GEMEINDE NEVERIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09

„Wohnanlage am See Neverin“

Begründung zum Bauleitplan (§ 2a und § 9 Abs.8 BauGB)
(mit Umweltbericht und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange)

Auftraggeber:

Herr Manfred Walsdorf
Bastiansstraße 33
25980 Sylt/ Westerland
im Einvernehmen mit der Gemeinde
Neverin über das Amt Neverin

Auftragnehmer:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
0395 – 581 0215
architekt@as-neubrandenburg.de
www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Felix Milbrandt
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Planungsstand:

Satzungsbeschluss vom 11.03.2020

INHALT

1. PLANUNGSANLASS / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 4

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN 4

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / DURCHFÜHRUNGSVERTRAG 6

4. AUSGANGSSSITUATION 7

5. INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES 9

5.1 Planungsziel / Planfestsetzungen 9

5.2 Erschließung / Immissionsschutz 11

5.3 Flächenbilanz 12

5.4 Hinweise aus der Beteiligung der Behörden 12

6. UMWELTBERICHT 13

6.1 Einleitung 13

6.1.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Vorhabens 13

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 13

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung 14

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 14

6.2.1.1 Schutzgut Mensch 14

6.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 15

6.2.1.3 Schutzgut Fläche 18

6.2.1.4 Schutzgut Boden 18

6.2.1.5 Schutzgut Wasser 19

6.2.1.6 Schutzgut Landschaft 20

6.2.1.7 Schutzgut Klima und Luft 20

6.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 21

6.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 21

6.2.2.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 21

6.2.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 21

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 22
6.2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 22
6.2.4.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes 22
6.2.4.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 23
6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 23
6.3 Technische Angaben 24
6.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 24
6.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 24
6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 24
7. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES IN DER BAULEITPLANUNG 25
7.1 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung 26
7.2 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte Pflanzen- und Tierarten“ 27
7.3 Vorprüfung 28
7.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung 31

1. PLANUNGSANLASS / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ der Gemeinde Neverin ist der Antrag von Herrn Manfred Walsdorf, Bastiansstraße 33, 25980 Sylt/ Westerland. Der Vorhabenträger beabsichtigt das ehemals als Gaststätte genutzte Gebäude, das zwischendurch auch als Wohngebäude genutzt wurde am nördlichen Ufer des Neveriner Sees weiterhin zum Wohnen zu nutzen.
Das Gebäude liegt im Außenbereich; zur Herstellung von Baurecht bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Am 09.03.2016 hat die Gemeindevertretung Neverin den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.9 „Wohnanlage am See Neverin“ gefasst. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 12 (1) BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgen soll.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Nutzung des vorhandenen Gebäudes zum Wohnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ wird im Regelverfahren, d. h. im 2-stufigen Planverfahren mit Umweltbericht und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange aufgestellt. Die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie für alle weiteren notwendigen Planungen und Gutachten übernimmt der Antragsteller.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03. November 2017, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Nr. 72 vom 10.November 2017 (BGBl. I S.3634)

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Planungsgrundlagen
- Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Neverin
- Gemeinsamer Flächennutzungsplan des Planungsverbandes „Mecklenburg – Strelitz – Ost“ mit den Gemeinden Blankenhof, Brunn, Neuenkirchen, Neverin, Staven, Sponholz, Trollenhagen, Warlin und Wulkenzin vom September 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 09.05.2016
- Lage- und Höhenplan vom 17.09.2018, Vermessungsbüro Lessner

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 15.07.2011 wird folgendes ausgeführt:

Programmsatz 4.1(2): Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Mit der Planung ist die Umnutzung eines vorhandenen und erschlossenen Gebäudes im Anschluss an einen bebauten Siedlungsbereich geplant.

Programmsatz 4.1(3): Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an die Ressourcen schonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden.

Für die Umsetzung des Vorhabens werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht, sondern ein randlich bebautes Grundstück, das ehemals als Gaststätte bzw. Wohnhaus genutzt wurde, überplant.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neverin hat im Planungsverband „Mecklenburg Strelitz – Ost" mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden. Der Planungsverband wurde danach aufgelöst; die Planungshoheit ging wieder auf die Gemeinde Neverin über.
Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit in die Darstellungen über „Wohnbauflächen" einbezogen worden; der Bereich am Ortsausgang nach Glocksin zwischen Kreisstraße und See wurde einschließlich des Gaststättenstandortes als Ergänzungsbereich definiert.
Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan vom 17.09.2018, Vermessungsbüro Lessner, Neubrandenburg
Lagebezug: ETRS 89
Höhenbezug: DHHN 92

Verfahren

1. Am 09.03.2016 hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss gefasst.
   Der Vorhabenträger hat die A& S GmbH Neubrandenburg mit der Planung beauftrag.

2. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: 04/2017) erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit.
   Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zu Waldflächen und zu einem geschützten Gehölzbiotop. Die Forstbehörde hat die Einhaltung des gesetzlich einzuhaltenden Waldabstandes von 30m gefordert. Es bestand Abstimmungsbedarf.

3. Am 15.08.2018 fand vor Ort eine Beratung mit der Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises statt. Aus gemeindlicher Sicht wurde nochmals das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum und dem Erhalt des Gebäudes

betont. Im Ergebnis der Beratung wurde die Überplanung der Waldflächen / Waldumwandlung befürwortet. Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst; die Waldumwandlungsflächen wurden in die Planung mit einbezogen.
Als Planunterlage wurde eine aktuelle Vermessung beantragt.

4. Am 13.03.2019 hat die Gemeindevertretung Neverin die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen abgewogen; der Entwurf wurde gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Mit Beschluss über den Entwurf hat die Gemeindevertretung bestimmt, dass generell die Wohnnutzung zulässig sein soll.

5. In der Stellungnahme des Landkreises MSE vom 6.Juni 2019 wird darauf hingewiesen, dass für die Waldumwandlung das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde erforderlich ist. Die anerkannten Verbände wurden beteiligt. Mit Schreiben vom 11.10.2019 wurde der Fortbehörde mitgeteilt, dass das Einvernehmen nicht hergestellt werden kann, da durch die Waldumwandlung und den daraus resultierenden Eingriff das gesetzlich geschützte Biotop betroffen ist.
Am 18.12.2019 fand vor Ort eine gemeinsame Ortsbegehung statt. Es wurde festgestellt, dass durch Waldumwandlung die Gehölzflächen am Ufer des Sees nicht mehr als Wald geführt werden, aber die weitere Nutzung als Naturentwicklungsraum gegeben bleiben kann.

