicht vorbelastet. Nach einmaliger Begehung der Planfläche wurde eingeschätzt, dass sich die Immissionen der Kreisstraße 39 derzeit vermutlich ebenfalls innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Orientierungswerte bewegen. Jedoch muss aufgrund der guten Anbindung der K39 an die A20 über die Zufahrten Glienke und Brunn jederzeit damit gerechnet werden,

dass die K39 temporär oder dauerhaft Zubringerfunktion zur A20 zu erfüllen hat und sich die damit verbundenen Immissionen sprunghaft erhöhen können. Das Plangebiet hat aufgrund der umgebenden Kultur- und Landschaftselemente eine hohe Bedeutung für die Erholung.

### Flora

Das Gelände ist mit regelmäßig gemähtem Intensivgrünland bewachsen. Im Süden des Plangebietes, östlich der Kreisstraße wachsen eine Fliederhecke, 5 geschützte Eschen und eine geschützte Weide. Diese bilden den geschützten Biotop ohne Bogen MST02419 „Feldgehölz; Esche; Strauchschicht“. Der Gehölzstreifen des Hofsees reicht in den Südosten des Plangebietes hinein und ist Teil des geschützten Biotops MST02423 „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder“ (Hofsee mit Gehölz; Phragmites-Röhricht; Großseggenried; Kleinhöhricht; Groböhricht; strukturreich). Sieben geschützte Weiden stehen hier teils außerhalb des Plangebietes, teils auf der Plangebietsgrenze. Im Osten und Norden befinden sich Siedlungsgehölze heimischer Arten aus Ulmen, Ahorn, Eschen, Weiden und Linden, welche 3 mächtige geschützte Linden und eine geschützte Ulme enthalten. Im Norden wachsen 1 geschützte Kastanie und 4 geschützte Linden. Es gibt auf dem Gelände drei neugepflanzte, nicht wegebegleitende Baumreihen, die daher keinen Schutzstatus genießen. Diese bestehen aus 4 Ahorn, 4 Buchen und 5 Buchen. Dem ländlich geprägten Dorfgebiet (ODF) wurden drei vorhandene Artenschutzmaßnahmen zugeordnet, die zugleich die Baulichkeiten des Plangebietes ausmachen. Der Wirtschaftsweg unversiegelt (OVW) ist ein Kopfsteinpflasterweg im Süden mit Anschluss an die Kreisstraße.

Die Biotoptypenzusammensetzung stellte sich am 10.11.2017 sowie am 26.09.2023 folgendermaßen dar:

Abbildung 7: Bestanddarstellung (© GeoBasis-DE/M-V, 2023; s. Bestandsplan)

