

Amt Neverin

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde: Gemeinde Neverin

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO-35-BO-2017-246		
Federführend: Fachbereich Bau und Ordnung	Status: öffentlich Datum: 27.04.2017 Verfasser: Silvia Brinckmann		
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin", der Gemeinde Neverin berührt werden kann			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	10.05.2017	Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin	Entscheidung

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat am 09.03.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ beschlossen. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 23/1 und Teilflächen des Flurstücks 23/2 der Flur 1 in der Gemarkung Neverin.

Ziel der Erarbeitung ist der Ausbau des vorhandenen Gebäudes zum altersgerechten Wohnen.

Der Entwurf und die Begründung liegen nunmehr in überarbeiteter Form vor.

Mitwirkungsverbot: (bitte löschen, wenn nicht benötigt)

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums>> von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschließt

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gemäß § 4 Abs.1 BauGB zum vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ der Gemeinde Neverin
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja
 Nein (Bitte nachfolgenden Inhalt löschen)

I. Gesamtkosten der Maßnahme : ___ €

II. davon für den laufenden Haushalt vorgesehen: ___ €

Ergebnishaushalt

Produkt:

Bezeichnung:

Sachkonto:

Finanzhaushalt/Investitionsprogramm

Investitionsprojekt:

Bezeichnung:

- Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr zur Verfügung
- Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr **nicht** zur Verfügung und müssen **außer-/überplanmäßig** bereitgestellt werden (Ausführungen zur der Deckung sind der Begründung zu entnehmen).

III. Auswirkung auf die mittelfristige Finanzplanung:

- Betrag ist jährlich wiederkehrend einzuplanen
- Gesamtkosten von _____ € beziehen sich auf die Jahre
- Folgekosten in Höhe von _____ €

Anlagen:

Begründung zum Vorentwurf, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage am See

Neverin

Planentwurf

GEMEINDE NEVERIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

„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

Bearbeiter:

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

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

M.Sc. Aleksandra Jastrzebska
Landschaftsarchitektin

Planungsstand:

Vorentwurf April 2017

INHALT

1.0 PLANUNGSANLASS / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
2.0 GRUNDLAGEN.....	3
2.1 Rechtsgrundlagen.....	3
2.2 Planungsgrundlagen.....	3
3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / VERFAHREN	4
4.0 AUSGANGSSITUATION	5
5.0 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 Planungsziel / Planfestsetzungen	6
5.2 Erschließung.....	7
5.3 Immissionsschutz	7
6.0 UMWELTBERICHT	8
6.1 Einleitung.....	8
6.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens.....	8
6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	8
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
6.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	10
6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	11
6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	12
6.6 Zusätzliche Angaben	12
6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
7.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES IN DER BAULEITPLANUNG	13
7.1 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung	14
7.2 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte Pflanzen- und Tierarten“.....	14
7.3 Vorprüfung.....	16
7.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung.....	19

1.0 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 am nördlichen Ufer des Neveriner Sees in altersgerechte Wohnungen umzunutzen. Das Gebäude liegt im Außenbereich; zur Herstellung von Bau-recht 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.

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

Die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie für alle weiteren notwendigen Planungen und Gutachten übernimmt durch den städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB der Antragsteller.

2.0 GRUNDLAGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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.

2.2 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
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Quelle: Amt Neverin, Stand: 28.10.2016)

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 genutzt wurde, überplant.

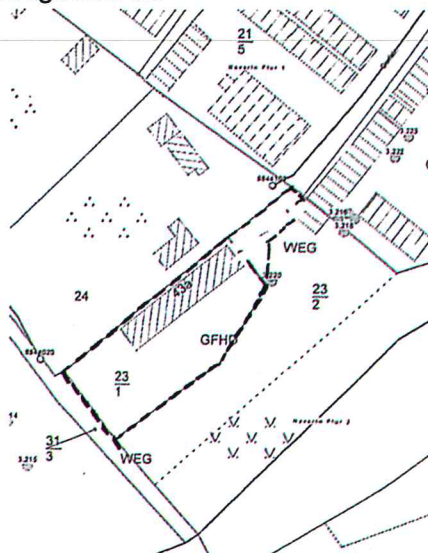
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 Glocksitz zwischen Kreisstraße und See wurde einschließlich des Gaststättenstandortes als Ergänzungsbereich definiert. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / VERFAHREN

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



Das Plangebiet liegt am Ortsausgang nach Glocksin südlich der MST 39 am Neveriner See und umfasst eine Fläche in der Flur 1, Gemarkung Neverin von ca. 730 m².

