Gemeinde Groß Nemerow

T A G E S O R D N U N G

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow

Sitzungstermin:	Donnerstag, 20.03.2014, 19:00 Uhr
Ort, Raum:	Bürgerhaus, 17094 Groß Nemerow, Stargarder Straße 34

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit sowie der Beschlussfähigkeit	
2.	Einwohnerfragestunde	
3.	Änderungsanträge und Billigung der Tagesordnung	
4.	Billigung der Niederschrift der Sitzung vom 13.02.2014	
5.	Bericht des Bürgermeisters über Beschlüsse des Hauptausschusses, des nichtöffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung und wichtige Angelegenheiten der Gemeinde	
6.	Beschlussvorlagen	
6.1.	Widmung des "Seehotels Heidehof" in Groß Nemerow OT Klein Nemerow als Traumöglichkeit des Standesamtes Burg Stargard Vorlage: 05GV/13/026	**05GV/13/026**
6.2.	1. Änderung des B-Planes Nr. 7 "Wohnpark Nolte" erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: 05GV/14/009	**05GV/14/009**
6.3.	1. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 3 "Ortserweiterung Nord" Groß Nemerow - Abwägung Vorlage: 05GV/14/010	**05GV/14/010**
6.4.	1. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 3 "Ortserweiterung Nord" Groß Nemerow - Satzungsbeschluss Vorlage: 05GV/14/011	**05GV/14/011**
7.	Sonstiges	

Nichtöffentlicher Teil:

8.	Beschlussvorlagen	
8.1.	Grundstücksverkauf in Klein Nemerow Vorlage: 05GV/14/008	**05GV/14/008**
9.	Sonstiges	
10.	Schließung der Sitzung	

Gemeinde Groß Nemerow

Beschlussvorlage	Beschluss-Nr: 05GV/13/026
Federführend: Hauptamt	Datum: 09.12.2013 Verfasser: Anna Wolfgramm

Widmung des "Seehotels Heidehof" in Groß Nemerow OT Klein Nemerow als Traumöglichkeit des Standesamtes Burg Stargard

Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	19.12.2013	Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow				

Sachverhalt:
Derzeit bietet das Standesamt Burg Stargard als externe Trauzimmer die Räumlichkeiten des Damenflügels und der Kapelle auf der Burg Stargard an. Diese einzigartigen und gern angenommenen Möglichkeiten sollen natürlich weiterhin bestehen bleiben.

Für die kommenden Jahre ist es wünschenswert das Angebot an Trauorten zu erweitern und mit dieser Vielfalt an Außenstellen Fantasie und Bürgernähe zu beweisen. In Anlehnung an andere Standesämter wie z.B. Woldegk mit der Außenstelle im Schloss Rattey, dem Standesamt Friedland mit dem Jagdschloss Kotelow oder auch Feldberg mit dem Jagdschloss Waldsee ist eine Kooperation mit einem Hotel in den Fokus getreten.

Gemäß dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen wurde eine direkte Ausschreibung an alle Hotelbetreiber im Stadt- und Amtsgebiet weitergeleitet, sodass allen Betreibern die Möglichkeit geboten wurde Interesse zu bekunden.

Auf diese Ausschreibung hat allein das „Seehotel Heidehof“ reagiert.

Von den rechtlichen Möglichkeiten zur der Vornahme von Eheschließungen wurde sich seitens der Verwaltung überzeugt.

Bei den Räumlichkeiten und dem Gelände des „Seehotel Heidehof“ handelt es sich um diverse Eheschließungmöglichkeiten, die je nach Größe der Gesellschaft und nach Wunsch der Brautpaare in Eigenverantwortung des Hotels zum Trauraum gestaltet werden. Es werden alle Grundsätze zur Widmung gewahrt. (Beteiligtenöffentlichkeit, staatlicher Akt, Zugang für alle Paare)
Für den Ort der Eheschließungen ist gemäß § 14 Abs. 2 Personenstandsgesetz (PStG) eine so genannte entsprechende würdige Form für die Vornahme der Amtshandlung vorgesehen. Diese würdige Form eines Trauzimmers kann von der jeweiligen Gemeinde im Rahmen der Organisationshoheit bestimmt und festgelegt werden.

In diesem Fall muss die öffentliche Widmung von der Gemeindevertretung Groß Nemerow vorgenommen werden.

Mit der Widmung dieses Hotels zur Traumöglichkeit kann das Standesamt dem derzeitigen Trend zu exklusiveren Orten und ggf. auch großen Hochzeitsgesellschaften gerecht werden und schafft neben den stadteigenen Außenstellen zudem eine Möglichkeit im Amtsgebiet des Amtes Stargarder Land.
Nicht zuletzt kann das Standesamt dadurch auch eine neue Einnahmequelle, die Verwaltungsgebühr, schaffen.
Die Kalkulation zur entsprechenden Gebühr wurde von der Verwaltung vorbereitet.

Rechtliche Grundlage:
§ 14 II PStG

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung Groß Nemerow beschließt: Das „Seehotels Heidehof“ wird als externer Trauungsort für das Standesamt Burg Stargard gewidmet.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahme:	0,- €
Jährliche Folgekosten:	0,- €
Objektbezogene Einnahmen:	Verwaltungsgebühr
Haushaltsstelle:	12293.4310000

Stegemann
Bürgermeister

gez. Lorenz
Bürgermeister der
geschäftsführenden Gemeinde

Anlage/n:
keine

Gemeinde Groß Nemerow

Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Beschluss-Nr: 05GV/14/009 Datum: 03.03.2014 Verfasser: Herr Granzow

1. Änderung des B-Planes Nr. 7 "Wohnpark Nolte" erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	20.03.2014	Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow				

Sachverhalt:
Der vorliegende überarbeitete Entwurf dient zur Durchführung des Verfahrens.

Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ bestehend aus der Begründung, der Planzeichnung und dem Umweltbericht, wird zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur öffentlichen Auslegung nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Gemeinde Groß Nemerow zur Fortsetzung des Verfahrens bestimmt.
Die öffentliche Auslegung kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen durchgeführt werden.

Rechtliche Grundlage:
§ 2 Absatz 2 BauGB – Abstimmung mit Nachbargemeinden
§ 3 Absatz 2 BauGB – öffentliche Auslegung
§ 4 Absatz 2 BauGB – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung stimmt dem überarbeiteten Entwurf mit Begründung, Umweltbericht und der Planzeichnung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ zu und beschließt die öffentliche Auslegung, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:
keine

Stegemann
Bürgermeister

gez. Lorenz
Bürgermeister der
geschäftsführenden Gemeinde

Anlagen:
Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
Planzeichnung

Satzung der Gemeinde Groß Nemerow über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnpark Nolte"

gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

Teil A – Planzeichnung
M 1 : 500

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2. Zulässigkeiten im WA (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 sind nicht zulässig – es gilt § 1 Abs. 6 Nr. 1

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgelegt:

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO (§ 86 LBauO M-V)

4.1. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einschreibe im Plan
Die Strasserverkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstrasse) angelegt.

* Nr. 6 entfällt und wird in II Hinweise übernommen

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einschreibe im Plan
Vorhandene Bäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1. Auf jedem Baugrundstück sind als Ausgleichspflanzung 2 verschiedene Obstbäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumassnahmen zu pflanzen.

8.2. Das auf den befestigten Flächen (z.B. Dach- und Verkehrsflächen) anfallende Regenwasser ist über den Anschluss an die Regenentwässerung abzuleiten.

*9. entfällt ersatzlos

II Hinweise

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumassnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäss § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

3. Vorschlagliste zur Gehölzverwendung:
Gehölze mit hoher Standortamplitude in Anlehnung an bereits vorhandene Gehölzstrukturen:

Heister:	Corylus avellana (Hasel)
	Crataegus monogyna (Weißdorn)
	Salix caprea (Salweide)
	Prunus Padus (Traubenkirsche)
Gehölze als Mantelgehölze:	Rosa canina (Hundsrose)
	Rosa arvensis (Feldrose)
	Prunus spinosa
	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
	Ligustrum vulgare (Rainweide)
	Cornus mas (Kornelkirsche)
	Cornus sanguinea (Hartriegel)
	Cornus stolonifera (Hartriegel)
	Viburnum lantana (Schneeball)
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Begleitende Gehölze:	Rosa pimpinellifolia
	Ribes alpinum (Wilde Johannisbeere)
	Symphoricarpos albus leav. (Schneebeere)

III. Gestalterische Festsetzungen

1. Höheneinordnung
Die OK Fertigfussboden im Erdgeschoss darf max. 45 cm über dem Niveau der Mittelachse der anliegenden Grundstückszufahrtsstrasse liegen.

2. Dachform
Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer zwischen 22° und 50° zulässig.
Für Nebenanlagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

3. Dachdeckung
Für die Dacheindeckung der Gebäude sind Hart- und Weicheindeckungen zulässig.

4. Dachgauben
Die Breite der Dachgauben darf max. 50 % der Trauflänge betragen.

5. Aussenwände
Als Aussenhaut der Aussenwände sind Sichtmauerwerk, Putz, Holzfachwerk, Holzverschalungen oder Blockbohlen zulässig.
Die Umfassungswände sind feuerhemmend auszubilden.
Grundsätzliche sind an den Aussenflächen Signal- und Leuchtfarben unzulässig.

6. Dachüberstände
Dachüberstände über 50 cm sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachüberstände über dem Eingangsbereich - diese sind bis 1,50 m zulässig und dürfen ¼ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind grössere Ortgangüberstände bis höchstens 2,00 m nur bei Balkonüberdachung (über die gesamte Breite) zulässig.

7. Traufhöhe
Als Aussenwandhöhe vom Niveau Niveau der Mittelachse der anliegenden Grundstückszufahrtsstrasse bis Traufe ist max. 4,00 m zulässig.

8. Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedung sind grundsätzlich nur Hecken und Zäune zulässig. Die Höhe der Zäune darf max. 1,00 m betragen. Die Höhe der Hecken wird auf max. 1,00 m strassenseitig und an den übrigen Seiten auf max. 1,50 m begrenzt.
Maschendrahtzäune sind nur mit durchgehender Hinterpflanzung mit einheimischen Laubgehölzen als Hecke zulässig.

9. Nebenanlagen wie Tanks, die störend wirken, dürfen nur unterirdisch angeordnet werden und müssen begrünt werden.

10. Die Nichteinhaltung der gestalterischen Festsetzungen zur Satzung ist eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V und wird hiermit festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme

Im gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes sind Bodendenkmale bekannt. Deshalb ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.
Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Massnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Massnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

* Lage der Ausgleichspflanzung Obstbäume gem. Textteil B 6.2.1 Maßstab 1 : 10.000

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültiger Änderungen, sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültiger Änderungen,
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde vom..... Beschl.-Nr. und mit Genehmigung des Kreises Mecklenburger Seenplatte v. Az.: folgende Satzung über die erste Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" der Gemeinde Groß Nemerow Ortslage Klein Nemerow bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung durch die Stargarder Zeitung am ..... erfolgt.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist durchgeführt worden.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung Groß Nemerow hat am ..... den Entwurf über den des Bebauungsplans 1. Änderung B-Plan Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über dir 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im Stargarder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte 1 : 2000 vorliegt.

Neustrelitz, den (Siegel) Katasteramt

10. Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung B-Plan Nr. 7 wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erfolgte mit Bescheid des Landkreises Mecklenburger Seenplatte vom Az.: .

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

12. Die Satzung über die erste Änderung B-Plan Nr. 7, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

13. Der Beschluss über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... ortsüblich in der Stargarder Zeitung bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011, GVOBl. M-V 2011, S. 777 und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

Planzeichenerklärung

(gem. PlanzV 1990–PlanzV 90 v.18.12.1990)

Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone Beispiel

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Max. Grundflächenzahl	Max. Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Offene Bauweise	

WA	II
0,3	0,5
ED	SD
O	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

gegliederter Ausgleich

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§9 Abs. 6 BauGB)

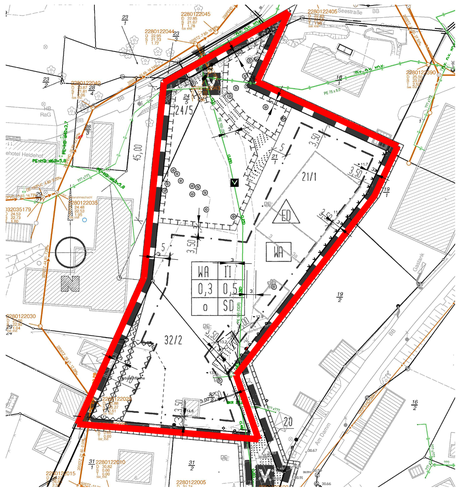
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal) (z.B. § 9 Abs. 6 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

*Darstellung ohne Normcharakter

*Wasserleitung entfällt



Bearbeitungsgrenze B–Plan Nr. 7

Bearbeitungsgrenze 1. Änderung B–Plan Nr. 7

4. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**4.1 Pflanzung von 50 Stück großkronigen Laubbäumen im Gemeindegebiet auf dem Flurstück 6, Flur 3 der Gemarkung Klein Nemerow. Fertigstellung 2 Jahre nach dem Baubeginn der Erschließungsarbeiten.

- 10 Stück Acer platanoides Spitzahorn
- 10 Stück Prunus avium Vogelkirsche
- 10 Stück Tilia cordata Winterlinde
- 10 Stück Quercus robur Stieleiche
- 5 Stück Salix alba Silberweide
- 5 Stück Salix alba „Tristis" Trauerweide

**4.2 Heckenpflanzung im Gemeindegebiet auf dem Flurstück 6, Flur 3 der Gemarkung Klein Nemerow. Fertigstellung 2 Jahre nach dem Baubeginn Erschließungsarbeiten.
Heckenpflanzung: mehrreihige Hecke mit Überhältern

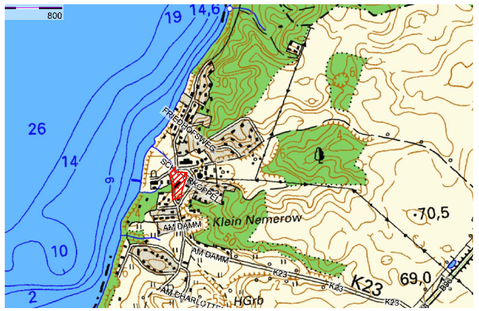
- Heister > 150 / 175
- Sträucher > 80 / 100
- Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Entwicklungspflege: 3 Jahre nach DIN 18916 und 18919: Pflegegänge 3 x jährlich, 1 x jährlich Düngung (Dünger mit Langzeitwirkung)
- Erziehungsschnitt, Pflegeschnitt
- Bewässerung mind. 10-15 l pro Strauch, mind. 6 x jährlich über 4 Jahre
- Freiwachsend nach 3 Jahren

*4.2.1 Es sind mind. 31 heimische alte Obstbaumsorten Hochstamm 10/12 cm Stammumfang auf dem Grundstück Flurstück 45/31, Flur 3 Gemarkung Klein Nemerow Gemeinde Groß Nemerow zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt gemäß DIN 18916. Sie ist vor Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertigzustellen. Die vorhandenen Obstbäume auf dem o. g. Grundstück sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

*4.2.2 Die Fertigstellung der Pflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

*4.2.3 Die dauerhafte Sicherung der Streuobstwiese -Neuanpflanzung einschließlich des vorhandenen alten Obsbaumbestandes- ist durch eine öffentliche Baulasteintragung oder einer Eintragung in das Grundbuch zu gewährleisten.

**4.3 Bei Verlust und im Falle des Absterbens sind die Pflanzen gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Satzung der Gemeinde Groß Nemerow über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" Entwurf

* Änderung 1. Änderung B–Plan Nr. 7
** Änderung 1. Änderung B–Plan Nr. 7: Übernahme von Textlichen Festsetzungen I Nr. 6 (6,1, 6,2,6,3)

Aufgestellt: 20.02.2011/Geändert: 25.05.2011/03.11.2011/25.02.2014

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

„WOHNPARK NOLTE“

BEGRÜNDUNG (TEXTTEIL C)

Gemeinde Groß Nemerow
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

AUFTRAGNEHMER: Planungsbüro G. Schulz GmbH

BEARBEITER: Dipl.- Ing. Gunther Schulz

Moidentin20.02.2011

geändert 17.05.2011/03.11.2011/21.02.2014

Garten- und Landschaftsarchitektur
Landschaftsplanung
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Gunther Schulz
An der Pferdekoppel 3
23972 Moidentin
Tel.: 03841/ 79380

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ 4

2. Änderungen im Teilbereich der Satzung über die 1. Änderung 5

2.1 Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes 5

2.2 I Textliche Festsetzung (Teil B) des Bebauungsplanes 5

2.3 II Hinweise (Teil B) des Bebauungsplanes 5

3. Grundlagen der Planung 5

3.1 Flächennutzungsplanung 5

4. Städtebauliche Zahlen und Fakten 6

5. Auswirkungen des Planes 6

6. Umweltbericht mit FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung, grünordnerischen Festsetzungen 7

6.1 Einleitung und Beschreibung des Vorhabens 7

6.2 FFH - Verträglichkeitsvorprüfung 7

6.2.1 Schutzzweck und Erhaltungsziel des FFH-Gebietes **7**

6.2.2 Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Lebensraumtypen lt. Anhang 1, FFH-Richtlinie **8**

6.2.3. Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Tieren lt. Anhang 2, FFH-Richtlinie, Arten des Anhangs I und Art. 4 Abs. 2, Vogelschutzrichtlinie **9**

6.2.4 Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Pflanzen lt. Anhang 2, FFH-Richtlinie **10**

6.2.5 Zusammenfassung der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung **10**

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter 10

6.3.1 Umweltzustand der biotischen und abiotischen Schutzgüter, Landschaft und biologische Vielfalt **10**

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 14

6.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung **14**

6.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante") **14**

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - Grünordnungsplan mit Eingriffsregelung 15

6.5.1Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile **15**

6.5.2 Abgrenzung von Wirkzonen **15**

6.5.3 Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades **15**

6.5.4 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs **15**

6.5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen **17**

7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Umweltbericht 26

7.1 Anlass und Aufgabenstellung 26

7.2 Rechtliche Grundlagen 26

7.3 Untersuchungsraum 27

7.4 Datengrundlagen 27

8. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren 27

8.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes 27

8.2 Schutzgebiete 27

8.3 Beschreibung des Vorhabens 28

8.4 Wirkungen des Vorhabens 28

8.5. Vegetationskundliche Kartierung 28

8.6. RelevanzprüfungSäugetiere 29

9. Arbeitsvermerke und Billigung der Begründung 30

1. Anlass der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 wurde für die Errichtung einer Allgemeinen Wohnbebauung (WA) aufgestellt. Der Bebauungsplan ist als Satzung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow beschlossen worden. Die Satzung wurde veröffentlicht.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden Erschließungsstraßen dargestellt. Gemäß Recherchen im Rahmen der Bauvorbereitung wurde festgestellt, dass:

1. Eine Haupttrinkwasserleitung größtenteils außerhalb des geplanten Straßenverlaufes teilweise im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche für den Naturschutz und auf Teilflächen des WA-Gebietes verläuft.
2. Der Gewässerschutzstreifen wurde gem. § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) v. 23.02.2010 auf 50 m reduziert. Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich aktuell nicht im Bereich des v. g. 50 m-Gewässerschutzstreifen.
3. Der gem. § 20 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 zuletzt geändert 27.07.2011 einzuhaltender Abstand von baulichen Anlagen zum Wald beträgt 30 m. Der Geltungsbereich des B-Planes wird von diesem Waldabstand nicht berührt.

Zu 1.
Eine städtebauliche ordnungsgemäße Bebauung ist unter den v. g. Bedingungen nicht möglich. Die Leitung durchschneidet das Baugelände so, dass eine wirtschaftliche Bebauung nicht möglich ist.
Unter Berücksichtigung städtebaulicher Erfordernisse wird die Überplanung und Anpassung der Erschließung vorgenommen. Die Erschließung für die Baugebiete wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte festgesetzt. Die bestehende Trinkwasserleitung wird als Trasse für die Gesamterschließung verwendet.

Zu 2. Die Darstellung des 100 m-Abstand zum Gewässer 1. Ordnung (Tollensesee) wird ersatzlos gestrichen.

Zu 3. Die Darstellung des Waldabstandes wird ersatzlos gestrichen.

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird für eine Teilfläche durchgeführt. Die Teilfläche ist Teilgegenstand des Aufstellungsbeschlusses und wird dieser Begründung beigefügt. Auf der Unterlage sind die ursprünglichen Festsetzungen innerhalb der jeweils betroffenen Baugebiete hinsichtlich der baulichen Nutzung zu entnehmen. Eine Änderung der überbaubaren Flächen wird im Zuge des Änderungsverfahrens marginal verändert.
Die Änderungen werden jeweils getrennt für die Teilbereiche nach Inhalten in der Planzeichnung (Teil A), im Text (Teil B) und in der Begründung dargestellt.

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigt dargestellt.