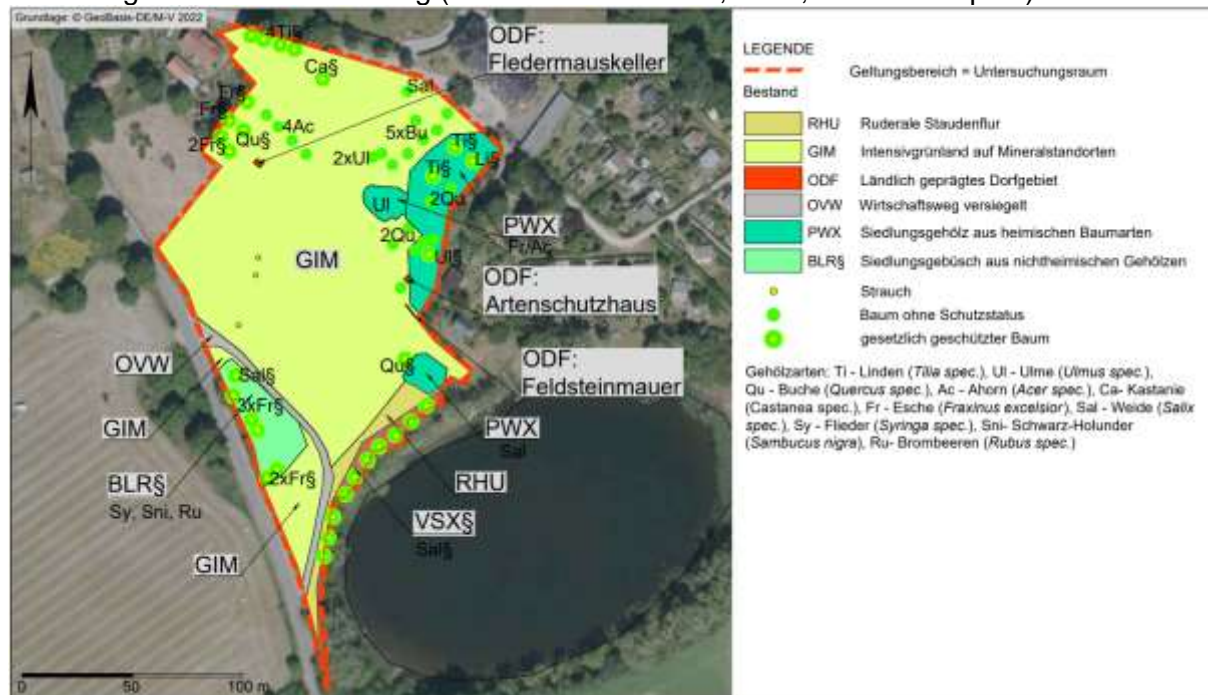


Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
RHU	Ruderales Staudenflur	608,00	2,91
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	16.387,00	78,34
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	18,00	0,09
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	503,00	2,40
PWX	Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten	1.908,00	9,12
BLR§	Ruderalgebüsch	1.042,00	4,98
VSX§	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	453,00	2,17
	<b>Gesamt</b>	<b>20.919,00</b>	<b>100,00</b>

### Fauna

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

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

Das Bodensubstrat ist nicht grabbar. Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Amphibien in Landlebensräumen wird, aufgrund fehlender Strukturen im Bereich des Intensivgrünlandes, nur in den Randbereichen der Gehölze erwartet.

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

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

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

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

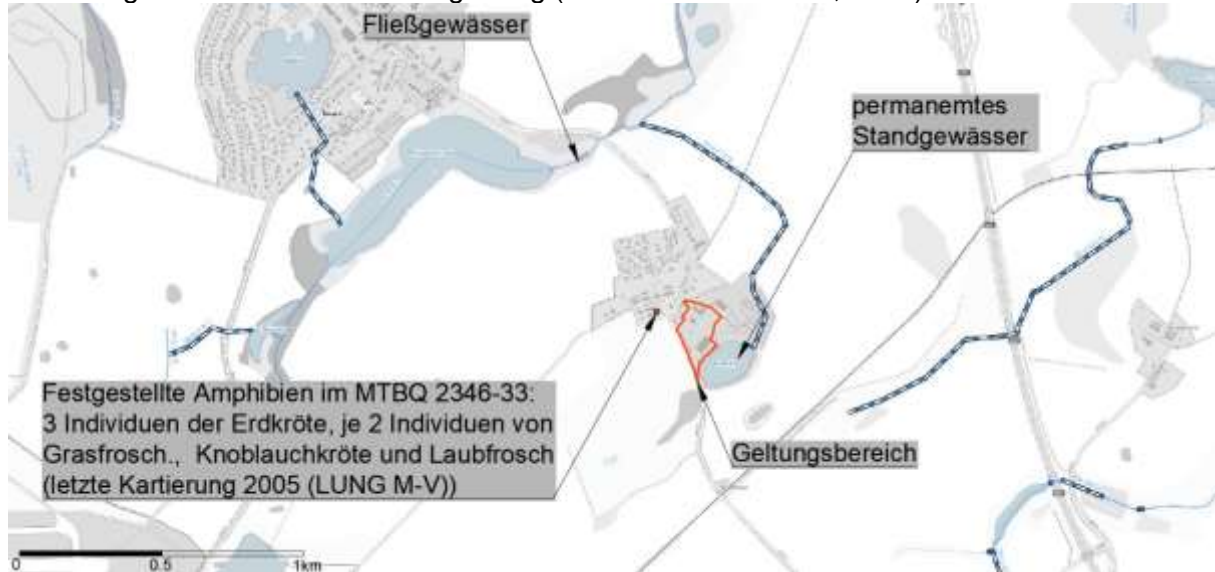
### Boden

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

### Wasser

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

Abbildung 8: Gewässer in der Umgebung (© GeoBasis-DE/M-V, 2023)



