

Gemeinde Groß Nemerow

Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow

Begründung

Anlage1	FFH-Vorprüfung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag

Stand: Entwurf

Oktober 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Groß Nemerow
Der Bürgermeister
über Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

im Einvernehmen
mit den Vorhabenträgern

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	8
3.5	Eigentumsverhältnisse	9
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	PLANKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6.	PLANINHALT	12
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1	Art der Nutzung	12
6.1.2	Maß der Nutzung.....	12
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
6.1.4	Flächen für Stellplätze	13
6.2	Verkehrsflächen	13
6.3	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	13
6.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	13
6.3.2	CEF-Maßnahmen.....	14
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
6.5	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	15
6.6	Nachrichtliche Übernahmen	15
6.6.1	Landschaftsschutzgebiet.....	15
6.6.2	Waldabstand	15
6.7	Hinweise	16
6.7.1	Bodendenkmalpflegerische Belange	16
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	16
7.2	Verkehr	16
7.3	Ver- und Entsorgung	16
7.4	Natur und Umwelt	17
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	17

7.6	Kosten und Finanzierung	17
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	17

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,6 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 37/11, 37/18 (teilweise), 37/20, 37/27, 37/28, 37/29, 37/31, 39/3, 39/4, 39/5, 39/7, 39/8 und 39/9 der Flur 1 Gemarkung Klein Nemerow. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet der Friedhofsweg. Im Westen und Süden grenzen Bauflächen an und im Osten Wald und der Friedhof.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch den Friedhofsweg und einen privaten Weg am Friedhof (Flurstücke 39/1 und 41),
- im Osten: durch Wald, dem Lindenberg, einem öffentlichen Weg, und Erholungsgrundstücke (Flurstücke 36/60, 37/23, 37/24, 37/26 und 39/1)
- im Süden: durch Wohnbebauung Seestraße 1a, 10, 12 und dem neu errichteten Wohngebäude auf dem Flurstück 37/30 (Flurstücke 36/62, 37/8, 37/25, 37/31 und 37/30) und
- im Westen: durch Wohnbebauung Seestraße 18 und 20a (Flurstücke 38/2 und 38/3).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Groß Nemerow möchte im Ortsteil Klein Nemerow die Bebauung zwischen Friedhofsweg, Friedhof und dem privaten Weg an der Seestraße ordnen.

Die Eigentümer der Flurstücke 37/11, 37/18 (teilweise), 37/20, 37/27, 37/28, 37/29, 37/31, 39/3, 39/4, 39/5, 39/7, 39/8 und 39/9 der Flur 1 Gemarkung Klein Nemerow haben einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB gestellt.

Am Standort gibt es Probleme mit Baugenehmigungen bei gewünschten Erweiterungen und Modernisierungen der Bestandswochenendhäuser. Für das derzeit unbebaute Gartengrundstück besteht kein Baurecht für ein Eigenheim.

Die größtenteils bebaute Fläche gehört zum Innenbereich des Ortsteils Klein Nemerow, so dass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich gehört zum Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,6 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $1.211 \text{ m}^2 \times 0,3 + 4 \times 80 \text{ m}^2 = 363 \text{ m}^2 + 320 \text{ m}^2 = 683 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet und im Wochenendhausgebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ tangiert fast die Plangebietsgrenze. Von Kunhart Freiraumplanung wurde eine FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan erstellt, die der Begründung anliegt. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Wirkungen des Bebauungsplans „Am Friedhofsweg“ in Klein Nemerow in Form von Wohnbebauung auf vorbelasteten Flächen verursachen keine erheblichen Beeinträchtigungen des GGB DE 2245-3030 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des GGB. Direkte Wirkungen auf das GGB durch Flächenverlust oder Immissionen erfolgen nicht. FFH-Lebensraumtypen sind nicht betroffen. Bezüglich der vier potenziell vorkommenden Arten Kammmolch und Rotbauchunke sowie Eremit und Großes Mausohr ist von keiner Störung vernetzter Elemente oder von Wechselwirkungen zwischen Habitaten auszugehen, wenn Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ergriffen werden. Die Erhaltungsziele des Natura-Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

Das nächstgelegene Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“; Arten: Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Bruchwasserläufer, Eisvogel, Fischadler, Flusseeeschwalbe, Gänsesäger, Gartenrotschwanz, Goldregenpfeifer, Grauammer, Graugans, Grauschnäpper, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Heidelerche, Höckerschwan, Kiebitz, Knäkente, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Pfeifente, Raubwürger, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Saatgans, Schellente, Schnatterente, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Singschwan, Sperbergrasmücke, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Tafelente, Turmfalke, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Turteltaube, Wachtel, Wachtelkönig, Wanderfalke, Waldschnepfe, Weißstorch, Wendehals, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergmöwe, Zwergsäger, Zwergschnäpper, Zwergschwan) hat einen Abstand von 1,8 km zum Planbereich. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Für die Planung wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden der Gemeinde durch Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 06.08.2020 mitgeteilt.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ befindet sich im Ortsteil Klein Nemerow östlich der Seestraße.

