

05GV/22/008

Beschlussvorlage
Gemeinde Groß Nemerow
öffentlich

B-Plan Nr. 10 "Am Friedhofsweg" Klein Nemerow in der Gemeinde Groß Nemerow - Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	<i>Datum</i> 20.07.2022 <i>Einreicher:</i> Frau Dörbandt
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow (Entscheidung)	18.08.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses vom 18.08.2022 der Gemeindevertretung Groß Nemerow und aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, beschließt die Gemeindevertretung Groß Nemerow den

B-Plan Nr. 10 "Am Friedhofsweg" Klein Nemerow der Gemeinde Groß Nemerow

bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Textteil B und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 10 "Am Friedhofsweg" Klein Nemerow, bestehend aus der Planzeichnung mit der Begründung, beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Des Weiteren ist der Satzungsbeschluss vom 18.08.2022 ortsüblich, nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Gemeinde Groß Nemerow, bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

Sachverhalt

Die Gemeinde Groß Nemerow möchte mit dem B-Plan Nr. 10 "Am Friedhofsweg" Klein Nemerow die Bebauung zwischen dem Friedhofsweg, Friedhof und dem privaten Weg an der Seestraße ordnen.

rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch, Kommunalverfassung M-V

Finanzielle Auswirkungen

KEINE

Anlage/n

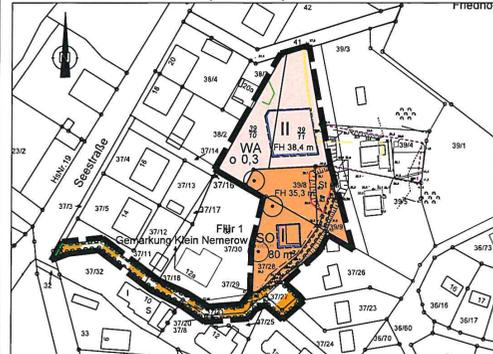
1	Planzeichnung - B-Plan Am Friedhofsweg (öffentlich)
2	Begründung (öffentlich)

SATZUNG DER GEMEINDE GROSS NEMEROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

"Am Friedhofsweg" Klein Nemerow

Satzung der Gemeinde Groß Nemerow über den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow für das Gebiet südwestlich des Friedhofs (Gemarkung Klein Nemerow, Flurstücke 3711, 3718 (teilweise), 3720, 3727, 3728, 3729, 3731, 3916, 3919, 3910 und 3911)
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 § 4 BauNVO
- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier Wochenendhausgebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 § 10 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,2 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 80 m² Grundflächen § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 10 Abs. 3 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- o Baugrenze § 22 BauNVO
- o offene Baugrenze § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen

- o Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- o Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- o Erhaltung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

- o Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- o Zweckbestimmung: Stellplätze i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5 § 9 Abs. 7 BauGB
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Hinweise

- o Wasserversorgungsleitung (Hausanschluss) der Neubrandenburger Stadwerke GmbH
- o Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- o Flurstücksgrenze
- o Flurstücksnummer
- o Gebäudebestand Kataster
- o Böschung
- o eingemessene Höhe

Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14.06.2021 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die am 14.06.2021 geändert worden ist.

TEXT (TEILB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 3 BauNVO)
Das Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitvergnügen in Wochenendhäusern. Zulässig sind Wochenendhäuser.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundfläche
Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 80 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern werden Terrassen und überdachte Freizeite mitgerechnet.
Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 700 m².
- 2.2 Höhenfestsetzung
Die Festsetzung der Höhen erfolgt über die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NHN im DIN 118 2016). Als oberer Bezugspunkt wurde die Firsthöhe (FH) des Hauptdaches als Höchstmaß festgesetzt.

3. Flächen für Stellplätze

- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind auch Stellplätze für die angrenzenden Flurstücke 3914 und 3915 zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
entw. CEF 1 aus dem Artenschutzfachbeitrag
CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Blauameise, 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

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Private Verkehrsfläche
Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 3652, 3718, 3719, 3723, 3724, 3726, 3728 (einschließlich 3694, 3915 und 3919) und 3730/Flur 1 Gemarkung Klein Nemerow sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