### Klima und Luft

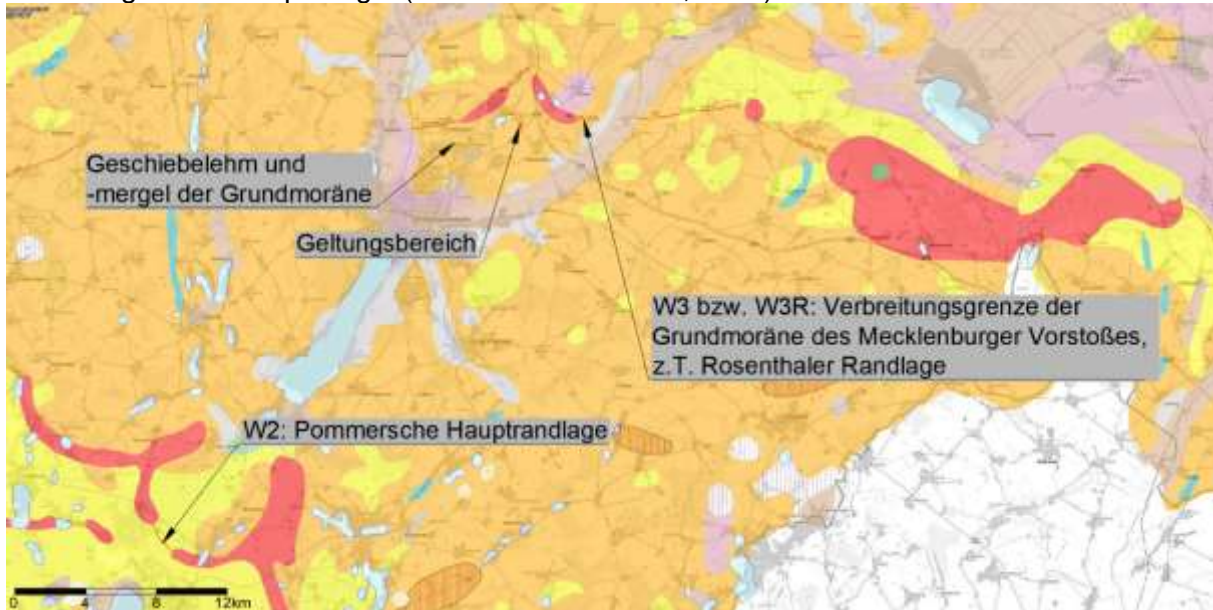
Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand und die Lage im Siedlungsrandbereich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

### Landschaftsbild und Kulturgüter

Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als kuppiges Gelände der Rosenthaler Staffel. Das Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommerns, kurz LINFOS M-V, weist dem im Untersuchungsraum betreffenden Landschaftsbildraum V6-8 „Der Werder“ eine mittlere bis hohe Bewertung zu. Die Geländehöhen bewegen sich aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Endmoräne bei etwa 70 m über NN. Die ehemalige, gut erschlossene Gutsanlage ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Das Plangebiet hat einen parkartigen Charakter und ist ein hochwertiger Ortsbestandteil. Der reiche Randbewuchs unterbindet Blickbeziehungen zwischen Landschaft und Fläche weitestgehend. Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Laut Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.10.2018 sind außerhalb des Plangebietes Baudenkmale bekannt. Es handelt sich um das Gutshaus und die Kirche einschließlich Feldsteinmauer. Der Geltungsbereich überlagert Bodendenkmale deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).