Das Plangebiet wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden durch eine Kleingartenanlage
- im Osten und Süden durch das Flurstück 23/2 und den Seeweg über das FS 23/2
- im Westen durch den Weg „Wassersteig“ zum See (Flurstück 31/3)

Am 09.03.2016 hat die Gemeindevertretung Neverin durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanes eingeleitet. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 12 (1) BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgen soll. 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.

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. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Darüber hinaus übernimmt der Vorhabenträger laut Durchführungsvertrag die Planungs- und Erschließungskosten und weist nach, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren.

Auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs (Stand: April 2017) erfolgen die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Katasterkarte (Quelle: Amt Neverin, Stand: 28.10.2016) mit ergänzenden Eintragungen nach Begehung.

4.0 AUSGANGSSITUATION

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 Neveriner Sees. Auf dem Flurstück 23/1 befindet sich das zurzeit leer stehende Gebäude (ehemalige Gaststätte) das zu altersgerechten Wohnungen umgenutzt werden soll. Südöstlich des Gebäudes ist eine Terrasse vorhanden, die mit Betonplatten ausgebaut ist.

Das Plangebiet befindet sich am Hang und fällt in südliche Richtung zum Neveriner See ab. Von der Terrasse aus gelangt man über eine Treppe zum See. Die unbebauten Flächen sind Grünlandflächen. Im Norden des Plangebietes 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 Neveriner Sees und endet dort an der Badestelle. Östlich des Plangebietes verläuft der Seeweg, der an der südlichen Grenze des Flurstücks 23/1 endet. Über den Seeweg wird das Flurstück 23/1 verkehrlich erschlossen; am nordöstlichen Giebel des Gebäudes befinden sich Stellflächen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Planes befinden sich keine nach § 18 NatSchAG geschützte Bäume und nach § 20 NatSchAG geschützte Biotop. Die unmittelbar an der Grenze des Plangebietes stehende geschützte Eiche sowie weitere entlang des Seeweges stehende Gehölze werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Südlich vom Plangebiet befindet sich der Verlandungsbereich des Neveriner Sees (Geschütztes Biotop MST 02391) und umfasst Röhrichbestände und Riede.

Das Plangebiet befindet sich 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 (GVBl. 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 zugelassen werden für die Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 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.

5.0 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

5.1 Planungsziel / Planfestsetzungen

Planungsziel

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung altengerechter Wohnungen durch die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes der ehemaligen Gaststätte.

Die Erschließung ist über den Seeweg gegeben.

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

Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegende Gebiet wird festgesetzt, dass die Umnutzung zu Wohnzwecken zulässig ist. Im Plangebiet ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 3 altersgerechten Wohnungen zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes geregelt. Festgesetzt wird die offene Bauweise.

Die Baufeldabgrenzung erfolgt in den vorhandenen Gebäudeabmessungen.

Die versiegelten Flächen werden in den vorhandenen Abmessungen und in der vorhandenen Zweckbestimmung festgesetzt. Die südwestlich und südöstlich an die Terrasse und Stellflächen angrenzenden Flächen des Flurstücks 23/1 werden als Grünflächen überplant; sie sind weiterhin als private Grünflächen zu unterhalten.

Die Eiche auf dem Flurstück 23/2 an der Grenze zum Plangebiet 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 vorhabende Bebauung ist eingeschossig; im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzungen „1 Vollgeschoss zulässig“. Gegenwärtig sind ca. 390m² des Plangebietes versiegelt (ca. 53,4 %); im Bebauungsplan wird die GRZ mit 0,53 festgesetzt.

