

Gemeinde Groß Nemerow

Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow

Begründung

| | |
|----------|----------------------------|
| Anlage1 | FFH-Vorprüfung |
| Anlage 2 | Artenschutzfachbeitrag |
| Anlage 3 | Strategische Umweltprüfung |

Auftraggeber:

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

im Einvernehmen
mit den Vorhabenträgern

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.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 | 8 |
| 3.3 | Erschließung | 8 |
| 3.4 | Natur und Umwelt | 9 |
| 3.5 | Eigentumsverhältnisse | 9 |
| 4. | PLANUNGSBINDUNGEN | 9 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 9 |
| 4.2 | Landes- und Regionalplanung | 10 |
| 4.2.1 | Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 | 10 |
| 4.2.2 | Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011 | 10 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 11 |
| 5. | PLANKONZEPT | 12 |
| 5.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 12 |
| 5.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 12 |
| 6. | PLANINHALT | 13 |
| 6.1 | Nutzung der Baugrundstücke | 13 |
| 6.1.1 | Art der Nutzung | 13 |
| 6.1.2 | Maß der Nutzung..... | 13 |
| 6.1.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 13 |
| 6.1.4 | Flächen für Stellplätze | 14 |
| 6.2 | Verkehrsflächen | 14 |
| 6.3 | Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen | 14 |
| 6.3.1 | Vermeidungsmaßnahmen | 14 |
| 6.3.2 | CEF-Maßnahmen..... | 15 |
| 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 | Gewässer II. Ordnung | 15 |
| 6.7 | Hinweise | 16 |
| 6.7.1 | Bodendenkmalpflegerische Belange | 16 |
| 6.7.2 | Bodenschutz und Abfallrecht | 16 |
| 6.7.3 | Untere Verkehrsbehörde | 17 |
| 7. | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 17 |
| 7.1 | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen | 17 |
| 7.2 | Verkehr | 17 |
| 7.3 | Ver- und Entsorgung | 17 |

| | | |
|------------|--------------------------------------|-----------|
| 7.4 | Natur und Umwelt | 18 |
| 7.5 | Bodenordnende Maßnahmen | 18 |
| 7.6 | Kosten und Finanzierung..... | 19 |
| 8. | FLÄCHENVERTEILUNG | 19 |

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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,3 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 37/11, 37/18 (teilweise), 37/20, 37/27, 37/28, 37/29, 37/31, 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 Wochenendhausgrundstücke.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch den Friedhofsweg (Flurstück 41),
im Osten: Erholungsgrundstücke (Flurstücke 37/23, 37/24, 37/26, 39/3, 39/4 und 39/5)
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 beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich gehört zum Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $1.211 \text{ m}^2 \times 0,3 + 80 \text{ m}^2 = 363 \text{ m}^2 + 80 \text{ m}^2 = 443 \text{ m}^2$ 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 oder Lebensräume von Zielarten sind nicht betroffen. Durch Gartennutzung eingeschränkte kleinflächige Nahrungshabitate von Fledermäusen werden ausschließlich während der Bauzeit beeinträchtigt und werden von den zukünftigen unversiegelten Bauflächen ersetzt. 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 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine strategische Umweltprüfung 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. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.07.2020 in der Stargarder Zeitung Nr. 07/2020.

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 15.10.2020 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand Oktober 2020 wurde vom 07.12.2020 bis 14.01.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung am 28.11.2020 in der Stargarder Zeitung Nr. 11/2020 bekannt gemacht. Bis zum 31.02.2021 ging eine Stellungnahme mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.10.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 31.01.2021 gingen 14 Behördenstellungen ein, von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und Verkleinerung des Plangeltungsbereichs

Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die Waldfläche auf den privaten Wochenendhausgrundstücken wurde nachrichtlich eingestellt und die Baugrenze, der unmittelbar an den Wald angrenzenden Wochenendhäuser an der Waldseite nach dem Bestandsgebäuden (alt) definiert. Im Ergebnis verweigert die Forstbehörde den Bebauungsplan, um eine eventuelle Wiedererrichtung der Wochenendhäuser im Waldabstand zu verhindern, da dies nach der forstbehördlichen Auffassung über den vorhandenen Bestandschutz hinaus geht. In der Folge muss die Gemeinde den Plangeltungsbereich um die Flurstücke 39/3, 39/4 und 39/5 reduzieren. Die von der unteren Naturschutzbehörde geforderten Artenaufnahmen wurden durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07/2021 wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt und gemäß § 4a BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