6. Im Rahmen der Abwägung erfolgte eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden. Am 11.03.2020 hat die Gemeindevertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Räumlicher Geltungsbereich

Mit Aufstellungsbeschluss wurde das Grundstück des Vorhabenträgers (Flurstück 23/1) und eine Teilfläche des angrenzenden Flurstücks 23/2 (Eigentümer Gemeinde Neverin) als Geltungsbereich ausgewiesen.

Mit Beschluss über den Entwurf wurde der Geltungsbereich erweitert und die Ufergehölze im 30m Bereich um das vorhandene Gebäude und die daran angrenzenden Ufergehölze bis zum Ufer des großen Sees mit einbezogen.

Das Plangebiet liegt am Ortsausgang nach Glocksin südlich der MST 39 am Neveriner See (der große See) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.108 m² (0,31 ha).
Das Plangebiet wird im Einzelnen begrenzt

- im Norden durch eine Kleingartenanlage
- im Westen durch den Weg „Wassersteig" zum See (Flurstück 31/3)
- im Süden durch den Uferweg am großen See
- im Osten durch die vorhandenen Garagen.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen folgender Flurstücke:

- das Flurstück 23/1 und Teilflächen des Flurstücks 23/2 in der Flur 1 Gem. Neverin
- Teilflächen des Flurstücks 5/2 in der Flur 2 Gem. Neverin.

Das Flurstück 23/1 befindet sich in Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 23/2 ist kommunal und das Flurstück 5/2 gehört dem Land.

Durchführungsvertrag

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist nach § 12 Abs. 1 BauGB für das durch das Bauleitplanverfahren vorbereitete Vorhaben ein öffentlich-rechtlicher Vertrag **(Durchführungsvertrag)** vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB abzuschließen.
Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Darüber hinaus übernimmt der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten und weist nach, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren.

Der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

4. AUSGANGSSSITUATION

Die Gemeinde Neverin, nordöstlich von Neubrandenburg im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gelegen, wird vom Amt Neverin mit Sitz in Neverin verwaltet.
Zur Gemeinde gehören die Ortslagen Neverin und Glocksin.
Die Ortslage Neverin liegt ca. 9 km von Neubrandenburg entfernt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 liegt am südöstlichen Ortsrand von Neverin am Ufer des großen Sees. Das Plangebiet befindet sich am Hang und fällt in südliche Richtung zum See ab.

Auf dem Flurstück 23/1 befindet sich das zurzeit leer stehende Gebäude (ehemalige Gaststätte bzw. auch Wohngebäude) das zu Wohnungen umgenutzt werden soll.
Südöstlich des Gebäudes ist eine Terrasse vorhanden, die mit Betonplatten ausgebaut ist. Von der Terrasse aus gelangt man über eine Treppe zum See. Die unbebauten Flächen des Grundstücks sind Grünlandflächen. Im Norden an der Grenze zur Kleingartenanlage befindet sich eine hohe Hecke.

Südwestlich zur Kleingartenanlage und zum Flurstück 23/1 verläuft ein wassergebundener Weg („Wassersteig") in Richtung des großen Sees und endet dort an der Badestelle. Über das Flurstück 23/2 parallel zur Grenze des Flurstücks 23/1 verläuft der Seeweg, der in Höhe der Verlängerung der Terrasse endet. Am Ende des Seeweges befindet sich ein Pumpwerk.
Über den Seeweg wird das Flurstück 23/1 verkehrlich erschlossen. Am nordöstlichen Giebel des Gebäudes (auf dem kommunalen FS 23/2) befinden sich Stellflächen.

Zwischen dem Seeweg und dem Ufer des Sees liegen Waldflächen.
Um den gesetzlichen Mindestabstand zum Wald einzuhalten, muss Wald umgewandelt werden. Die Waldflächen im Abstand von 30 m zum vorhandenen Gebäude und der daran angrenzende Waldbestand bis zum Ufer wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde beantragt.
Die Verlandungsbereiche des Neveriner See südöstlich von Neverin sind als gesetzlich geschütztes Biotop MST02391 erfasst. Das gesetzlich geschützte Biotop und die Waldflächenwurden in den Plan nachrichtlich übernommen.

Außerhalb der Waldflächen stehen einzelne gesetzlich geschützte Bäume.
Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m, gemessen in Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen) sowie Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie), Pappeln im Innenbereich, Bäume in Kleingärten i. S. des Kleingartenrechts, Wald im Sinne des Forstrechts sowie bestimmte Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen sind nicht gesetzlich geschützt.

Die gesetzlich geschützten Bäume außerhalb der Waldfläche bleiben erhalten.

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Neveriner Sees; der Gewässerschutzstreifen wird nachrichtlich in den Plan übernommen.
Laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können für die Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V) zugelassen werden.

Innerhalb des Gewässerschutzstreifens verlaufen bereits der befestigte Seeweg und der unbefestigter Weg „Wassersteig". Durch die Umnutzung des bestehenden Gebäudes wird sich der Abstand zum Neveriner See nicht verringern. Eine Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG wurde für das geplante Vorhaben in Aussicht gestellt (die Ausnahmegenehmigung wurde zwischenzeitlich erteilt).

Im Plangebiet verlaufen unterirdische Versorgungsanlagen:

- Telekommunikationslinie (Deutschen Telekom Technik GmbH),
- Elt-Kabel (E.DIS Netz GmbH / mit Hinweis: Lage unbekannt),
- Schmutz-, Regenwasser-, Wasserleitungen und Fernmeldekabel (Nbg. Stadtwerke GmbH, medianet GmbH, TAB).

Die Anlagen werden nachrichtlich in den Plan übernommen. Mit Ausnahme der Wasserleitung (keine öffentliche Trinkwasserleitung!) erfolgen Überplanungen (Festsetzungen) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

5. INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

5.1 Planungsziel / Planfestsetzungen

Planungsziel

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnungen in dem vorhandenen, ehemals als Gaststätte genutzten Gebäude am See (Umnutzung zum Wohnen). Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung ist gegeben.
Das vorhandene Gebäude wird in seinen Abmessungen weiter genutzt; geplant sind der Umbau im Gebäude und die Aufwertung der äußeren Gestalt. Zusätzliche Versiegelungen auf dem Grundstück sind nicht geplant; die vorhandenen Freianlagen bleiben erhalten.

Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Bestandssicherung des vorhandenen Gebäudes auf dem Flurstück 23/1 festgesetzt. Die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes zu Wohnzwecken wird zugelassen; zulässig ist die Unterbringung von max. 2 Wohnungen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Gebäude auf dem Flurstück 23/1 wird in den vorhandenen Abmessungen als Baufeld ausgegrenzt. Festgesetzt wird die offene Bauweise.
Die vorhandenen befestigten Flächen (Wege, Stellplätze, Terrasse und Treppe zum See) bleiben erhalten; im Bebauungsplan werden die Flächen zusammengefasst als „Flächen für Nebenanlagen" umgrenzt.
Die unversiegelten Flächen des Flurstücks 23/1 bleiben als Grünflächen erhalten, im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als private Grünflächen.
Die an der Grenze zum Flurstück 23/1 stehende Eiche auf dem Flurstück 23/2 bleibt erhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) festgesetzt. Die vorhandene Bebauung ist eingeschossig; im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzungen „1 Vollgeschoss zulässig".
Das vorhandene Gebäude wird als Baufeld umgrenzt; das Gebäude umfasst eine Grundfläche von ca. 140 m². Die befestigten Flächen (Terrasse, Stellplätze, Wege) umfassen eine Fläche von ca. 240 m². Zusätzliche Versiegelungen sind nicht geplant.
Im Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche mit max. 380 m² festgesetzt.

Sonstige Nutzungen

Die im Zusammenhang mit der geplanten Waldumwandlung in den Geltungsbereich mit einzubeziehende Flächen werden in der vorhandenen Nutzungsart überplant.
Die Seestraße (Zuwegung zum See) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und das Pumpwerk (Versorgungsanlagen) symbolisch gekennzeichnet. Die südlich des Seeweges gelegenen Waldflächen werden als „Flächen für Wald" nachrichtlich übernommen. Die Waldflächen erstrecken sich bis zum Ufer des Sees und sind gleichzeitig als geschütztes Biotop erfasst. Im Bebauungsplan erfolgen Umgrenzungen mit dem Planzeichen 13.3 der PlanZV und Kennzeichnungen als Biotop. Die außerhalb des Waldes liegenden Flächen des Flurstücks 23/2 sind öffentliche Grünflächen.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften" erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden (Rechtsgrundlage § 86 der Landesbauordnung M-V).
Die Dachgestaltung soll weitestgehend dem Vorhabenträger überlassen bleiben.
Mit der Satzung werden nur örtliche Bauvorschriften zur Ausbildung der Fassaden und Einfriedungen erlassen:

Fassaden

- *Zulässig sind Außenwände in Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser; Fachwerk ist zulässig. Verblendmauerwerk ist nur in den Farben Rot bis Rotbraun/ Rotgelb und weiß zulässig.*

Einfriedungen

- *Einfriedungen in Form von massiven Mauern und blickdichten Zäunen sind nicht zulässig.*

Flächen für Wald/ Waldumwandlung und Gehölzschutz

Das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 23/1 liegt im 30 m Waldabstand. Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung zum Wohnen wurde eine Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstandes nach WAbStVO nicht in Aussicht gestellt. Da aus gemeindlicher Sicht ein öffentliches Interesse an der Schaffung von Wohnraum besteht, steht die Forstbehörde einer Waldumwandlung offen gegenüber.

Mit Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurden die im 30 m Bereich liegenden Waldflächen mit überplant und umgewandelt. Da der zum See verbleibende Gehölzstreifen dann nur noch eine Breite < 25 m aufweist, sind diese Flächen ebenfalls mit zu berücksichtigen und aus dem Waldbestand zu nehmen.
Die Waldumwandlungsfläche umfasst somit die Waldflächen im 30 m - Bereich um das Gebäude und die daran angrenzenden Ufergehölze bis zum Ufer des Sees mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.619 m². Die Teilflächen sind im Plan gesondert gekennzeichnet und umfassen im Einzelnen ca. 539 m² (Teilfläche 1 / 30m Bereich) und ca. 1.080 m² (Teilfläche 2 / Restbestand außerhalb des 30m Waldabstandes bis zum Uferweg). Durch Waldumwandlung werden die Gehölzflächen am Ufer des Neveriner Sees nicht mehr als Wald geführt werden. Ein Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop ist nicht zulässig; die Gehölzflächen am Seeufer werden in der weiteren Nutzung als „Naturentwicklungsraum" bestimmt.

Die Berechnung zur Waldbilanz durch die Forstbehörde ergab, dass die umzuwandelnden 1.619 m² Wald durch 5.100 Waldpunkte auszugleichen sind.
Da keine Aufforstungsflächen innerhalb der Gemeinde zum Ausgleich (Aufforstung) zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich durch Kauf der Waldpunkte kompensiert.
Der Ausgleich erfolgt durch Kauf von Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr.22 „Buchhof" der Landesforst. Dazu liegt der Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von Waldpunkten vom 21.05.2019 liegt vor. Im B-Plan werden die entsprechenden Festsetzungen zum Ausgleich durch Kauf dieser Waldpunkten getroffen.

Der Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung gem. § 15 LWaldG M-V wurde gestellt; die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 31.01.2020 in Aussicht gestellt.

5.2 Erschließung / Immissionsschutz

Verkehrliche Erschließung

Der innerhalb des Plangebietes liegende Abschnitt des Seeweges wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anbindung des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche soll auch zukünftig über den Seeweg erfolgen. Im Bebauungsplan wird die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche (Seeweg) durch Kennzeichnung als Ein-/ Ausfahrt festgesetzt.

Stadttechnische Erschließung

Die Ortslage Neverin ist wasser- und abwasserseitig zentral erschlossen; die Ortslage ist energieseitig und fernmeldetechnisch erschlossen.
Die im Plangebiet liegende Bebauung ist an die vorhandenen Netze angeschlossen.
Am Ende der Seestraße befinden sich Versorgungsanlagen (Pumpwerk).
Das Pumpwerk ist im Plan entsprechend gekennzeichnet.
Der im Plangebiet verlaufende unterirdische Anlagenbestand ist in den Plan nachrichtlich mit aufgenommen worden (TK-Linien, Elt-Kabel, Schmutz-, Regenwasser-, Wasserleitungen, Fernmeldekabel – siehe Punkt 4.0 der Begründung). Im B-Plan erfolgen Festsetzungen als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen“ jeweils zugunsten des Versorgers. Ausgenommen von der Festsetzung wird die Wasserleitung, da diese Leitung keine Anlage der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist. Nach der Stellungnahme der Nbg. Stadtwerke GmbH ist das Objekt Dorfstraße 43a bei neu.sw nicht als Kunde erfasst, so dass eine Unterversorgung über das Grundstück 44/45 anzunehmen ist.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind durch den Vorhabenträger die Versorger rechtzeitig mit einzubeziehen und die Hinweise der Versorger zu beachten.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserverteilungssystem; die Löschwasserversorgung wird über den Neveriner See abgesichert.

