

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB Bebauungsplan Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ der Gemeinde Neverin**

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Planungsziel bildet die Errichtung von 13 altersgerechten Wohnungen in Neverin.

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

**Mensch:** Das Plangebiet ist durch Immissionen, insbesondere seitens der Bebauung und der Kreisstraße MSE72, vorbelastet. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keinen Erholungswert auf.

**Pflanzen:** Die Vorhabenfläche beansprucht hauptsächlich Ackerflächen und einen Streifen ruderaler Staudenflur. Die Gehölze im Plangebiet setzen sich aus Eschen, dünnstämmigen Obstbäumen, Sträuchern und ausgetriebenen Weidenstümpfen zusammen. Gemäß der Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen bis zu 60 % zulässig. Aufgrund der geplanten Versiegelungen gehen Sandacker und Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte verloren. Zwei Eschen werden zur Erhaltung festgesetzt. Die übrigen Gehölze können beseitigt werden. Geschützte Bäume sind nicht vorhanden. Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sind Anpflanzungen in 3 m Breite vorgesehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ebenfalls zu bepflanzen.

**Tiere:** Die Gehölze und Bodenflächen des Untersuchungsraumes sind Lebensraum sowie Nahrungshabitat für Vogelarten.

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

**Boden:** Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes setzt sich aus Lehmen/Tieflehmen mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss zusammen. Die Ackerlandzahl liegt bei 42. Das Bodengefüge des Plangebietes ist anthropogen vorbelastet und aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung gestört und verdichtet. Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen.

**Wasser:** Die Fläche beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Grundwasser steht mit mehr als 10 m unter Flur an. Das Grundwasserleiter ist bedeckt und aufgrund des großen Flurabstandes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt. Das nächstgelegene Gewässer ist der Neveriner See.

Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

**Klima/Luft:** Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch das Offenland, den umliegenden Gehölzbestand und die Gewässernähe geprägt. Die Gehölze üben eine geringe Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der benachbarten Gülle- und Sickergrube sowie der Kreisstraße und der Bebauung eingeschränkt. Offenland und Gewässer sorgen für Luftaustausch.

**Landschaftsbild:** Die Vorhabenfläche liegt außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume und innerhalb des Landschaftsbildraums „Der Werder“ (V 6 – 8) mit einer mittleren bis hohen Bewertung. Das Gelände ist eben und flach. Strukturelemente sind kaum vorhanden. Es bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen zwischen Landschaft und Plangebiet.

Natura Gebiete: Das nächstgelegene Natura–Gebiet befindet sich mit dem GGB DE 2346-301 „Neuenkirchener und Neveriner Wald“ ca. 1,4 km nördlich des Vorhabens. Die Wirkungen der Planung erreichen das GGB nicht.

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 Staubbindingfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum.

Fläche: Eine anthropogen vorbelastete, 0,64 ha große Fläche im Siedlungsbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über eine Zufahrt von der Kreisstraße MSE72.

Biologische Vielfalt: Durch das Vorhaben gehen Sandacker, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte und einzelne Sträucher und Bäume verloren. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sind Anpflanzungen vorgesehen. Die biologische Vielfalt wird sich daher, trotz möglicher Versiegelungen, nicht signifikant verschlechtern.

Gesamtbeurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zu vorhandenen Wohnbebauungen von Neverin. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die vorhandene Infrastruktur nutzen. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrisssbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 14.08.2023 bis zum 15.09.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 07/2023 vom 29.07.2023 bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt. Bis zum 15.09.2023 gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit beim Amt Neverin ein.

Der BUND gibt in seiner Stellungnahme vom 05.09.2023 Hinweise zum Arten- und Gehölzschutz. Zur Situation mit dem § 13b BauGB und zum Gehölzschutz.

Der Entwurf Stand November 2023 mit Begründung inklusive Umweltbericht, der Artenschutzfachbeitrag und die umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 20.12.2023 bis zum 22.03.2024 auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht und vom 15.02.2024 bis 22.03.2024 auf dem Bau- und Planungsportal M-V eingestellt. Zusätzlich konnten die Unterlagen in der Zeit vom 12.02.2024 bis zum 22.03.2024 im Amt eingesehen werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 20.12.2023 bis 22.03.2024 auf der Internetseite bekanntgemacht und vom 15.02.2024 bis 22.03.2024 auf dem Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht. Diese Bekanntmachung wurde in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 01/2024 vom 27.01.2024 bekannt gemacht. Es gingen keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

### **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 28.07.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert. Bis zum 01.11.2023 gingen 19 Behördenstellungen ein.

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 20.10.2023 wurde die Erforderlichkeit des umfänglichen Verfahrens aufmerksam gemacht. Dem ist die Gemeinde in der weiteren Planung gefolgt. Die uNB fordert Änderungen an den Vermeidungsmaßnahmen. Dem wurde gefolgt. Die untere Wasserbehörde forderte detaillierte Aussagen zur Niederschlagsentwässerung des Plangebietes. Dem wurde gefolgt. In der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 21.08.2023 wird ebenfalls auf die Unzulässigkeit von Planungen gemäß § 13b BauGB hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.12.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert. Bis zum 20.06.2023 gingen 19 Behördenstellungen ein.

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 09.04.2024 wird auf das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan hingewiesen. Inzwischen ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam und der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot. 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.

Zur Berücksichtigung der Klimaschutzklausel wurden Änderungen in die Planung eingestellt und die betroffenen Behörden mit der E-Mail vom 18.07.2024 zur erneuten Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 06.09.2024 gingen 2 Stellungnahmen von Behörden ein.

Die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 21.08.2024 wird ausgeführt, dass sich die gemeindliche Planung nur unvollständig zu den Fragen des Klimaschutzes verhält, da die Auswirkungen der Planung auf das globale Klima nicht ermittelt wurden. Das Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Klima bezieht sich auf den Plangeltungsbereich.

### **4. Abwägung anderer Planmöglichkeiten**

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

Neverin, den 13.11.2024

Bürgermeister  
Nico Klose