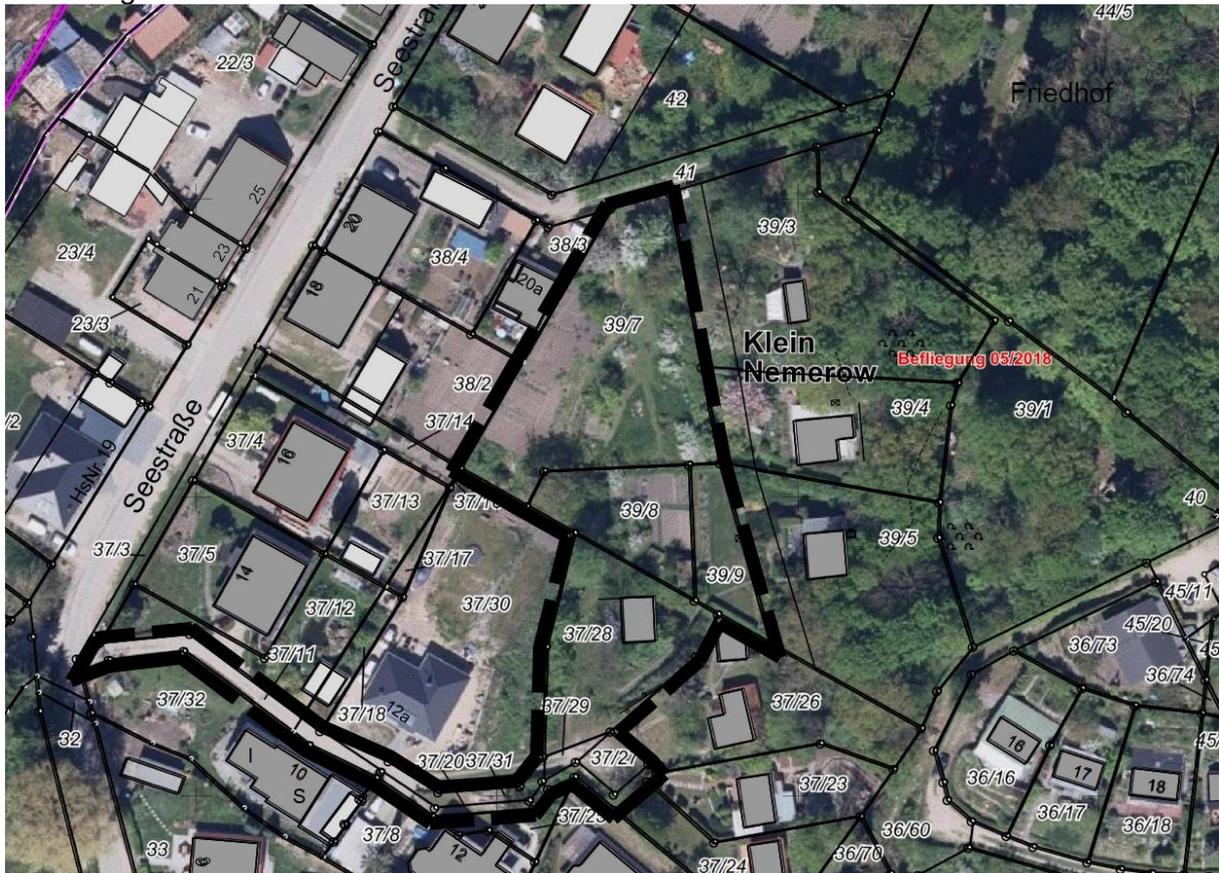
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ befindet sich im Ortsteil Klein Nemerow östlich der Seestraße.

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

3.2 Bebauung und Nutzung

Die Fläche ist Süden mit einem Wochenendhaus bebaut.
Der Norden des Plangeltungsbereichs wird als Garten genutzt.

Abbildung 1: Luftbild



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

Im Westen und Südwesten grenzt Wohnbebauung an den Plangeltungsbereich an. Im Osten und Südosten grenzen Wochenendhäuser an.

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 Friedhofsweg liegen Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist eine Gasversorgung (Mitteldruck) der Neubrandenburger Stadtwerke vorhanden, an die die Seestraße 12a angeschlossen ist. Geplant ist die Gasversorgung im Friedhofsweg.

Im Friedhofsweg (von der Seestraße im Westen bis zur Seestraße 20a) und in der privaten Verkehrsfläche (Anschluss Seestraße 10 und 12a) sind Wasserversorgungsleitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vorhanden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nicht über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz. Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH unterhält im Bereich der Seestraße 26 einen Hydranten zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen. Die maximal zulässige Entnahmemenge beträgt 6,0 m³/h.

Im Plangeltungsbereich befindet sich im Südwesten eine Schmutzwasserleitung der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH. Im Friedhofsweg liegt ebenfalls eine Schmutzwasserleitung.

Im Südtail durchquert ein Vorfluter, der dem Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ gewidmet ist, den Plangeltungsbereich.

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“.

Der Plangeltungsbereich wird größtenteils von Nutzgarten (PGN) eingenommen. Hier gibt es alte Obstbäume und Sträucher, die sich aus überwiegend heimischen Arten zusammensetzen. Vereinzelt sind geschützte Bäume vorhanden.