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange der Umwelt und damit des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 7 BauGB). Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zu ordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am Rand der Ortslage Neverin in Nachbarschaft zu Kleingärten und zur bebauten Siedlung, die vom Charakter her ein „Allgemeines Wohngebiet“ ist. Südlich im Abstand von ca. 40m zum Grundstück befindet sich der gemeindliche Badeplatz (naturbelassene Badestelle).
Von der bebauten Siedlung Neverin sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten und durch die Umnutzung der ehemaligen Gaststätte zum Wohnen werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die umliegenden Bebauungen erwartet.
Die Badestelle wird durch die Einwohner der Gemeinde zum Baden genutzt; Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

5.3 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	**ca. 3108 m²**
Fläche vorhandenes Gebäude	ca. 140 m²
Fläche vorhandene Nebenanlagen auf dem Grundstück	ca. 240 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (Seeweg)	ca. 107 m²
Private Grünflächen (FS 23/1)	ca. 342 m²
Öffentliche Grünfläche (FS 23/2)	ca. 660 m²
Waldumwandlung Flächenanteil im 30m Bereich	ca. 539 m²
Waldumwandlung Flächenanteil Gehölzbestand im Uferbereich	ca. 1080 m²

5.4 Hinweise aus der Beteiligung der Behörden

Folgende Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind bei der weiteren Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin" zu berücksichtigen:

Wasserwirtschaft/ Gewässerschutz
Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG, ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

Abfallrecht/ Bodenschutz
Auflagen
Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§18 AbfWG M-V).
Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Schl.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.
Nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.
Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Hinweise
Bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Vorhabens

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Nutzung des vorhandenen Gebäudes zum Wohnen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ aufgestellt. Das Plangebiet liegt am Ortsausgang nach Glocksin südlich der MST 39 am Neveriner See. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Dorfstraße kommend über den Seeweg.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 23/1 und Teilflächen des Flurstückes 23/2 der Flur 1 der Gemarkung Neverin sowie Teilflächen des Flurstückes 5/2 der Flur 2 der Gemarkung Neverin mit einer Gesamtfläche von ca. 3.108 m².
Das Plangebiet gliedert sich in:

- 140 m² Gebäudefläche
- 240 m² Nebenanlagen (Gehwege, Treppe, Terrasse)
- 107 m² Verkehrsflächen (Seeweg)
- 1.002 m² Grünfläche (artenarmer Zierrasen)
- 1.619 m² Wald/gesetzlich geschütztes Biotop.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Das vorhandene Gebäude wird in seinen Abmessungen weiter genutzt; geplant ist lediglich die Aufwertung der äußeren Gestalt. Zusätzliche Versiegelungen auf dem Grundstück sind nicht geplant; die vorhandenen Freianlagen bleiben erhalten.

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind.
Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Anlagen Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Fläche zusätzlich versiegelt.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Wald sowie in das gesetzlich geschützte Biotop aufgezeigt.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
Durch die Lage am Ortsrand der bebauten Siedlung, die vom Charakter her einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist, sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

Laut § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde ist ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen. Für das geplante Vorhaben ist eine Waldumwandlung erforderlich.

Laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung von B-Plänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V).
Innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens verlaufen bereits der befestigte Seeweg und der unbefestigter Weg „Wassersteig“. Durch die Umnutzung des bestehenden Gebäudes wird sich der Abstand zum Neveriner See nicht verringern. Eine Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG wurde für das geplante Vorhaben in Aussicht gestellt (Hinweis: die Ausnahmegenehmigung liegt zwischenzeitlich vor).

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als nutzbares Gut zu sichern. Für oberirdische Gewässer ist ein guter ökologischer und chemischer Zustand zu erreichen bzw. zu halten.
Der Neveriner See wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Fachplanungen
Nach dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) soll die bauliche Entwicklung von Siedlungen, Industrie und Gewerbe u.a. vorrangig durch die Umnutzung von bebauten Flächen erfolgen.
Die Umnutzung von ehemals gewerblich genutzten Flächen entspricht dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Neverin nicht vor.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

6.2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Amt Neverin hat mit den amtsangehörigen Gemeinden Beseritz, Brunn, Blankenhof, Neddemin, Neuenkirchen, Neverin, Sponholz, Staven, Trollenhagen, Woggersin, Wulkenzin und Zirzow 8.764 Einwohner (Stand: 31.01.2018) Angabe der Homepage https://amtneverin.de/das-amt/ihr-amt-neverin, Zugriff am 21.11.2018).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin" befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Neverin nördlich des Neveriner Sees.
In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet grenzen im Norden Kleingärten an. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich nordöstlich in einem Abstand von ca. 70 m zum Plangebiet.
Das Plangebiet ist eine zum Teil bebaute anthropogen vorbelastete Fläche am Ortsrand von Neverin.
Von Bauflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).
Wohnbauflächen weisen gegenüber Immissionen eine hohe Störempfindlichkeit und eine hohe Schutzbedürftigkeit auf.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm o. ä. des Menschen verbunden. In Punkt 5.2 Erschließung/Immissionsschutz wird ausgeführt, dass sich die geplanten Nutzungen in die vorhandenen bebauten Strukturen einfügen und die Verträglichkeit der Nutzungen nebeneinander gegeben ist.
Beeinträchtigungen der Einwohner sind nicht zu erwarten.
Lediglich während der Bauzeit ist mit zeitlich begrenzten Auswirkungen durch Baulärm und ein höheres Fahrzeugaufkommen zu rechnen.