II. Hinweise

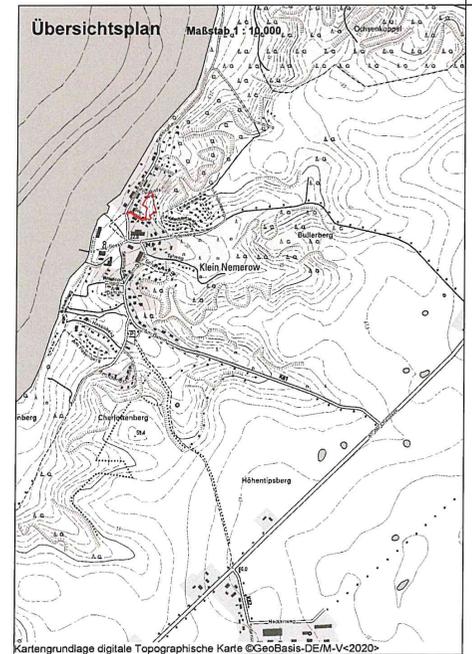
- 1. Bodendenkmale
Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufälligen Zeugen, die den Wert, das Gegenstand erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Artenschutz

- V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Um westlich des Plangebietes vorkommende Zaunleichen 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 (germähnt <4 cm Vegetationshöhe über 4 Wochen).
- V3 Liegt der Baubeginn außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Zaunleichen, dann sollte spätestens Ende August bis Ende September die Vegetation kurzrasig gehalten werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow 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 des Beschlusses erfolgte am 25.07.2020 in der Stargarder Zeitung Nr. 07/2020.
 2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 06.08.2020 vor.
 3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
 4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow hat in ihrer Sitzung am 15.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2020 bzw. 20.10.2020.
 6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis zum 14.01.2021 öffentlich unter folgender Adresse: Rathaus der Stadt Burg Stargard ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.11.2020 in der Stargarder Zeitung Nr. 11/2020 ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auslegenden Unterlagen unter der Adresse www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen eingestellt.
 7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow hat in ihrer Sitzung am 09.09.2021 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow (Stand 07/2021) gebilligt und zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
 8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow (Stand 07/2021) haben im Amt Stargard Land in der Zeit vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.09.2021 in der Stargarder Zeitung Nr. 09/2021 ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auslegenden Unterlagen unter der Adresse www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen eingestellt.
 10. Mit Schreiben vom 21.06.2022 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB die Betroffenenbeteiligung zum Entwurf Stand Juni 2022.
 11. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 12. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Groß Nemerow, den
- Siegel Bürgermeister
13. Der kalstermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der gelegentlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
-, den
14. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Groß Nemerow, den
- Siegel Bürgermeister
15. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Stargarder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Groß Nemerow, den
- Siegel Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 10 "Am Friedhofsweg" Klein Nemerow der Gemeinde Groß Nemerow
Stand: Juli 2022
Planverfasser: Gudrun Trautmann

Gemeinde Groß Nemerow

Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow

Begründung

Anlage1	FFH-Vorprüfung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag

Stand:

Juli 2022

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	8
3.1	Stadträumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung	9
3.4	Natur und Umwelt	10
3.5	Eigentumsverhältnisse	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011	11
4.3	Flächennutzungsplan	12
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.....	14
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
6.5	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	15
6.6	Hinweise	15
6.6.1	Landschaftsschutzgebiet.....	15
6.6.2	Gewässer II. Ordnung	15
6.6.3	Bodendenkmalpflegerische Belange	15
6.6.4	Arbeitsschutz und Technische Sicherheit	16
6.6.5	Bodenschutz und Abfallrecht	16
6.6.6	Untere Verkehrsbehörde	17
6.6.7	Telekom Deutschland GmbH.....	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	19
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	19
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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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, 39/8, 39/9, 38/10 und 39/11 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 und 20.10.2021 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 09.09.2021 gebilligt und gemäß § 4a BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07/2021 wurde vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Stargarder Zeitung Nr. 09/2021 am 25.09.2021 bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszulegenden Unterlagen unter der Adresse www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen eingestellt. Bis zum 05.11.2021 gingen 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs betroffen sein kann, wurden mit Schreiben vom 23.09.2021 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 30.11.2021 äußerten sich 18 Träger.