Der natürliche Baugrund setzt sich aus Lehmen und Tieflerhmen 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 „Tollensee 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 das Wochenendhausgrundstück ist die Bebauung zu ordnen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht nicht 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. 3 BauNVO begrenzt werden, um einer Inanspruchnahme für das Dauerwohnen entgegenzuwirken.

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

Im Plangeltungsbereich werden zwei Vollgeschosse für das Wohngebäude und nur ein Vollgeschoss für das Wochenendhaus zugelassen.

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.

6.1.4 Flächen für Stellplätze

Auf den nun außerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden 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 im Plangeltungsbereich 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 geplante Wohnbaugrundstück. 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 Wendanlage 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

Es wurden Bäume 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 Um westlich des Plangebietes vorkommende Zauneidechsen vom Plangebiet fernzuhalten, sind Bauarbeiten in der Zeit von Anfang April bis Mitte Mai zu beginnen, und ununterbrochen fortzusetzen. Um eine Tötung bzw. Verletzung der Tiere zu verhindern, sollte der zu bebauende Bereich vor Baubeginn mindestens 4 Wochen sehr kurzrasig gemäht werden (permanent <4 cm Vegetationshöhe über 4 Wochen).
- V3 Liegt der Baubeginn außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Zauneidechse, dann sollte spätestens Ende August bis Ende September die Vegetation kurzrasig gehalten werden.

6.3.2 CEF-Maßnahmen

CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Blaumeise, Kohlmeise,) 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:

2 Nistkästen Blaumeise ø 26 mm-28 mm

1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm

mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler

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.

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

Zur Erhaltung festgesetzt wurden geschützte Bäume (Süßkirsche 70 und zwei Pappeln je 60).

6.6 Nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „L45 Tollensebecken“. Hier wird ein Antrag auf Ausgliederung aus dem LSG gestellt.

6.6.2 Gewässer II. Ordnung

Im Süden des Plangeltungsbereichs durchquert der Vorfluter TollSee20, der dem Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ gewidmet ist, den Plangeltungsbereich. Der exakte Trassenverlauf ist unbekannt und muss geortet werden. Sollten im entsprechenden Bereich Arbeiten geplant werden, ist eine entsprechend der Stellungnahme vom 19.11.2020 eine Einweisung durch den Verbandsingenieur des Wasser- und Bodenverbandes erforderlich.

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, Holz, 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.

6.7.2 Bodenschutz und Abfallrecht

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 25.01.2021 hin:

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, habe die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

6.7.3 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 25.01.2021 hin, dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahmen zu beachten.

Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße hat eine Abstimmung mit dem Baulastträger und mit der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.

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

Trinkwasserversorgungslösungen sind im Friedhofsweg, in der Straße Lindenberg und in der privaten Verkehrsfläche vorhanden. Die Versorgungssituation der Wochenendhäuser ist im Bestand der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH nicht dokumentiert.

„Neue Hausanschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer bei neu.sw zu beantragen und zu finanzieren. Neu.sw entscheidet je nach Anschlusslänge über die Errichtung eines Wasserzählschachtes an der Grundstücksgrenze, der ebenfalls durch den Grundstückseigentümer zu finanzieren ist.“¹

Der Anschluss des geplanten Wohnhauses ist von Friedhofsweg aus möglich.

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 erfolgt nicht über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz. Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH unterhält im Bereich der Seestraße 26 einen Hydranten zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen. Die maximal zulässige Entnahmemenge beträgt 6,0 m³/h.

¹ Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 26.11.2020

Regenwasser

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

Abwasser

Im Westen der privaten Verkehrsfläche ist eine Schmutzwasserentsorgung vorhanden. Auch im Friedhofsweg liegt eine Schmutzwasserleitung, die für den Anschluss der Wochenendhausgrundstücke errichtet wurde.

„Der Anschluss des Wohngrundstückes an die zentrale Entwässerungsanlage kann über die Straße Friedhofsweg erfolgen. Hierfür ist ein Entwässerungsantrag bei der TAB einzureichen. Das Wohngrundstück unterliegt der Beitragspflicht nach der aktuell gültigen Abwasserbeitragsatzung des Abwasserzweckverbandes Tollensesee.“

Stromversorgung

Die bestehenden Wochenendhausgrundstücke sind an die Stromversorgung angeschlossen.

„Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.“²

Gasversorgung

In der privaten Verkehrsfläche ist Gasversorgung von der Seestraße im Westen bis Seestraße 12a vorhanden. Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH planen den Bau der Gasversorgung im Friedhofsweg bis zum Wochenendhausgrundstück. Hier ist der Anschluss des geplanten Wohnhauses möglich.

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 Artenschutzes 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.

² Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 21.10.2020

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 | 42,57 % |
| Wochenendhausgebiet | 1.216 m ² | 42,74 % |
| Verkehrsflächen | 418 m ² | 14,69 % |
| Gesamt | 2845 m² | 100 % |

Groß Nemerow,

Der Bürgermeister

Siegel