6.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt.
Das Gebiet um Neverin liegt aus pflanzengeografischer Sicht in dem atlantisch beeinflussten Gebiet, welches Westmecklenburg und die Ostseeküste umfasst und dem subkontinentalen Bereich. Hier fehlen bereits die atlantischen Elemente, ohne dass die kontinentalen größere Bedeutung erlangen. (Hurtig: Physische Geographie von Mecklenburg. Deutscher Verlag der Wissenschaft, 1957, S. 208 f).
Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt. Im Geltungsbereich kämen im südlichen Plangebiet Stieleichen-Hainbuchenwälder auf nassen mineralischen Standorten außerhalb der Auen-Überflutungsbereiche vor und im nördlichen Bereich würden Buchenwälder mesophiler Standorte als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald vorkommen
Die Erfassung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung in Anlehnung an die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in MV" (LUNG M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013 Heft 2013.
Das Plangebiet umfasst eine zum größten Teil anthropogen vorbelastete Fläche im Außenbereich nördlich des Neveriner Sees.
Bezogen auf die Gesamtfläche nimmt den größten Teil des Plangebietes mit 1.619 m² das gesetzlich geschützte Biotop MST02391 „Verlandungsbereiche des Neveriner Sees südöstlich Neverin", welches unter den Gesetzesbegriff „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-

, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe“ fällt, ein. Wenngleich der Bereich innerhalb des Plangebietes nicht der gesetzlichen Definition gem. § 20 Abs. 1 Anlage 2 Nr. 4.1 NatSchAG M-V eines Röhrichtbestandes oder Sumpf- bzw. Auwaldes entspricht, wird der Bereich dennoch im Biotopbogen wie folgt beschrieben: „am Nordufer oberhalb der Badestelle hat sich....ein Hangwald angesiedelt“. Demnach ist dieser Bestandteil des gesetzlich geschützten Biotopes. Nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen entspricht das Biotop im südlichen Bereich am ehesten dem Biotoptyp 1.7.1 Ahorn-Steilhangmischwald (WSA). Hierbei handelt es sich um ein Lebensraumtyp der FFH-Richtlinie außerhalb eines FFH-Gebietes (§ 30 FFH 9180). Ab der Böschungskante entwickelt sich der Bestand zum Biotoptyp 1.10.3 sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS).
Gleichermaßen entspricht das gesetzlich geschützte Biotop der Definition des Waldbegriffes.
Des Weiteren nimmt innerhalb des Plangebiets eine regelmäßig gemähte Rasenfläche (13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)) 1.002 m² in Anspruch.
Die übrige Fläche des Plangebietes ist mit 487 m² voll versiegelt. Hiervon sind 140 m² durch das Gebäude und 347 m² durch Wege, Terrassen u. ä. versiegelt. Innerhalb dieser versiegelten Fläche entspricht die Fahrbahn, welche von der Seestraße kommend zum Pumpwerk führt, dem Biotoptyp 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW). Die übrige versiegelte Fläche wird dem Biotoptyp 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) zugeordnet.

Bei der Bewertung des Biotoppotenzials werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:
Die **Regenerationsfähigkeit** spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wieder, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wieder herzustellen. Entscheidend für das Regenerationsvermögen ist die für die Entwicklung des Lebensraumes notwendige Zeit unter geeigneten Standortbedingungen.
Die **Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.
Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird die Einstufung in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V Hinweise zur Eingriffsregelung Schriftenreihe des Landesamntes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3) zu Grunde gelegt.
Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering

Zur Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die erfassten Biotoptypen der folgenden Gruppen zugeordnet:

1. Hohes Biotoppotenzial
   - 1.7.1 Ahorn-Steilhangmischwald
2. Mittleres Biotoppotenzial
   - 1.10.5 sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)
   - 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)
3. Geringes Biotoppotenzial
   - 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)
   - 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Tollensetal“ befindet sich mehr als 5 km westlich vom Plangebiet entfernt und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 5,3 km befindet sich das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Birkbuschwiesen“. In ungefähr gleicher Entfernung in Richtung Südosten liegt das NSG „Luisenhofer Teiche. Beide NSGe werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich, wie bereits erwähnt, das gesetzlich geschützte Biotop MST02391 „Verlandungsbereiche des Neveriner Sees südöstlich Neverin“.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende geschützte Biotope:

- Biotopnummer: MST02429
  Biotopname: Südlicher, vollst.verlandeter Hundpotensee nordöstl. Neverin
  Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe; Verlandungsbereiche stehender Gewässer
  Lage: ca. 470 m östlich

- Biotopnummer: MST02411
  Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Typha-Röhricht; Phragmites-Röhricht; Großseggenried; steilufrig
  Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
  Lage: ca. 320 m nordöstlich

- Biotopnummer: MST02369
  Biotopname: See; Gehölz; Phragmites-Röhricht; Typha-Röhricht
  Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Au-Wälder
  Lage: ca. 380 m nordwestlich

- Biotopnummer: MST02365
  Biotopname: permanentes Kleingewässer; Kleinröhricht; Großröhricht; steilufrig
  Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
  Lage: ca. 480 m südwestlich

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Gemeinde Neverin werden die gesetzlich geschützten Biotope nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Die nördliche Grenze des Plangebietes hat einen Abstand von mehr als 1,7 km zum FFH-Gebiet DE 2346-301 „Neuenkirchener und Neveriner Wald“.
Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet DE 2347-401 „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzarer See“ befindet sich in einem Abstand von mehr als 9 km.
Damit liegen die Abstände der internationalen Schutzgebiete über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass ein B-Plan nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der FFH- und Vogelschutzgebiete zu führen.
Eine Verträglichkeitsprüfung für diese Natura-2000 Gebiete ist daher nicht notwendig.

Artenschutz

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV (Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel) gehört das Plangebiet nicht zu den regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebieten von Rastgebieten verschiedener Klassen.
Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Potentialanalyse erstellt. Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes erfolgen in dem Punkt 7 Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Kompensations- und Ersatzmaßnahmen sind hier zu entnehmen.

Gesetzlich geschützte Bäume / Wald

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Waldfläche.
Außerhalb der Waldfläche stehen mehrere gesetzlich geschützte Bäume.
Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m, gemessen in Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen) sowie Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie), Pappeln im Innenbereich, Bäume in Kleingärten i. S. des Kleingartenrechts, Wald im Sinne des Forstrechts sowie bestimmte Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen sind nicht gesetzlich geschützt.

Auswirkungen des Vorhabens
Auswirkungen des Vorhabens auf das gesetzlich geschützte Biotop MST02391 sind nicht zu erwarten. Durch Waldumwandlung werden die Gehölzflächen am Ufer des Sees nicht mehr als Wald geführt werden. Es erfolgt keine Entnahme einzelner Holzbestände; die weitere Nutzung wird als Naturentwicklungsraum vorgegeben.

Hinweis: Der Antrag auf Waldumwandlung wurde gestellt; die Waldumwandlungserklärung wird erwartet.

6.2.1.3 Schutzgut Fläche

Die Eingriffe beziehungsweise die Versieglung einer Fläche unterscheiden sich nach dem Versiegelungsgrad. Grundsätzlich existieren 3 Arten von Versiegelungen, die in „dauerhaft versiegelt“, „dauerhaft teilversiegelt“ und „temporär teilversiegelt“ unterteilt werden.
Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca.3.108 m² wovon 487 m² voll versiegelt sind. Die übrige Fläche ist nicht versiegelt.