Abbildung 9: Geomorphologie (© GeoBasis-DE/M-V, 2023)



### Natura 2000-Gebiete

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

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

#### Flora

Die Planung sieht die Überbauung hauptsächlich von Intensivgrünland im Siedlungsbereich vor. Der Großteil der vor allem älteren und dickstämmigen Gehölze werden zur Erhaltung festgesetzt, da diese das Gutshaus ergänzen. Bei den übrigen geschützten Bäumen wird davon ausgegangen, dass auf Grundlage des bestehenden gesetzlichen Schutzes bei entstehendem, jetzt noch nicht erkennbarem Fällbedarf, zeitnah Einzelfallprüfungen und Ersatzpflanzungen erfolgen werden. Es werden junge Gehölze der Arten Ahorn und Ulmen beseitigt. Dieser Verlust an Grünmasse wird durch Pflanzungen auf den unbebauten Grundstücksflächen ausgeglichen.

#### Fauna

Baugeschehen wird 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 Ahorne und Ulmen weisen noch keine potenziellen Lebensräume auf. Höhlenbewohnende Tierarten werden nicht tangiert, weil alle Gehölze mit potenzieller Quartiersfunktion erhalten bleiben und keine Gebäude auf dem Gelände existieren. Im Bereich des Fledermauskellers sowie des Artenschutzhauses werden Grünflächen als Freifläche für den Fledermausanflug sowie Nahrungsflächen für Avifauna festgesetzt. Potenzielle Lebensräume von Zauneidechsen und Amphibien befinden sich in den strukturierten südlichen bzw. östlichen Randbereichen des Plangebietes entlang der Gehölzsäume, die als „Trittsteine“ dienen sowie im Bereich der Feldsteinmauer. Diese werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Intensivgrünland im Bereich der Bauflächen ist wegen der Beunruhigung durch Spaziergänger, der Pflege der Fläche, des nicht grabbaren Bodensubstrates und wegen fehlender Strukturen kein geeigneter Lebensraum für die Arten. Falls sich vereinzelt Exemplare hier aufhalten, könnten diese baubedingt beeinträchtigt werden. Um eine Gefährdung einzelner Exemplare sicher auszuschließen, sind vor Beginn der Baufeldfreimachung die potentiellen Habitatflächen auf Zauneidechsen und Amphibienvorkommen zu prüfen. Bei einem Positivnachweis sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzulegen.

#### Boden/ Wasser

Zusätzliche Versiegelungen beeinträchtigen die Boden- und Wasserfunktion.

Laut Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.10.2018 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. 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 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.

Für Bebauungen im Bereich der Uferschutzzone des Hofsees sind Ausnahmen gemäß §29 NatSchAG M-V bei der uWB des LK MST zu beantragen.

Laut Stellungnahme der unteren Bodenbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 23.02.2018 hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. 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.

#### 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 geringe Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen.

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

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Bebauung zu erwarten.

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

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

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

---

Es werden wenige und keine hochwertigen Gehölze entfernt. Deren Beseitigung zieht keinen Verlust von landschaftswirksamen Strukturen nach sich. Die geplanten Gebäudeanordnungen und -kubaturen lehnen sich an den Charakter der Gutsanlage an und geben dem Dorf wieder einen historischen Schwerpunkt. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort Siedlungsrandbereich ist und in dieser Form erhalten bleibt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Laut Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.10.2018 sind an der Peripherie des Geltungsbereiches der Satzung Baudenkmale bekannt. Es handelt sich um die Kirche samt Feldsteinmauer und das Gutshaus. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind genehmigungspflichtig, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist. Die Planung passt sich an die historischen Vorgaben der Baudenkmale an und wertet diese somit auf.

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

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zur vorhandenen Wohnbebauung von Glocksin. 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 führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub> und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

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

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

---

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

Mit Umsetzung der Planung werden Flächen von Intensivgrünland und eine Siedlungsgehölzfläche überplant. Die übrigen bedeutenderen z.T. gesetzlich geschützten Gehölze des Plangebietes werden wegen ihrer Lage innerhalb der geplanten Grünflächen von den Wirkungen des Vorhabens nicht berührt. Die zulässige Versiegelung von 45% bzw. 60% und die möglichen Gehölzbeseitigungen beeinträchtigen insbesondere die Schutzgüter Flora und Boden. Diese Eingriffe sind unvermeidbar und zu kompensieren.