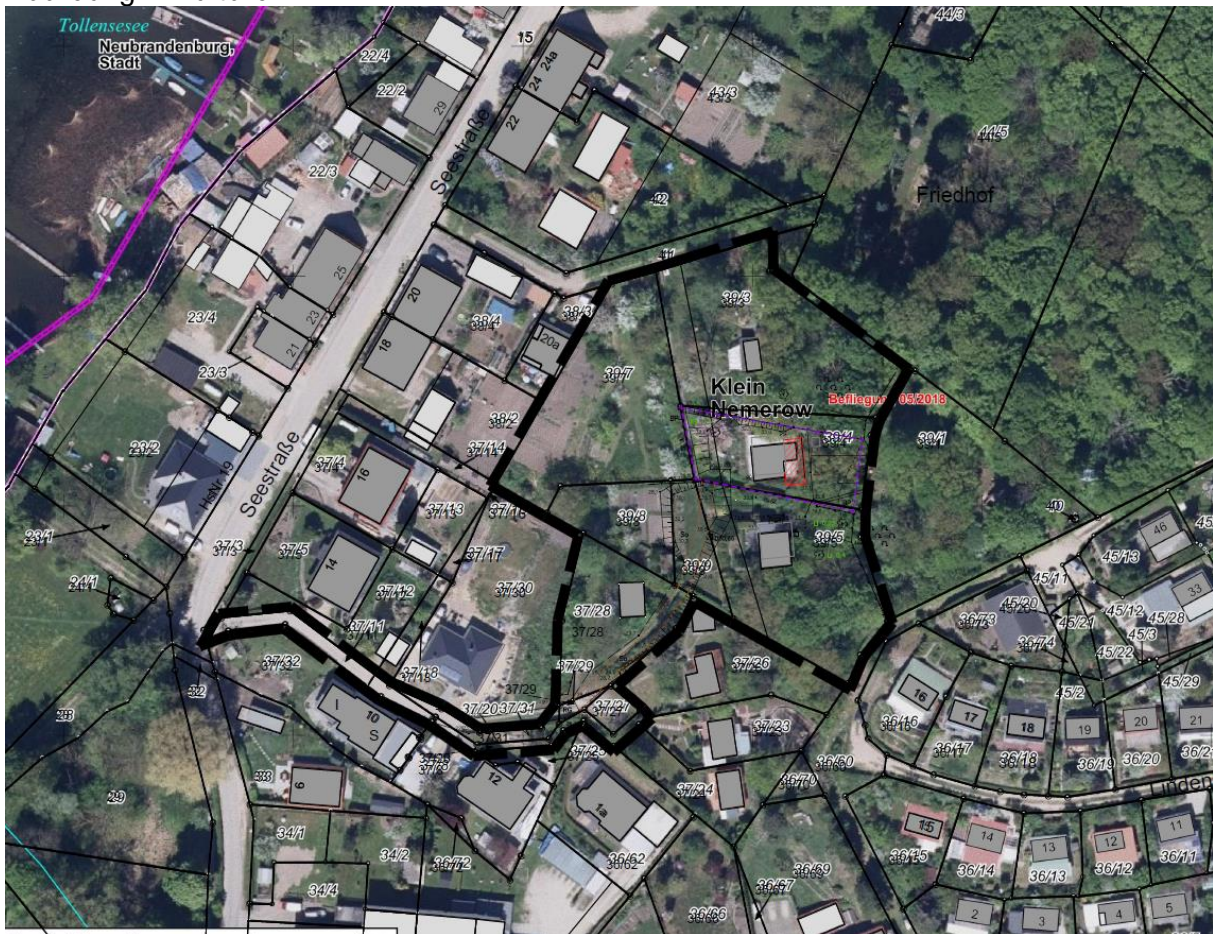
Typisch für den Ortsteil ist das Vorhandensein von Wochenendgrundstücken angrenzend an die Wohnbebauung am Siedlungsrand.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die Fläche ist im Osten und Süden mit Wochenendhäusern bebaut. Derzeit sind alle wegen Baumaßnahmen ungenutzt.