2. Änderungen im Teilbereich der Satzung über die 1. Änderung

2.1 Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes

Das städtebauliche Konzept für den von Änderung/Ergänzung betroffenen Bereich lehnt sich an den bereits realisierten B-Plan an.
Die Haupterschließung wird in etwa mittig des Geltungsbereiches des B-Planes vorgesehen und folgt der vorhandenen Trasse der Trinkwasserleitung. Der Anschluss an die öffentliche Erschließung erfolgt im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des B-Plans 7 zur öffentlichen Gemeindestraße „Seestraße“. Die Breite der Erschließung ist mit insgesamt 3,50 m vorgesehen.
Die Lage der Erschließung kann der Planzeichnung entnommen werden.
Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigt dargestellt.

2.2 I Textliche Festsetzung (Teil B) des Bebauungsplanes

Nr. 6. (6,1, 6,2 u. 6.3) entfällt und wird vollinhaltlich mit in die Hinweise übernommen.
Nr. 9 entfällt ersatzlos.

2.3 II Hinweise (Teil B) des Bebauungsplanes

Die Hinweise werden um folgende Punkte ergänzt:

- +4, +4.1, +4.2 u. +4.3,
  sie sind identisch mit den ehemaligen I Festsetzungen zu 6. (6,1, 6,2, 6.3). Es handelt sich um naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, die außerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes 7 u. der 1. Änderung des B-Plans Nr. 7 liegen.

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Festsetzung wird der Ausgleich um die Reduzierung der Biotopflächen zugunsten der WA-Fläche externe Ausgleichsflächen wie folgt in den Hinweisen festgehalten (Berechnungsgrundlage siehe 6.):

*4.2.1 Es sind mind. 31 heimische alte Obstbaumsorten Hochstamm 10/12 cm Stammumfang auf dem Grundstück Flurstück 45/31, Flur 3 Gemarkung Klein Nemerow Gemeinde Groß Nemerow zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt gemäß DIN 18916. Sie ist vor Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertigzustellen. Die vorhandenen Obstbäume auf dem o. g. Grundstück sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
*4.2.2 Die Fertigstellung der Pflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.
*4.2.3 Die dauerhafte Sicherung der Streuobstwiese -Neuanpflanzung einschließlich des vorhandenen alten Obsbaumbestandes- ist durch eine öffentliche Baulasteintragung oder einer Eintragung in das Grundbuch zu gewährleisten.

3. Grundlagen der Planung

3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan befindet sich in der Aufstellung. Er sieht für den Geltungsbereich der 1. Änderung B-Plan Nr. 7 ein Wohngebiet vor.

Während der Aufstellung der 1. Änderung B-Planes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig die Aufstellung des F-Planes (Parallelverfahren) für die Gemeinde Groß Nemerow durchgeführt. Der B-Plan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn anzunehmen ist, dass er aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

4. Städtebauliche Zahlen und Fakten

Flächenbilanz

Grundstück	Größe ca. qm
Bebaubare Fläche gesamt	4.817
Erschließung gesamt	741
Biotopfläche	872
Gesamtfläche	**6.430**

Mit den vorgenannten Darstellungen für Änderungen in Planzeichnung und Text (Teil B) sowie Angaben zu städtebaulichen Zahlen und Fakten ist ausreichend Begründung für die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für den Bereich der Änderung gegeben. Der Umweltbericht u. die FFH-Prüfung wird in Teilen angepasst und aktualisiert.

5. Auswirkungen des Planes

Mit der Planänderung/-Ergänzung ist eine marginale Vergrößerung der überbaubaren Flächen verbunden (627 qm). Die Reduzierung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch die Anlage einer Obstbaumwiese auf externen Flächen in der Gemeinde ausgeglichen. Die vorhandenen geschützten Bäume auf der v. g. Fläche werden erhalten. Die Erschließung folgt der vorhandenen Trinkwasserleitung und bindet an den vorhandenen gemeindeeigenen Weg im Bereich des B-Planes Nr. 7 an. Die Mehrfläche für die Erschließung beträgt ca. 50 qm.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung in Bezug auf die Versiegelung von Flächenanteilen und der Lage der Planergänzung sowie das Fehlen von geschützten Biotopen wird der Umweltbericht in Teile ergänzt und aktualisiert. Die Darstellungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden überarbeitet.

Das Weglassen der Abstandsflächen (Wald- u. Gewässerabstand) hat keine Auswirkungen auf den Plan. Die Darstellung der Abstandsflächen des B-Planes Nr. 7 liegt im WA-Bereich.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Antragsteller für die Änderung sind die Erschließungsträger des Baugebietes. Die Planung wurde unter Würdigung der städtebaulichen Erfordernisse in Übereinstimmung mit den Erschließungsträgern erstellt, sodass Schadenersatzansprüche ausgeschlossen werden können.

Die Festsetzungen 6. innerhalb des Bebauungsplangebietes entfallen. Der Festsetzungskatalog wurde grundsätzlich an die neuen Planverhältnisse angepasst. Dies betrifft sowohl die von zeichnerischen Änderungen innerhalb der Bereiche der Änderung betroffene Gebiete als auch Gebiete außerhalb der Änderungsbereiche. Hier wird eine redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen unter Anpassung an die nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes gültigen Festsetzungen vorgenommen.
Die Hinweise im Text (Teil B) wurden entsprechend der Rechtslage dem neuesten Stand der Gesetze und Verordnungen angepasst. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 6. außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.: 7 werden vollinhaltlich mit in die Hinweise übernommen.

6. Umweltbericht mit FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung, grünordnerischen Festsetzungen

6.1 Einleitung und Beschreibung des Vorhabens

Die Fläche des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung B-Planes Nr. 7 hat sich seit der letzten Bewertung im Umweltbericht nicht wesentlich verändert. Der Umweltbericht vom 14.08.2008 wurde überarbeitet und der neuen Rechts- u. Sachlage angepasst.

Das Plangebiet wird derzeit durch zwei Gruppen ortsbildprägender Großbäume, überwiegend Weiden, gegliedert. Zum Erhalt der Bäume und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheitspflicht wurden die Weiden "auf den Kopf" gesetzt. Es ist geplant, diese Baumgruppen weitestgehend zu erhalten und in die Bebauung zu integrieren.
Die Flächen für die Kompensationsmaßnahmen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

6.2 FFH - Verträglichkeitsvorprüfung

Der B-Plan berührt das anliegende FFH-Gebiet 2545-303 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern". Das Plangebiet befindet sich unter 300 m zu diesem FFH-Gebiet. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung soll dargestellt werden, ob die Schutzzwecke dieses FFH-Gebietes beeinträchtigt werden. Das FFH-Gebiet umfasst den Tollensesee und die Lieps mit der dazwischen liegenden vermoorten Halbinsel, die einmündenden naturnahen Bachtäler mit quelligen Talterrassen sowie ausgedehnten Buchenwäldern mit zahlreichen Zwischenmooren. Das Gebiet ist gefährdet durch Nährstoffeinträge in Gewässer und Moore, Auflassung von Offenlandbereichen, Intensivierung touristischer Nutzungen, Intensivierung der Forstwirtschaft, Waldumbau und Verringerung des Alt- u. Totholzanteils.

6.2.1 Schutzzweck und Erhaltungsziel des FFH-Gebietes

Folgende Erhaltungsziele werden mit dem Gebietsmanagement verfolgt:

- Erhalt des Tollensesees als nährstoffärmeres Gewässer
- Erhalt angrenzender Gewässer-, Moor-, Grünland- und Waldlebensraumtypen mit charakteristischen FFH-Arten

Mit der geplanten Einzelwohnhausbebauung und den damit voraussichtlich verbundenen ausgehenden Beeinträchtigungen werden die Schutzzwecke und Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt. Es werden keine oder nur geringe Auswirkungen erwartet.

6.2.2 Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Lebensraumtypen lt. Anhang 1, FFH-Richtlinie

Im benachbarten FFH-Gebiet befinden sich nachstehende FFH-Lebensraumtypen:

FFH-Lebensraum-typ (EU-Code) lt. Standard-Datenbogen, Stand März 06	Lebensraumtyp	Zu erwartende Beeinträch-tigung
3140	Oligo-bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit	keine
	benthischer Vegetation mit Armleuchteralgen-	
	beständen (Chraceae)	
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation	keine
	vom Typ Magnopotamion o. Hydrochartion	
3160	Dystrophe Seen	keine
3260	Unterwasservegetation in Fließgewässern der	keine
	Submotanstufe und der Ebene	
6210	Trespen-Schwingel-Kalktrockenrasen (Festuco-	keine
	Brometalia) und besonderen Beständen mit	
	bemerkenswerten Orchideen	
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden u.	keine
	Lehmboden (Eu-Molinion)	
6430	Feuchte Hochstaudenfluren	geringe
7140	Übergangs-u. Schwingrasenmoore	keine
7210	Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus u. Carex d	keine
7230	Kalkreiche Niedermoore	keine
9110	Hainsimsen -Buchenwald (Luzulu -Fagetum)	keine
9130	Waldmeister -Buchenwald (Asperulu -Fagetum)	keine
9160	Sternmieren -Eichen -Hainbuchenwald (Stellario -Carpinetum)	keine
9190	Alte bodensaure Eichenwälder mit Qercus robur-Sandebenen	
9100	Moorwälder	keine
91EO	Restbestände von Erlen-u. Eschenwäldern an Fließgewässern (Alnion-Glutinoso-incane)	keine

6.2.3. Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Tieren lt. Anhang 2, FFH-Richtlinie, Arten des Anhangs I und Art. 4 Abs. 2, Vogelschutzrichtlinie

1. Säugetiere
Der Lebensraum des Fischotters *(Lutra lutra)* sind Binnengewässer aller Art mit dicht bewachsenen, unzugänglichen Uferzonen. Er unternimmt ausgedehnte Wanderungen auf bestimmten festgelegten Pfaden in der Regel entlang von Gewässern. Hohe Verluste entstehen, wenn diese Pfade von Straßen durchschnitten werden und es keine Passagemöglichkeiten gibt.

Die eutrophen Hochstaudenfluren des Untersuchungsgebietes werden allseitig von gewerblicher und Wohnbebauung eingegrenzt, sodass es sich nicht als Lebensraum einordnen lässt. Es wird daher nur keinen Beeinträchtigungen ausgegangen.

Dem Großen Mausohr *(Myotis myotis)* dienen landwirtschaftliche Kulturen mit leichtem Baumbestand, Waldränder und Wiesen mit reichem Angebot an Laufkäfern als Nahrungshabitat. Sommerquartiere und Wochenstuben werden in großen, dunklen Dachstühlen, selten in Baumhöhlen gesucht. Es überwintert einzeln oder in kleinen Gruppen in Kellern, Ruinen und Kasematten.

Der geplante Eingriff durch eine Einzelhausbebauung verursacht keine Beeinträchtigungen des Lebensraumes des Großen Mausohrs.

2. Süßwasserfische
Der geplante Eingriff durch einen Einzelhausbebauung hat auf den Lebensraum des Bachneunauges *(Lampetra planeri)* und des Schlammpeitzgers *(Misgurnus fossilis)* keine Auswirkungen.

3. Reptilien und Amphibien
Der Kammmolch *(Triturus cristatus)* bevorzugt größere Teiche und Weiher, Gewässer mit Erdaufschlüssen in völliger oder teilweiser sonnenexponierter Lage mit mäßig bis gut entwickelter submerser Vegetation und einem reich strukturierten Gewässerboden. Er hält sich zudem nahe des Laichgewässers in Gehölzen, Laub- und Laubmischwäldern, Sumpfwiesen, Flachmooren, Felder und Weiden auf. Der Lebensraum des Kammmolches wird durch den geplanten Eingriff nicht beeinträchtigt.
Da die Rotbauchunke *(Bombina bombina)* sehr an das Wasser gebunden ist, kann sie neben stehenden sonnenexponierten Flachgewässern mit dichtem Makrophytenbestand (z.B. offene Feldsölle, überschwemmtes Grünland, verlandete Kiesgruben) auch temporäre Pfützen bewohnen. Die Beeinträchtigungen der Lebensräume der Rotbauchunke werden als gering eingeschätzt, da es sich bei dem Untersuchungsgebiet um keinen typischen und gleichzeitig selten vorkommenden Lebensraum handelt.

4. Mollusken
Die typischen Lebensräume der Bauchigen Windelschnecke *(Vertigo mouinsiana)* sind Feucht- und Nasswiesen. Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und Arten im Untersuchungsgebiet wird davon ausgegangen, dass das Untersuchungsgebiet nicht zu den typischen Lebensräumen zäh lt. Die Beeinträchtigungen des Lebensraumes werden daher als sehr gering eingestuft.

5. Insekten
Der Eremit *(Osmoderma eremita)* ist ein Käfer aus der Familie der Rosenkäfer (Cetoniidae). Das seltene und unauffällig lebende Insekt ist im Anhang" und IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt und ist dort als *prioritäre Art* eingestuft, *für deren Art der Gemeinschaft .. . besondere Verantwortung zukommt.*
Er kommt in Laubwäldern und Parks vor. Alle geeigneten Höhlen in Laubbäumen werden angenommen. Gefährdet ist er durch die Intensivierung der Forstwirtschaft.
Das Untersuchungsgebiet stellt keinen potenziellen Lebensraum dar. Die Beeinträchtigungen des Lebensraumes des Eremiten werden als sehr gering eingestuft.

6.2.4 Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Pflanzen lt. Anhang 2, FFH-Richtlinie

Als gefährdete Pflanze des angrenzenden FFH-Gebietes wird Apium repens (Kriechender Scheibereich) aufgeführt. Diese Pflanze besiedelt offene, zeitweise überschwemmte, nährstoffarme Ufer und Gräben. Diese Lebensräume sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.
Der geplante Eingriff stellt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lebensraumes dar.

6.2.5 Zusammenfassung der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ergab, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die gemäß FFH-Richtlinie gefährdeten Lebensraumtypen, Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Die mit dem Eingriff verbundenen Änderungen der abiotischen Faktoren werden die Lebensraumtypen, Tiere und Pflanzen nicht erheblich beeinträchtigen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist demzufolge nicht erforderlich.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Anhand der in der nicht abschließenden Liste in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) und der Angaben zum Bodenschutz und zur Eingriffsregelung in § 1 a BauGB soll der derzeitige Umweltzustand dargestellt werden. Es wird der gegenwärtige Umweltzustand beschrieben und fachlich bewertet.
Darauf aufbauend erfolgt die Beurteilung des Grades der Umweltauswirkungen der Planungen. Es wird die voraussichtliche Beeinträchtigungsintensität (Eingriffsschwere) der Empfindlichkeit der Schutzgüter (Ausgangsbedingungen von Natur und Landschaft) gegenübergestellt.

• Epilobium montanum Rumex acetosa	Weidenröschen Wiesen-Sauerampfer	6.3.1 Umweltzustand der biotischen und abiotischen Schutzgüter, Landschaft und biologische Vielfalt
• Urtica dioica	Große Brennessel	
• Rubus fruticosus	Brombeere	
• Cirsium arvense	Ackerkratzdiestel	
• Impatiens noli-tangere Phragmitis australis	Echtes Springkraut Gemeines Schilf	

6.3.1.1. Tiere und Pflanzen

Beschreibung
Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Ortslage Klein Nemerow. Es ist umgeben von vorhandener Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung (Hotelbetrieb). Das Gebiet selbst stellt sich als unbebaute Bracheﬂäche mit einem Großbaumbestand (zusammengesetzt aus Weiden und Eschen).
Anhand der dominierenden Pflanzenarten wurde das Untersuchungsgebiet als Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), Brennessel-SpringkrautStaudenflur, kartiert (Anleitungen für Biotopkartierungen im Gelände, MV, 1998). Das vereinzelte Vorkommen des Gemeinen Schilfs deutet auf eine zumindest temporäre Vernässung der Fläche hin.

Kennzeichnende Pflanzenarten:

Gehölzaufwuchs (Sukzession), ca. . 5% der Fläche:
Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Acer pseudoplatanus, Salix alba

Großbaumbestand: Salix alba, Fraxinus excelsior

6.3.1.2 Boden, Wasser, Luft, Klima

Boden
Im Untersuchungsgebiet stehen nährstoffreiche, frische Mineralböden an. Sie sind glazialen Ursprungs und werden als Lehm-Parabraunerden (Rendzina), Kolluvialerde, Pseudogley im Endmoränengebiet angesprochen.
Es sind keine Geotope gemäß § 20 LNatG M-V vorhanden.

Wasser
Der Standort befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen.
Im Planungsgebiet ist das Vorhandensein von Quellen oder quelligen Bereichen nicht auszuschließen. Ein Indiz für oberflächennahes Grundwasser ist der sehr feuchte Standort der Weiden im Nordwesten des Plangebietes.
Um das westlich des Bearbeitungsgebietes und tiefer liegende Grundstück nicht zu gefährden, darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil des (tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder verändert werden.

Luft und Klima
Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seines offenen, unverbauten Brachecharakters innerhalb der Ortslage geringe lokale Bedeutung für die Frischluftentstehung. Die abgestuften Vegetationsbereiche (Bäume, Gehölze, Staudenflur) entwickeln ihr eigenes Mikroklima, dass wiederum Einfluss auf die gebietseigene Fauna hat.
Die benachbarte Bebauung und die angrenzenden Verkehrsanlagen üben bereits eine nachteilige Randwirkung in Form von Schadstoffeintrag und Lärmimmissionen auf das Gebiet aus.

6.3.1.3 Landschaft und biologische Vielfalt

Der Bearbeitungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Tollensebecken". Im nordwestlichen Bereich stehen in einem fast geschlossenen Bestand nach der Baumschutzverordnung des Landkreises bzw. nach § 26a LNatG M-V geschützte Bäume. Da diese Silberweiden ihr biologisches Alter erreicht haben und durch ihre z.T. extreme Schieflage die Verkehrssicherheit gefährdeten, wurden sie als Kopfbäume geschnitten und sollen nun entwickelt und langjährig gepflegt werden. Die Fläche ist nicht als geschützter Biotop ausgewiesen.

Das Landschaftsbild ist aufgrund der umgebenden Bebauungsstrukturen bereits gestört.
Die Ruderalfläche des Bearbeitungsbereiches gilt als städtebaulicher Missstand innerhalb der geschlossenen Ortslage Klein Nemerows.

6.3.2 Schutzgut Menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter

Das geplante Allgemeine Wohngebiet schließt direkt an ein bestehendes Wohn-/ Mischgebiet an. Erholungsrelevante Infrastrukturen sind nicht vorhanden. Der gesamte Bereich ist durch die angrenzenden Verkehrseinrichtungen und das bereits bestehende Wohn- /Mischgebiet durch Lärm- und Schadstoffeintrag vorbelastet. Kultur- und Sachgüter unterliegen u.a. dem Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Es handelt sich dabei um besondere Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische Anlagen sowie andere durch den Menschen geschaffene Anlagen . Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. § 2 DSchG M-V noch andere Kulturgüter bekannt. Auch Sachgüter, wie wirtschaftlich genutzte Anlagen oder Ressourcen, sind nicht vorhanden.