Erneute Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Mit der 3. Verordnung über die Änderung des Beschlusses Nr. X-5-10/62 über die Erklärung eines Landschaftsteils zum Landschaftsschutzgebiet vom Juni 1962 wurde der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“ ausgegliedert. Trotz intensiver Suche im Mai 2022 konnte vom Wasser- und Bodenverband im Plangeltungsbereich kein Gewässer II. Ordnung gefunden werden. Die Rohrleitung ist dementsprechend nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Es wurde DHHN 2016 als Höhenbezug festgelegt. Die neue Katastersituation wurde eingestellt.

Betroffenenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die betroffene Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.06.2022 zur Stellungnahme zur geänderten Planung Stand 06/2022 aufgefordert. Bis zum 08.07.2022 gingen die beiden von Trägern öffentlicher Belange abgeforderten Stellungnahmen ein. Die beiden Vorhabenträger gaben keine Stellungnahmen ab.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange auch die aus der Betroffenenbeteiligung wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 2022 als Satzung beschlossen.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

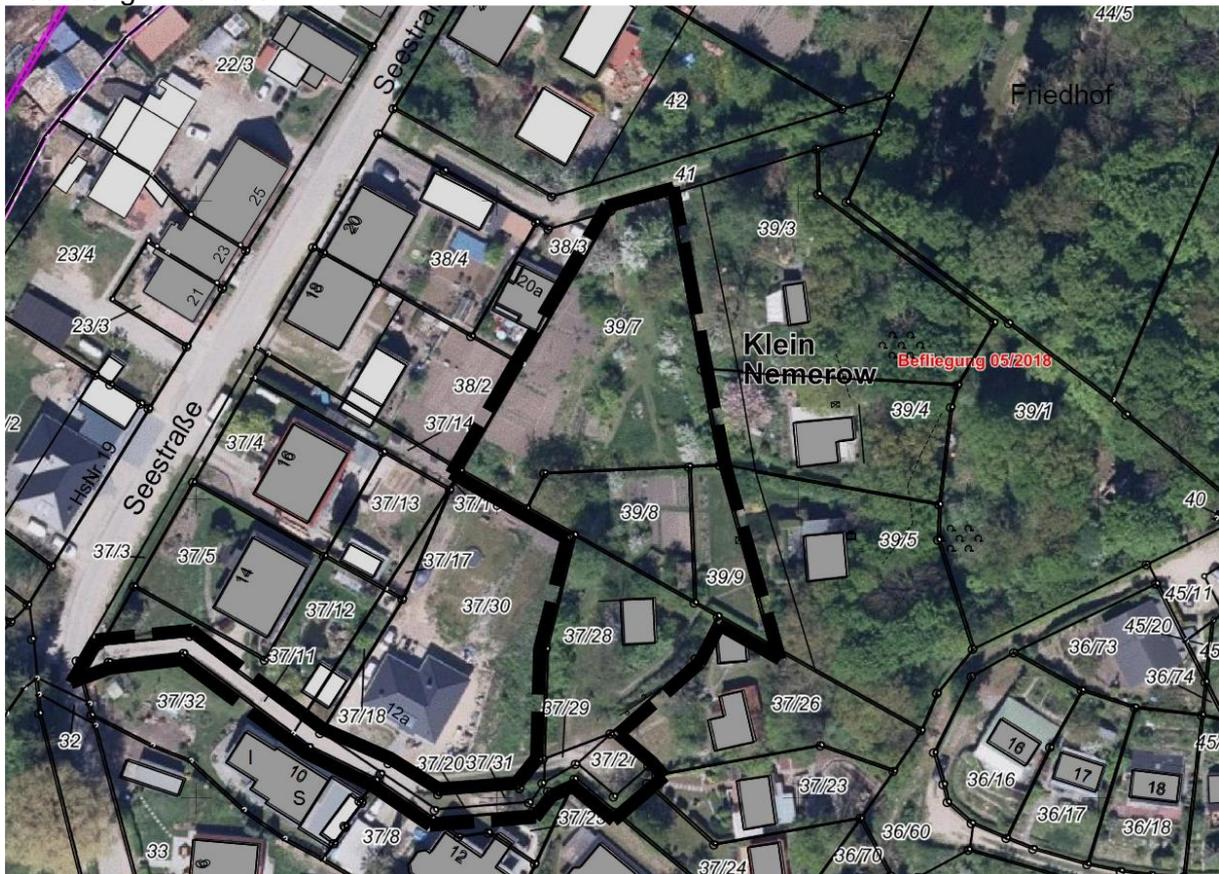
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ befindet sich im Ortsteil Klein Nemerow östlich der Seestraße.