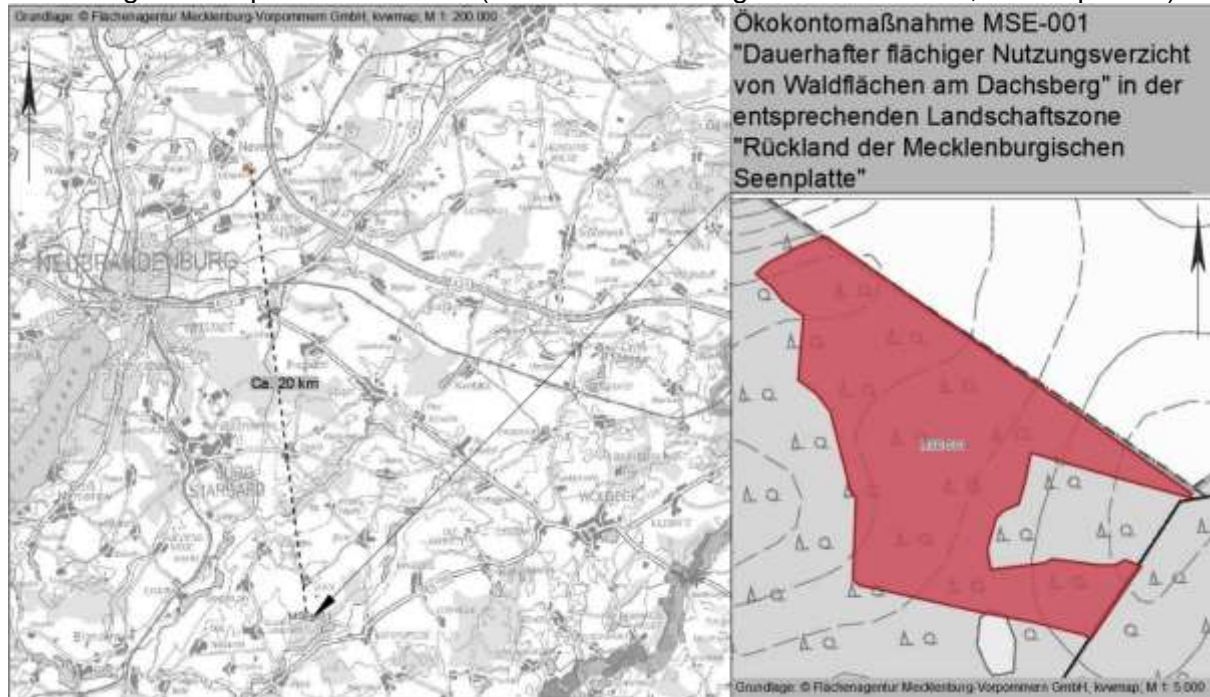
### Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Der Beginn der Baumaßnahmen ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zulässig. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt
- V2 Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind die potentiellen Habitatflächen auf Zauneidechsen- und Amphibienvorkommen zu prüfen. Bei einem Positivnachweis sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzulegen. Diese sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzuleiten, durchzuführen und zu dokumentieren.
- V3 Die bestehenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen „Eiskeller“, „Findlingsmauer“ und „Artenschutzhaus“ sind zu erhalten. Die private Grünfläche beim „Eiskeller“ ist von Bebauung freizuhalten.
- V4 Pro 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Lavendel oder Sommerflieder) und 20 m<sup>2</sup> 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.
- V5 Große Fensterfronten sind zu vermeiden.

### Kompensationsmaßnahmen

- M1 Das Kompensationsdefizit ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 16.500,40 entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Der anfallende Kompensationsbedarf kann durch reale Maßnahmen in der freien Landschaft gedeckt werden. Möglich wäre auch die Verwendung des ca. 20 km südlich gelegenen Kontos MSE-001 „Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht von Waldflächen am Dachsberg“ (Ansprechpartneri Hubertus Hübner; Telefon 01714151452; E-Mail hubertus.huebner@t-online.de). Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Abbildung 10: Ökopunktmaßnahme (Quelle: ©Flächenagentur M-V GmbH, kvwmap 2023)



### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 2 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkungsbereichen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Im 200-Meter-Umkreis der Vorhabenfläche befinden sich eine Vielzahl gesetzlich geschützten Biotope. Die Errichtung von Wohnbebauung im Siedlungsbereich auf gestörten und vorbelasteten Flächen erzeugt voraussichtlich keine, die vorhandenen Immissionen wesentlich überschreitenden Wirkungen. Die Gehölze und Grünflächen weisen eine Pufferfunktion gegenüber den umliegenden Biotopen auf, sodass keine Funktionsbeeinträchtigung vorliegt. Vom Vorhaben gehen nach Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und derzeitigem Kenntnisstand keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller stöempfindlicher Arten führen könnte.