Auswirkungen des Vorhabens
Da mit der Planung lediglich der Bestand gesichert wird und keine zusätzliche Versiegelung entsteht, wird der Status Quo gehalten.
Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind somit nicht zu erwarten,

6.2.1.4 Schutzgut Boden

Die Ortslage Neverin liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, welche nach dem gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte geologisch zur Region der norddeutschen Senke gehört und einen Teil des norddeutschen Tieflandes bildet.

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV liegt Neverin im Boden-Klima-Raum der mittleren diluvialen Böden Mecklenburg-Vorpommerns und der Uckermark.

Die geologische Oberflächenkarte M 1:500.000 weist für den Raum Neverin „Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne" aus.
Die Bodenkarte M 1:500.000 enthält für das Plangebiet die Bodengesellschaft: Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig.

Nach dem gutachterlichen Landschaftsprogramm M-V liegt das Plangebiet im Bereich sickerwasserbestimmender Sande Lehme/Tieflehme mit einer hohen bis sehr hohen Bewertung des Bodenpotentials.

Auswirkungen des Vorhabens
Durch das Vorhaben wird kein zusätzlicher Boden beansprucht. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten,

6.2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer und keine stehenden Gewässer. Die Uferlinie des Neveriner Sees verläuft in einem Abstand von ca. 3 – 6 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze.
Die Karte 6 des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans bezieht sich auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers. Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes wird hier als Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit bewertet.
Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der hydrogeologischen Übersichtskarten des Kartenportals Umwelt M-V. Sie geben den Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffe an. Dieser hängt u.a. ab von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie vom Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche.
Innerhalb des Geltungsbereiches kommen als Grundwasserleiter glazifluviatile Sande im Weichsel-Komplex vor. Der Flurabstand beträgt > 10 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt < 5 m. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt, weshalb das Grundwasser gegenüber eindringender Schadstoffe gering geschützt ist.
Trinkwasserschutzgebiete kommen im Plangebiet und in dessen Umfeld nicht vor.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die geplante Änderung der Nutzung des Gebäudes der ehemaligen Gaststätte fällt kein zusätzliches Schmutzwasser an. Das Vorhaben verursacht keine Verminderung der Grundwasserneubildung und führt nicht zu Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter. Das anfallende Abwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind. Durch die Umnutzung des bestehenden Gebäudes wird sich der Abstand zum Neveriner See nicht verringern. Der Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V ist nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Insbesondere ist während der Bauphase sowie während der späteren Nutzung zu gewährleisten, dass keine

wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

6.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Gemeinde Neverin liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und wird der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ zugeordnet. Das Plangebiet erstreckt sich über die Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“.
Die in den Umweltkarten des LUNG dargestellte landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale enthält eine Analyse und Bewertung von Landschaftsbildräumen. Innerhalb dieser Räume werden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche Erscheinungsbild besitzen. Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum „Neveriner Seenbruch“ zugeordnet. Dieser zählt zum Landschaftsbildtyp der kleinen Talungen und Niederungen mit mehreren oder größeren Söllen, Seen sowie Fließgewässern im Zentrum meist bandartiger Ausprägung, naturbelassen bzw. Grünlandnutzung. Es handelt sich um ein in die Hochfläche des "Werder" eingeschnittenes, ästhetisch wie ökologisch gleichermaßen wertvolles Tal mit einer Folge von kleinen Seen, Teichen, Sümpfen und Wiesen, dessen Hänge zum Teil bewaldet zum anderen Teil von Grünland geprägt sind. Die Flugleiteinrichtung zum Flugplatz Trollenhagen und der damit verbundene Fluglärm sowie die Kleingartenansammlung am Stadtrand von Neubrandenburg wirken störend.
Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes „Neveriner Seenbruch“ wird unter Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit, und Eigenart als „hoch“ bewertet.

Auswirkungen des Vorhabens
Durch das Vorhaben werden keine wesentlichen Eingriffe in das Landschaftsbild verursacht. Das gesetzlich geschützte Biotop bleibt erhalten; es wird keine Baumentnahme stattfinden.

6.2.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte beschreibt u. a. die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter Klima und Luft.
Sie bilden die Lebensgrundlagen der Flora und Fauna sowie die des Menschen. Bebauungsgebiete und stark versiegelte Flächen wirken belastend auf das Klima und die Luft. Spezielle Landschaftsräume können das belastete Klima sowie die Luft regenerieren.
Insbesondere Gewässer und große Wälder tragen zur Regenerationsfähigkeit des Klimas bei. So regeln beispielsweise Gewässer und Wälder die Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Gewässer können die Umgebung mit Frischluft versorgen, während Oberhalb des Kronensaumes in Wäldern Kaltluftproduktionen stattfinden. Die luftreinigende Funktion kann nur erhalten werden, wenn die Gewässer und Wälder in ihrem Charakter nicht verändert werden. Niederungssysteme haben insbesondere für die Frischluftzufuhr eine besondere Bedeutung.
Freiflächen haben als Kaltluftentstehungsgebiete hingegen eine hohe bis mittlere Bedeutung. Feuchte Grünländer und Grünländer weisen eine hohe Bedeutung für die Frischluftzufuhr auf, während den anderen Grünländer der Mineralstandorte eine mittlere Bedeutung zukommt. Ackerflächen weisen gegenüber Grünländern eine geringere Leistung auf.
Nach dem gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte liegt das Gebiet um Neverin im Klimagebiet des mittelmecklenburgischen Großseen- und Hügellands, wo das Relief zur Entstehung von speziellen Ausprägungen des Mesoklimas führt. Die allgemeine Zunahme des kontinentalen Einflusses von West nach Ost wird hier bezüglich der Niederschläge und durch Temperaturunterschiede zwischen tiefer und höher gelegenen Gebieten

modifiziert. So weisen höher gelegene Endmoränenzüge in allen Monaten niedrigere Temperaturen auf.
Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die mikroklimatischen Besonderheiten von Bedeutung. Das Mikroklima wird geprägt durch die Vegetationsausprägung und –dichte sowie die Wasser-, Relief- und Bodenverhältnisse.

Auswirkungen des Vorhabens

Hinsichtlich der Luftschadstoffe dürfte im Bereich Neverin die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf.
Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist auf Grund des geringen Eingriffs in die Waldfläche unerheblich. Die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind somit nicht zu erwarten.