6.3.3 Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

	Umweltauswirkungen	
Schutzgut	**Baubedingt (vorübergehend)**	**Vorhabensbedingt (nachhaltig)**
Boden	Die nicht bebaute Fläche der jeweiligen Wohngrundstücke wird vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet.	Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen: Zum Bau der Wohngebäude und Erschließungsstraßen werden Erdarbeiten für Abgrabungen erforderlich sein. Das Vorhaben liegt innerhalb eines Bodendenkmals. Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von 0,24 ha offenem belebtem Boden durch Versiegelung und Überbauung. **Geringe Umweltauswirkungen**
Wasser	Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen.	Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche. Das von den teilsiegelten Verkehrsflächen abfließende Wasser erhöht das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss aufgrund des sehr hoch unter der Geländekante anstehenden Schichten- oder Quellwassers über eine Regenwasserkanalisation abgeführt werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist nicht ausreichend. **Geringe bis mäßige Umweltauswirkungen**
Luft / Klima Emissionen	An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen. Der Baubetrieb erfolgt in der Regel tagsüber. Während der Bauzeit sind beim Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen Lärmentwicklungen zu erwarten. Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u. a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an. Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im	Von den zu errichtenden Gebäuden können optische Störwirkungen ausgehen. Die derzeitigen Lichtverhältnisse werden sich ändern. Die Erschließungsstraßen werden mit Beleuchtungsanlagen ausgestattet. Mit schwerwiegenden Vorhabens bedingten Erschütterungen Geruchsemissionen ist nicht zu rechnen. Die angrenzenden Bereiche (Wohn- und Gewerbeflächen) werden nur etwas stärker als bisher verlärmt. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebietes nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber geländeklimatischen Veränderungen (z.B. Aufstauen von Kaltluft). Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. ***- geringe Umweltauswirkungen***

	Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw-Verkehr wird das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend verändern.	
Tiere und Pflanzen		Das Untersuchungsgebiet wurde als Pflanzen ruderale Staudenflur frischer bis trockner Mineralstandorte kartiert. Dieser Biotoptyp gilt gemäß Rote Liste Biotoptypen als gefährdet. Es befinden sich keine gem. § 20 LNatG besonders geschützten Biotope. Die eutrophe Hochstaudenflur einschließlich des vereinzelten Gehölzwildaufwuchses wird beseitigt. ***- mäßig bis hohe*** **Um*weltauswirkungen***
Landschaftsbild		Es werden keine Landschaftsbildräume der Bewertungsklasse It. LINFOS MV und landschaftsbildprägenden Elemente (Baumbestand bleibt erhalten) durch Zerstörung o. Verstellung erheblich beeinträchtigt. Es werden keine sensiblen Lebensräume durch Verlärmung, Veränderung d. Qualität von Gewässern o. durch Barrierewirkungen beeinträchtigt. Das Ortsbild wird durch die Schließung der Baulücken und gleichzeitigen Beseitigung des baulichen Missstandes dauerhaft verändert**.** ***geringe Umweltauswirkungen***
Mensch Gesundheit Wohlbefinden Erholung	- Es entstehen baubedingte Lärm- und Staubimmissionen für die benachbarte Wohnbebauung.	Es werden keine Siedlungs- oder Erholungsgebiete durch erhebliche Staub- oder Lärmemissionen belastet.
Kultur- und Sachgüter	Vor Beginn jeglicher Arbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile sichergestellt werden.	Durch die Planung wird ein Bodendenkmal berührt. ***geringe Umweltauswirkungen***.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist folgende Entwicklung vorhersehbar:

- Es verbleiben nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.
- Die Schadstoff- und Lärmbelastungen erhöhen sich wohngebietsbedingt.
- Mit dem geplanten Bauvorhaben sind ein irreversibler Verlust unversiegelter Fläche und eine Veränderung des Mikroklimas verbunden.
- Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Errichtung der Einzelhausbebauung nachhaltig verändert. Die Entwicklung von innerörtlichen Wohnbauflächen ermöglicht aber gleichzeitig die Beseitigung von störenden Nutzungen. Es werden Flächen beansprucht, die bereits Lärm- und Staubemissionen ausgesetzt sind.

Die Grundflächenzahl als ein Maß der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan mit 0,3 festgesetzt. Bei einer erlaubten Überschreitung um 50% ist von einem mäßig hohen Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken auszugehen. Die festgesetzte offene Bauweise verursacht in Abhängigkeit der Art ihrer baulichen Nutzung einen geringeren Versiegelungsgrad als eine geschlossene Bebauung.

6.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante")

Bei Nichtdurchführung des geplanten Vorhabens entwickeln sich Natur und Landschaft entsprechend ihrer standörtlichen Voraussetzungen und derzeit herrschenden Einflüssen.

Wird der Bebauungsplan nicht durchgeführt, ist folgende Entwicklung absehbar:

- Zunehmende Verbuschung der Ruderalflur mit Weichhölzern bis hin zu einer Bewaldung
- Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes im Boden
- Langfristige Erhaltung der wertgebenden Arten und Lebensgemeinschaften und damit des naturschutzfachlichen Wertes des Untersuchungsgebietes
- Möglichkeit des zeitweisen oder dauerhaften Verschwindens von Arten mit kleinen Beständen aber auch Einwanderung neuer Arten

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - Grünordnungsplan mit Eingriffsregelung

6.5.1Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Die Gemeinde Groß Nemerow beabsichtigt eine Wohnbebauung des ausgewiesenen Planungsgebietes im Ortsteil Klein Nemerow. Das Planungsgebiet soll in Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern aufgeteilt werden. Die Grundstücksgrößen sind so zu wählen, dass der kleinteilige Charakter der Ortslage Klein Nemerow gesichert bleibt. Es ist geplant, eine mit gemäß § 20 LNatG M-V geschützten Großbäumen bestandene Teilfläche zu erhalten und zu entwickeln.

Flächenbilanz

Grundstück	1. Änderung Größe ca. qm
Bebaubare Fläche gesamt	4.817
Erschließung gesamt	741
Biotopfläche	872
Gesamtfläche	**6.430**

Der Bestand ist entsprechend des Biotoptypenkatalogs Mecklenburg-Vorpommern wie folgt klassifizierbar:
10. Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen
10.1 Staudensaum und Ruderalflur
10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
2. Feldgehölze, Alleen, Baumreihen
2.7 Einzelbaum
2.7.1 Älterer Einzelbaum

6.5.2 Abgrenzung von Wirkzonen

Es wird keine Wirkzone abgegrenzt, da Biotope mit Werteinstufung >= 2 im bereits vorbelasteten Bereich liegen (Abstand zu vorhandenen Störquellen < 50 m) und sich im Planungsraum kein Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten befindet.

6.5.3 Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Der Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile zu bereits vorhandenen Störquellen beträgt< 50 m. Somit ergibt sich ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 und ein damit verbundener Korrekturfaktor von 0,75.

6.5.4 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

6.5.4.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 wurde unter Beibehaltung der Wertungsmaßstäbe des Umweltberichtes und der Darstellung die Eingriffe des B-Planes Nr. 7 gem. der ermittelten aktuellen Flächengrößen wie folgt bewertet:

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung				
Biotoptyp	**Flächenverbrauch qm**	**Wertstufe**	**(Komopensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad**	**Flächenäquivalent für Kompensation**
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	741 qm Verkehrsfläche 2909 qm Versiegelung durch Wohnbebauung (GRZ 0,3 + 50% auf 4817 qm), **Gesamt: 2909 qm**	2	(2,0+0,5) x 0,75	5.558
Gesamt				**5.558**

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust				
Biotoptyp	**Flächenverbrauch qm**	**Wertstufe**	**(Komopensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad**	**Flächenäquivalent für Kompensation**
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2649 qm (4817 qm - 2168 qm)	2	2,0 x 0,75	3.974
Gesamt				**3.974**

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Das Vorhaben wird in einem vorbelasteten Bereich durchgeführt, in dem keine störungsempfindlichen Tierarten vorkommen. Daher kann auf die Berücksichtigung von Biotopbeeinträchtigungen durch mittelbare Eingriffswirkungen verzichtet werden.

6.5.4.2 Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten - entfällt

6.5.4.3 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

- kein Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4
- kein Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

6.5.4.4 Die Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen ist nicht erforderlich**.**

- keine Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen
- keine Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen
- keine Eingriffe in faunistische Funktionsbeziehungen naturraumtypischer Arten mit Indikatorfunktion für wertvolle Biotope oder Biotopstrukturen

6.5.4.5 Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen
1. Wert- und Funktionselement Boden

- keine Vorkommen schützenswerter Geotope
- keine überdurchschnittliche Beeinträchtigung der durch Landschaftsgenese und
- insbesondere durch Bodengenese geprägten Informationsfunktionen des Bodens

2. Wert- und Funktionselement Wasser
Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück ist geprägt von Hangdruckwasser, welches zu Zeiten mit erhöhtem Niederschlag als Quelle an die Erdoberfläche tritt. Aufgrund des großflächigen Eingriffes in dieses quellige Gebiet ist ein additiver Kompensationsbedarf zu berücksichtigen. Insgesamt werden 2.575 m2 quelliges Gebiet versiegelt. Aufgrund bereits bestandener Vorbelastungen und anthropogener Überformung des 1.288 m2 halbiert.

3. Wert- und Funktionselement Klima / Luft

- kein erheblicher oder nachhaltiger Eingriff in bioklimatische oder lufthygienische Funktionsausprägungen mit besonderer Bedeutung

4. Wert- und Funktionselement Landschaftsbild
Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die geplante Befestigung und Bebauung wird als unerheblich eingeschätzt, da er sich in das Ortsgefüge eingliedert und städtebauliche Potenziale nutzt. Das Gesamtbild der geplanten Siedlung soll sich als eine architektonisch geschlossene Eigenheimsiedlung in ökologischer und regionaltypischer Bauweise auszeichnen. Die Bauwerke sollen ortstypisch entstehen.

6.5.4.6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes	
Eingriffsbewertung	**Kompensationsflächenbedarf**
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	5.558
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.974
Teilsumme 1	9.532
Sonderfunktion Wasser	1.288
Gesamtsumme 1. Änderung	**10.820**

6.5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen im Vorhabensbereich

Die mit Großbäumen bestandene Feuchtfläche im Nordwesten des Bearbeitungsbereiches wird von einer möglichen Bebauung freigehalten. Hier wird eine Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die festgesetzte offene Bauweise verursacht in Abhängigkeit der Art ihrer baulichen Nutzung einen geringeren Versiegelungsgrad als eine geschlossene Bebauung.

6.5.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Grundlegendes Ziel bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen ist es, den Eingriff durch Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Planungsraumes zu kompensieren.

6.5.6 Grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnpark Nolte" der Gemeinde Groß Nemerow

Die Kompensationsmaßnahmen und die Bewertungen sind identisch mit dem Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 7. Die mit * gekennzeichnete Zeile stellt die Ergänzung des externen Ausgleichs dar. Die Bewertung der Wertstufe wurde analog der Anpflanzung von Obstbäumen übernommen. Der Wirkungsfaktor für den externen Ausgleich wurde mit 0,8 bewertet. Der Ausgleich findet auf einen Standort mit anthropogenen Störungen (Straße) statt. Es wird daher von einer Beeinträchtigungsintensität von 20 % ausgegangen. Die externen Kompensationsmaßnahmen können aus Verfahrensgründen nur mit in den Hinweisen berücksichtigt werden. Die Absicherung dieser Maßnahmen erfolgt über einen Städtebaulichen Vertrag.

	Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung B-Plan 7					
	Maßnahme	**Flächen-verbrauch qm**	**Wertstufe**	**Kompensa-tionswertzahl**	**Wirkungsfaktor (Leistungsfaktor)**	**Flächen-äquivalent für Kompensation (qm)**
	Innerhalb des Geltungsbereiches Auflagen					
1.	Anpflanzung von Einzelbäumen, Obstbäumen im Vorhabensbereich, d. h. auf den Baugrundstücken gesamt Stück a 25 qm	250	2	2	0,5	250
	Außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 1. Änderung B-Plan 7 Hinweise					
2.	Anpflanzg. Von 50 groß-kronigen Laubbäumen im Gemeindegebiet a´ 25 qm	1250	2	2	0,8	2.000
3.	Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern mit 5 m breitem Brachesaum	3665	2	2,5	0,8	7.330
4.	* Anpflanzung von 31 Einzelbäumen, Obstbäume, Hochstamm, 10/12 Stammumfang auf dem Grundstück Flurstück 45/20, Flur 3 Gemarkung Klein Nemerow	800	2	2	0,8	1.280
	Gesamt					**10.860**

1. – 3 B-Plan 7 Bestand 4.* 1. Änderung B-Plan Nr. 7

Bilanzierung	
Eingriff	-10820
Biotopwertigkeit Entwicklung (nach der Planrealisierung) Planwert	10860
Gesamtbilanz	**41**

Durch die Realisierung der Bauvorhaben der 1. Änderung des B-Planes 7 liegen keine Rechtsfolgen für das Vorhaben vor. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen.

Erläuterung

- Zu 1.: Die Kompensationsmaßnahme liegt im Vorhabensgebiet und ist den entsprechenden projektbezogenen Einflüssen ausgesetzt. Es wird daher von einer Beeinträchtigungsintensität von 50 % ausgegangen.
- 2 Die Kompensationsmaßnahme wird auf dem Flurstück 6, Flur 3 der Gemarkung Klein Nemerow durchgeführt.
- Zu 2. u. 3. Die Kompensationsmaßnahme liegt im Einflussbereich von anthropogenen Störungen. Es wird daher von einer Beeinträchtigungsintensität von 20 % ausgegangen.
- Zu 4. Die Kompensationsmaßnahme wird auf dem Flurstück 6, Flur 3 der Gemarkung Klein Nemerow durchgeführt.

Grünordnerische Festsetzungen/Hinweise

Folgende Anforderungen müssen zur Erreichung der Wertstufe erfüllt werden:

Die Pflanzungen müssen gemäß DIN 18916 erfolgen.

Baumpflanzung

- Stammumfang der großkronigen Laubbäume (Hochstämme): 16/ 18
- Stammumfang der Obstbäume (Hochstämme): 10/ 12
- Baumscheibe (unversiegelter Wurzelraum) : mind. 12 qm
- Entwicklungspflege incl. Bewässerung (6 x pro Entwicklungsjahr je 50 l): 3 Jahre nach DIN 18916 und 18919:
- 1 x jährlich Langzeitdüngung
- Sicherung der Bewässerung durch Bewässerungsring
- Bewässerung: 100 l Wasser (gestaffelt) pro Baum 6 x jährlich, bei Trockenheit erhöhen.

Obstbaumpflanzung im Vorhabensbereich

Auf jedem Baugrundstück sind als Ausgleichspflanzung 2 verschiedene Obstbäume, Hochstamm, 3xv. spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu pflanzen: Folgende Obstbaumarten können gewählt werden:

- Gravensteiner Apfel
- Weißer Klarapfel
- Gestreifter Taubenapfel
- Kaiser Wilhelm - Apfel
- Rote Sternrenette
- Roter Boskoop
- Landsberger Renette - Apfel
- Frühe Fruchtbare - Pflaume
- Anna Späth - Pflaume
- Augustbirne
- Conferencebirne

- Williams Christbirne
- Gute Graue - Birne
- Kassins Frühe Herzkirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche Speierling
- Walnus Schattenmorelle

Pflanzung 50 Stück großkroniger Laubbäume im Gemeindegebiet, auf dem Flurstück 6, Flur 3 der Gemarkung Klein Nemerow Fertigstellung 2 Jahre nach dem Baubeginn der Erschließungsarbeiten

- 10 Stück Acer platanoides	Spitzahorn
- 10 Stück Prunus avium	Vogelkirsche
- 10 Stück Tilia cordata	Winterlinde
- 10 Stück Quercus robur	Stieleiche
- 5 Stück Salix alba	Silberweide
- 5 Stück Salix alba "Tristis"	Trauerweide

<u>Heckenpflanzung, Mehrreihige Hecke mit Überhältern</u>

- Heister> 150 / 175
- Sträucher> 80/100
- Entwicklungspflege: 3 Jahre nach DIN 18916 und 18919: Pflegegänge 3 x jährlich, 1 x jährlich Düngung (Dünger mit Langzeitwirkung)
- Erziehungsschnitt, Pflegeschnitt
- Bewässerung mind. 10-151 pro Strauch, mind. 6xjährlich über4 Jahre
- Freiwachsend nach 3 Jahren

3. Heckenpflanzung auf dem Flurstück 6, Flur 3 der Gemarkung Klein Nemerow
Fertigstellung 2 Jahre nach dem Baubeginn der Erschließungsarbeiten

Pflanzenarten:
Gehölze mit hoher Standortamplitude in Anlehnung an bereits vorhandene Gehölzstrukturen:
Heister: Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Salix caprea (Salweide)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Gehölze als Mantelgehölze:
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa arvensis (Feldrose)
Prunus spinosa
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche
Ligustrum vulgare (Rainweide)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Cornus stolonifera (Hartriegel)
Viburnum lantana (Schneeball)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Begleitende Gehölze:
Rosa pimpinellifolia
Ribes alpinum (Wilde Johannisbeere)
Symphoricarpos albus laev. (Schneebeere)

Bei Verlust sind die Pflanzen gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen Hinweise gelten auf Dauer und sind im Falle des Absterbens gleichartig zu ersetzen.

Bilanzierung

Der Nachweis der Kompensation erfolgt, indem die ermittelten Werte Bestand und Kompensation in Beziehung gesetzt werden. Die bilanzierende Gegenüberstellung dient der Prüfung, ob die Rechtsfolgen der Eingriffsregelung erfüllt sind.

Bilanzierung	
Eingriff	-10820
Biotopwertigkeit Entwicklung (nach der Planrealisierung) Planwert	10860
Gesamtbilanz	**41**

Durch die Realisierung der Bauvorhaben der 1. Änderung des B-Planes 7 liegen keine Rechtsfolgen für das Vorhaben vor. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen.

6.5.7 Prüfung alternativer Planungsvarianten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Der Plansatz 5.2.1 (1) des Regionalen Raumordnungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte orientiert sich auf eine überwiegende Siedlungstätigkeit am vorhandenen Siedlungsbestand . Es sollen neue Standorte im Zuge der baulichen Entwicklung des Ortes unter Beachtung der jeweils spezifischen Siedlungsform und - funktion sowie unter ökologischen Aspekten integriert werden.

Die dörflichen Strukturen sollen in ihrer wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung durch geeignete Maßnahmen unterstützt und gestärkt werden (RROP MS, Teil 11 , Pkt. 5.2.3.) Schwerpunkte dabei sind

- der Erhalt bzw. die Wiederherstellung historisch gewachsener Siedlungsformen,
- die Bewahrung vor städtischen Überformungen,
- die Umnutzung brachliegender Flächen ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsanlagen
- die allgemeine Verbesserung und Sicherung des Wohnumfelds

Die Möglichkeiten einer Strukturverbesserung über die Entwicklung von innerörtlichen Wohnbauflächen bei gleichzeitiger Beseitigung von störenden Nutzungen in Klein Nemerow wird raumordnerisch positiv gesehen, da die derzeitige Ortsstruktur von Klein Nemerow durch vielfach unklare Nutzungsbereiche bzw. eine deutliche Durchmischung vor allem von Wohn- und touristischen Gewerbeflächen gekennzeichnet ist.
Der Bearbeitungsbereich des beantragten Bebauungsplanes grenzt an vorhandene Wohn- und gewerbliche Bebauung an. Bezugnehmend auf das Landschaftsbild wird die Bebauung durch eine geordnete Bebauung erweitert und erfolgt nicht losgelöst von diesem.

Im Rahmen der Zielstellungen sind anderweitige Planungsalternativen an einem anderen Standort in Klein Nemerow nicht zweckmäßig.
Es sollen im Folgenden Alternativen innerhalb des Plangebietes, z. B. Lage und Form der Bauflächen, geprüft werden.

Komponente	Variante A	Variante B (optimierte Variante)
Gesamtfläche	6.430 qm	6.430 qm
Gebäudeflächen vollversiegelt (incl. Nebenanlagen), zugrunde liegende Flächengröße: 4.817 qm	GRZ: 0,4 (in Anlehnung an die dörflichen Strukturen + 50% Überschreitung): 3.631 qm	GRZ: 0,3: 2.909 qm
Verkehrsflächen, vollversiegelt	741 qm (Erschließungsstraße	741 qm
Zier- und Nutzgärten auf privaten Grundstücken	1.927 qm	2.649 qm

In der Variante A wurde eine sehr dichte Bebauung mit einem hohen Anteil an Verkehrsflächen zugrunde gelegt. Dieser hohe Grad an Versiegelung beeinträchtigt in hohem Maße das Schutzgut Boden. Der mögliche hohe Anteil an Bebauung und Versiegelung und der damit verbundene geringer werdende Anteil an Zier- und Nutzgärten (unversiegelte Flächen) ermöglicht einen nur geringen Durchgrünungsgrad im Wohngebiet.

Das grünordnerische Konzept in der optimierten Variante B basiert auf einem dem Ortsbild angepassten Verdichtungsgrad unter der Prämisse des Schutzes des Bodens und den damit verbundenen ökologischen Funktionen. Der Anteil an unversiegelten Zier- und Nutzgärten ist höher. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde hier so gering wie möglich gehalten. Die Anlage von Stichwegen als Verkehrserschließung verringert die Lärm- und Schadstoffbelastung auf die gesamte Fläche. Es entstehen weniger belastete Bereiche.

6.5.8 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Einschätzung der mit dem Eingriff verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter setzt die detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Schutzgüter voraus. Dabei erfolgten die Beschreibung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes und die Prognose der vorhabensbedingten Beeinträchtigung funktionsbezogen. Dazu wurden die Wert- und Funktionselemente zur Charakterisierung der betreffenden Ressource herauskristallisiert und deren Bedeutung für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bewertet.
Grundsätze bei der Beurteilung waren Schutzgüter und Schutzinteressen, die im Rahmen des Erhaltungszieles und Schutzzweckes der FFH-Richtlinie und des § 20 LNatG M-V besondere Bedeutung für den Erhalt der biologischen Vielfalt besitzen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung viele bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Erschließung der Baufläche etc.) noch nicht festgesetzt werden können, sodass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen des Vorhabens konnten daher nur abgeschätzt werden. Zur Prüfung von Planalternativen und zur Planung der Kompensationsmaßnahmen konnte kein Flächennutzungsplan herangezogen werden.

6.5.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung möglicher erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten nach Fertigstellung des Wohngebietes. Die in der Gemeinde zuständige Umweltbehörde sollte nach einem Zeitraum von 2 Jahren die nicht vorhersehbaren etwaigen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter im Wirkbereich 1 + 2 in einem 200-m-Streifen um das Vorhaben kartieren.

Des weiteren ist die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu überwachen.

zu kontrollierende Maßnahme	**Zeitpunkt**	**Zuständigkeit**	**Art der Durchführung**
Pflanzung der Bäume und Gehölze lt. Textlichen Festsetzungen, bei Verlust gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität; Kontrolle der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen nach Realisierung der Baumaßnahme in der darauffolgenden Vegetationsperiode	in der Vegetationsperiode nach Bauabnahme (Abnahme der Fertigstellungspflege), nach Abnahme der Entwicklungspflege, Kontrolle der Entwicklung der ökologischen Funktion im Zeitraum von 5 Jahren	Amt Stargarder Land	Begehung und Dokumentation
Wurden als zu erhalten festgesetzte Biotopstrukturen (Weidenbestand mit Feuchtfläche) und benachbarte Grünflächen unerwartet als Folge der Gebietsnutzung beeinträchtigt?	Bis Abschluss aller Baumaßnahmen, danach 5-jährig	Amt Stargarder Land	Begehung und Dokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der neuen Wohnbebauung u. der benachbarten gewerblichen Hotelbebauung?	Auf Veranlassung	Amt Stargarder Land	Begehung und Dokumentation

6.5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

<u>Beschreibung des Vorhabens</u>

Das ca. 0,65 ha große Untersuchungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Ortsteil Klein Nemerow der Gemeinde Groß Nemerow. Der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnpark Nolte" wird zu allen Seiten durch Wohnbebauung oder Verkehrsflächen begrenzt. Das Plangebiet wird über die Gemeindestrasse erschlossen. Das Untersuchungsgebiet wurde als Ruderale Staudenflur auf frischen bis trockenen Mineralstandorten kartiert. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück ist geprägt von Hangdruckwasser, welches temporär zu Zeiten mit erhöhtem Niederschlag als Quelle an die Oberfläche tritt. Ein Indiz für die quelligen Bereiche ist der ausgeprägte Bestand einer Silberweidengruppe im Nordwesten des Untersuchungsgebietes.

Beschreibung der Umwelt
Das geplante Allgemeine Wohngebiet "Wohnpark Nolte" befindet sich in einem Abstand unter 300 m zum FFH-Gebiet "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern ". Daher wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Es wurden die Auswirkungen auf die vorkommenden Lebensraumtypen sowie die Tiere und Pflanzen gemäß des Anhangs I und II der FFH-Richtlinien beurteilt. Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ergab, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die gemäß FFH-Richtlinie gefährdeten Lebensraumtypen, Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.
Die mit dem Eingriff verbundenen Änderungen der abiotischen Faktoren werden die Lebensraumtypen, Tiere und Pflanzen nicht erheblich beeinträchtigen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter (Boden, Luft/Klima, Pflanzen und Tiere, Wasser, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter) ergab, dass meist nur geringe, vereinzelt erhöhte Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dabei wurde das Untersuchungsgebiet erweitert auf den Standort der geplanten Kompensationsmaßnahmen.

Die Ausweisung der baumbestandenen Fläche als Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die festgesetzte offene Bebauung, die dem Ortsbild angepasst werden soll und die Ausweisung von Grundstücken mit ortstypischer Größe sind Maßnahmen zur Verringerung der vorhabensbedingten Auswirkungen.

- Obstbaumpflanzung im Vorhabensbereich (10 Stück) Pflanzung 50 Stück großkroniger Laubbäume im Gemeindegebiet, auf dem Flurstück 6, Flur 3 der Gemarkung Klein Nemerow
- Heckenpflanzung auf dem Flurstück 6, Flur 3 der Gemarkung Klein Nemerow
- Anpflanzung von 31 Einzelbäumen, Obstbäume, Hochstamm, 10/12 Stammumfang auf dem Grundstück Flurstück 45/20, Flur 3 Gemarkung Klein Nemerow

7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Umweltbericht

7.1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ erstellt die Gemeinde Groß Nemerow die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“. Die Fläche der 1. Änderung ist kleiner als der rechtsgültige B-Plan Nr. 7 und liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bereiches des B-Planes Nr. 7. Zur 1. Änderung B-Plan Nr. 7 ist die Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erforderlich.

7.2 Rechtliche Grundlagen

Alle Gesetzeszitate beziehen sich im Folgenden - falls nicht anders angegeben - auf die Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 27 G. vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 Nr. 51, gültig ab 01.03.2010.

(1) Es ist verboten,
Nr. 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
Nr. 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
Nr. 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
Nr. 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 ergänzt: **(5)** Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die unter 2.1 erläuterten Verbote treffen in Gebieten mit einem Bebauungsplan auf folgende vorkommende Arten zu:

- Alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Anlage 1).

Die Umsetzung des artenschutzfachlichen Beitrags gliedert sich wie folgt:

- Relevanzprüfung, d. h. Abschichtung der Arten, die vorhabensbedingt nicht betroffen sein können.
- Bestandsaufnahme, d. h. Erhebung der Bestandssituation der relevanten Arten im Untersuchungsraum
- Betroffenheitsanalyse, für gefährdete Arten Art-für-Art für ubiquitäre Arten gruppenweise mit Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG 4.
- Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG, d. h. Wahrung des Erhaltungszustandes und fehlen zumutbarer Alternativen.

7.3 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum (UR) für die Artenschutzrechtliche Prüfung umfasst den Bereich der 1. Änderung B-Plan Nr. 7 „Wohnpark Nolte“.

7.4 Datengrundlagen

Fremddaten

Kartierung 2007 Landschaftsarchitektur und Stadtentwicklung Friedrich Reilmann, Dorfstr. 24, 17375 Meiersberg

Eigene Bestandserfassung

Die UR wurde durch Herrn Dipl.-Ing. Gunther Schulz (Planungsbüro G. Schulz GmbH, Moidentin) und dem Planaufsteller im August 2014 begangen.

8. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren

8.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Groß Nemerow OT Klein Nemerow in der Ortslage ca. 200 m östlich des Tollense Sees. Die Fläche wird regelmäßig 2 x/Jahr gemäht und verfüttert. Im Bereich des im B-Plan Nr. 7 für den Naturschutz ausgewiesenen Fläche. befinden sich Gruppen von ortsbildprägenden Kopfweiden und eine kleine Wasserfläche.

8.2 Schutzgebiete

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist:
FFH-Gebiet 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ Das Plangebiet befindet sich ca. 300 m zu FFH-Gebiet. Eine FFH-Prüfung 2007 für den rechtskräftigen B-Plan Nr. 7 ergab, dass keine erhebliche Umweltauswirkungen auf die gemäß FFH-Richtlinie gefährdeten Lebensraumtypen, Tiere und Pflanzen zur erwarten sind.

8.3 Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Errichtung von ca. 6-Einfamilien- oder Doppelhäuser zu errichten. Im Bereich der Standort der Kopfweiden und der kleinen Wasserfläche ist die Erhaltung und Entwicklung der Kopfweiden und der kleinen Wasserfläche geplant. Die Fläche ist als zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der 1. Änderung B-Plan Nr. 7 festgesetzt worden.
Die Freiflächen der Baugrundstücke sind je Baugrundstück mit 2 verschiedenen Obstbäumen zu pflanzen.

8.4 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden jene Wirkfaktoren aufgeführt, die relevante Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlichen geschützten Tierarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren
Baubedingt sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Bauflächenfreimachung (Rodung von Gehölzen, Entfernung von Bewuchs)
- Entfernung von Versiegelung, Bauschuttablagerungen und Altlasten
- Anlage von Baustraßen und Materiallagern
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Lärm, Erschütterungen, Abgase, Staubentwicklung und optische Störungen durch den Baubetrieb
- möglicherweise Eintrag von Schadstoffen in den Boden.

Anlagebedingte Wirkfaktoren
Anlagebedingt sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Flächeninanspruchnahme durch die Bebauung mit Solarmodulen. Dadurch gehen die bisher auf diesen Flächen vorhandenen Lebensräume für einige Arten verloren oder werden funktional eingeschränkt. In der Folge stehen diese nicht mehr in vollem Umfang als Lebensraum zur Verfügung.
- Barriere Wirkung für größere bodengebunden lebende Säugetiere durch Umzäunung des Wohngebietes

Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Betriebsbedingt treten typische Störungen durch Verkehr und Lärm durch die künftigen Bewohner der Siedlung auf. Da die weitere Umgebung des Plangebietes dicht bebaut ist (Dorflage) werden keine erheblichen Mehrstörungen auftreten zumal das Plangebiet außer den genannten Biotopen intensiv genutzt wird und als Wegeverbindung zwischen zwei Erschließungsstraßen traditionell genutzt wird.

8.5. Vegetationskundliche Kartierung

Im Ergebnis der vegetationskundlichen Kartierung wurden keine Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

8.6. RelevanzprüfungSäugetiere

Die Bearbeitung der Säugetiere erfolgte in Hinblick auf Baumquartiere von Fledermäusen. Dabei wurden die im UG stehenden Bäume im Rahmen systematischer Untersuchungen in Augenschein genommen. Im Ergebnis konnte kein Höhlenbaum ermittelt werden. Da die Bäume ohnehin außerhalb der geplanten Bebauung stehen und weiterhin gesetzlich geschützt sind, werden sie daher auch nicht durch die Umsetzung der Planung entfernt.

Amphibien
Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich keine Amphibien gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Reptilien
Durch die intensive Bewirtschaftung der zu bebauenden Flächen wurden keine Vorkommen der gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Reptilienarten festgestellt.

Europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie
Im Bereich der geplanten Bebauung konnten keine Brutstätten der wildlebenden Vogelarten festgestellt werden. Für die Bebauung brauchen keine Sträucher, Bäume entfernt werden. Bodenbrütende Arten sind wegen der intensiven Bewirtschaftung nicht beobachtet werden.

9. Arbeitsvermerke und Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnpark Nolte" der Gemeinde Groß Nemerow gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zur rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes.

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gilt als Ergänzung. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, die nur im Zusammenhang mit der Begründung der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Groß Nemerow gilt, wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am .....

Groß Nemerow, den
Bürgermeister

Gemeinde Groß Nemerow

Beschlussvorlage Federführend: Hauptamt	Beschluss-Nr: 05GV/14/010 Datum: 11.03.2014 Verfasser: Bürgermeister

1. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 3 "Ortserweiterung Nord" Groß Nemerow - Abwägung

Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	20.03.2014	Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow				

Sachverhalt:
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Rechtliche Grundlage:
§ 1 Absatz 7 Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung beschließt die in der Anlage beigefügte Abwägungsdokumentation für die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Plan Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ Groß Nemerow.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:
keine

Stegemann
Bürgermeister

gez. Lorenz
Bürgermeister der
geschäftsführenden Gemeinde

Anlage/n:
Abwägung

Stellungnahme Nr. 14/1	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern – Archäologie und Denkmalpflege – Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin Amt Stargarder Land Der Amtsvorsteher Bauamt Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard EINGEGANGEN 19. Dez. 2013 **Ihr Schreiben:** 26.11.2013 **Ihr Zeichen:** **Bearbeitet von:** Bauleitplanung **Telefon:** 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling 0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack 0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny **Mein Zeichen:** 01-2-MST/Groß Nemerow-03-02 **Schwerin, den** 18.12.2013 **1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ortserweiterung Nord" der Gemeinde Groß Nemerow, hier: Beteiligung der Behörden** Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Sehr geehrte Damen und Herren, im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bodendenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmalen sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen. **Erläuterungen:** Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V]. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Dr. Klaus Winands Landeskonservator nachrichtlich an: Untere Denkmalschutzbehörde, MSE - 1 Anlage - Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Hausanschriften: **Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern** **Verwaltung**: Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385 588 79 111, Fax: 0385 588 79 344, eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de **Archäologie und Denkmalpflege**: Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385 588 79 101, Fax: 0385 588 79 344 **Landesbibliothek**: Johannes-Stelling-Str. 29, 19053 Schwerin, Tel.: 0385 55844-0, Fax: 0385 55844-24 **Landesarchiv Archiv Schwerin**: Graf Schack Allee 2, 19053 Schwerin, Tel.: 0385 588 79 610, Fax: 0385 588 79 612 **Archiv Greifswald**: Martin-Anderson-Nexö-Platz 1, 17489 Greifswald, Tel.: 03834 5953-0, Fax: 03834 5953-63	Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. *Anmerkung:* *Die Ausgrenzung gemäß Anlage weicht geringfügig von der Ausgrenzung laut Kartenauszug im Anhang zur Stellungnahme des Landkreises vom 24.01.2014 ab. In den Plan zur Satzung werden die Ausgrenzungen laut Kartenauszug des Landkreises übernommen.* Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Vorhaben durch den Vorhabenträger zu beachten.			

Stellungnahme Nr. 14/2	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 18.12.2013 zum Az: **01-2-MST/Groß Nemerow-03-02**

Betr.: 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ortserweiterung Nord" der Gemeinde Groß Nemerow, hier: Beteiligung der Behörden
weitere Auskünfte erteilt: Frau Schanz, 0385/58879-681

Das o. g. Vorhaben berührt Bodendenkmale (vgl. beiliegende Karte). Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

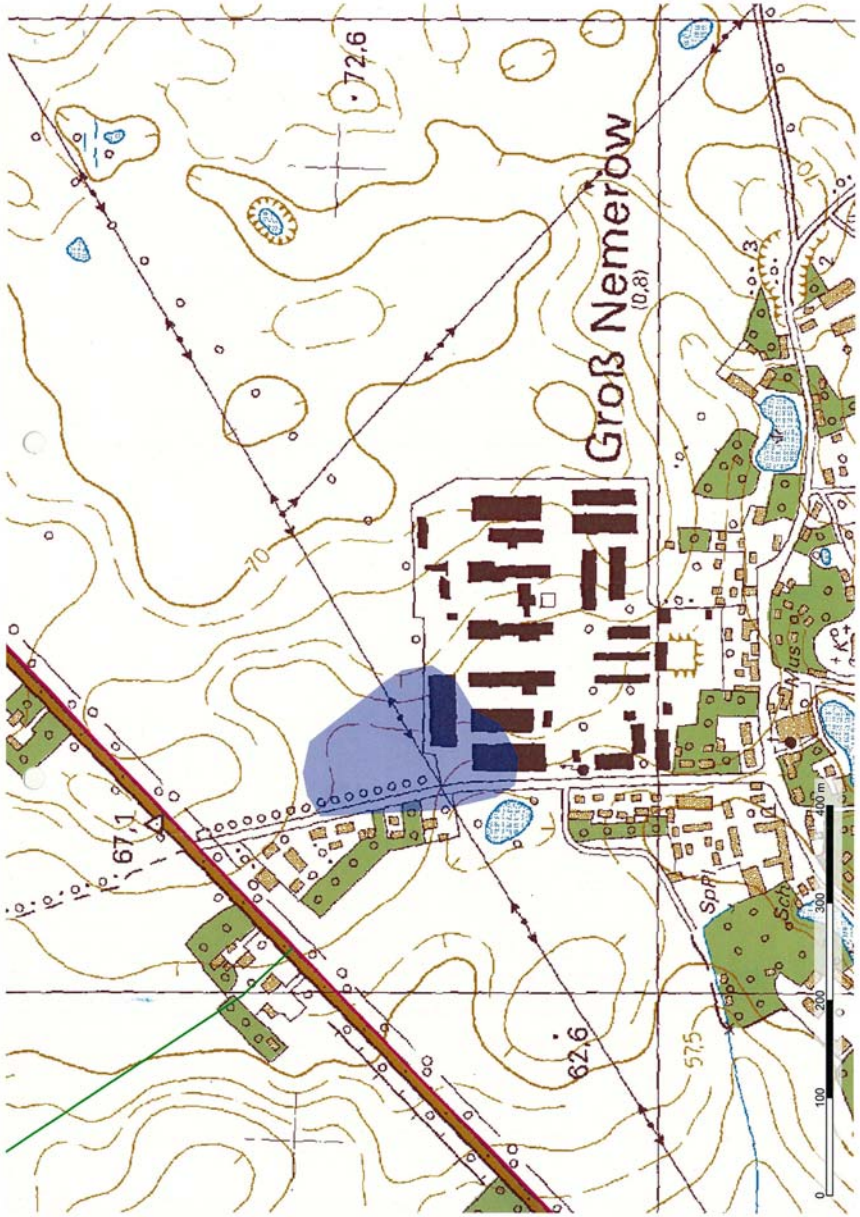
Nebenbestimmungen:

*Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Bedingungen** gebunden:*

*Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe **Blau** gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.



Stellungnahme Nr. 16	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.

e.dis

EINGEGANGEN
- 7. Jan. 2014

E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

Amt Stargarder Land
Bauamt
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Müritz-Oderhaff
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow
www.e-dis.de

Postanschrift
Altentreptow
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow

T 03961 2291-3060
F 03961 2291-3030
irina.laubner
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-M

Altentreptow, 6. Januar 2014

Vorhaben:

1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 "Ortserweiterung Nord" der Gemeinde Groß Nemerow

Bestandsplan-Auskunft-Nr.: Alt 1368 /2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 25.11.2013 und teilen Ihnen mit:

Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich Verteilungsanlagen der E.DIS AG. Als Anlage erhalten Sie den Bestandsplan mit unseren Verteilungsanlagen zur Information.

Es gelten die Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Verteilungsanlagen.

Aus Sicht unseres Unternehmens bestehen keine Einwände gegen Ihre Planung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

E.DIS AG

i.A. Laubner
Irina Laubner

i.A. Krüger
Ingo Krüger

1/1

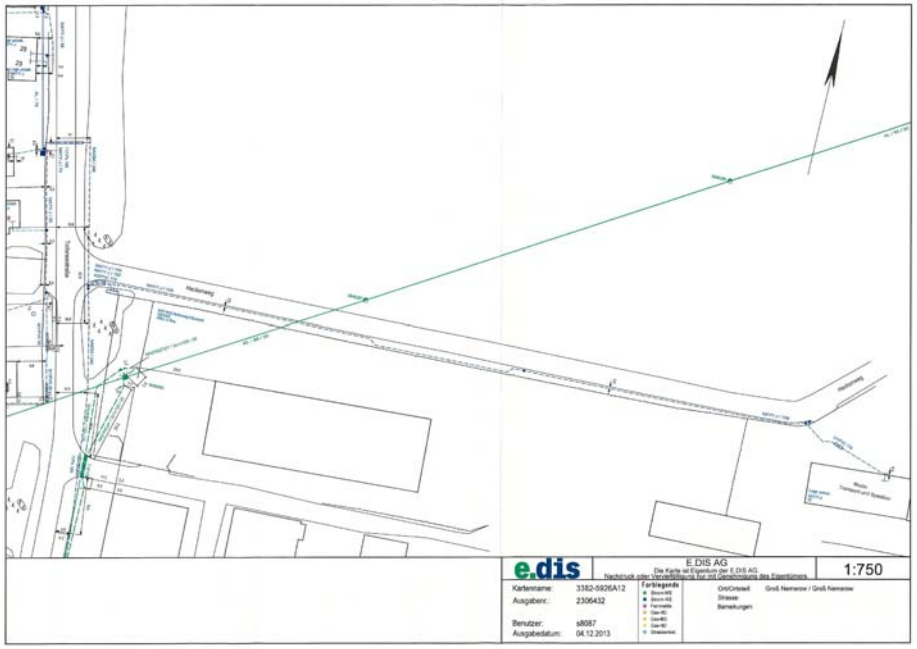
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Bernd Dubberstein (Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDEBB160



Die MS-Freileitung ist in den Plan zur Satzung nachrichtlich übernommen worden; im Bebauungsplan wurden Leitungsrechte festgesetzt.
Die Richtlinien und Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben durch den Vorhabenträger zu beachten.

Stellungnahme Nr. 17/1	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
T ERLEBEN, WAS VERBINDET. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01059 Dresden Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard REFERENZEN Ihr Schreiben vom 26.11.2013 ANSPRECHPARTNER 222991-2014, PTI 23, PPB 7, Andreas Gröhl TELEFONNUMMER +49 30 835378323 DATUM 08.01.2014 BETRIFFT 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ der Gemeinde groß Nemerow Sehr geehrte Damen und Herren, im betroffenen Plangebiet sind im Randgebiet Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungs-maßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden. 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 der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard Postanschrift: 01059 Dresden Telefon: Telefon +49 351 474 0, Internet www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262 123 456 789/KOP	Die Telekommunikationslinien verlaufen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben durch den Vorhabenträger zu beachten.			

Stellungnahme Nr. 17/2	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.

