

**Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4b  
„Feriendorf Tollenseheim“, Gemeinde Groß Nemerow  
(einfaches Verfahren nach § 13 BauGB)**

**Begründung (§ 2a und § 9 Abs.8 BauGB)**

**Planungsstand: Entwurf vom September 2018**

## **1.0 Planungsanlass / Planungsgrundlagen**

### **Planungsanlass**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4b wurde Baurecht für die Errichtung des Feriendorfes auf der Hochfläche am südöstlichen Ufer des Tollensesees ca. 400 m südwestlich des Tollenseheims geschaffen. Der Bebauungsplan ist am 21.10.08 in Kraft getreten.

Die nördlich des Nonnenhofer Weges liegenden Flächen des Feriendorfes (SOF1) werden derzeit erschlossen und bebaut. Im Teilgebiet SOF1a nördlich der Erschließungsstraße ist eine Verschiebung der Baugrenze beabsichtigt, um eine Anordnung der Ferienhäuser in lockerer Struktur zu ermöglichen. In Würdigung des angrenzenden Naturraumes sollen die geplanten Gebäude nicht in einer Flucht eingeordnet werden. Bewusst gewählte Verspringungen ermöglichen die Auflockerung einer ansonsten stringenten straßenbegleitenden Bebauung. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich.

Auf Antrag der A&S GmbH Nbg. hat die Gemeindevertretung Groß Nemerow am 25.09.2018 beschlossen, dass zur Schaffung von Baurecht für die geplante lockere Anordnung der Ferienhäuser im SOF1a zwischen der privaten Erschließungsstraße und der südlichen Grenze der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Mähwiese) der Bebauungsplan geändert werden soll.

Die als Grünflächen festgesetzten Flächen liegen im Gewässerschutzstreifen und gleichzeitig erfolgten Festsetzungen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit dem Entwicklungsgebot „Mähwiese“. Mit der 2.Änderung soll die hintere Baugrenze im SOF1a an die angrenzende Grünfläche verschoben werden, um eine lockere Bebauung und Anordnung der Ferienhäuser zu erreichen.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung.

Die geplante Änderung beschränkt sich auf eine geringfügige Verschiebung und neue Festsetzung der hinteren Baugrenze innerhalb der Teilfläche SOF1a des Ferienhausgebietes. Die Verschiebung ist nach Inhalt und Umfang gering; Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass die Aufstellung der 2. Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen soll.

Auf der Sitzung am 25.09.2018 hat die Gemeindevertretung den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4b gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

## Planungsgrundlagen:

### Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das aktuelle Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, wenn

- *Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und*
- *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.*

Ausschlussgründe für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens liegen nicht vor.

Mit der 2. Änderung des B-Planes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt außerhalb von Schutzgebieten i.S. des Naturschutzrechts. In Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebieten:

- LSG „Tollensebecken“
- NSG „Nonnenhof“
- FFH-Gebiet „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“
- VSG „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurden die FFH-Verträglichkeit und die Verträglichkeit für das potentielle Europäische Vogelschutzgebiet mit dem Ergebnis geprüft, dass die Verwirklichung der Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen wird.

Mit der 2. Änderung des B-Planes erfolgt innerhalb einer Teilfläche des ausgewiesenen Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ lediglich eine Korrektur der Baugrenze. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen; innerhalb der Bauflächen im SOF1a wird lediglich eine lockere Bebauung möglich.

Eine Erhöhung der Frequentierung des Gebietes und Auswirkungen über das bereits festgesetzte SO „Ferienhausgebiet“ hinaus sind nicht zu erwarten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anwendbar. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

## Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Groß Nemerow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die im Plangebiet liegenden Flächen sind als Sondergebiet, das der Erholung dient in der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt. Mit der 2.Änderung wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert; das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

## **2.0 Inhalt der 2. Änderung / Auswirkungen und Prüfung der Verträglichkeit**

### Inhalt der 2. Änderung

Der Nonnenhofer Weg gliedert das Feriendorf in einen Bereich Nord und einen Bereich Süd. Die Bauflächen im Bereich nördlich des Weges werden durch einen privaten Anliegerweg erschlossen und durch diesen Weg in 3 Teilflächen gegliedert (Gebiet SOF1a, SOF1b und SOF1c).

Das Teilgebiet SOF1a liegt an der Grenze zum Landschaftsraum außerhalb des Gewässerschutzstreifens. Um die Anordnung der Ferienhäuser in einer Flucht entlang des privaten Weges zu verhindern soll die Baugrenze geringfügig verändert werden.

Die Verschiebung der hinteren Baugrenze an die Grenze entlang der festgesetzten Grünflächen (Wiese) ermöglicht ein Verspringen der geplanten Häuser und eine lockere Anordnung.

Mit der 2.Änderung wird die Ausgrenzung des Baufeldes im SOF1a an der Grenze des SO-Gebietes zur Grünfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsgebot „Mähwiese“) neu festgelegt, die hintere Baugrenze wird an die Abgrenzungslinie des Sondergebietes verschoben.

### Anmerkungen zu den Auswirkungen

Das Plangebiet der 2.Änderung liegt außerhalb der Natura 2000-Gebiete und außerhalb des Gewässerschutzstreifens. Das mit dem bestandskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ wird in seinen Ausgrenzungen nicht verändert; die Abgrenzung zum Naturraum wird nicht geändert.

Mit der 2.Änderung wird lediglich die Baugrenze innerhalb der Teilfläche SOF1a des Ferienhausgebietes im nördlich zum Nonnenhofer Weg gelegenen Baugebiet geringfügig verschoben und neu festgelegt.

Mit der 2.Änderung werden keine neuen Bauflächen geschaffen; es werden keine zusätzlichen Versiegelungen geplant. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt; Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

## **3.0 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange**

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann entstehen, wenn die geplanten Vorhaben bzw. ihre unmittelbaren bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich der durch Aufnahme in den Anhang der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sich überschneiden.

Die Gemeinde Groß Nemerow hat die Auswirkungen auf die geschützten Arten mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Das Plangebiet befindet sich derzeit in der Umsetzung.
- Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist die Baufeldfreimachung umgesetzt; die Erschließung des Plangebietes, einschließlich Löschwasserversorgung ist gegeben.
- Die Baugrundstücke sind vergeben und für eine Bebauung vorgesehen.

Aufgrund der aktuellen Gegebenheiten werden Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht erfüllt.

---

**Verfahrensvermerk:**

Diese Begründung hat der Gemeindevertretung Groß Nemerow am ..... zum Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des B-Planes Nr.4b vorgelegen.

Groß Nemerow, den

Bürgermeister