6.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zu den Kulturgütern gehören die Bau- und Bodendenkmale. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand kommen beide Arten von Denkmalen im Plangebiet nicht vor.

Auswirkungen des Vorhabens
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Veränderung oder Beseitigung eines Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DschG M-V).

6.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

6.2.2.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 6.2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.
Die Auswirkungen durch den geringen Biotop- und Waldverlust werden als wenig erheblich bewertet. Ein ästhetischer Funktionsverlust der Landschaft kann ausgeschlossen werden.
Erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten.

6.2.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- Städtebaulicher Missstand bleibt bestehen

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist keine zusätzliche Versiegelung verbunden. Es soll lediglich Baurecht für die Umnutzung der bereits bestehenden Bebauung geschaffen werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Waldfläche, welche Bestandteil eines gesetzlich geschützten Biotopes ist, in Anspruch genommen. Der Eingriff wird im Rahmen einer Waldumwandlung ausgeglichen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Dach- und Fassadenarbeiten sind ausschließlich zwischen dem 15. Oktober und dem 5. April durchzuführen.

Gehölze sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen zu schützen.

6.2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das Eingriffsgebiet mit mittlerem Biotoppotenzial wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet.
Das Eingriffsgebiet wird dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

6.2.4.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust.
Wie in Punkt 5 beschrieben, wird durch das geplante Vorhaben keine zusätzliche Fläche versiegelt, weshalb auch kein Kompensationsflächenbedarf für einen Totalverlust berücksichtigt werden muss.

Durch die Waldumwandlung werden die Gehölzflächen am Ufer des Sees nicht mehr als Wald geführt werden. Die Ufergehölze bleiben jedoch erhalten, eine weitere Nutzung der Flächen als Naturentwicklungsraum wird bestimmt.

Die geplante Umnutzung des vorhandenen Gebäudes erfordert eine Umwandlung von ca. 1.619 m² Waldfläche. Es erfolgt kein Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop; es kommt zu keinem Funktionsverlust.
Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen und nachhaltigen Einwirkungen wie Lärm, stofflichen Immissionen, Störungen, optischen Reizen oder Eutrophierung auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen.

6.2.4.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Festsetzungen nach § 9 als Flächen der Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09 „ Wohnanlage am See Neverin“ der Gemeinde Neverin wurde bei der zuständigen Forstbehörde ein Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG gestellt; die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung werden mit Waldpunkten ausgeglichen.
Die Waldbilanz wurde durch die zuständige Forstbehörde nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensation in M-V“ erstellt.

Der Eingriff in den Wald wird durch den Kauf von 5.100 Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr.22 „Buchhof“ ausgeglichen. Grundlage hierfür ist das Ergebnis des Berechnungsmodelles, welches seitens der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern für die Waldumwandlung der 1.619 m² großen umzuwandelnden Waldflächen nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV“ erarbeitet wurde.

Hinweis: Der Antrag auf Waldumwandlung wurde gestellt; die Waldumwandlungserklärung wird erwartet.

6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan wird die Umnutzung des vorhandenen leerstehenden Gebäudes zu Wohnen ermöglicht.
Ziel der städtebaulichen Planung ist es die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung beziehungsweise eine Wiedernutzbarmachung des leerstehenden Gebäudes zu treffen, um einem städtebaulichen Missstand zu beseitigen und letztendlich den weiteren Verfall des Gebäudes aufzuhalten.
Weitere Standorte stehen nicht zur Verfügung.

6.3 Technische Angaben

6.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Technische Verfahren kamen bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht zur Anwendung. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V 1999 Heft 3).

6.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durch den Kauf von Waldpunkten werden vertraglich gesichert.

6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ der Gemeinde Neverin war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen herausgearbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB. Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sowie Aussagen zur Methodik der Umweltprüfung und zur Durchführung der Umweltüberwachung.
Alternativen zum Standort sind nicht möglich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist keine zusätzliche Versiegelung geplant.
Die als geschütztes Biotop Nr. MST 02391 ausgewiesene Ufervegetation des Neveriner Sees wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Als Vermeidungsmaßnahme ist der Schutz der angrenzenden Gehölze während der Baudurchführung zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft verbunden.

7. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES IN DER BAULEITPLANUNG

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnanlage am See Neverin“ werden die Rechtsgrundlagen für die Umnutzung der ehemaligen leerstehenden Gaststätte zu einem Wohngebäude geschaffen.
Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.
Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.
Die Erfassung erfolgt als Potenzialabschätzung für folgende Artengruppen:

- Gefäßpflanzen
- Amphibien
- Käfer
- Falter
- Libellen
- Weichtiere
- Landsäuger
- Fledermäuse
- Vögel
- Reptilien

Werden durch diese Prüfung Beeinträchtigungen erkannt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender Antrag auf Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen.

Rechtliche Grundlagen
Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungs-zeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

und

- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Demnach ist das Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen verboten.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) gewährt werden. Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist die untere Naturschutzbehörde, d.h. der Landkreis.

7.1 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit" zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 7.2 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Bestandteil der Umweltprüfung erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet

sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu stellen.

7.2 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte Pflanzen- und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammmolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Meeressäuger	Phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	**Barbastella barbastellus**	**Mopsfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	**Eptesicus serotinus**	**Breitflügelfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis brandtii**	**Große Bartfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Gewässer**	**ja**
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis	Großes Mausohr	Wald	nein
Fledermäuse	**Myotis mystacinus**	**Kleine Bartfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis nattereri**	**Fransenfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald**	**ja**
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	**Pipistrellus**	**Zwergfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	**Pipistrellus pygmaeus**	**Mückenfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	**Plecotus auritus**	**Braunes Langohr**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	**Lutra**	**Fischotter**	**Gewässer/ Land**	**ja**
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfaden zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.38 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten d. LUNG (Stand:2007)

7.3 Vorprüfung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Umnutzung des Gebäudes der ehemaligen Gaststätte am Ufer des Neveriner Sees in Wohnungen. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Neverin und umfasst eine Fläche von ca. 3.108 m² mit vorhandenen baulichen Anlagen.
Das Plangebiet grenzt im Norden und Nordwesten an die Kleingartenanlage und in Osten an die Garagenbauten der vorhandenen Siedlung Neverin. Süd-/ südöstlich zum Plangebiet liegt der Neveriner See mit seinem Verlandungsbereich und Ufervegetation bestehend aus Röhrichtbeständen und Rieden, naturnahen Bruch-, Sumpf- und Auwäldern und naturnahen Sümpfen (gesetzlich geschütztes Biotop MST02391).