Der Westteil des Plangeltungsbereichs wird als Garten genutzt.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 28.04.2020

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Friedhofsweg, eine Gemeindestraße, erschlossen.

Im Süden des Plangeltungsbereichs führt eine private Mischverkehrsfläche von der Seestraße in Richtung Osten. Sie erschließt die Wohngebäude Seestraße 1a, 10 und 12 und den Neubau auf dem Flurstück 37/30 sowie die Wochenendhausgrundstücke 37/23, 37/24, 37/26 und 37/28.

Im Südosten tangiert der Lindenberg, eine Gemeindestraße, den Plangeltungsbereich und erschließt theoretisch das Wochenendgrundstück 39/5.

Durch den Plangeltungsbereich führt von Nord nach Süd ein Pfad (Fußweg).

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich liegt, wie der gesamte Innenbereich Klein Nemerow innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L45 „Tollensebecken“. Er befindet sich außerhalb des GGB DE 2545-303 „Tollensee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“.

Östlich grenzen Wald und nordöstlich der Friedhof an das Plangebiet an. Am Ostrand, innerhalb des Plangeltungsbereichs, erstreckt sich ein Siedlungsgehölz (PWX), das von Eichen dominiert wird. Der Plangeltungsbereich wird größtenteils von Zier- (PGZ) und Nutzgarten

(PGN) eingenommen. Hier gibt es alte Obstbäume und Sträucher, die sich aus überwiegend heimischen Arten zusammensetzen.

Der natürliche Baugrund setzt sich aus Lehmen und Tieflehmen mit starkem Stauwassereinfluss zusammen.

Im Plangebiet gibt es keine offenen Gewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow befindet sich im Innenbereich. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Wohnbebauung ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Groß Nemerow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie liegt im Umland des Oberzentrums Neubrandenburg. Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Gemeinde Groß Nemerow ist durch das großräumige Straßennetz erschlossen. Es gibt Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege im Gemeindegebiet. Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“* und 4.2 (2): *„In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“* Im Programmsatz 4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume (5) *„Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut ... werden.“*

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wurde der Gemeinde Groß Nemerow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg. Im Gemeindegebiet liegen in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde ist Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Im Gemeindegebiet befinden sich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Trinkwasser. Die Gemeinde ist an das großräumige und bedeutsame flächenerschließende Straßennetz und das regional bedeutsame Radroutennetz angeschlossen. Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Ferngasleitung.

Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (4): „Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“

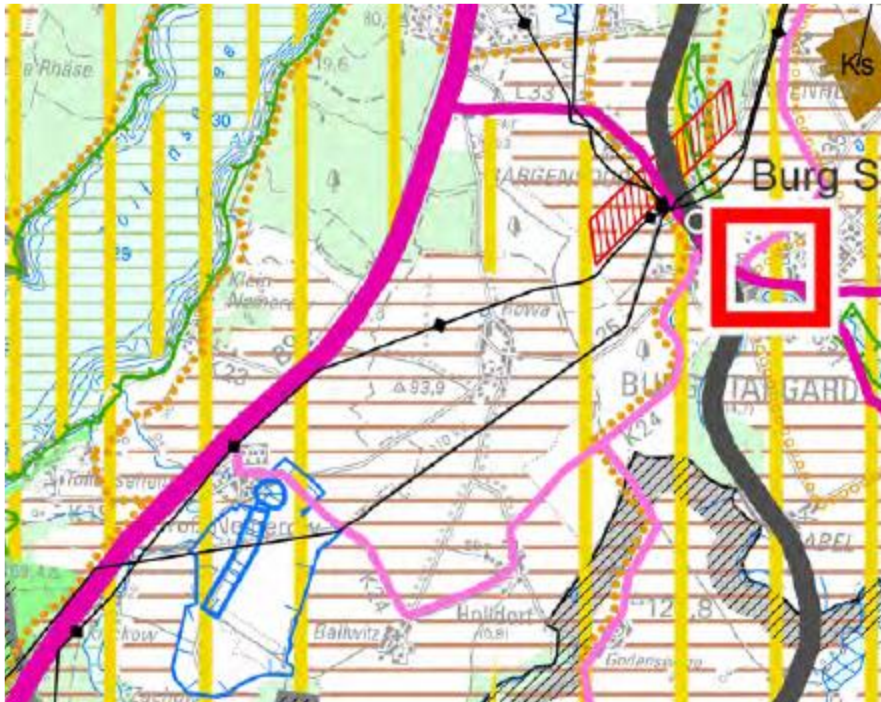


Abbildung 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

Die landesplanerische Stellungnahme vom 06.08.2020 stellt fest, dass das Vorhaben raumordnerischen Zielstellungen einer innenorientierten Siedlungsentwicklung gemäß Programmsatz 4.1 (2) RREP MS gerecht wird.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Nemerow ist seit dem 30.11.2014 wirksam. Hier wurde im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow Wohnbauflächen im Westen und größtenteils Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier Wochenendhausgebiet dargestellt. Im Westen grenzen Wohnbauflächen an den Plangeltungsbereich an und im Norden der Friedhof und im Osten und Süden Wochenendhausgebiete.

Der Ostteil des Plangeltungsbereichs liegt im gesetzlichen Waldabstand von 30 m. Jedoch ist die Waldgrenze nicht an der Plangebietsgrenze des Bebauungsplans (dies entspricht der Forstgrundkarte), sondern an der Grenze des GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ dargestellt.

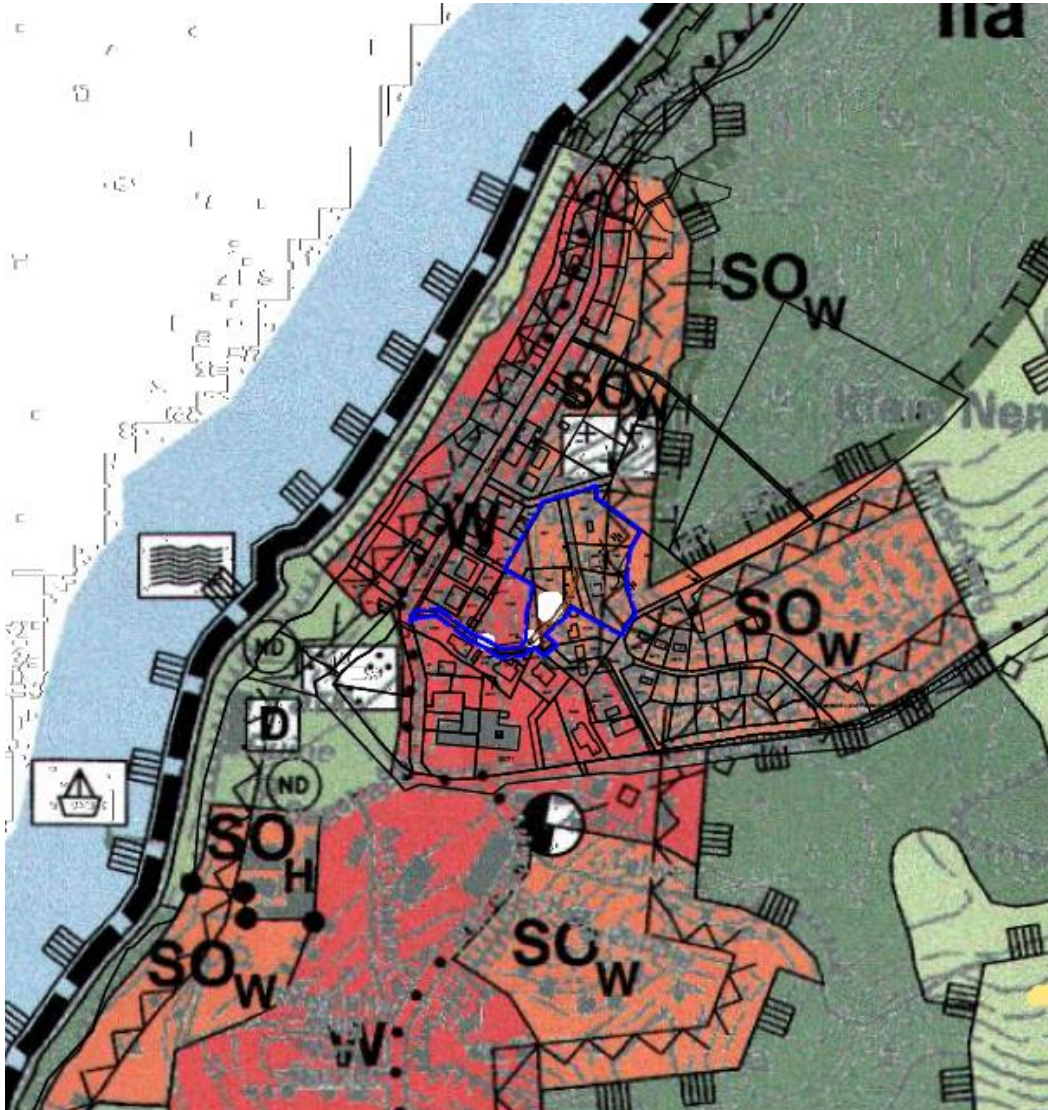


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung eines Eigenheims. Hierfür ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Für die Wochenendhausgrundstücke ist die Bebauung zu ordnen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht im Wesentlichen dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Das geplante Wohngebiet für das Eigenheim ist größer als die dargestellte Wohnbaufläche.

Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das eine Wohngrundstück an der Grenze zwischen Wohnbaufläche und Wochenendgrundstücken nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Im Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO sind nur Wochenendhäuser zulässig. Wochenendhäuser sind nur auf eigenen Grundstücken und für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt zulässig. Damit werden andere Nutzungen wie Wochenendhausplätze für Kleinwochenendhäuser sowie Läden und Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl bzw. Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet liegt mit 0,3 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Die Grundstücke für die Wochenendhäuser sind hier deutlich größer als in den Siedlungen mit Wochenendhausgrundstücken (z. B. Lindenberg). Trotzdem muss die Grundfläche nach § 10 Abs. 2 BauNVO begrenzt werden, um einer Inanspruchnahme für das Dauerwohnen entgegen zu wirken.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 80 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern werden Terrassen und überdachte Freisitze mitgerechnet.

Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 700 m².

Im Plangeltungsbereich werden zwei Vollgeschosse für das Wohngebäude und nur ein Vollgeschoss für die Wochenendhäuser zugelassen. Diese stehen am Hang und sind weithin sichtbar.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise vorherrschend; es gibt auch abweichende (halboffene) Bauweise.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude bebaut werden kann. Die Baugrenzen halten den bestehenden Waldabstand (15,25 m) ein.

6.1.4 Flächen für Stellplätze

Auf den Wochenendhausgrundstücken 39/4 und 39/5 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Die auf den genannten Baugrundstücken notwendigen Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze auf dem Flurstück 39/8 und 39/9 zulässig.

6.2 Verkehrsflächen

Der Norden des Ortsteils Klein Nemerow wird von der Seestraße, einer örtlichen Straße, erschlossen. An die Seestraße bindet der Friedhofsweg an. Dieser öffentliche Weg tangiert den Plangeltungsbereich im Norden und erschließt dadurch das Wohnbaugrundstück und das Wochenendhausgrundstück auf den Flurstück 39/3. Der Weg hat keine Wendeanlage. Die verkehrsmäßige Erschließung des südlichen Teils des Bebauungsgebietes erfolgt über eine private Mischverkehrsfläche, die ebenfalls an der Seestraße anbindet. Diese erschließt die Wohnbebauungen Seestraße 1a, 10 und 12 und den Neubau auf dem Flurstück 37/30 und sowie die Wochenendhausgrundstücke 37/23, 37/24, 37/26 (alle außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans) und das Flurstück 37/28 im Plangeltungsbereich mit den beiden dahinter liegenden Wochenendhausgrundstücken 39/4 und 39/5. Die Wendeanlage der privaten Verkehrsfläche ist für Müllfahrzeuge zu klein.

Am Südostrand tangiert die öffentliche Straße Lindenberg den Plangeltungsbereich; kann aber aufgrund der Höhensituation nicht für die Erschließung des Wochenendhausgrundstückes 39/5 genutzt werden.

6.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Etwa 70 % der Gehölze des Plangebiets wurden zur Erhaltung festgesetzt. Dies vermindert den Eingriff.

Die im Artenschutzfachbeitrag definierten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen wirken dem Tötungs- und Verletzungsverbot sowie der erheblichen Störung und der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten laut BNatSchG entgegen.