DATUM 08.01.2014
EMPFÄNGER Amt Stargarder Land
SEITE 2

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.
A. Gröhl

Anlagen
1 Kabelschutzanweisung
1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
1 Übersichtsplan

Stellungnahme Nr. 18/1	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
neu.sw Das und mehr!® EINGEGANGEN - 8. Jan. 2014 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH Geschäftsführung Vorsitzender Holger Hanson Ingo Meyer Aufsichtsrat Vorsitzende Caterina Muth John-Schehr-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel. 0395 3500-0 Fax 0395 3500-118 www.neu-sw.de info@neu-sw.de Sparkasse Neubrandenburg-Demmin BLZ 150 502 00 Kto.-Nr. 3010405617 IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17 BIC NOLADE21NBS Amtsgericht Neubrandenburg HRB-1194 USt-IdNr. DE137270540 Steuernummer 072/125/00083 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg Amt Stargarder Land Herrn Granzow Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard Ihr Zeichen / Ihre Nachricht: 25.11.2013 / Durchwahl: 0395 3500-167 / Ansprechpartner: Jens Urbanek, Technische Investitionen / Datum: 7. Januar 2014 **Stellungnahme zur 1. Änderung u. Teilaufhebung B-Plan Nr. 3 Ortserweiterung Nord, Gemeinde Groß Nemerow** **Unser Auftrag Nr.: 1670/13** Sehr geehrter Herr Granzow, die uns mit Schreiben vom 25.11.2013 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen von neu.sw, der TAB mbH und der neu-medianet GmbH. Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände oder eigene Planungen bezüglich der o. g. Maßnahme, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise. **Gasversorgung** Das Gemeindegebiet ist mit Erdgasleitungen von neu.sw erschlossen. Im Heckenweg besteht zurzeit keine Gasversorgung. Bei Ansiedlung von neuem Gewerbe im Heckenweg besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das bestehende Gasnetz durch eine Netzerweiterung aus der Tollensestraße. **Wasserversorgung** Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzgebiete unserer Versorgungsbrunnen. Auf dem Flurstück 44/4, Flur 1, Gemarkung Groß Nemerow, verläuft östlich der Tollensestraße die Trinkwasserverbindungsleitung nach Klein Nemerow (DN 150 Az und PE 90). Weiterhin befinden sich Anschlussleitungen für die westliche Wohnbebauung auf dem v. g. Grundstück. Der Heckenweg ist mit einer Hauptversorgungsleitung PE 110 erschlossen. Der v. g. Trinkwasserbestand ist versorgungswirksam und funktionstüchtig zu erhalten. **Abwasserentsorgung** Es bestehen keine Einwände zur 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ der Gemeinde Groß Nemerow. Zertifiziert als familienfreundliches Unternehmen 2010 AUDIT Berufs- und Privatleben	Die Hinweise zur Gas- und Wasserversorgung werden in die Begründung zur Satzung mit aufgenommen. Die TW-Leitung auf dem FS 44/4 ist in der Planzeichnung enthalten; es erfolgten Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsunternehmens.			

Stellungnahme Nr. 18/2	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
Seite 2 zum Schreiben von neu.sw vom 7. Januar 2014 an Amt Stargarder Land Betreff 1. Änderung u. Teilaufhebung B-Plan Nr. 3 Ortserweiterung Nord, Gemeinde Groß Nemerow Auftrag Nr.: 1670/13 Bei einer geänderten Nutzung bzw. Neuansiedlung von Gewerbe müssen gegebenenfalls die Leistungen der vorhandenen Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. **Allgemeine Hinweise** neu.sw ist berechtigt, Kosten für erforderliche Netzerweiterungen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Satzungen weiter zu berechnen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich. Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen mit unterirdischem Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen. Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen. Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns. Freundliche Grüße Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH i.A. Henrik Arent i.A. Jens Urbanek **Anlagen** 1 x Legende 1 x Blatt 1.1 Lageplan Gas/Wasser 1 x Blatt 1.2 Lageplan Regen- und Schmutzwasser	Der Hinweis zur Überprüfung der vorhandenen Entsorgungsnetze wird in die Begründung zur Satzung mit aufgenommen. Die allgemeinen Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben durch den Vorhabenträger zu beachten.			

Stellungnahme Nr. 20/1	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.

Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Amt Stargarder Land
für die Gemeinde Groß Nemerow
Mühlenstraße 30

17094 Burg Stargard

Regionalstandort
Neubrandenburg/Platanenstraße
Amt/SG
80/ Kreisplanung

Auskunft erteilt:
Cindy Schulz
E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 2.012
Telefon: 0395/ 57078-2453
Fax:

Ihr Zeichen:	Ihre Nachricht vom:	Mein Zeichen:	Datum:
	25. November 2013	80-cs	24. Januar 2014

Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ der Gemeinde Groß Nemerow

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow hat die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ beschlossen. Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Das Planverfahren führt die Gemeinde Groß Nemerow im vereinfachten Verfahren nach **§ 13 BauGB** durch. Dazu bestehen von Seiten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Gemeinde Groß Nemerow hat für den nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Groß Nemerow bereits einen Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist seit August 1998 rechtkräftig. Planungsziel war damals die Bereitstellung von Gewerbeflächen.

Im Zuge der Gemeindeentwicklung insgesamt hat die Gemeinde am südwestlichen Ortsrand weitere Gewerbegebiete ausgewiesen. Dazu wurden ebenso Bebauungspläne beschlossen, welche seit 2006/ 2007 rechtkräftig sind.

Festzustellen ist, dass in der Gemeinde insgesamt mit den hiermit planungsrechtlich festgeschriebenen Gewerbegebieten noch ausreichend unbebaute Flächen für gewerbliche Neuansiedlungen zur Verfügung stehen.

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 57087 0
Fax: 0395 57087 5901

Bankverbindung:
Spk: Neubrandenburg-Demmin
Kto-Nr.: 310 007 305, BLZ 150 502 00
IBAN: DE 74 1505 0200 0310 0073 05
BIC: NOLADE 21 NBS

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin
Telefon: 03998 4340
Fax: 03998 434 230

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz
Telefon: 03981 4810
Fax: 03981 481 400

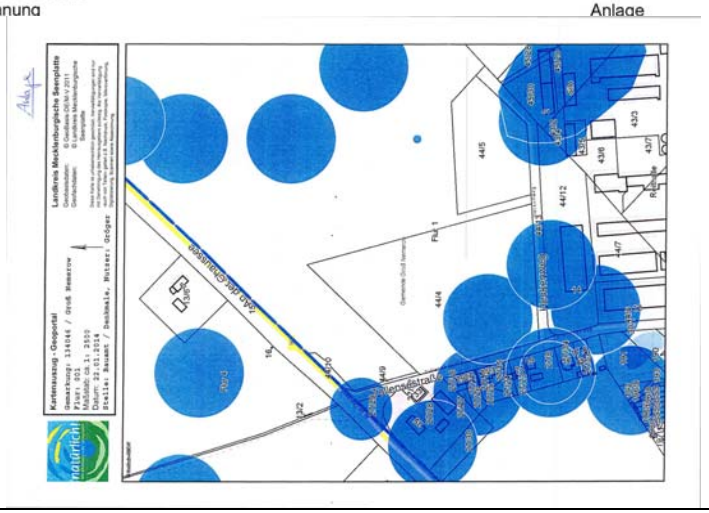
Regionalstandort Waren (Müritz)
Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)
Telefon: 03991 78 0
Fax: 03991 78 2140

Stellungnahme Nr. 20/2	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
2 Mit der vorliegenden 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 sollen die Flächen zur Bundesstraße B 96 hin nunmehr vor dem Hintergrund der am südwestlichen Ortsrand ausreichend vorhandenen Flächenvorhaltungen für gewerbliche Neuansiedlungen sowie der Ordnung des nördlichen Ortseingangs zurück genommen werden. Von Seiten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wird diese Planungsabsicht ausdrücklich begrüßt. Aus städtebaulichen Gründen soll zudem die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen ausgeschlossen werden. So werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes auf die aktuelle Situation angepasst bzw. aktualisiert. Mit der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ sollen hierfür nunmehr planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 6,27 ha. **2.** Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 12. Dezember 2013 liegt mir bereits vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan insgesamt den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. **3.** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Aktuell stellt die Gemeinde Groß Nemerow den Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet auf. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hierzu hat sich die Gemeinde u. a. auch mit der gewerblichen Flächenausweisung im gesamten Gemeindegebiet auseinandergesetzt mit dem Ergebnis, dass am nördlichen Ortsrand von Groß Nemerow Gewerbeflächen über den Bestand hinaus lediglich straßenbegleitend des ´Heckenweges´ vorgehalten werden sollen. Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes werden diese Planungsabsichten berücksichtigt. Der o. g. Bebauungsplan wird offensichtlich im Parallelverfahren gemäß **§ 8 Abs. 3 BauGB** aufgestellt. Konkrete Aussagen über diese Verfahrensweise sind in der Begründung noch zu **ergänzen**. Darauf hinweisen möchte ich, dass das Parallelverfahren eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes ist. Soweit von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden soll, muss dabei mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Im Ergebnis muss das Entwicklungsgebot eingehalten werden. **Auf die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung in dieser Verfahrenskonstellation weise ich hin.** **4.** Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zur Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Groß Nemerow auf folgende Aspekte aufmerksam machen. **4.1.** Die im vorliegenden Planentwurf gewählte ***Darstellungsweise*** bezüglich des Aufhebungsbereiches entspricht nicht vollständig dem Planungsziel der Gemeinde.	**zu I.3** Die Begründung wird um die entsprechenden Aussagen zur Verfahrensweise (Parallelaufstellung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) ergänzt. Die Gemeinde Gross Nemerow stellt den Flächennutzungsplan auf. Der Entwurf und der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes haben ausgelegen; die Behörden wurden beteiligt. Die abschließende Beschlussfassung wird in Kürze erfolgen. Die Gemeinde Gross Nemerow hat parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes das B-planverfahren zur 1.Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.3 eingeleitet und durchgeführt. Der Satzungsbeschluss über den B-Plan wird vor dem abschließenden Beschluss des Flächennutzungsplanes gefasst werden. Gegen die Darstellungen im Flächennutzungsplan über das Gewerbegebiet am Heckenweg wurden keine Einwände vorgetragen. Es steht mit hinreichender Sicherheit fest, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Die Einhaltung des Entwicklungsgebotes ist gegeben. Der Hinweis wird berücksichtigt; der B-Plan wird zur Genehmigung eingereicht.			

Stellungnahme Nr. 20/3	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
3 Die laut den Aussagen in der Begründung zukünftig dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnende Fläche wird im o. g. Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Solange im Bebauungsplan aber eine Festsetzung nach § 9 BauGB getroffen wird, ist die Beurteilungsgrundlage für diese Flächen weiterhin § 30 BauGB. Insofern sollte der Aufhebungsbereich ausschließlich mit einer entsprechenden **Schraffur** in der Planzeichnung kenntlich gemacht werden.	**zu I.4.1** Das Aufhebungsgebiet wird aus dem Geltungsbereich des B-Planes genommen; das Aufhebungsgebiet wird mit einer entsprechenden Schraffur gekennzeichnet.			
4.2. Den Aussagen in der vorliegenden Begründung ist zu entnehmen, dass „nach Abschluss und mit Bekanntmachung die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 außer Kraft gesetzt wird“. Die Rechtsfolge des „Außerkrafttretens“ tritt jedoch nicht automatisch ein. Darauf hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass eine jüngere Rechtsnorm zwar die ältere verdrängt. Soweit die jüngere Rechtsnorm aber an einem Fehler leidet, stets die ältere Norm weitergilt. Insofern soll bezogen auf den konkreten Fall die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Groß Nemerow den Ursprungsplan offensichtlich **ersetzen**. Dem folge ich vom Grundsatz her. Die Begründung ist um Aussagen hierzu noch zu qualifizieren. Auf dem Plandokument ist zudem ein **Hinweis** zum Ersetzen aufzunehmen.	**zu I.4.2** Die Begründung und das Plandokument werden um die entsprechenden Hinweise ergänzt.			
4.3. Hinsichtlich der ***Art der baulichen Nutzung*** werden im ***GE, GEe*** und ***MI*** unter anderem Gewerbebetriebe „mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ für zulässig erklärt. In der vorliegenden Begründung wird hierzu auf die Festsetzungsmöglichkeiten des **§ 1 Abs. 9 BauNVO** hingewiesen, wonach die bestimmte Art der Nutzung „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ ausgeschlossen werden sollen. Im Sinne der Rechtseindeutigkeit ist hierzu auch eine **konkrete Festsetzung** im Bebauungsplan unter Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO zu ergänzen.	**zu I.4.3** In den B-Plan wird eine konkrete Festsetzung zum Ausschluss der Nutzungsart „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO mit aufgenommen.			
4.4. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Stellplatzanlagen bezogen auf ***grünordnerische Maßnahmen.*** Die Gemeinde sollte aber auch grundsätzlich Festsetzungen zu **Nebenanlagen** treffen, auch im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO.	**zu I.4.4** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll der Bau von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstands-flächen nach Landesrecht zulässig sind, ausgeschlossen sein. Die Festsetzungen des B-Planes werden entsprechend ergänzt.			
4.5. Für die südlich der Straße A1 ausgewiesenen Baugebiete wird eine ***abweichende Bauweise*** festgesetzt. Diese Festsetzung ist insoweit nicht rechtseindeutig. Entsprechend dem Bestimmtheitsgebot einer Festsetzung nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist die „Abweichung“ daher noch zu **definieren**.	**zu I.4.5** Die Abweichung wird definiert; innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig.			
4.6. Der o. g. Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ***Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*** fest. Danach ist auch der durch diese Rechte **begünstigte Personenkreis** zu bestimmen, welcher noch zu ergänzen ist.	**zu I.4.6** Der begünstigte Personenkreis wird ergänzt.			
4.7. Des Weiteren verläuft über das o. g. Plangebiet eine ***oberirdische Hauptversorgungsleitung***, welche die festgesetzten Baugrenzen schneidet.				

Stellungnahme Nr. 20/4	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
4 Hierzu sollte geprüft werden, inwieweit bei der Errichtung baulicher Anlagen **Abstände** einzuhalten sind. Ggf. sollten die **Baugrenzen entsprechend verkleinert** werden. Darüber hinaus handelt es sich nicht um eine nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB, sondern um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB. Die Planzeichen in der Zeichenerklärung sind entsprechend auch den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zuzuordnen. **4.8.** Zu den im Punkt 2.1. getroffenen Festsetzungen zur ***Ausbildung von Vegetationsflächen*** mache ich auf § 8 LBauO M-V aufmerksam. Danach sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke insbesondere zu begrünen oder zu bepflanzen. Einer konkreten Festsetzung im Bebauungsplan hierzu bedarf es regelmäßig nicht. Darüber hinaus stellt dies **keine Festsetzung** nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dar. (Hierzu wären die Grünflächen unter Anwendung des Planzeichens Nr. 9 der Planzeichenverordnung in der Planzeichnung konkret festzusetzen.)	**zu I.4.7** Nach telefonischer Rücksprache bei der E.DIS wurde dem Planer folgendes mitgeteilt: Für die Bestimmung der notwendigen Abstände sind die Merkblätter der E.DIS zu den Schutzabständen heranzuziehen. Konkrete Abstandsforderungen wurden nicht benannt; sie sind jeweils für die konkrete Nutzung und Bebauung individuell mit der E.DIS abzustimmen. In die Begründung zur Satzung werden ergänzende Anmerkungen mit aufgenommen. **zu I.4.8** Die grünordnerische Festsetzung Nr. 2.1 im Text Teil B wird gestrichen; in der Begründung wird auf § 8 LBauO M-V verwiesen.			
II. Anregungen und Hinweise **1.** Aus abfallrechtlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen. Entsprechend § 4 Abs. 4 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. 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.	**zu II.1** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen von Baumaßnahmen haben die Grundstückseigentümer die gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf den Bodenschutz / Altlasten zu beachten und einzuhalten.			
2. Denkmalpflegerische Belange von ***Baudenkmalen*** werden nicht berührt. Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes sind ***Bodendenkmale*** bekannt (siehe Anlage – blaue Kennzeichnung). Darauf hingewiesen wird daher, dass für die Veränderung von Bodendenkmalen durch Bauarbeiten/ Erdarbeiten gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) eine **Genehmigung** erforderlich ist. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde zuständig. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag ist bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass bei der jeweiligen Genehmigung folgende Bedingung einzuhalten sein wird:	**zu II.2** Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Satzung übernommen. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren bzw. bei der Umsetzung der Planung beachtet.			

Stellungnahme Nr. 20/5	Abwägung	Abstimmung		
5 Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Hinweise: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin. Darüber hinaus weise ich vorsorglich darauf hin, dass die denkmalrechtliche Genehmigung **vor Satzungsbeschluss** vorzuliegen hat. **3.** Seitens des Straßenbaulastträgers wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des o. g. Plangebietes die Kreisstraße **MST 24** befindet. Maßnahmen, die den Straßenkörper der Kreisstraße tangieren (bspw. die Errichtung von Zufahrten an die Kreisstraße etc.) bedürfen einer vorherigen Beteiligung und schriftlichen Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Kreisstraßen (Landkreis MSE – Bauamt/ Tiefbau). **4.** Aus brandschutztechnischer Sicht wird wie folgt Stellung genommen. Die beabsichtigte Änderung macht keine Forderungen des Brandschutzes erforderlich. An den erhöhten Löschwasserbedarf für Gewerbegebiete und der Pflichtaufgabe der Gemeinde zur Absicherung dieses Bedarfes wird hingewiesen. Aussagen zur Absicherung des Brandschutzes im Plangebiet sind in der Begründung zu ergänzen. **5.** Seitens des Gesundheitsamtes bestehen zu o. g. Planung keine Bedenken. Die Festsetzungen zu den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sollten über die Problematik „Bodenaushub“ hinaus auch Festsetzungen zum Immissionsschutz (Immissionsrichtwerte) enthalten. **6.** Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt, Adolf – Pompe - Straße 12 – 15, 17109 Demmin, Zimmer 123 einzuholen. **7.** Aus naturschutz-, immissionsschutz-, wasser- und bauordnungsrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes und des Sachgebietes Tourismus gibt es zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Groß Nemerow keine weiteren Anregungen oder Hinweise.	**Zu II.2 – Genehmigung** Die denkmalrechtliche Genehmigung wurde beantragt; mit Schreiben vom 04.03.2014 (siehe Tabelle Nr. 20/7) hat die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises mitgeteilt, dass eine denkmalrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt wird. Allerdings ist vor Baubeginn eine entsprechende Genehmigung zur Veränderung eines Bodendenkmals einzuholen. Bei der jeweiligen Genehmigung wird folgende Bedingung einzuhalten sein: *Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.* Planzeichnung und Begründung werden um die entsprechenden Aussagen ergänzt. **zu II.3** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **zu II.4** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Absicherung des Brandschutzes im Plangebiet ist über den Kösterpuhl (Teich an der MST 24 südwestlich zum Plangebiet gelegen) gegeben; bei einem erhöhten Löschwasserbedarf sind ggf. unterirdische Löschwasserbehälter auf den jeweiligen Grundstücken mit vorzusehen. **zu II.5** Für die Teilflächen wurden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt; die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen. **zu II.6** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	ja	nein	Enth.

Stellungnahme Nr. 20/6	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
6 **III. Sonstiges** o Die südlich der Straße A1 ***vorhandenen Bäume*** (Linden) sollen laut textlicher Festsetzung 3.3 erhalten bleiben. Festsetzungen nach **§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB** hierzu sind zu ergänzen. o Die ***Knödellinie*** im südlichen Baufeld 1 ist bis zur Grundstücksgrenze zu verlängern, um die benachbarten Baugebiete (GE und GEe) eindeutig voneinander abzugrenzen. o Mit dem o. g. Bebauungsplan werden ***gestalterische Festsetzungen*** getroffen. Die Rechtsgrundlage hierfür (§ 86 LBauO M-V) ist der Präambel entsprechend zu ergänzen. Hinweis: Der o. g. Bebauungsplan nimmt hinsichtlich des Bodenaushubs Bezug auf eine ***DIN-Vorschrift***. Darauf hinzuweisen ist die Gemeinde daher vorsorglich, dass sie sicherzustellen hat, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen kann. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde **hinweist**. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, in der Schlussbekanntmachung über den Bebauungsplan auf die Bereithaltung der entsprechenden DIN-Vorschrift hinzuweisen. Im Auftrag Friese Annette Böck-Friese Sachgebietsleiterin Kreisplanung Anlage  	**zu III. erster Punkt** Die vorhandenen Linden werden als Darstellungen ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b werden Erhaltungsgebote festgesetzt. **zu III. zweiter Punkt** Die „Knödellinie“ wird entsprechend verlängert. **zu III. dritter Punkt** Die Präambel wird entsprechend ergänzt. **zum Hinweis** DIN 18915 ist anerkannte Regel der Technik. Eine Festsetzung zu ihrer Anwendung ist nicht erforderlich. In der Festsetzung 3.7 wird die Anmerkung „entsprechend DIN 18915“ gestrichen.			

Stellungnahme Nr. 20/7	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

POSTEINGANG
A & S GmbH Nbdg.
05. MRZ. 2014
Erfaßt

A&S GmbH Neubrandenburg
z.H. Frau Nietiedt
August-Milarch-Str.1

17033 Neubrandenburg

Regionalstandort
Waren (Müritz)
Amt/SG
Bauamt
Bauverw./Denkmalpflege
Auskunft erteilt:
Frau Gröger
E-Mail: saskia.groeger@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.65
Telefon: 03991782431
Fax: 03955 708765965

Ihr Zeichen:	Ihre Nachricht vom:	Mein Zeichen:	Datum:
nie/heu	04.02.2014		04.03.2014

Bauherr: Regionalstandort Neubrandenburg,Amt für Wirtschaft,Kultur,Tourismus, ,im Hause
Aktenzeichen: (Bitte bei jedem Schriftverkehr angeben) 3823/2013-105
Bauort: Groß Nemerow
Katasterbezeichnung:Groß Nemerow, Flur 1, Flurstück 43/2, 43/4, 43/5, 44/4, 44/5, 44/12, 44/13, 45/28, 45/29, 45/30, Teilstücke von 43/3, 43/6, 44/11, 45/15
Maßnahme: Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ortserweiterung Nord" der Gemeinde Groß Nemerow

Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde:

Sehr geehrte Frau Nietiedt,
nach Prüfung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, denkmalpflegerische Belange von Baudenkmalen werden nicht berührt.

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte).

Nachrichtlich ist zu übernehmen:
Für die Veränderung von Bodendenkmalen durch Bauarbeiten / Erdarbeiten, ist gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) eine Genehmigung erforderlich.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde zuständig. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.

Eine denkmalrechtliche Genehmigung wird in Aussicht gestellt, allerdings ist vor Baubeginn eine entsprechende Genehmigung zur Veränderung eines Bodendenkmals einzuholen.

Es wird bereits darauf hingewiesen, dass bei der jeweiligen Genehmigung folgende Bedingung einzuhalten sein wird.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin

Mit freundlichen Grüßen

Gröger

Anlage:
Karte
Antragsunterlagen zum B-Plan Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“

Regionalstandort Waren (Müritz)	Bankverbindung:	Regionalstandort Demmin	Regionalstandort Neustrelitz	Regionalstandort Neubrandenburg
Zum Amtsbrink 2	Müritzsparkasse Waren	Adolf-Pompe-Straße 12 - 15	Woldegker Chaussee 35	Platanenstraße 43
17192 Waren (Müritz)	Kto-Nr.: 640 048 900, BLZ 150 501 00	17109 Demmin	17235 Neustrelitz	17033 Neubrandenburg
Telefon: 03991 78 0	BIC: NOLADE 21 WRN	Telefon: 03998 4340	Telefon: 03981 4810	Telefon: 0395 57087 0
Fax: 03991 78 2140	IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900	Fax: 03998 4230	Fax: 03981 481 400	Fax: 0395 57087 5501

Abwägung

In die Planzeichnung werden entsprechende Hinweise mit aufgenommen; die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

Stellungnahme Nr. (Bürger)	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
E: 09.12.13 f. Anmerkungen zur Flächennutzungsplanung der Gemeinde Gr. Nemerow (1.) Groß Nemerow Flur I Flurstücke 44/4 44/5 → Sollte von der Gemeinde oder vom größten Steuerzahler in der Gemeinde erworben werden, um solchen Vorhaben wie in jüngster Vergangenheit, die Fläche für eine Photovoltaikanlage zu nutzen u. damit als Spekulationsobjekt zu dienen, vorzugehen. → Wenn dann sollten Arbeitsplätze in der Gemeinde mit dem darauf entstehenden Gewerbe, geschaffen werden. (2.) Tollenseheim Mit der Agraringenieurschule in Tollenseheim steht und fällt meines Erachtens die Zukunft des Ortes. Da im Gespräch, die Bil-	**zu 1.** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **zu 2. und 3.** nicht relevant für den B-Plan			

Stellungnahme Nr.	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
dungsstätte zu schließen und damit das Aus für die Schule zu besiegeln, wäre das nicht gut für den Ort bzw der Gemeinde Gr. Nem. Wir sollten versuchen den Bildungsstätte mit Tradition, mit aller Macht zu erhalten, und wenn es notwendig erscheint, über eine Stiftung versuchen zu erhalten. Als Beispiel NW müssen wir mit Bildungsstätten von Ort aufwarten, um ein Abwandern unserer jungen Leute zu verhindern. (3) Klein Nemerow. Die jetzt noch freie Fläche des Flurstückes 30/40 in Kl. Nemerow, sollte von den Eigentümern, von denen ich weiß, daß sie sich aus Klein-Nemerow zurückziehen wollen, seitens der Gemeinde erworben werden. Damit kann man sich vorbehalten die Fläche nicht als Wohnbebauung	zu rüstieren. Diese sollte genutzt werden um an öffentl. Ver u. Entsorgungsobjekte zu gelangen. Weiter würden wir uns eines der letzten Möglichkeiten verbauen um an den ohnehin schon verbauten Uferzugang der Tollense entziehen. Meiner Ansicht sollte diese Fläche so genutzt werden damit die Bürger an zentralen Ort zB die Fläche so unten 1. Für den Rettungsdienst (Hubschrauberlandeplatz) 2. Informationspavillon (Rund um die Tollense) - Entstehung - Flora u. Fauna - Tourismus möglichkeiten - Rastplatz gez. Reinhold			

1.Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr.3 „Ortserweiterung Nord“, Gross Nemerow Abwägung zum Entwurf vom November 2013

Die Gemeinde Gross Nemerow hat am 13.06.2013 durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung der 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortserweiterung Nord“, Gross Nemerow eingeleitet. Am 06.11.2013 hat die Gemeindevertretung den Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Entwurf hat vom 09.12.2013 bis 17.01.2014 öffentlich ausgelegen; die Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.11.2013 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentlichen und privaten Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

1. Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf vom Nov. 2013

Lfd. Nr.	Behörden / Nachbargemeinden	Eingang Stellung-nahmen	Datum Stellung-nahmen	keine Einwände	Anmerkungen / Abwägung erforderlich
	Behörden				
1.	LA für Innere Verwaltung	03.12.2013	02.12.2013	X*	-
2.	Kabel Deutschland	03.12.2013	02.12.2013	X	-
3.	WBV Obere Havel/ O. Tollense	04.12.2013	03.12.2013	X	-
4.	BBL	05.12.2013 11.12.2013	02.12.2013 06.12.2013	X X	- -
5.	LA für Gesundheit u. Soziales	05.12.2013	03.12.2013	X	-
6.	Forstamt Neustrelitz	06.12.2013	04.12.2013	X	-
7.	Straßenbauamt Neustrelitz	09.12.2013	05.12.2013	X	-
8.	BA für Infrastruktur, Umwelt-schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	09.12.2013	06.12.2013	X*	-
9.	GDM com	12.12.2013	10.12.2013	X	-
10.	Bergamt	12.12.2013	11.12.2013	X	-
11.	Flughafen Nbg. Trollenhagen	16.12.2013	11.12.2013	X	-
12.	TLG Immobilien	17.12.2013	11.12.2013	X	-
13.	Amt f. RO und LP	17.12.2013	12.12.2013	X	-
14.	LA f. Kultur u. Denkmalpfl.	19.12.2013	18.12.2013	-	X
15.	Hauptzollamt	07.01.2014	03.01.2014	X	-
16.	E.DIS AG	07.01.2014	06.01.2014	-	X
17.	Deutsche Telekom Technik GmbH	08.01.2014	08.01.2014	-	X
18.	Stadtwerke Nbg. GmbH	08.01.2014	07.01.2014	-	X
19.	IHK	09.01.2014	07.01.2014	X	-
20.	Landkreis MS	10.01.2014	08.01.2014	Fristverl.	
21.	DEGES	15.01.2014	13.01.2014	X*	-
22.	Deutscher Wetterdienst	19.01.2014	17.01.2014	X	-
23.	StALU	21.01.2014	17.01.2014	X*	-
24.	Landkreis MS	 05.03.2014	24.01.2014 04.03.2014	- -	X X
	Nachbargemeinden				
1.	Gemeinde Holldorf	29.11.2013	29.11.2013	X	-
2.	Stadt Burg Stargard	29.11.2013	29.11.2013	X	-
3.	Stadt Neubrandenburg	04.12.2013	03.12.2013	X	-
4.	Gemeinde Blumenholz	06.12.2013	28.11.2013	X	-
	Bürger				
1.	Uwe Reinholz, Klein Nemerow	09.12.2013	09.12.2103	-	X

x* allgemeine Hinweise / die Hinweise wurden bzw. werden beachtet

Folgende Behörden wurden zur Stellungnahme aufgefordert und haben sich nicht geäußert:

- LUNG
- NABU
- BUND
- BA für Immobilien
- Katholische Kirchengemeinde
- Kirchenkreisverwaltung Stargard

Die Gemeinde Gross Nemerow geht davon aus, dass Belange nicht betroffen sind.

2. Abwägung

Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt nachfolgend in tabellarischer Form.

Gemeinde Groß Nemerow

Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Beschluss-Nr: 05GV/14/011 Datum: 11.03.2014 Verfasser: Bürgermeister

1. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 3 "Ortserweiterung Nord" Groß Nemerow - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	20.03.2014	Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow				

Sachverhalt:
Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 verfolgt die Gemeinde Groß Nemerow folgende Planungsziele:

- Für die im Plangebiet nach § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“ soll gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die bestimmte Art „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ ausgeschlossen werden (Änderung des Bebauungsplanes).
- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen gleichzeitig die Festsetzungen des Misch- und Gewerbegebietes entlang der Tollensestraße wieder zurück genommen werden (Teilaufhebung für Flächen des Bebauungsplanes).

Den Ausschluss einer bestimmten Art der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe (hier: Photovoltaik-Freiflächenanlagen) begründet die Gemeinde städtebaulich wie folgt:

- Das Plangebiet liegt an der Ortszufahrt und in unmittelbarer Nachbarschaft der die Ortslage Groß Nemerow tangierenden Bundesstraße B 96. Photovoltaik-Freiflächenanlagen stellen atypischen Gewerbebetrieben da. Die Ortseingangssituation und das Ortsbild, von der B 96 aus betrachtet, werden durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage erheblich beeinträchtigt.
- Die Gemeinde Groß Nemerow liegt in attraktiver landschaftlicher Umgebung. Die Gemeinde Groß Nemerow liegt im einem Tourismusentwicklungsraum und im touristischen Teilraumes „Tollensesee Region“. Der Tollensesee mit seinen Zuflüssen und den umliegenden Wäldern wurde als FFH-Gebiet festgesetzt. Die nördlich, unmittelbar an die B 96 angrenzenden Flächen, liegen im Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“.
- Planungsziel der Gemeinde ist die Ansiedlung gebäudebezogener Gewerbebetriebe; die verkehrliche Anbindung und stadttechnische Erschließung ist am Standort gegeben. Mit der Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben sollen die vorhanden bebauten Flächen in ihrer Eigenart ergänzt und abgerundet werden.

Die Teilaufhebung begründet die Gemeinde wie folgt:

Mit den Flächenvorhaltungen für gewerbliche Entwicklungen entlang des Heckenweges und den mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1 “Gewerbegebiet Schwarzer Weg“ und Nr. 6 „Gewerbegebiet Süd“ ausgewiesenen Gewerbeflächen werden ausreichende Flächen für gewerbliche Entwicklungen vorgehalten. Ein Bedarf an Gewerbeflächen darüber hinaus ist nicht mehr erkennbar. Bauliche Entwicklungen entlang der Tollensestraße werden u. a. auch durch die vorhandene ortsbildprägende Hecke eingeschränkt bzw. verhindert; die Erschließung von der Tollensestraße aus ist nicht gegeben.

Rechtliche Grundlage:
Baugesetzbuch, Kommunalverfassung M-V

Beschlussvorschlag:
Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses vom 20.03.2014 der Gemeindevertretung Groß Nemerow und aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) beschließt die Gemeindevertretung Groß Nemerow die

1. **Änderung und Teilaufhebung des B-Plan Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ Groß Nemerow.**

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von dem Abwägungsergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Gleichzeitig wird der Bürgermeister beauftragt, die Genehmigung für die 1. Änderung B-Plan 3 „Ortserweiterung Nord“ Groß Nemerow, bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung zu beantragen.

Die Erteilung der Genehmigung ist 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.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:
keine

Stegemann
Bürgermeister

gez. Lorenz
Bürgermeister der
geschäftsführenden Gemeinde

Anlage:
Satzung mit Begründung

Gemeinde Groß Nemerow

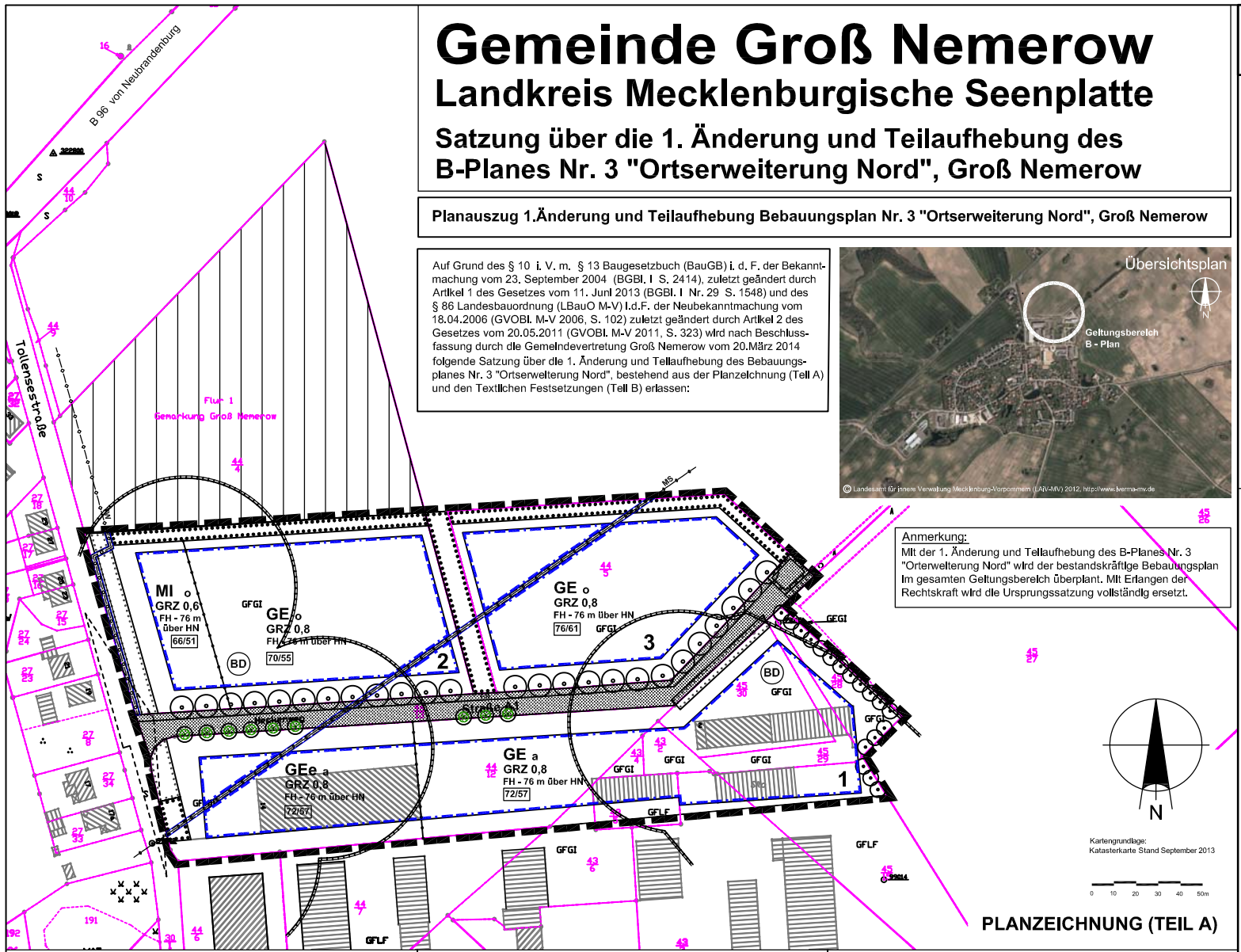
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 "Ortserweiterung Nord", Groß Nemerow

Planauszug 1.Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 3 "Ortserweiterung Nord", Groß Nemerow

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 S. 1548) und des § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Nemerow vom 20.März 2014 folgende Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ortserweiterung Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Anmerkung:
Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 "Ortserweiterung Nord" wird der bestandskräftige Bebauungsplan im gesamten Geltungsbereich überplant. Mit Erlangen der Rechtskraft wird die Ursprungssatzung vollständig ersetzt.



Kartengrundlage:
Katasterkarte Stand September 2013

0 10 20 30 40 50m

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9/1/1 BauGB**

MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 16/2/1 BauNVO
FH	Höchstgrenze Firsthöhe (76 m über HN)	§ 16/2/4 BauNVO

Bauweise — **§ 9/1/2 BauGB**

a	abweichende Bauweise (offene Bauweise, Gebäudelängen > 50m zulässig)	§ 22/4 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22/2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23/3 BauNVO

Verkehrsflächen

	Verkehrsfläche	§ 9/1/11 BauGB
	kombinierter Fuß- und Radweg	

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9/1/20 und 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzung	§ 9/1/25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9/1/25 BauGB
	Erhaltungsgebot Bäume	§ 9/1/25 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1/4, §16/5 BauNVO
	Sichtdreieck	
1	Nummer der Teilflächen	
	Fahrrecht für landwirtschaftliche Maschinen zur Feldzufahrt	§ 9/1/21 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen	§ 9/1/21 BauGB
72/57	flächenbezogener Schallleistungspegel in dB/m² (Tag/Nacht)	

2.0 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)

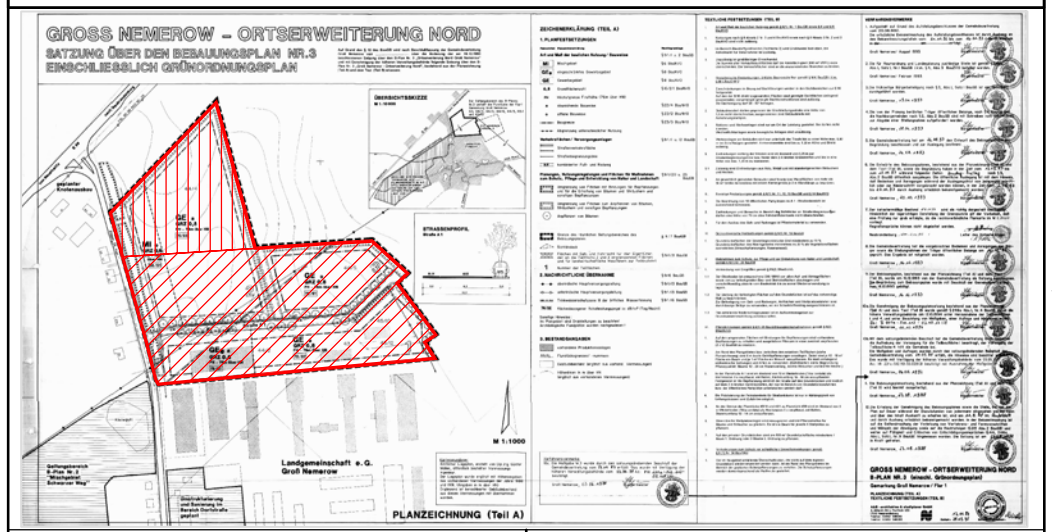
	unterirdische Hauptversorgungsleitungen TW - Trinkwasserleitung	§ 9/1/13 BauGB
	oberirdische Hauptversorgungsleitungen MS - Mittelspannungsfreileitung	§ 9/1/13 BauGB
BD	Grenze von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (Bodendenkmale Farbe BLAU)	

3.0 Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene baulliche Anlagen
- vorhandene Bäume (Linden) ergänzt nach örtlicher Begehung, nicht eingemessen!
- Flurstücksgrenze
- 45/30 Flurstücksnummer
- Aufhebungsgebiet (Zuordnung zum Gebiet nach § 35 BauG / Außenbereich)

Übersichtsplan bestandskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Ortserweiterung Nord", Groß Nemerow vom 11.08.1999

- Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Teilaufhebung
- Aufhebungsgebiet
- Änderungsgebiet



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 und § 8 BauNVO)

1.1 Das Gewerbegebiet GE und das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind folgende Nutzungen :
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zugelassen werden außerdem Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs.9 i.V.m. § 8 BauNVO wurden im GE und GEe Gewerbebetriebe in der Nutzungsart "Photovoltaik - Freiflächenanlagen" nicht zugelassen.

1.2 Das Mischgebiet MI dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 6 BauNVO wurden im MI Gewerbebetriebe in der Nutzungsart "Photovoltaik - Freiflächenanlagen" nicht zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

2.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zugelassen.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 u. § 9 Abs.1a BauGB) Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB) /

3.1 Auf den umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind vorhandene Bepflanzungen zu erhalten und ausgefallene Pflanzen in einer zweimal verpflanzten (2 x V) Qualität zu ersetzen.

3.2 Am Rand des Plangebietes bzw. zwischen den einzelnen Teilflächen (siehe Planzeichnung) sind 6 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind je 12-18m² Fläche ein Baum und je 1m² Fläche 1 Strauch anzupflanzen.
Es sind vorwiegend einheimische Arten zu verwenden.