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). Mit der Satzung sollen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen werden:

Dachausbildung:

- *Zulässig ist nur ein geneigtes Dach in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit.*

Fassaden

- *Zulässig sind Außenwände in Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser; Fachwerk ist zulässig.*
- *Zulässig ist Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun/ rotgelb und weiß.*

Einfriedungen

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

5.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche soll auch zukünftig über den Seeweg erfolgen. Die vorhandenen Nutzungen auf dem Gemeindeflurstück 23/2 werden weiterhin zugelassen; die Übertragung der Flächen in privates Eigentum ist beabsichtigt. 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; die Ver- und Entsorgung ist gegeben.

5.3 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 Bauungen erwartet.

Die Badestelle wird durch die Einwohner der Gemeinde zum Baden genutzt; die Verträglichkeit der Nutzungen ist bei gegenseitiger Rücksichtnahme gegeben.

6.0 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Für die Umnutzung des leer stehenden Gebäudes der ehemaligen Gaststätte am Neveriner Sees in altengerechte Wohnungen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ aufgestellt. Das Plangebiet mit 730 m² umfasst das Flurstück 23/1 und eine Teilfläche des Flurstück 23/2 der Flur 1 in der Gemarkung Neverin.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 (zu §§ 2a und 4c) BauGB.

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind.

Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

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. Auch Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und für die Entwicklung ökologischer Funktionen sind nicht betroffen. Die Planung betrifft einen Teil der Uferzone des Neveriner Sees am Rand der bebauten Ortslage. Die Ortslage liegt teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Der Abstand zum See wird sich durch die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes nicht verringern.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Neverin nicht vor.

- Eingriffe in die angrenzenden Gehölze sind nicht geplant. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Wasserweg.
- Das gesetzlich geschützte Biotop MST02391 wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Die geplante Umnutzung des vorhandenen Gebäudes führt nicht zu einer Absenkung des Wasserstandes. Stoffliche Immissionen, Lärm und andere negative Randeinflüsse sind nicht zu erwarten.
- Das Plangebiet umfasst 730 m². Gegenwärtig sind davon ca. 390 m² versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 53,4 %. Weitere Versiegelungen sind nicht geplant
- Das Gebäude der ehemaligen Gaststätte wird renoviert und modernisiert.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Die vorhandene Bebauung ist Bestandteil der Landschaft; durch das Vorhaben wird das Landschaftsbild nicht verändert und nicht erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- durch fehlende Nutzung wird das im Plangebiet stehende Gebäude zunehmend verfallen.

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

Die Gehölze am Seeweg sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Eine zusätzliche Bodenversiegelung oder Reduzierung der Vegetationsfläche ist nicht geplant. Das geplante Vorhaben verursacht keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen.

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild werden durch das geplante Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Somit entfällt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3).

6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das im Plangebiet liegende Flurstück 23/1 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass Alternativen zum Standort nicht möglich sind.

6.6 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren kamen bei der Umweltprüfung nicht zur Anwendung.

Die geplanten Änderungen am vorhandenen Gebäude verursachen keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes. Somit entfällt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3).

6.7 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 geschützte Biotop Nr. MST 02391 ausgewiesene Ufervegetation des Neveriner Sees wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Als Vermeidungsmaßnahme ist der Schutz der angrenzenden Gehölze (insbesondere der Eiche) während der Baudurchführung festgesetzt.

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

7.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES IN DER BAULEITPLANUNG

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 Wanderungszeiten 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. 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.

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 bauplanerischen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 4.3 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 cal- ceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkräut, Torf-Glanzkräut	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 ausge-	nein

			prägte Streuschicht	
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	Hoch/Zwischenmoor	nein
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiese	nein
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Sand/ Lehmgelände	nein
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgelände	nein
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Hecken/Gebüsch/Wald	nein
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	Ja
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	Ja
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	nein
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Mausohr	Wald/Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhauf-Fledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	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	ja
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	ja
Landsäuger	Muscardinus avelanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

7.3 Vorprüfung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Umnutzung des Gebäudes der ehemaligen Gaststätte (Flurstück 23/2, Flur 1 der Gemarkung Neverin) am Ufer des Neveriner Sees in altengerechte Wohnungen. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Neverin und umfasst eine Fläche von ca. 730 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 auseinandergesetzt.

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

Von den 27 in Deutschland vorkommenden Arten wurden mittlerweile 17 in Mecklenburg-Vorpommern nachgewiesen. Es werden Wald- und Siedlungsbewohner unterschieden, wobei der Übergang fließend ist. Entsprechend unterschiedlichen Ansprüchen suchen sie nach ihren Quartieren bevorzugt in Wäldern oder eben menschlichen Siedlungen.

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

Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass im Planungsgebiet keine potenziellen Reproduktionsstätten oder Winterquartiere vorhanden sind. Gehölze werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet kann weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden.

Zum Schutz von eventuell vorkommenden Fledermaushabitaten sind Dach- und Fassadenarbeiten im Zeitraum von September bis Oktober/ November (je nach Witterung) durchzuführen.

Fischotter

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 Verkehrsstrassen 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.

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, liegt ein positiver Nachweis für den Fischotter vor.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet befindet sich ca. 40 m vom Neveriner See entfernt. Bei dem Standort handelt es sich um eine anthropogen beeinträchtigte Fläche die durch angrenzende Nutzungen wie die Badestelle, 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 geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, struktureiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie struktureiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der geplante Standort wird von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. In den wegebegleitenden Gehölzen sowie der Gehölzfläche in Norden des Plangebietes ist das Vorkommen von Vogelnestern nicht ausgeschlossen.

Eingriffe in die Gehölze am Rand des Plangebietes sind nicht geplant. Als Vermeidungsgrundsatz ist zu beachten, dass die am Plangebietsrand stehenden Bäume und Gehölze zu erhalten und vor jeglichen Beschädigungen zu schützen sind. Insbesondere ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen, bezüglich des Gehölzschutzes bei der Bauausführung die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 maßgebend und einzuhalten ist. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume (Baumtraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen.

Die Baufelderschließung sowie Baumaßnahmen sind nur außerhalb der Hauptvogelbrutzeit, die vom 15. März bis 15. Juli eines Jahres definiert wird, zulässig.

Somit werden auch die europäischen Vogelarten durch das geplante Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

7.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass das geplante Vorhaben nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Neverin geprüft, ob im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ 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.

Das geplante Vorhaben verursacht keine zusätzliche Versiegelung und keine Eingriffe in den Gehölzbestand.

Als Vermeidungsgrundsatz ist zu beachten, dass die am Plangebietsrand stehenden Bäume und Gehölze zu erhalten und vor jeglichen Beschädigungen zu schützen sind. Insbesondere ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen, bezüglich des Gehölzschutzes bei der Bauausführung die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 maßgebend und einzuhalten ist. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume (Baumtraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen.

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

- Gebäudeabbruch
- Beseitigung von Bäumen
- Beseitigung von Hecken und Buschwerk
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Lärm
- Kollision von Tieren mit mobilen und immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Neverin festgestellt, dass die Umnutzung des ehemaligen Gaststättengebäudes in altengerechte Wohnungen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

GEMEINDE NEVERIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

„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

Bearbeiter:

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

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

M.Sc. Aleksandra Jastrzebska
Landschaftsarchitektin

Planungsstand:

Vorentwurf April 2017

INHALT

1.0 PLANUNGSANLASS / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
2.0 GRUNDLAGEN.....	3
2.1 Rechtsgrundlagen.....	3
2.2 Planungsgrundlagen.....	3
3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / VERFAHREN	4
4.0 AUSGANGSSITUATION	5
5.0 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 Planungsziel / Planfestsetzungen	6
5.2 Erschließung.....	7
5.3 Immissionsschutz	7
6.0 UMWELTBERICHT	8
6.1 Einleitung.....	8
6.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens.....	8
6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	8
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
6.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	10
6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	11
6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	12
6.6 Zusätzliche Angaben	12
6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
7.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES IN DER BAULEITPLANUNG	13
7.1 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung	14
7.2 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte Pflanzen- und Tierarten“.....	14
7.3 Vorprüfung.....	16
7.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung.....	19

1.0 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 am nördlichen Ufer des Neveriner Sees in altersgerechte Wohnungen umzunutzen. Das Gebäude liegt im Außenbereich; zur Herstellung von Bau-recht 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.

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

Die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie für alle weiteren notwendigen Planungen und Gutachten übernimmt durch den städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB der Antragsteller.

2.0 GRUNDLAGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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.

2.2 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
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Quelle: Amt Neverin, Stand: 28.10.2016)

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 genutzt wurde, überplant.

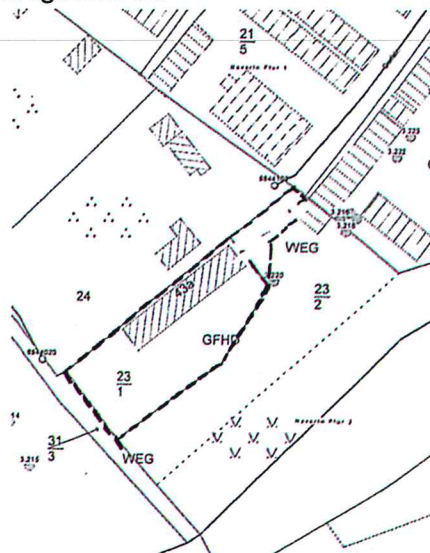
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 Glocksitz zwischen Kreisstraße und See wurde einschließlich des Gaststättenstandortes als Ergänzungsbereich definiert. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / VERFAHREN

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



Das Plangebiet liegt am Ortsausgang nach Glocksin südlich der MST 39 am Neveriner See und umfasst eine Fläche in der Flur 1, Gemarkung Neverin von ca. 730 m².

Das Plangebiet wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden durch eine Kleingartenanlage
- im Osten und Süden durch das Flurstück 23/2 und den Seeweg über das FS 23/2
- im Westen durch den Weg „Wassersteig“ zum See (Flurstück 31/3)

Am 09.03.2016 hat die Gemeindevertretung Neverin durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanes eingeleitet. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 12 (1) BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgen soll. 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.

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. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Darüber hinaus übernimmt der Vorhabenträger laut Durchführungsvertrag die Planungs- und Erschließungskosten und weist nach, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren.

Auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs (Stand: April 2017) erfolgen die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Katasterkarte (Quelle: Amt Neverin, Stand: 28.10.2016) mit ergänzenden Eintragungen nach Begehung.

4.0 AUSGANGSSITUATION

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 Neveriner Sees. Auf dem Flurstück 23/1 befindet sich das zurzeit leer stehende Gebäude (ehemalige Gaststätte) das zu altersgerechten Wohnungen umgenutzt werden soll. Südöstlich des Gebäudes ist eine Terrasse vorhanden, die mit Betonplatten ausgebaut ist.

Das Plangebiet befindet sich am Hang und fällt in südliche Richtung zum Neveriner See ab. Von der Terrasse aus gelangt man über eine Treppe zum See. Die unbebauten Flächen sind Grünlandflächen. Im Norden des Plangebietes 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 Neveriner Sees und endet dort an der Badestelle. Östlich des Plangebietes verläuft der Seeweg, der an der südlichen Grenze des Flurstücks 23/1 endet. Über den Seeweg wird das Flurstück 23/1 verkehrlich erschlossen; am nordöstlichen Giebel des Gebäudes befinden sich Stellflächen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Planes befinden sich keine nach § 18 NatSchAG geschützte Bäume und nach § 20 NatSchAG geschützte Biotop. Die unmittelbar an der Grenze des Plangebietes stehende geschützte Eiche sowie weitere entlang des Seeweges stehende Gehölze werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Südlich vom Plangebiet befindet sich der Verlandungsbereich des Neveriner Sees (Geschütztes Biotop MST 02391) und umfasst Röhrichtbestände und Riede.

Das Plangebiet befindet sich 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 (GVBl. 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 zugelassen werden für die Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 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.

5.0 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

5.1 Planungsziel / Planfestsetzungen

Planungsziel

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung altengerechter Wohnungen durch die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes der ehemaligen Gaststätte.

Die Erschließung ist über den Seeweg gegeben.

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

Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegende Gebiet wird festgesetzt, dass die Umnutzung zu Wohnzwecken zulässig ist. Im Plangebiet ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 3 altersgerechten Wohnungen zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes geregelt. Festgesetzt wird die offene Bauweise.

Die Baufeldabgrenzung erfolgt in den vorhandenen Gebäudeabmessungen.

Die versiegelten Flächen werden in den vorhandenen Abmessungen und in der vorhandenen Zweckbestimmung festgesetzt. Die südwestlich und südöstlich an die Terrasse und Stellflächen angrenzenden Flächen des Flurstücks 23/1 werden als Grünflächen überplant; sie sind weiterhin als private Grünflächen zu unterhalten.

Die Eiche auf dem Flurstück 23/2 an der Grenze zum Plangebiet 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 vorhabende Bebauung ist eingeschossig; im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzungen „1 Vollgeschoss zulässig“. Gegenwärtig sind ca. 390m² des Plangebietes versiegelt (ca. 53,4 %); im Bebauungsplan wird die GRZ mit 0,53 festgesetzt.

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). Mit der Satzung sollen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen werden:

Dachausbildung:

- *Zulässig ist nur ein geneigtes Dach in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit.*

Fassaden

- *Zulässig sind Außenwände in Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser; Fachwerk ist zulässig.*
- *Zulässig ist Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun/ rotgelb und weiß.*

Einfriedungen

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

5.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche soll auch zukünftig über den Seeweg erfolgen. Die vorhandenen Nutzungen auf dem Gemeindeflurstück 23/2 werden weiterhin zugelassen; die Übertragung der Flächen in privates Eigentum ist beabsichtigt. 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; die Ver- und Entsorgung ist gegeben.

5.3 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 Bauungen erwartet.

Die Badestelle wird durch die Einwohner der Gemeinde zum Baden genutzt; die Verträglichkeit der Nutzungen ist bei gegenseitiger Rücksichtnahme gegeben.

6.0 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Für die Umnutzung des leer stehenden Gebäudes der ehemaligen Gaststätte am Neveriner Sees in altengerechte Wohnungen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ aufgestellt. Das Plangebiet mit 730 m² umfasst das Flurstück 23/1 und eine Teilfläche des Flurstück 23/2 der Flur 1 in der Gemarkung Neverin.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 (zu §§ 2a und 4c) BauGB.

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind.

Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

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. Auch Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und für die Entwicklung ökologischer Funktionen sind nicht betroffen. Die Planung betrifft einen Teil der Uferzone des Neveriner Sees am Rand der bebauten Ortslage. Die Ortslage liegt teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Der Abstand zum See wird sich durch die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes nicht verringern.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Neverin nicht vor.

- Eingriffe in die angrenzenden Gehölze sind nicht geplant. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Wasserweg.
- Das gesetzlich geschützte Biotop MST02391 wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Die geplante Umnutzung des vorhandenen Gebäudes führt nicht zu einer Absenkung des Wasserstandes. Stoffliche Immissionen, Lärm und andere negative Randeinflüsse sind nicht zu erwarten.
- Das Plangebiet umfasst 730 m². Gegenwärtig sind davon ca. 390 m² versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 53,4 %. Weitere Versiegelungen sind nicht geplant
- Das Gebäude der ehemaligen Gaststätte wird renoviert und modernisiert.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Die vorhandene Bebauung ist Bestandteil der Landschaft; durch das Vorhaben wird das Landschaftsbild nicht verändert und nicht erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- durch fehlende Nutzung wird das im Plangebiet stehende Gebäude zunehmend verfallen.

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

Die Gehölze am Seeweg sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Eine zusätzliche Bodenversiegelung oder Reduzierung der Vegetationsfläche ist nicht geplant. Das geplante Vorhaben verursacht keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen.

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild werden durch das geplante Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Somit entfällt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3).

6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das im Plangebiet liegende Flurstück 23/1 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass Alternativen zum Standort nicht möglich sind.

6.6 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren kamen bei der Umweltprüfung nicht zur Anwendung.

Die geplanten Änderungen am vorhandenen Gebäude verursachen keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes. Somit entfällt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3).

6.7 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 geschützte Biotop Nr. MST 02391 ausgewiesene Ufervegetation des Neveriner Sees wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Als Vermeidungsmaßnahme ist der Schutz der angrenzenden Gehölze (insbesondere der Eiche) während der Baudurchführung festgesetzt.

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

7.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES IN DER BAULEITPLANUNG

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 Wanderungszeiten 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. 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.

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 bauplanerischen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 4.3 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 cal- ceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkräut, Torf-Glanzkräut	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 ausge-	nein

			prägte Streuschicht	
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	Hoch/Zwischenmoor	nein
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiese	nein
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Sand/ Lehmgelände	nein
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgelände	nein
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Hecken/Gebüsch/Wald	nein
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	Ja
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	Ja
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	nein
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Mausohr	Wald/Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	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	ja
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	ja
Landsäuger	Muscardinus avelanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

7.3 Vorprüfung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Umnutzung des Gebäudes der ehemaligen Gaststätte (Flurstück 23/2, Flur 1 der Gemarkung Neverin) am Ufer des Neveriner Sees in altengerechte Wohnungen. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Neverin und umfasst eine Fläche von ca. 730 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 auseinandergesetzt.

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

Von den 27 in Deutschland vorkommenden Arten wurden mittlerweile 17 in Mecklenburg-Vorpommern nachgewiesen. Es werden Wald- und Siedlungsbewohner unterschieden, wobei der Übergang fließend ist. Entsprechend unterschiedlichen Ansprüchen suchen sie nach ihren Quartieren bevorzugt in Wäldern oder eben menschlichen Siedlungen.

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

Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass im Planungsgebiet keine potenziellen Reproduktionsstätten oder Winterquartiere vorhanden sind. Gehölze werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet kann weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden.

Zum Schutz von eventuell vorkommenden Fledermaushabitaten sind Dach- und Fassadenarbeiten im Zeitraum von September bis Oktober/ November (je nach Witterung) durchzuführen.

Fischotter

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 Verkehrsstrassen 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.

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, liegt ein positiver Nachweis für den Fischotter vor.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet befindet sich ca. 40 m vom Neveriner See entfernt. Bei dem Standort handelt es sich um eine anthropogen beeinträchtigte Fläche die durch angrenzende Nutzungen wie die Badestelle, 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 geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, struktureiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie struktureiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der geplante Standort wird von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. In den wegebegleitenden Gehölzen sowie der Gehölzfläche in Norden des Plangebietes ist das Vorkommen von Vogelnestern nicht ausgeschlossen.

Eingriffe in die Gehölze am Rand des Plangebietes sind nicht geplant. Als Vermeidungsgrundsatz ist zu beachten, dass die am Plangebietsrand stehenden Bäume und Gehölze zu erhalten und vor jeglichen Beschädigungen zu schützen sind. Insbesondere ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen, bezüglich des Gehölzschutzes bei der Bauausführung die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 maßgebend und einzuhalten ist. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume (Baumtraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen.

Die Baufelderschließung sowie Baumaßnahmen sind nur außerhalb der Hauptvogelbrutzeit, die vom 15. März bis 15. Juli eines Jahres definiert wird, zulässig.

Somit werden auch die europäischen Vogelarten durch das geplante Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

7.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass das geplante Vorhaben nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Neverin geprüft, ob im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage am See Neverin“ 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.

Das geplante Vorhaben verursacht keine zusätzliche Versiegelung und keine Eingriffe in den Gehölzbestand.

Als Vermeidungsgrundsatz ist zu beachten, dass die am Plangebietsrand stehenden Bäume und Gehölze zu erhalten und vor jeglichen Beschädigungen zu schützen sind. Insbesondere ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen, bezüglich des Gehölzschutzes bei der Bauausführung die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 maßgebend und einzuhalten ist. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume (Baumtraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen.

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

- Gebäudeabbruch
- Beseitigung von Bäumen
- Beseitigung von Hecken und Buschwerk
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Lärm
- Kollision von Tieren mit mobilen und immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Neverin festgestellt, dass die Umnutzung des ehemaligen Gaststättengebäudes in altengerechte Wohnungen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.