Die Gemeinde Neverin hat sich im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinander gesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumansprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenüber gestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich der des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Neverin nicht relevant.
Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Fledermäuse
Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Das Plangebiet zählt zu den Jagdgebieten der Fledermäuse. Bei der Ortsbegehung konnten Reproduktionsstätten oder Winterquartiere innerhalb der Waldfläche nicht ausgeschlossen werden. Eingriffe in den Waldbestand sind nicht vorgesehen, die Entnahme von Gehölzen ist nicht geplant.
Es wird vorsorglich jedoch darauf hingewiesen, dass vor Gehölzabbruch, die zu fällenden Bäume durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen sind, um ggf. Ersatzmaßnahmen treffen zu können. Die Fällungen der Gehölze sind ausschließlich außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Zum Schutz von eventuell vorkommenden Fledermaushabitaten am zu sanierenden Gebäude sind vor den Arbeiten die Gebäudefugen und der Dachraum durch einen Fachgutachter durch Sichtkontrollen und ggf. endoskopischen Untersuchungen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen.
Sind Lebensstätten von Fledermäusen im Baum- und/oder Gebäudebestand betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (UNB) ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen und der Verlust entsprechend zu kompensieren.
Die neu entstehenden Flächen des Geltungsbereichs können weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Diese Funktion wird durch die Umnutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

Fischotter
Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadranten (MTBQ) – Kartierung 2005 im Kartenportal Umwelt MV liegt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin" innerhalb eines großräumigen Fischotterverbreitungsgebietes. Für den Messtischblattquadranten 2346-3 in dem sich das Plangebiet befindet, liegen positive Nachweise für den Fischotter vor.

Der Fischotter benötigt großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen, schadstoffarmen und unverbauten Gewässern. Er führt ein verborgenes Leben an Gewässern mit einer reich gegliederten und bewachsenen Uferzone. Der Hauptteil seiner Nahrung besteht aus Fischen. Daneben erbeutet er vor allem noch Kleinsäuger, Vögel und Lurche. Das Revier eines Männchens erstreckt sich entlang von Fließgewässern und Seeufern über eine Distanz von 10 bis 20 km.

Die Reviere der Weibchen sind kleiner und können mit den Revieren mehrerer Männchen überlappen. In einer Nacht legen die Tiere bis zu 15 km zurück. Etwa alle 1000 m braucht der Fischotter einen Unterschlupf, zum Beispiel unter den Wurzeln alter Bäume, in dichten Weiden- und Erlenbüschen direkt am Ufer oder in einem ufernahen Kaninchenbau. In diesen Verstecken verschläft er den Tag, denn in weiten Teilen Mitteleuropas wurde er durch jahrhundertlange Verfolgung zum Nachttier. Die Begegnung mit dem Menschen weiß er weit gehend zu vermeiden.
Bei seinen Wanderungen über Land hält sich der Fischotter immer wieder an die gleichen Routen, so dass mit der Zeit deutlich ausgetretene Pfade entstehen.

Die erst seit 1968 unter Naturschutz stehende Art ist in M-V stark gefährdet. Die Ursachen für die Gefährdung sind Lebensraumzerstörung und Verschlechterung der Lebensbedingungen in den besiedelten Habitaten infolge von Entwässerung, Grundwasser- und Pegelabsenkung, technischem Gewässerausbau, Uferbefestigung und Hochwasserschutzmaßnahmen sowie durch Fragmentierung von Landschaften, besonders durch Zersiedlung und Neu- sowie Ausbau von Verkehrstrassen mit Zerschneidung der Migrationskorridore. Zu einer erhöhten Mortalität kann es durch Individuenverluste im Straßenverkehr, Ertrinken in Fischreusen und –netzen, illegale Verfolgung sowie Schadstoffbelastung von Gewässern kommen. Ein erhöhtes Störungspotenzial kann die Erschließung von Gewässern und Uferzonen für touristischen Zwecke bieten.

Ökologische Erfordernisse für einen günstigen Erhaltungszustand stellen großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen schadstoffarmen und unverbauten Gewässern dar.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet befindet sich ca. 3-6 m vom Neveriner See entfernt. Bei dem Standort handelt es sich um eine anthropogen beeinträchtigte Fläche die durch angrenzende Nutzungen wie die Badestelle, Wanderweg, Entnahmestelle für Löschwasser sowie Kleingärten beeinträchtigt wird.
Durch das geplante Vorhaben werden die Wanderbewegungen des Fischotters nicht eingeschränkt. Die Lokale Population des Fischotters wird durch die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes in altengerechte Wohnungen nicht gefährdet.

Vögel
Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen. Diese Lebensräume liegen außerhalb des Plangebietes.

Das anthropogen vorbelastete Gebiet am Rand der Ortslage Neverin wird durch die Badestelle, Wanderweg, Entnahmestelle für Löschwasser sowie Kleingärten beeinträchtigt und gehört somit nicht zu den störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit im Plangebiet nicht vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Flächen außerhalb des geschützten Biotopes werden von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Artenschutzrechtliche Belange werden zum einen nicht berührt, wenn das Gehölzrodungsverbot vom 01. März bis 30. September eingehalten wird und zum anderen wenn das Gebäude vorab durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern überprüft werden. Sind Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern betroffen, ist bei der UNB ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen und der Verlust entsprechend zu kompensieren.
Die Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion ergab laut Umweltkarten M-V, dass sich innerhalb des Plangebietes keine regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete befinden.

7.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Neverin geprüft, ob im Geltungsbereich des B-Planes die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie störungsempfindlichen Vogelarten zählt.

Im Rahmen der Waldumwandlung sind Gehölzabbrüche nicht vorgesehen.
Um potentielle Fledermausvorkommen am vorhandenen Gebäude nicht zu gefährden sind Gebäudefugen und der Dachraum durch ein geeignetes Fachbüro zu untersuchen.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.
Die Fläche wird von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Gehölzrodungen bzw. Gehölzrückschnitte dürfen ausschließlich nur im Zeitraum zwischen 1.Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Sollten Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen sein, sind Ausnahme-/Befreiungsanträge bei der UNB zu stellen und der Verlust entsprechend zu kompensieren.
Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Lärm, sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Neverin festgestellt, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat der Gemeindevertretung Neverin in der Sitzung am 11.03.2020 zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.09 „Wohnanlage am See Neverin“ vorgelegen.

Neverin, den 10. APR. 2025

Bürgermeister

GEMEINDE NEVERIN
LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE