

## Bekanntmachung der Gemeinde Neverin Der Bürgermeister

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

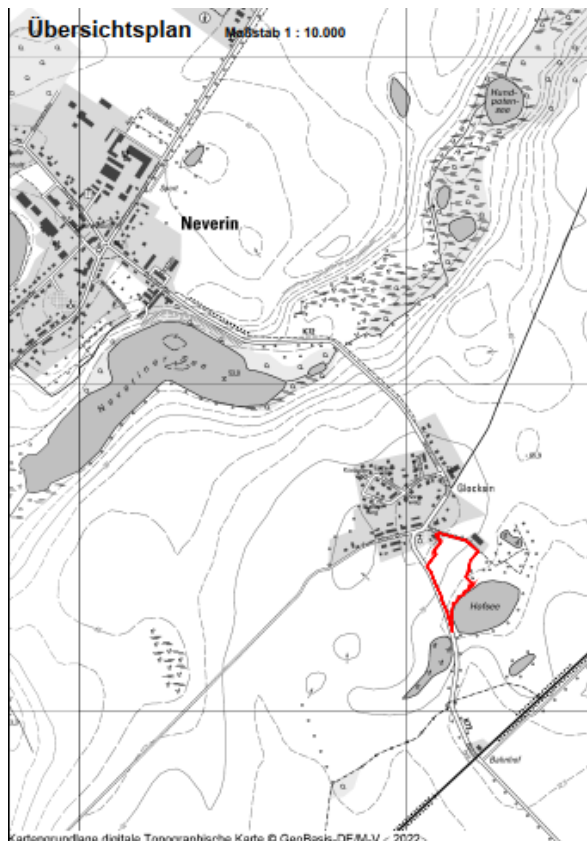
### Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 8 Ehemalige Gutsanlage“ im Ortsteil Glocksin der Gemeinde Neverin nach § 3 Absatz 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 10.01.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ im Ortsteil Glocksin der Gemeinde Neverin mit Stand Dezember 2023 gebilligt und bestimmt, dass die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt wird.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ der Gemeinde Neverin (im Ortsteil Glocksin) ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche am Gutshaus, die ehemals mit Wirtschaftsgebäuden bebaut war, für eine Bebauung mit Wohnungsbau zu entwickeln. Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

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 Schlosstraße an den Plangeltungsbereich an. Im Südwesten grenzen Wochenendhäuser an und im Norden Wohnbebauung.

Der Planbereich ist in folgendem Kartenausschnitt dargestellt:



Gemäß § 3 Absatz 2 sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Die Öffentlichkeit wird somit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Ihr wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ im Ortsteil Glocksinn der Gemeinde Neverin mit Stand Dezember 2023 wird dazu mit der Begründung, inklusive Umweltbericht, mit dem Artenschutzfachbeitrag und den umweltbezogenen Informationen in der Veröffentlichungsfrist vom

**12.02.2024 bis 22.03.2024**

auf der Homepage des Amtes Neverin <https://amtneverin.de/unsere-gemeinden/gemeinde-neverin/bekanntmachungen> veröffentlicht.

Zusätzlich können die Planunterlagen im Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, Dorfstraße 36, 17039 Neverin während folgender Zeiten eingesehen werden:

dienstags	von 08:00 – 17:30 Uhr
mittwochs	von 08:00 – 12:00 Uhr
donnerstags	von 08:00 – 16:30 Uhr

(außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung)

Es sind folgende umweltrelevante Informationen verfügbar. Diese liegen ebenfalls aus:

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung  
BESTANDSAUFNAHME  
Schutzgut Mensch  
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. Das Plangebiet hat aufgrund der umgebenden Kultur- und Landschaftselemente eine hohe Bedeutung für die Erholung.  
Schutzgut 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 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“. 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.

#### Schutzgut 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.

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.

#### Schutzgut – Boden

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

#### Schutzgut – Wasser

Das Plangebiet enthält keine Gewässer und liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. 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.

#### Schutzgut – Klima/Luft

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.

#### Schutzgut – Landschaftsbild

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.

#### Natura 2000-Gebiete

Zwischen dem Plangebiet und den drei nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten besteht kein Biotopverbund.

#### PROGNOSE

##### 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. 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. Der Verlust des Siedlungsgehölzes aus Ulmenaufwuchs verursacht einen Eingriff in die Brutplatzfunktion von Vogelarten der Gebüsche.

##### Boden/Wasser

Zusätzliche Versiegelungen beeinträchtigen die Boden- und Wasserfunktion.

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

##### 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.

- Artenschutzfachbeitrag

Grundlage des AFB war eine Potentialanalyse. Es wurden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt, die bei Umsetzung das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließen.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an [k.wiedemann@amtneverin.de](mailto:k.wiedemann@amtneverin.de) übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

#### Datenschutzinformation

Mit Ihrer Stellungnahme beteiligen Sie sich am Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Soweit es für die Bearbeitung Ihrer Stellungnahme erforderlich ist, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten. Dazu sind wir nach den §§ 4 Abs. 1, 19 DSGVO i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. b, c, e und 57 DSGVO befugt. Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns zur Bearbeitung Ihrer Stellungnahme zur Verfügung stellen oder von denen wir bei der Bearbeitung Kenntnis erlangen, werden zu keinem anderen Zweck als der Bearbeitung Ihrer Stellungnahme verwendet. Ihre personenbezogenen Daten werden Bestandteil der Originalakte der Satzung. Für die Behandlung der Beschlussvorlage (Abwägungsbeschluss) im öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung werden Ihre personengebundenen Daten anonymisiert. Wenn Sie Fragen zur Verarbeitung Ihrer Daten haben oder eines Ihrer nachfolgenden Rechte geltend machen wollen, können Sie sich jederzeit unter [datenschutz@ego-mv.de](mailto:datenschutz@ego-mv.de) an unseren behördlichen Datenschutzbeauftragten (Gemeinsamer Datenschutzbeauftragter ZV eGo-MV, Eckdrift 103, 19061 Schwerin) wenden.

Sie haben folgende Rechte, um die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu kontrollieren und ggf. dagegen vorzugehen:

- Sie haben das Recht, auf Anfrage Auskunft zu erhalten, ob und wie wir Ihre Daten verarbeiten (Art. 15 DSGVO).
- Sie haben das Recht, Berichtigungen oder Ergänzungen zu verlangen (Art. 16 DSGVO), falls wir falsche oder unvollständige Daten zu Ihrer Person verarbeiten.
- Sie können beantragen, dass wir Ihre personenbezogenen Daten löschen (Art. 17 DSGVO).
- Sie können beantragen, dass wir Ihre Daten speichern, aber nicht mehr verarbeiten dürfen (Art. 18 DSGVO).
- Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Widerspruch einzulegen (Art. 21 DSGVO).

Neverin, 15.01.2024

gez. Klose  
**Bürgermeister**