6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Vor Fällung der im Konfliktplan des AFB mit V2 gekennzeichneten Bäume und vor Beginn des Abrisses der im Bestandsplan des AFB gekennzeichneten Gebäude ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat die Bäume und Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. GGF. ist durch den Sachverständigen eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Der Sachverständige hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen,

Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Der Sachverständige ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

- V3 Vor Fällung der im Konfliktplan des AFB mit V3 gekennzeichneten Bäume ist ein anerkannter Sachverständiger für den Eremiten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat diese während der Fällarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Fällarbeiten anzuleiten. Er hat mögliche Baumhöhlen mit Eremitenbesatz zu sichern und diese Baumhöhlen im Umfeld geeigneter Eremitenbäume abzulegen zu lassen. Ablegungsort und Art ist mit den Eigentümern der zur Ausbringung ausgewählten Flächen abzusprechen und die Ablage der Baumabschnitte zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.

6.3.2 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Haubenmeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
- 1 Nistkästen Blaumeise ø 26 mm-28 mm
 - 1 Nistkästen Kohlmeise ø 32
 - 1 Nistkästen Haussperling ø 32 mm-34 mm
 - 1 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm
 - 1 Nistkästen Star ø 45 mm
 - 1 Nistkästen Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB Erzeugnis z. B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
- 2 Nistkästen für Grauschnäpper und Zaunkönig mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 9. Erzeugnis z. B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.
- CEF 3 Vorsorglich ist ein Fledermausquartier anzubringen. Bis vor Baubeginn ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen

und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die private Verkehrsfläche befindet sich in Gemeinschaftseigentum der 8 Anlieger und ist als Verkehrsfläche im Grundbuch eingetragen. Die private Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 36/62, 37/8, 37/18, 37/23, 37/24, 37/26, 37/28 (einschließlich 39/4, 39/5 und 39/9) und 37/30 Flur 1 Gemarkung Klein Nemerow sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Fläche GFL A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 39/4 und 39/5 Flur 1 Gemarkung Klein Nemerow sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Die Siedlungsgehölze heimischer Arten am Ostrand des Plangeltungsbereichs wurden zur Erhaltung festgesetzt. Ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt wurden geschützte Bäume (Eiche 100, zwei Eschen 100 und 80, zwei Birken je 80, Blutpflaume 70 und zwei Pappeln je 60).

6.6 Nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „L45 Tollensebecken“. Hier ist ein Antrag auf Befreiung von den Vorschriften der LSG-VO zu stellen.

6.6.2 Waldabstand

Die Geltungsbereichs grenze im Nordosten ist zugleich Waldrand. Der Wald wird durch den Bebauungsplan nicht überplant; jedoch ist der Plangeltungsbereich vom Waldabstand betroffen.

§ 1 der Waldabstandsverordnung -WAbstVO M-V lautet:

Der gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhaltende Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) ist von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen. Diese wird in Fällen des § 2 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes von der Traufkante gebildet.

Die vorhandene Bebauung (Wochenendhäuser) hat Bestandsschutz. Der bestehende baulich geprägte Waldabstand beträgt auf der Südostseite (Lindenberg) etwas über 6 m und auf der Westseite (Plangeltungsbereich) 15,25 m. Die festgesetzten Baugrenzen halten den Waldabstand 15,25 m ein. Eine Verringerung des Waldabstandes wurde von der Forstbehörde abgelehnt.

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Die Planung berührt keine bekannten Bodendenkmale; Funde sind jedoch möglich. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauer, Mauerreste, Holzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.199, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 201 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung als Garten wird aufgegeben.

7.2 Verkehr

Die notwendige Erschließung ist vorhanden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die bestehenden Wochenendhausgrundstücke sind an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Bebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Die Löschwasserversorgung im Ortsteil Klein Nemerow ist über Hydranten abgesichert.

Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen oder zu versickern.

Abwasser

Die bestehenden Wochenendhausgrundstücke sind an die zentrale Entwässerung angeschlossen.

Stromversorgung

Die bestehenden Wochenendhausgrundstücke sind an die Stromversorgung angeschlossen.

Telekommunikation

?

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2019 ist die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Die Mülltonnen müssen zur Abfuhr an die Seestraße gestellt werden.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die geschützten Bäume und weitere Bäume werden erhalten. Mit der Realisierung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen werden Eingriffe im Sinne des Artenschutzrechts vermieden bzw. ausgeglichen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 10 werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

Der Eigentümer kann durch Baulasteintragung die öffentlich-rechtliche Erschließung sichern.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von den Vorhabenträgern getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	1.211 m ²	20,2 %
Wochenendhausgebiet	4.371 m ²	72,8 %
Verkehrsflächen	418 m ²	7,0 %
Gesamt	6.000 m²	100 %

Groß Nemerow,

Der Bürgermeister

Siegel