

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ OT Glocksin der Gemeinde Neverin

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Planungsziel bildet die Absicht der Gemeinde die Fläche am Gutshaus, die ehemals mit Wirtschaftsgebäuden bebaut war, für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Auswirkungen auf Menschen und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei folgenden Umweltbelangen zu erwarten:

Mensch: Das Plangebiet ist durch die geringen Immissionen der vorhandenen Bebauungen leicht vorbelastet. Das Plangebiet hat aufgrund der umgebenden Kultur- und Landschaftselemente eine hohe Bedeutung für die Erholung.

Pflanzen: Das Gelände ist mit regelmäßig gemähtem Intensivgrünland bewachsen. Im Süden des Plangebietes, östlich der Kreisstraße befindet sich ein geschütztes 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 Ulmen und 5 Buchen. Es werden junge Gehölze überwiegend Ulmen beseitigt. Dieser Verlust an Grünmasse wird durch Pflanzungen auf den unbebauten Grundstücksflächen ausgeglichen.

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

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.

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

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

Zusätzliche Versiegelungen beeinträchtigen die Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen.

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

Zusätzliche Versiegelungen beeinträchtigen die Wasserfunktion. Das Regenwasser soll vor Ort zurückgehalten und versickert werden. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt. Für Bebauungen im Bereich der Uferschutzzone des Hofsees erforderliche Ausnahme wurde mit der Naturschutzgenehmigung vom 14.11.24 erteilt.

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.

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 Gebiete: Die Distanz zum nächstgelegenen FFH- Gebiet beträgt ca. 1,8 km. Negative Auswirkungen der Planung auf die Natura 2000-Gebiete, können somit ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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.

Gesamtbeurteilung:

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

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

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

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 28.08.2018 bis zum 02.10.2018 öffentlich ausgelegt. Es gingen keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf ein.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ Stand 12/2023, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Informationen wurden in der Zeit vom 18.01.2024 bis zum 22.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet auf der Seite des Amtes Neverin veröffentlicht, und in der Zeit vom 15.02.2024 bis 22.03.2024 auf dem Bau- und Planungsportal M-V eingestellt. Zusätzlich erfolgte in der Zeit vom 12.02.2024 bis zum 22.03.2024 eine Auslegung der zu veröffentlichen Unterlagen. Bis zum 22.03.2024 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.01.2018 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.01.2024 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 10.04.2024 gingen 21 Stellungnahmen ein.

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 10.04.2024 wird auf das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan hingewiesen. Inzwischen ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam und der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot. Es wurde auf Widersprüche in den Planungsunterlagen verwiesen, die ausgeräumt wurden. Die geänderte Ausweisung von Bodendenkmalen wurde nachrichtlich in die Planung eingestellt. Die uNB hat Änderungen bei den Vermeidungsmaßnahmen des AFB gefordert. Dem wurde gefolgt. Die untere Wasserbehörde hat Änderungen bei der Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung gefordert. Dem wurde gefolgt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte hält in seiner Stellungnahme vom 18.03.2024 die Planung für rechtswidrig, in Ermangelung der ausreichenden Ermittlung klimaschädlicher Folgen und einer weitestgehend ausgebliebenen entsprechenden Abwägung. Die Gemeinde hat in ihrer Planung die Folgen für das Klima im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, um den Auswirkungen des Klimawandels entgegen zu wirken bzw. die Auswirkungen auf das Klima zu minimieren. Außerdem wurden multifunktionale Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, um den Eingriff in das Schutzgut Klima zu beachten.

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH wiesen in ihrer Stellungnahme vom 23.03.2024 darauf hin, dass die Erhaltung eines Einzelbaums mit den Plänen der Stadtwerke zur Erschließung des Gebietes kollidiert. Die Gemeinde hat hier eine Fläche vor für Abwasserentsorgung festgesetzt und die Fällung des Einzelbaums in die Planung eingestellt.

Mit dem geänderten Entwurf Stand Juli 2024 wurden die betroffenen Behörden mit Schreiben vom 18.07.2024 erneut beteiligt. Bis zum 11.11.2024 gingen 3 Stellungnahmen von Behörden ein.

4. Abwägung anderer Planmöglichkeiten

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

Neverin, den 24. JAN. 2025



Bürgermeister