Abbildung 11: Gesetzlich geschützte Biotope (© GeoBasis-DE/M-V, 2023)



### A 3 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Wohnbau- und Verkehrsflächen an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zu nächstgelegenen Störquellen. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Abbildung 12: Ermittlung Lagefaktor (© Geo-Basis-DE/M-V, 2023)



### B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:

laut Anlage 3 HzE

Biotoptypwert des betroffenen Biotoptyps:

laut Pkt. 2.1 HzE



B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Dies sind die Gärten auf unversiegelten Bauflächen deren ökologischer Wert sich durch die Planung nicht ändert, die Grünflächen und Flächen ohne ökologischen Wert (s. Tab. 5).

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>
RHU	Grünfläche, Erhaltung	608,00
GIM	Grünfläche, Erhaltung	5.471,00
ODF	Erhaltung	18,00
OVW	ohne ökologischen Wert	503,00
PWX	Grünfläche, Erhaltung	1.468,00
BLR§	Erhaltung	1.042,00
VSX§	Erhaltung	453,00
<b>Gesamt</b>	Erhaltung	<b>9.563,00</b>

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle 6 zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der gesamten Vorhabenfläche zum Ansatz. Der Biotopwert, aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert, wird mit dem Lagefaktor 0,75 für eine Entfernung von weniger als 100 m zur nächstgelegenen Störquelle, multipliziert.

Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
GIM	Bauflächen, Verkehrsflächen	10.916,00	1	1,5	0,75	12.280,50
PWX	Bauflächen, Verkehrsflächen	440,00	2	3	0,75	990,00
<b>Gesamt</b>		<b>11.356,00</b>				<b>13.270,50</b>

B 1.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Das Vorhaben erzeugt keine mittelbaren Wirkungen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht. Begründung:

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich nur unwesentlich. Eine Funktionsbeeinträchtigung umliegender Biotope wird nicht hervorgerufen (s. A 2).

B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Vollversiegelungen zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 6: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFA]
GIM	Baufläche versiegelt, Verkehrsfläche	6.119,80	0,5	3.059,90
PWX	Baufläche versiegelt, Verkehrsfläche	340,00	0,5	170,00
<b>Gesamt</b>		<b>6.459,80</b>		<b>3.229,90</b>

## B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

**B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten**  
 Aufgrund der vorhandenen Störungen, Einfriedungen und Nutzungen auf den Flächen sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben betrifft keine gefährdeten Tierarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

## B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

### B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### B 3.2 Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Wasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

## B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 7: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 5

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HZE)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HZE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HZE)		Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
13.270,50		0,00		3.229,90		<b>16.500,40</b>

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation  
 Die Kompensationsmaßnahmen sind unter C 2 aufgeführt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen  
 Es kommen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Einsatz.

C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs  
 Das Kompensationsflächenäquivalent von **16.500,40** kann folgendermaßen gedeckt werden:

Tabelle 8: Mögliche Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ]
Ökokonto in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“					0			<b>16.500,40</b>

Zur Kompensation des Eingriffes sind Maßnahmen in der Landschaftszone „Mecklenburgischen Seenplatte“ zu realisieren, die **16.500,40** Kompensationsflächenäquivalenten entsprechen.

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): **16.500,40**  
 Kompensationsflächenumfang: **16.500,40**

D Bemerkungen/Erläuterungen  
 Mit Umsetzung der Maßnahmen gilt der Eingriff als ausgeglichen.



---

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

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

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

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen 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 das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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

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

- Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Beschluss der LAI vom 13.09.2012,
- Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS light), Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter

Neverin, den .....

Siegel

Bürgermeister