Gehölzarten:	
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Vogelkirsche	Prunus avium
Haselnuss	Corylus avellana
Johannisbeere	Ribes diviricatum
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Weide	Salix caprea

Pflanzqualität: Bäume 12-24 cm Stammumfang, leichte Sträucher und leichte Heister

3.3 In der Planstraße A1 sind im Abstand von 10m Winterlinden (Tilia cordata) als Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18cm anzupflanzen.
Festgesetzt ist die Bepflanzung nördlich der Straße auf den Grundstücken.

3.4 Die Präzisierung der Feinstandorte für Straßenbäume ist nur in Abhängigkeit von Leitungstrassen und Zufahrten möglich.

3.5 An der Grenze zur Landschaft sind auf den Flurstücken 45 /28 und 45 /15 Im Abstand von 5 m Winterlinden (Tilia cordata) als Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14cm anzupflanzen.

3.6 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen.

3.7 Der Oberboden ist ordnungsgemäß von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Betriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.

3.8 Das anfallende Niederschlagswasser ist Im Aufkommensgebiet zur Grundwasserneubildung zurückzuhalten.

3.9 Die Baufeldfreimachung hat ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit Im Zeitraum vom 1.September des Jahres bis zum 1.März des Folgejahres zu erfolgen.

4.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

4.1 Der Im Baugebiet anfallende Überschussboden, der nicht auf dem eigenen Grundstück wiederverwendet werden kann, ist am Rand des Plangebietes Im Bereich der geplanten Schutzpflanzungen zu verteilen.
Die Schutzpflanzungen werden dementsprechend als Waithecke gestaltet.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

1,0 Sockelausbildung

1.1 Gebäudesockel dürfen gegenüber der Erschließungsstraße eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten; ausgenommen sind Gebäudeteile mit Anlieferungsrampe.

2,0 Werbeanlagen

2.1 Reclame und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Wechsellichtanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe max. 0,80m bei Schriftzügen gestattet. Firmenensemble sind bis zu 1,20m Höhe und Breite zulässig.

3.0 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen entlang der Straße sind Im Abstand von 0,25m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. hinter dem 2m breiten Grünstreifen und bis In eine Höhe von max. 1,20m zu realisieren.

3.2 Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Metall und mit standortgerechten Sträuchern und Hecken.

4.0 Ordnungswidrigkeit (§ 84 LBauO M-V)

4.1 Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer

- Sockel nicht so ausbildet, wie In Punkt 1.1. vorgegeben
- Werbeanlagen nicht so wie In Punkt 2.1 und 2.2 vorgegeben anordnet
- Einfriedungen nicht wie In Punkt 3.1 und 3.2 festgelegt vornimmt.

Wer ordnungswidrig handelt kann gemäß §84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

HINWEISE

1. Im Plangebiet sind Drainageleitungen zu beachten.
2. Einfriedungen Im Bereich der Sichtfelder dürfen eine Höhe von 70cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
3. Für den Ausbau des Geh- und Radweges sollte Pflastermaterial verwendet werden.
4. Schadstoffeinträge In den Untergrund sind zu vermeiden.
5. Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt; für das Vorhaben Ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.
   Die untere Denkmalschutzbehörde hat am 04.03.2014 eine denkmalrechtliche Genehmigung In Aussicht gestellt, allerdings Ist vor Baubeginn eine entsprechende Genehmigung zur Veränderung eines Bodendenkmlas einzuholen.

   Bei der jeweiligen Genehmigung wird folgende Bedingung einzuhalten sein:
   Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe BLAU gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.06.2013. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 06.11.2013 den Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben In der Zeit vom 09.12.2013 bis zum 17.01.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung In Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis Ist mitgeteilt worden.
   Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte In Form der ALK-Grundstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster & Vermessungsamt

7. Die Genehmigung der 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
   Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt; die Hinweise wurden beachtet.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

8. Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

9. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten Ist, sind am ..... Im öffentlichen Anzeiger für die Gemeinde Groß Nemerow ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung Ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln In der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt am 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V S.777) hingewiesen worden.

   Die Satzung Ist mit Ablauf des ..... In Kraft getreten.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

Projekt: **GEMEINDE GROSS NEMEROW**
Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 "Ortserweiterung Nord", Groß Nemerow

Auftraggeber: Gemeinde Groß Nemerow
vertreten durch das
Amt Stargarder Land, Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard

Plan: **Plan zur Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung**

N:\2013B050\dwg\Satzungsbeschluss März 2014.dwg — Dipl.-Ing. R. Nielkedt

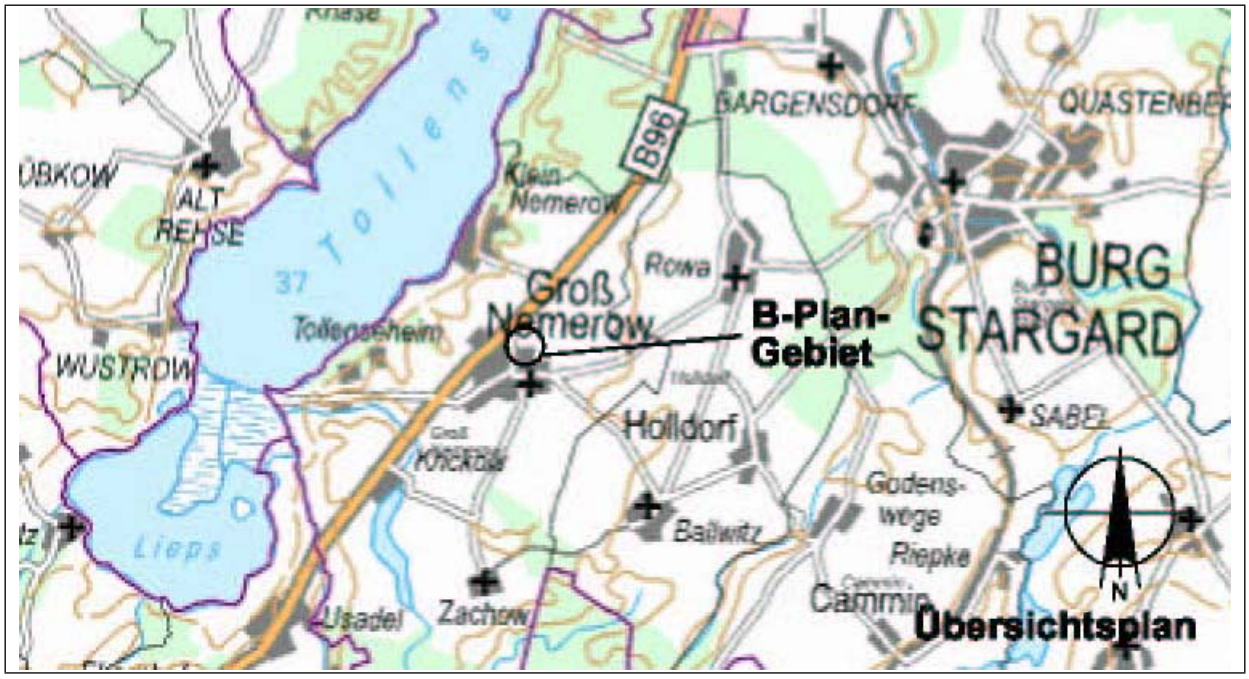
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzungsbeschluss
Datum: 20.03.2014
Maßstab: M:1:1000

Gemeinde Groß Nemerow
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.3 „Ortserweiterung Nord“, Groß Nemerow

(§10 i.V.m. § 13 BauGB)



Begründung zur Satzung (§2a und §9 Abs.8 BauGB)
(mit Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes)

Planungsstand: Satzungsbeschluss vom 20.03.2014

Auftragnehmer:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Ursula Schürmann
Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, März 2014

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL **3**

1.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN **5**

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / VERFAHREN **7**

3.0 LAGE IM RAUM / AUSGANGSBEDINGUNGEN **8**

4.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 ..... **9**

4.1 Städtebauliches Konzept 9

4.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes 10

4.3 1. Änderung des Bebauungsplanes 11

4.4 Hinweise für die weitere Planung und Umsetzung 15

5.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES **18**

Anlage 1: Textliche Festsetzungen Teil B der am 11.08.1998 rechtskräftig gewordenen Satzung über den B-Plan Nr.3 „Ortserweiterung Nord“, Groß Nemerow 19

Präambel

Zur Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von Gewerbe in Nachbarschaft des sich Anfang der 90-iger Jahre am nördlichen Ortsrand angesiedelten Baustoffmarktes hat die Gemeinde Groß Nemerow den Bebauungsplan Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“, Groß Nemerow aufgestellt. Planungsziel war die Sanierung und gewerbliche Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Anlagen und daran angrenzender Flächen.
In den Geltungsbereich einbezogen wurden die am Ortsrand liegenden baulichen Anlagen und daran angrenzende Flächen in nördliche und östliche Richtung. Im Verfahren wurde die Genehmigung für geplante östliche Erweiterungen versagt. Der am 11.08.1998 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan umfasst die vorhandenen bebauten Flächen (Teilfläche 1) und die nördlich daran angrenzenden Erweiterungsflächen in Richtung B 96 (Teilfläche 2 und 3).

Im Zusammenhang mit dem Baustoffmarkt waren im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses, die Errichtung einer Lagerhalle und einer Freilagerfläche sowie die Ansiedlung von kleineren und mittelständischen Unternehmen aus dem produzierenden Bereich beabsichtigt. Das Plangebiet wurde erschlossen; die geplante Erschließungsstraße wurde gebaut.
Die Nutzung „Baustoffmarkt“ ist am Standort später aufgegeben worden.
Die ursprünglich mit dem B-Plan Nr. 3 geplanten Entwicklungsziele konnten nicht umgesetzt werden. Die südlich der Straße liegenden Flächen werden heute vollständig gewerblich genutzt; die nördlich der Straße liegenden Planflächen blieben unbebaut. Die baulichen Anlagen des ehemaligen Baustoffmarktes nutzt heute hat ein Bäckereiunternehmen.

Die Gemeinde hat 2012/2013 ihre Planungsabsichten im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft und die Darstellungen im Flächennutzungsplan korrigiert. Für die im B-Plan Nr. 3 vorgehaltene gewerbliche Entwicklung ist heute der Bedarf nicht mehr gegeben. Mit dem Bau der Straße (Heckenweg) sind jedoch Voraussetzungen für bauliche Entwicklungen auf den straßenbegleitenden Flächen geschaffen worden; das Gebiet wurde stadttechnisch erschlossen. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass die Flächen beidseitig des Heckenweges auch weiterhin für die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbetrieben, die die Ortslage abrunden, vorgehalten bleiben sollen. Die parallel zur Tollensestraße liegenden Bauflächen wurden nicht mehr in die Darstellungen über das „Gewerbegebiet“ einbezogen.

Die Gemeindevertretung Groß Nemerow hat am 13.06.2013 beschlossen, dass der Bebauungsplan geändert und in Teilflächen aufgehoben werden soll. Durch einen

Vorhabenträger wurde zwischenzeitlich die Errichtung einer Photvoltaik- Freiflächenanlage beantragt. Die Gemeinde hat das Vorhaben abgelehnt, da das Vorhaben nicht den Planungszielen der Gemeinde entspricht. Die Errichtung von Photovoltaik – Freiflächen-anlagen auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibenden Flächen soll ausgeschlossen werden; die Flächen sollen für Erweiterungen ansässiger Unternehmen bzw. für Neuansiedlungen vorgehalten bleiben.

Der Aufstellungsbeschluss zur Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“, Groß Nemerow wurde ortsüblich bekannt gemacht und bei der Raumordnungsbehörde angezeigt. Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 31.07.2013 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung festgestellt.

Mit der 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen auf den Teilflächen parallel zur Tollensestraße wieder aufgehoben und für die im Geltungsbereich des B-Planes verbleibenden Flächen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geändert.
Grundzüge der Planung werden nicht berührt; die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-planes Nr. 3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.
Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ wird der bestandskräftige Bebauungsplan im gesamten Geltungsbereich überplant; mit Erlangen der Rechtskraft wird die Ursprungssatzung vollständig ersetzt.

1.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 S. 1548).

Weitere Rechtsgrundlagen sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) und
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V.

Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das neue Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) ist am 15. Juni 2011 in Kraft getreten. Der Gemeinde Groß Nemerow wurden keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Groß Nemerow hat sich am Eigenbedarf zu orientieren, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt (Punkt 4.1 (5) RREP MS).
Die Gemeinde Groß Nemerow ist im RREP MS dem Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg zugeordnet. Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Punkt 3.1.2 (3) RREP MS).
Mit der 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 korrigiert die Gemeinde Groß Nemerow ihre Planungsziele. Es werden gewerbliche Bauflächen zurück genommen und entlang einer vorhandenen Straße Möglichkeiten für Neuansiedlungen von einzelnen Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Ortsabrundung im Gemeindehauptort vorgehalten.
Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist gegeben.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Groß Nemerow stellt einen Flächennutzungsplan auf. Der Entwurf vom 18.04.2013 und der überarbeitete Entwurf vom 6.11.2013 haben öffentlich ausgelegen; die Behörden haben ihre Stellungnahmen abgegeben.
Am 13.06.2013 hat die Gemeindevertretung beschlossen, dass der B-Plan Nr. 3 parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan geändert werden soll (Parallelaufstellung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss über die 1.Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 wird vor dem abschließenden Beschluss des Flächennutzungsplanes gefasst werden; die Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan wird in Kürze folgen.
Im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Groß Nemerow die straßenbegleitenden Flächen am Heckenweg in die Darstellungen über das „Gewerbegebiet“ einbezogen; die parallel zur Tollensestraße (MST 24) liegenden Flächen wurden mit Darstellungen als „Flächen für die Landwirtschaft“ überplant. Für die Flächen am Heckenweg ist eine beidseitige Bebauung sinnvoll; die Erschließung ist gegeben. Die noch unbebauten Flächen am Heckenweg sollen ausschließlich der Erweiterung vorhandener bzw. der Neuansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Wesentliche Auswirkungen auf das Oberzentrum sind nicht zu erwarten.
Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden keine Einwände vorgetragen. Es steht somit mit hinreichender Sicherheit fest, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.
Die Einhaltung des Entwicklungsgebotes ist gegeben

Kartengrundlage

Kartengrundlage ist die aktuelle Katasterkarte des Katasteramtes, Stand: September 2013

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / VERFAHREN

Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 umfasst das Gebiet der rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ und im Einzelnen folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteilflächen in der Flur 1 / Gemarkung Groß Nemerow:

- die Flurstücke 43/2, 43/4, 43/5, 44/4, 44/5, 44/12, 44/13, 45/28, 45/29 und 45/30 sowie
- Teilflächen der Flurstücke 43/3, 43/6, 44/11 und 45/15.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6,27 ha.

Das Plangebiet wird in der Örtlichkeit wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Ackerflächen und die im Abstand von ca. 80 m zum Plangebiet verlaufende Bundesstraße B 96,
- im Westen durch die Tollensestraße (Kreisstraße MST 24),
- im Süden durch die vorhandenen gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen und
- im Osten durch Ackerflächen und die an den Heckenweg angrenzenden Feldgehölze.

Verfahren

1. Am 13.06.2013 hat die Gemeindevertretung Groß Nemerow den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über die 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortserweiterung Groß Nemerow“ gefasst.
   Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Am 13.06.2013 hat die Gemeindevertretung Groß Nemerow zur Sicherung der Planung für den Planbereich der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Satzung über die 1.Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ ist öffentlich bekannt gemacht worden.

3. Gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4. Am 06.11.2013 hat die Gemeindevertretung Groß Nemerow den Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf hat vom 09.12.2014 bis 17.01.2014 öffentlich ausgelegen; die Behörden und Nachbargemeinden wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

5. Am 20.03.2014 hat die Gemeindevertretung Gross Nemerow die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft und die abschließenden Beschlüsse über den Bebauungsplan (Abwägungs- und Satzungsbeschluss) gefasst.

3.0 LAGE IM RAUM / AUSGANGSBEDINGUNGEN

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Groß Nemerow im Abstand von ca. 80 m bzw. 250 m zur B 96 und wird über die von der B 96 abzweigende Kreisstraße 24 (Tollensestraße) und den von der Tollensestraße abzweigenden Heckenweg erschlossen.
Die Tollensestraße wird östlich, im Abschnitt von der B 96 bis zum Heckenweg, durchgängig von einer Hecke aus Bäumen und Sträucher begleitet.
Die Hecke bildet gegenwärtig die Grenze zur freien Landschaft; die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Hinter der Hecke verläuft lt. rechtskräftiger Satzung ein Postkabel; die Ackerflächen werden von einer Mittelspannungs-Freileitung geschnitten.
Auf dem Flurstück 44/4 verläuft parallel zur Tollensestraße eine Trinkwasserleitung.

Die Flächen westlich der Tollensestraße sind bebaut. Südwestlich zum Plangebiet liegt der Kösterpuhl (Teich mit Löschwasserentnahmestelle). Der Bereich zwischen Kösterpuhl und B 96 wird von Wohn- und Gewerbenutzungen (gemischte Bebauungsstrukturen) geprägt.
Der Heckenweg ist südlich bebaut; die vorhandenen baulichen Anlagen werden gegenwärtig von folgenden Unternehmen genutzt:

- Bäckerei Wildekopf
- Spedition Moyzio
- Unternehmen HARSCO.

Der Heckenweg ist in einer Breite von 6m ausgebaut worden (Ausführung der Fahrbahn in Bitumen); südlich sind Parkflächen in Parallelaufstellung angeordnet worden.
An der Grenze zum bebauten Gewerbegebiet wurden Linden angepflanzt. Die Baumstandorte wurden in die Kartenunterlage übernommen (Hinweis: nach örtlicher Begehung, nicht eingemessen).
Der in der rechtskräftigen Satzung nördlich des Heckenweges festgesetzte straßenbegleitende Fuß- und Radweg ist noch nicht gebaut worden. Die Flächen nördlich des Heckenweges sind unbebaut geblieben und werden landwirtschaftlich genutzt.
Das Gewerbegebiet wird im Süden von Stallanlagen begrenzt, die durch ein Reitunternehmen zur Unterbringung der Pferde und als Reithalle genutzt werden (Pensions- und Ausbildungsstall Anke Schüler).

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Tollensebecken“, die B 96 bildet die Grenze zum LSG.
Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Bodendenkmale Farbe BLAU) bekannt.
Das Plangebiet liegt außerhalb der Trinkwasserschutzzonen der Wassergewinnungsanlage Groß Nemerow - Zachow.

4.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung der Satzung über die 1.Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 verfolgt die Gemeinde Groß Nemerow folgende Planungsziele:

- Für die im Plangebiet nach § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“ soll gemäß §1 Abs.9 BauNVO die bestimmte Art der Nutzung „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ ausgeschlossen werden (Änderung des Bebauungsplanes).

- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen gleichzeitig die Festsetzungen des Misch- und Gewerbegebietes entlang der Tollensestraße wieder zurück genommen werden (Aufhebung von Teilflächen des Bebauungsplanes).

Die Gemeinde begründet den Ausschluss der bestimmten Art der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe, hier: Photovoltaik-Freiflächenanlagen wie folgt:

- Das Plangebiet liegt an der Ortszufahrt und in unmittelbarer Nachbarschaft der die Ortslage Groß Nemerow tangierenden Bundesstraße B 96. Photovoltaik-Freiflächenanlagen stellen atypischen Gewerbebetrieben da. Die Ortseingangssituation und das Ortsbild, von der B 96 aus betrachtet, werden durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage erheblich beeinträchtigt.

- Die Gemeinde Groß Nemerow liegt in attraktiver landschaftlicher Umgebung. Die Gemeinde Groß Nemerow liegt im einem Tourismusentwicklungsraum und im touristischen Teilraumes „Tollensesee Region“. Der Tollensesee mit seinen Zuflüssen und den umliegenden Wäldern wurde als FFH-Gebiet festgesetzt. Die nördlich, unmittelbar an die B 96 angrenzenden Flächen, liegen im Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“.

- Planungsziel der Gemeinde ist die Ansiedlung gebäudebezogener Gewerbebetriebe; die verkehrliche Anbindung und stadttechnische Erschließung ist am Standort gegeben. Mit der Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben sollen die vorhanden bebauten Flächen in ihrer Eigenart ergänzt und abgerundet werden.

Die Teilaufhebung begründet die Gemeinde wie folgt:
Mit den Flächenvorhaltungen für gewerbliche Entwicklungen entlang des Heckenweges und den mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1“Gewerbegebiet Schwarzer Weg“ und Nr. 6 „Gewerbegebiet Süd“ ausgewiesenen Gewerbeflächen werden ausreichende Flächen für gewerbliche Entwicklungen vorgehalten. Ein Bedarf an Gewerbeflächen darüber hinaus ist nicht mehr erkennbar. Bauliche Entwicklungen entlang der Tollensestraße werden u. a. auch durch die vorhandene ortsbildprägende Hecke eingeschränkt bzw. verhindert; die Erschließung von der Tollensestraße aus ist nicht gegeben.

Im Rahmen der Aufstellung des Entwurfs der 1.Änderung und Teilaufhebung werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung geprüft und den aktuellen Gegebenheiten entsprechend angepasst. Nicht mehr zutreffende Festsetzungen werden nicht mit übernommen; zwischenzeitlich neu bekannt gewordenen Sachverhalte werden nachrichtlich mit aufgeführt

4.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Mit der Satzung über den B-Plan Nr. 3 wurde Baurecht für die Entwicklung eines Gewerbegebietes am nördlichen Rand geschaffen. Auf Teilflächen an der Tollensestraße wurden Entwicklungen als Mischgebiet zugelassen. Die Flurstücke 44/4 und 44/5 in der Flur 1, Gemarkung Groß Nemerow sind bis heute unbebaut geblieben.
Die Gemeinde hat ihre Planungsziele im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes korrigiert. Ein Bedarf an Flächenvorhaltungen für Gewerbe in der ausgewiesenen Größenordnung ist heute nicht mehr erkennbar.
Die Gemeinde hat beschlossen, dass die am Heckenweg liegenden Flächen auch weiterhin für gewerbliche Entwicklungen offen gehalten bleiben sollen. Für die nördlichen Teilflächen des Flurstücks 44/4 sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben werden.
Die Grenze des Gewerebgebietes wird im Norden in Flucht der nördlichen Grenze des Nachbarflurstücks 44/5 neu festgelegt.
Für die nördlich dieser Flucht liegenden Flächen des Flurstücks 44/4 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ komplett aufgehoben.
Aufgehoben werden die Festsetzungen als Misch- und Gewerbegebiet (die Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A) sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Textliche Festsetzungen Teil B).
Die Flächen werden wieder dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet. Das Aufhebungsgebiet wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Das Teilaufhebungsgebiet umfasst eine Teilfläche des FS 44/4 in der Größe von ca.1,69 ha.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird das festgesetzte Gewerbegebiet Nord in Groß Nemerow verkleinert. Die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 verbleibenden Flächen umfassen eine Fläche von ca. 4,58 ha; davon sind die nördlich des Heckenweges liegenden Flächen (ca. 2,35 ha) noch nicht bebaut.

4.3 1. Änderung des Bebauungsplanes

Planungsziel der Gemeinde ist, mit der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 die im Plangebiet nach § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ dahingehend zu ändern, dass die Errichtung von „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ nicht zulässig ist.
Im Rahmen der Aufstellung des Entwurfs der 1.Änderung und Teilaufhebung hat die Gemeinde Groß Nemerow die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung geprüft und festgestellt, dass darüber hinaus weitere Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung in der Planzeichnung und im Text (Teil B) nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten bzw. Rechtsgrundlagen entsprechend.
Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung im Planteil A den aktuellen Gegebenheiten entsprechend angepasst übernommen und die im Teil B der Satzung getroffenen Festsetzungen in neuer Fassung erstellt und übernommen.

Planzeichnung (Teil A):
Für die im Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes verbleibenden Flächen bleiben die mit der Satzung über den B-Plan Nr. 3 in der Planzeichnung Teil A getroffenen Festsetzungen verbindlich; die Festsetzungen werden in die Planzeichnung zur 1. Änderung und Teilaufhebung mit folgenden Korrekturen bzw. Berichtigungen übertragen:

1. An der Grenze zum Aufhebungsgebiet werden die Festsetzungen angeglichen. Am neu entstehenden nördlichen Gewerbegebietsrand werden Anpflanzgebote in einer Breite von 6m festgesetzt.

2. In der Teilfläche 1 werden die vorhandenen baulichen Anlagen am östlichen Rand in die Bauflächenausgrenzung mit einbezogen.

3. In der Teilfläche 2 wird die Festsetzung der abweichenden Bauweise nicht mit übernommen; die Festsetzung erfolgte im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Baustoffmarktes. Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Im Zusammenhang mit dem Bau der Straße A1 sind südlich der Fahrbahn Linden angepflanzt worden; die Anpflanzgebote in diesem Bereich lt. rechtskräftiger Satzung werden nicht mit übernommen. Im Bebauungsplan werden die Baumstandorte übernommen und mit Festsetzungen von Erhaltungsgeboten überplant.

5. In der Gemeinde Groß Nemerow wurde zwischenzeitlich die Wassergewinnungsanlage Groß Nemerow – Zachow in Betrieb genommen. Mit der Verordnung vom 2. Juli 2003 sind die Schutzzonen neu bestimmt worden. Das Plangebiet liegt nunmehr außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes. Die in der rechtskräftigen Satzung dargestellte Trinkwasserschutzzone III wird nicht mit übernommen.

6. Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Bodendenkmale Farbe BLAU) bekannt. Die Bodendenkmale werden nachrichtlich in die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung übernommen.

7. Die über das Plangebiet verlaufenden Leitungen (TW, MS-Freileitung) werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen überplant; die Festsetzungen über Anpflanzgebote bzw. Baugrenzen werden entsprechend angepasst.

Textliche Festsetzungen (Teil B):

Die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung werden im Einzelnen mit folgenden Korrekturen und Änderungen übernommen (Hinweis: die textlichen Festsetzungen (Teil B) der am 11.08.1998 in Kraft getretenen Satzung sind der Begründung als Anlage beigefügt worden):

<u>Zu I. Art und Maß der baulichen Nutzung</u>

Mit der rechtskräftigen Satzung sind 3 Festsetzungen getroffen worden.

Die Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 stehen im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Baustoffmarktes und werden nicht mit übernommen.

Maßgebend ist jedoch, dass Einzelhandel in dem Gebiet nicht zulässig ist und die Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgeschlossen werden soll.

Die Beschränkungen sollen für das Gewerbegebiet und das Mischgebiet gelten.

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung neu in folgender Fassung und mit Aufzählung der konkreten zulässigen Nutzungen vorgenommen:

1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB sowie §6 und §8 BauNVO)

1.1 Das Gewerbegebiet GE und das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind folgende Nutzungen:
- *Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben*
- *Lagerhäuser, Lagerplätze*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Zugelassen werden außerdem Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 8 BauNVO werden im GE und GEe Gewerbebetriebe in der Nutzungsart „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ nicht zugelassen.

1.2 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind folgende Nutzungen:
- *Wohngebäude*
- *Geschäfts- und Bürogebäude*
- *sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben*

Gemäß § 1 Abs.9 i. V. m. § 6 BauNVO werden im MI Gewerbebetriebe in der Nutzungsart „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ nicht zugelassen.

Zu II. Gestalterische Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde hat mit der Satzung über den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Nach Prüfung der Festsetzungen sollen diese mit Ausnahme der unter Nr. 1 (Vorgaben zu Dachlösungen zur B 96) und Nr. 6 (Festsetzungen zur Begrünung mit Klettergehölzen) getroffenen Regelungen auch weiterhin gelten.

Mit der Teilaufhebung werden die in Nachbarschaft der B 96 liegenden Flächen dem Außenbereich zugeordnet und die Abstände zur B 96 vergrößert. An der nördlichen Grenze sind Anpflanzgebote festgesetzt. Es besteht nicht zwingend die Notwendigkeit die Dachgestaltung vorzuschreiben; die Gestaltung soll zukünftigen Investoren vorbehalten sein.

Auch die Begrünung der Fassaden will die Gemeinde nicht zwingend vorgeben; die Fassadengestaltung, einschließlich Entscheidung zur Begrünung mit Klettergehölzen soll den Investoren vorbehalten sein.

Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 bis 5.1 werden übernommen; die örtlichen Bauvorschriften werden neu geordnet (1.0 Sockelausbildung, 2.0 Werbeanlagen, 3.0 Einfriedungen) und um den Punkt „Ordnungswidrigkeit“ ergänzt.

Zu III. Sonstige Festsetzungen

Nach Prüfung der Festsetzungen hat die Gemeinde entschieden, dass die unter Punkt III in der rechtskräftigen Satzung getroffenen Festsetzungen Nr. 1 (zu Parkflächen an der Straße A1), Nr. 2 (zur Höhe des Bewuchses innerhalb der Sichtfelder an Straßenbegrenzungen) und Nr. 3 (zum Material für den Ausbau des Geh-/ Radweges) nicht mit übernommen werden.

Die Festsetzung Nr. 1 kann entfallen. Das B-Plangebiet wird verkleinert; die Straße A1 ist mit Parkflächen in Parallelaufstellung ausgebaut worden.

Die Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 sind nicht zutreffend.

Die Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 werden als Hinweise in die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung mit aufgenommen.

Zu IV. Grünordnerische Festsetzungen

Als Festsetzung Nr.1 unter Punkt IV ist in der rechtskräftigen Satzung geregelt, dass Teilflächen der Grundstücke als Vegetationsflächen auszubilden sind. Die Festsetzung wird nicht mit in die Satzung über die 1.Änderung und Teilaufhebung übernommen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu unterhalten. Einer konkreten Festsetzung im Bebauungsplan hierzu bedarf es regelmäßig nicht.

Zu V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und VI. Pflanzbindungen / Ausgleichsmaßnahmen

Die unter diesen beiden Punkten aufgeführten Festsetzungen werden mit Ausnahme der Festsetzungen V. 1.2 und VI. 7 in die Satzung über die 1.Änderung und Teilaufhebung übernommen und unter der Überschrift „Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§1a Abs. 3 und §9 Abs.1a BauGB), Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)“ zusammengefasst.

Mit der Festsetzung V. 1.2 wurde geregelt, dass der Umfang der befestigten Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Weiterhin wurde festgelegt, dass durchlässige Beläge zu verwenden sind und ein Schadstoffeintrag auszuschließen ist. Mit der Festsetzung der GRZ 0,8 ist die zulässige Überbauung eindeutig vorgegeben. Um Schadstoffeinträge

auszuschließen, sind undurchlässige Beläge erforderlich. Die Festsetzung wird nicht mit übernommen. In die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 wird ein Hinweis mit aufgenommen, dass Schadstoffeinträge in den Untergrund auszuschließen sind.

Mit der Festsetzung VI.7 werden zukünftigen Investoren neben den Pflanzgeboten an den Rändern und entlang der Straße A1 (Heckenweg) weitere Anpflanzgebote von Bäumen in Abhängigkeit von der Grundstückgröße auf den privaten Grundstücksflächen auferlegt.

Die Begrünung auf den privaten Grundstücken soll den jeweiligen Bauherren überlassen bleiben; die Festsetzung wird nicht mit übernommen.

Anmerkungen zu den übernommenen Festsetzungen V.1.1, VI.3 und VI.5:

- Die Festsetzung V.1.1 wird ohne die Anmerkung „entsprechend DIN 18915“ übernommen. Die DIN ist anerkannte Regel der Technik; eine Festsetzung zu ihrer Anwendung ist nicht erforderlich.

- Die Anpflanzgebote lt. Festsetzung VI.3 werden nur für den nördlich der Straße A1 gelegenen Bereich übernommen. Die Linden südlich der Straße A1 wurden bereits angepflanzt; im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von Erhaltungsgeboten.

- Die in der Festsetzung VI.5 aufgeführten Flurstücke werden entsprechend den aktuellen Gegebenheiten berichtigt.

Zu VII. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die unter diesem Punkt getroffenen Festsetzung Nr. 1 wird in die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung mit übernommen.

4.4 Hinweise für die weitere Planung und Umsetzung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Hinweise und Anmerkungen für die weitere Planung und Umsetzung vorgetragen:

1. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege / Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

   Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Bodendenkmale Farbe BLAU) bekannt; für das Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

   Im Rahmen der Abwägung wurde die untere Denkmalschutzbehörde aufgefordert, die denkmalrechtliche Genehmigung zu erteilen. Mit Schreiben vom 04.03.2014 hat die untere Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung in Aussicht

gestellt, allerdings ist vor Baubeginn eine entsprechende Genehmigung zur Veränderung eines Bodendenkmals einzuholen.

Bei der jeweiligen Genehmigung wird folgende Bedingung einzuhalten sein:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe BLAU gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Anmerkung: Das Bodendenkmal ist nachrichtlich gemäß den Ausgrenzungen lt. Kartenauszug (Anlage zur Stellungnahme des Landkreises vom 24.01.2014) in die Planzeichnung übernommen worden.

2. Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Das Gemeindegebiet ist mit Erdgasleitungen erschlossen. Im Heckenweg besteht zurzeit keine Gasversorgung; es besteht jedoch die Möglichkeit des Anschlusses an das bestehende Gasnetz durch eine Netzerweiterung aus der Tollensestraße.

Auf dem FS 44/4, Flur 1, Gemarkung Groß Nemerow, verläuft östlich der Tollensestraße die Trinkwasserverbindungsleitung nach Klein Nemerow (DN 150AZ und PE90). Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin Anschlussleitungen für die westliche Wohnbebauung. Der Heckenweg ist mit einer Hauptversorgungsleitung PE110 erschlossen.

Die vorhandenen Leitungen sind versorgungswirksam und funktionstüchtig zu erhalten. Im Zusammenhang mit geplanten Umnutzungen bzw. Neuansiedlungen müssen ggf. die vorhandenen Entsorgungsnetze überprüft werden. Gegebenenfalls sind Erweiterungen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Entsorgungsnetzen erforderlich.

Die neu.sw ist berechtigt, Kosten für erforderliche Netzerweiterungen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Satzungen weiter zu berechnen.

3. Hinweise zur oberirdischen Hauptversorgungsleitung der E.DIS AG

Zu der das Plangebiet kreuzenden MS-Freileitung der E.DIS AG sind ausreichende Bebauungsabstände einzuhalten. Für die Bestimmung der notwendigen Abstände sind die Merkblätter der E.DIS AG zu den Schutzabständen heranzuziehen. Die einzuhaltenden Abstände werden jeweils für die konkrete Nutzung und Bebauung individuell durch die E.DIS AG vorgegeben.

4. Sonstige Hinweise

- Die Absicherung des Brandschutzes ist über den Kösterpuhl (Teich an der MST 24 südwestlich zum Plangebiet gelegen) gegeben; bei erhöhtem Löschwasserbedarf

sind ggf. zusätzlich unterirdische Löschwasserbehälter auf dem Grundstück erforderlich.

- Im Rahmen von Baumaßnahmen haben die Grundstückseigentümer die gesetzlichen Bestimmungen zum Bodenschutz / Altlasten einzuhalten.

- In die Satzung der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 wurde eine Festsetzung zu Nebenanlagen mit aufgenommen.
  Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bau von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig sind, nicht zulässig.

5.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Teilflächen aufgehoben und für die im Geltungsbereich des B-Planes verbleibenden Flächen werden die Textlichen Festsetzungen den aktuellen Gegebenheiten angepasst und geändert.

Nicht mehr zutreffende Festsetzungen werden gestrichen.

Für gewerbliche Entwicklungen vorgehaltene Bauflächen an der Tollensestraße werden wieder dem Außenbereich zugeordnet; die am Heckenweg nördlich der Erschließungsstraße liegenden und noch nicht bebauten Flächen bleiben der gewerblichen Entwicklung weiterhin vorbehalten. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden konkret vorgegeben.

Die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 liegenden unbebauten Flächen werden regelmäßig bewirtschaftet (ackerbauliche Nutzung).

Die Gemeinde Groß Nemerow hat im Rahmen der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes geprüft, ob im Geltungsbereich der Satzung die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen und Folgendes festgestellt:

- Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

- Die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsgebiet entsprechend den in § 5 Abs. 2 BNatSchG genannten Grundsätzen der guten fachlichen Praxis verstößt gemäß § 44 Abs. 4 BNatSchG nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotsnormen.

- Die Bauflächen südlich des Heckenweges werden bereits vollständig gewerblich genutzt. Eingriffe, die Belange des Artenschutzes berühren, sind derzeit nicht geplant.

- Die noch als Acker genutzten geplanten Bauflächen nördlich des Heckenweges sind nur für störungsunempfindliche Brutvögel relevant, die ihr Nest in jedem Jahr erneuern. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1.September des Jahres bis zum 1. März des Folgejahres erfolgt. In den B-Plan wird eine entsprechende Bauzeitenregelung aufgenommen.

- Der Ausschluss von Freiflächen - Photovoltaikanlagen im GE berührt artenschutzrechtliche Belange nicht.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird seitens der Gemeinde Groß Nemerow festgestellt, dass unter der Voraussetzung, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt, die im Rahmen der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen nicht geeignet sind, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG zu erfüllen.

Anlage 1: Textliche Festsetzungen Teil B der am 11.08.1998 rechtskräftig gewordenen Satzung über den B-Plan Nr.3 „Ortserweiterung Nord“, Groß Nemerow

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB sowie § 6 und § 8 BauNVO

1. Nutzungen nach § 8 Absatz 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowie nach § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Im Bereich Baustoffgroßhandel (Teilfläche 2) wird Großhandel betrieben, ein Abholmarkt für Unternehmer ist zulässig.

3. Unzulässig ist großflächiger Einzelhandel.
Die Summe aller Verkaufsraumflächen darf die Kleinflächigkeit (800 m² VRFl.) nicht überschreiten. Die Verkaufsflächen sind an die anzusiedelnden Branchen zu binden.

II. Gestalterische Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

1. Einschränkungen in Bezug auf Dachlösungen werden in den Sichtbereichen zur B 96 festgesetzt.
Auf den der B 96 direkt zugewandten Flächen sind geneigte Dachflächen zwingend anzuwenden; vorgehängte geneigte Dachkonstruktionen sind zulässig.
Die Dachneigung darf 20 - 50° betragen.

2. Gebäudesockel dürfen gegenüber der Erschließungsstraße eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten; ausgenommen sind Gebäudeteile mit Anlieferungsrampen.

3. Reklame und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie dürfen nicht blenden.
Wechsellichtanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig.

4. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe max. 0,80 m bei Schriftzügen gestattet. Firmenensemble sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig.

5. Einfriedungen entlang der Straßen sind im Abstand von 0,25 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. hinter dem 2 m breiten Grünstreifen und bis in eine Höhe von max. 1,20 m zu realisieren.

5.1 Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Metall und mit standortgerechten Sträuchern und Hecken.

6. An gewerblich genutzten Gebäuden sind fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² Größe mindestens mit einem Klettergehölz je 2 m Wandlänge zu begrünen.

III. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 11, 12, 13 BauGB und § 14 BauNVO

1. Die Anordnung von 10 öffentlichen Parkplätzen im A 1 - Straßenbereich ist ausreichend bemessen.

2. Einfriedungen und Bewuchs im Bereich der Sichtfelder an Straßenbegrenzungen dürfen eine Höhe von 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

3. Für den Ausbau des Geh- und Radweges ist Pflastermaterial zu verwenden.

IV. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB

1. Grundstücksflächen der Gewerbegrundstücke sind mindestens zu 10 % Grundstücksflächen des Mischgebietes mindestens zu 20 % als Vegetationsflächen auszubilden (Strauchpflanzungen, Rasenansaat).

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB

1. Vermeidung von Eingriffen gemäß § 89(2) BNatSchG.

1.1 Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Betriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.

1.2 Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
Zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Hofflächen und Stellplatzzufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

1.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist im Aufkommensgebiet zur Grundwasserneubildung zurückzuhalten.

VI. Pflanzbindungen gemäß § 8(1) 25 BauGB/Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8(2) BNatSchG

1. Auf den umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind vorhandene Bepflanzungen zu erhalten und ausgefallene Pflanzen in einer zweimal verpflanzten (2 x V) Qualität zu ersetzen.

2. Am Rand des Plangebietes bzw. zwischen den einzelnen Teilflächen (siehe Planzeichnung) sind 6 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind je 12 - 18 m² Fläche ein Baum und je 1 m² Fläche ein Strauch anzupflanzen. Es sind vorwiegend einheimische Gattungen und Arten zu verwenden. (Gehölzarten: siehe Begründung, Pflanzqualität: Bäume 12 - 24 cm Stammumfang, leichte Sträucher und leichte Heister.)

3. In der Planstraße A 1 sind im Abstand von 10 m Winterlinden (Tilia cordata) als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen. Festgesetzt ist die Bepflanzung nördlich der Straße auf den Grundstücken und südlich auf dem 2 m breiten Gehölzstreifen, der nur im Bereich von Grundstückszufahrten bzw. der öffentlichen Parkplätze unterbrochen werden darf.

4. Die Präzisierung der Feinstandorte für Straßenbäume ist nur in Abhängigkeit von Leitungstrassen und Zufahrten möglich.

5. An der Grenze der Flurstücke 45/10 und 45/1 zu Flurstück 45/9 sind im Abstand von 5 m Winterlinden (Tilia cordata) als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm anzupflanzen.

6. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen.

7. Auf den privaten Grundstücken sind pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 1. Ordnung oder 3 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

V. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGBU

1. Der im Baugebiet anfallende Überschußboden, der nicht auf dem eigenen Grundstück wiederverwendet werden kann, ist am Rand des Plangebietes im Bereich der geplanten Schutzpflanzungen zu verteilen. Die Schutzpflanzungen werden dementsprechend als Wallhecke gestaltet.