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, einer 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.

Im Friedhofsweg und in der privaten Verkehrsfläche (Anschluss der Seestraße 12a) sind Trinkwasserleitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vorhanden. Die Trinkwasseranschlussleitung für den Friedhofsweg 20a verläuft durch den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans.

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.

Eine Hausanschlussleitung der Deutschen Telekom AG durchquert den Plangeltungsbereich im Nordosten.

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich liegt, wie der gesamte Innenbereich Klein Nemerow innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L45 „Tollensee“. 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 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.“

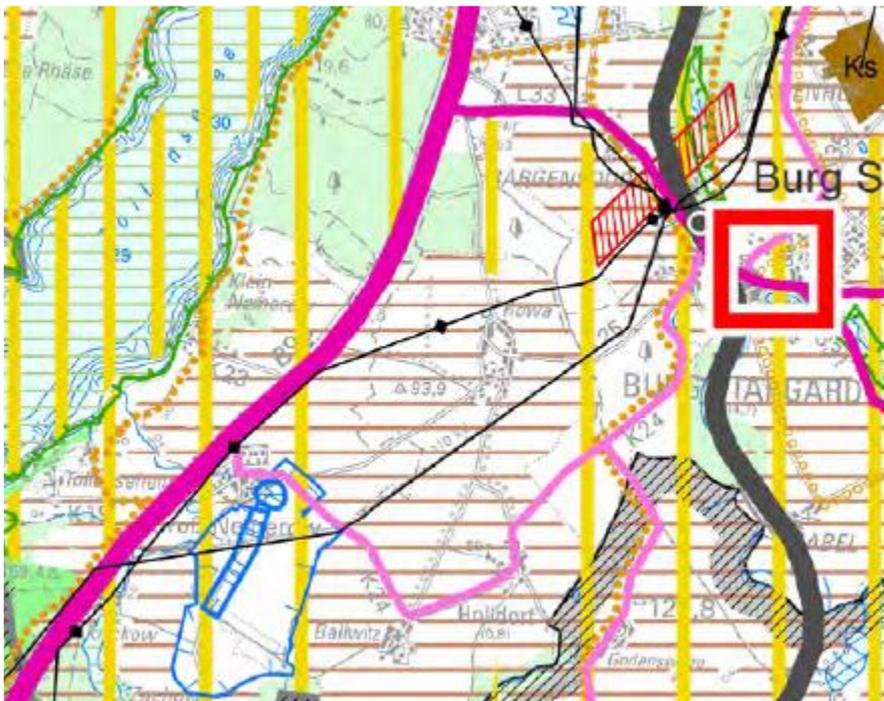


Abbildung 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

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. Das Schreiben vom 20.10.2021 bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

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.



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.

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-pase-walk.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 Hinweise

6.6.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Plangeltungsbereich wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet „L45 Tollensebecken“ ausgegliedert.

6.6.2 Gewässer II. Ordnung

Trotz intensiver Suche durch den Wasser- und Bodenverband konnte der vermutete Vorfluter nicht aufgefunden werden, so dass nun davon ausgegangen wird, dass es keine Gewässer II. Ordnung im Plangeltungsbereich gibt.

6.6.3 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.

6.6.4 Arbeitsschutz und Technische Sicherheit

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 22.10.2021 hin:

- *„Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich, bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.*
- *Bei Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten von Asbest und asbesthaltigen Materialien ist die Technische Regel für Gefahrstoffe (TRGS) 519 zu berücksichtigen.“*

6.6.5 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 Pflichten 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.

6.6.6 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.

6.6.7 Telekom Deutschland GmbH

Die Telekom Deutschland Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 29.09.2021 auf eine Leitung im Plangeltungsbereich hin:

„Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.“

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

Trinkwasserleitungen und Trinkwasseranschlussleitungen sind im Friedhofsweg und in der privaten Verkehrsfläche vorhanden.

„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.

Die Gemeinde plant die Errichtung einer Entnahmestelle aus dem Tollenseesee.

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 Tollenseesee.“

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

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen der Telekom Technik GmbH, welche aber laut Stellungnahme vom 29.09.2021 für die Erschließung erweitert werden muss:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandunterlagen zu entnehmen ist. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“

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.

¹ Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 26.11.2020

² Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 21.10.2020

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

Groß Nemerow,

Der Bürgermeister

Siegel