

# Gemeinde Groß Nemerow

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

### Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 21.08.2014, 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 24.06.2014
5. Bericht des Bürgermeisters über Beschlüsse des Hauptausschusses, des nichtöffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung und wichtige Angelegenheiten der Gemeinde
6. Beschlussvorlagen
- 6.1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zur 1. Änderung B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" 05GV/14/015  
Vorlage: 05GV/14/015
- 6.2. Zustimmung Straßenbauplanung im B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" 05GV/14/016  
Vorlage: 05GV/14/016  
*hierzu: Herr Döbbert vom Ing.-Büro für Tiebau N. Döbbert*
- 6.3. 1. Änderung B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" Groß Nemerow - Abwägung 05GV/14/017  
Vorlage: 05GV/14/017  
*hierzu: Herr Schulz vom Planungsbüro G. Schulz GmbH, Moidentin*
- 6.4. 1. Änderung des B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" Groß Nemerow - Satzungsbeschluss 05GV/14/018  
Vorlage: 05GV/14/018
- 6.5. Benennung von Straßen im Wohngebiet "Nolte" in Klein Nemerow 05GV/14/023  
Vorlage: 05GV/14/023
- 6.6. Schaubeauftragter Wasser- und Bodenverband "Obere Havel/Obere Tollense" 05GV/14/026  
Vorlage: 05GV/14/026
7. Sonstiges

#### Nichtöffentlicher Teil:

8. Beschlussvorlagen
- 8.1. Grundstücksverkauf in Klein Nemerow Lindenberg 05GV/14/024  
Vorlage: 05GV/14/024
- 8.2. Grundstückserwerb Weg 05GV/14/025

Vorlage: 05GV/14/025

9. Sonstiges
10. Schließung der Sitzung

# Gemeinde Groß Nemerow

<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 05GV/14/015			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 26.05.2014 Verfasser: Herr Granzow			
<b>Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zur 1. Änderung B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte"</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	21.08.2014	Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow				

## Begründung:

Die Gemeinde kann Städtebauliche Verträge mit folgendem Gegenstand schließen:

Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehört die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie aller erforderlichen Gutachten o. ä.

Für die Kosten der Bauleitplanung erfolgte dies mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.12.2010.

Zur Konkretisierung des Städtebaulichen Vertrages vom 10.02/25.01.2011 wird dieser Nachtrag geschlossen der u. a. die Erschließung und die damit verbundenen Kosten regelt.

Die Kosten trägt der Eigentümer.

## Rechtliche Grundlage:

§ 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag)

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Groß Nemerow beauftragt den Bürgermeister diesen Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zur Durchführung und der Kostenregelung der Erschließung abzuschließen.

## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Stegemann  
Bürgermeister

gez. Lorenz  
Bürgermeister der  
geschäftsführenden  
Gemeinde

## Anlage:

Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag

# **Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag**

**für das Gebiet**

**1.Änderung des  
Bebauungsplan Nummer 7  
„Wohnpark Nolte“  
der Gemeinde Groß Nemerow**



Zwischen der

**Gemeinde Groß Nemerow  
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Stegemann  
und den 1. Stellvertreter des Bürgermeisters  
Herrn Dr. Stölting  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard**

- nachstehend „**Gemeinde**“ genannt-

und der

**Grundstücksgesellschaft  
Geschwister Nolte, Klein Nemerow  
Herrn Helmuth Nolte  
Dahlsheider Straße 48  
32760 Detmold**

- nachstehend „**Erschließungsträger**“ genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

### **Vorbemerkung**

Die Vertragspartner haben für das Gebiet Bebauungsplan Nummer 7 „Wohnpark Nolte“ am 14.04.2005/ 08.06.2005 und für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nummer 7 am 25.01.2011/10.02.2011 einen Vertrag über die städtebauliche Entwicklung geschlossen, in dem sich die Vertragspartner zur Schaffung von Bauland sowie kostengünstiger bedarfsgerechter Erschließungsmaßnahmen in einem Zeitraum von 2- 3 Jahren verpflichtet haben. Dieser Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag wird zur Konkretisierung dieser Verpflichtung geschlossen.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Die Gemeinde überträgt nach § 11 Absatz 1 Nr. 1 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) die Erschließung auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigelegten Plan der 1. Änderung des B- Plan Nr. 7 (Sachstand vom 19.06.2014).
- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend:

- a. die Satzung mit Begründung und Umweltbericht der 1. Änderung des B-Plan Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ (Anlage 1 des Vertrages – Sachstand 19.06.2014)
- b. die Grünordnerischen Festsetzungen gemäß Planungsunterlage unter Hinweise (unter Absatz 4 benannt)

Die erforderlichen Ausführungsplanungen sind gemäß § 3 Absatz 1 mit Gemeinde abzustimmen und werden Grundlage der Durchführung der Erschließung.

- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß §§ 2 und 3 dieses Vertrages. Der Erschließungsträger wird in eigenem Namen für eigene Rechnung tätig.

- (4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich die für den Geltungsbereich der Bauleitplanung geforderten Pflanzungen von Bäume und Hecken entsprechend des B-Planes Nr. 7 bis spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen und die entsprechende Pflegemaßnahmen für 5 Jahre vorzunehmen.

Es sind 50 Stück großkronige Laubbäume (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) im Gemeindegebiet auf dem Flurstück 6 in der Flur 3 der Gemarkung Klein Nemerow zu pflanzen.

Die Heckenpflanzung ist im Gemeindegebiet auf dem Flurstück 6 der Flur 3 der Gemarkung Klein Nemerow vorzunehmen. Es ist eine mehrreihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen mit folgenden Maßgaben:

- 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

Es sind weiterhin 31 heimische alte Obstbaumsorten Hochstamm 10/12 cm Stammumfang auf dem Flurstück 45/31, Flur 3 Gemarkung Klein 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 dauerhafte Sicherung der Streuobstwiese-Neuanpflanzung einschließlich des vorhandenen alten Obstbaumbestandes – ist durch eine öffentliche Baulasteintragung oder einer Eintragung in das Grundbuch zu gewährleisten. Bei Verlust und im Falle des Absterbens sind die Pflanzen gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen.

- (5) Der Erschließungsträger gewährt der Gemeinde / den Bürger das Recht der fußläufigen Nutzung des Weges von dem Flurstück 20 (Straße Am Damm) bis zur Seestraße durch das neue Wohngebiet. Dieses Recht wird mit in den Kaufverträgen aufgenommen. Dieses Wegerecht wird zugunsten der

Gemeinde im Grundbuch eingetragen. Der Zeitpunkt der Eintragung wird mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten bestimmt.

## **§ 2**

### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der nachfolgend aufgeführten Erschließungsanlagen:
- a) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze einschließlich Fahrbahnen, Gehwege, Parkstreifen, Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung sowie Straßenbegleitgrün,
  - b) die aus rechtlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb des Baugebietes (z.B. Fußwege, Wohnwege),
  - c) Anlagen zur Ableitung von Schmutzwasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse entsprechend gültiger Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde,
  - d) Anlagen zur Trinkwasserversorgung,
  - e) Anlagen zur Versorgung Telekommunikation,
  - f) Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität,
  - g) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen,
  - h) Ableitung von Regenwasser.

Die Herstellungspflicht umfasst jeweils auch die erforderlichen Ingenieurplanungen, die erforderliche Vermessung und die Freilegung öffentlicher Erschließungsflächen. Bodenverunreinigungen sind im erforderlichen Umfang zu beseitigen. Erforderlichenfalls ist hierzu das Gutachten eines anerkannten Sachverständigen auf Kosten des Erschließungsträgers einzuholen.

## **§ 3**

### **Planung, Beginn der Durchführung und Fertigstellung**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich die erforderlichen Entwurfsplanungen, Genehmigungs- und Ausführungsunterlagen zu den in:
- a) § 2 Absatz 1 a bis h genannten Erschließungsanlagen nach Abstimmung mit den erforderlichen Stellen vorzulegen. Die Planungen (z. B. Querschnitt, Grundriss, Längsschnitt sowie der Aufbau) sind nach den in Mecklenburg-Vorpommern gültigen Verwaltungsvorschriften und zusätzlich technischen Vorschriften der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen und Vertragsbedingungen vorzunehmen.

- b) § 2 Absatz 1 c) genannten Einleitpunkt der Erschließungsanlagen für Schmutzwasser durch den Abwasserbeseitigungszweckverband Tollensesee bestätigen zu lassen.
  - c) § 2 Absatz 1 h) genannten Einleitpunkt der Erschließungsanlagen für Regenwasser durch den Wasser- und Bodenverband Obere Havel und Obere Tollense bestätigen zu lassen.
- (2) Auf der Grundlage der bestätigten Entwurfsplanungen zu § 1 a) ist die Ausführungsplanung zu erstellen und der Gemeinde vorzulegen. Änderungen gegenüber der bestätigten Entwurfsplanung sind nur nach Absprache mit der Gemeinde Fachbereich Bau- und Ordnungsamt, zulässig. Die Ausführungsplanungen für die Entwässerungsanlagen sind in gesonderter Form mit der Gemeinde abzustimmen.
- (3) Der Erschließungsträger hat alle notwendigen bau-, wasserbehördlichen sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.

Gleiches gilt für die unter § 3 Abs. 1 b genannten Leistungen.

Der Baubeginn ist der Gemeinde drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Zustimmung durch die Gemeinde begonnen werden.

- (4) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Hochbaumaßnahmen hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (5) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtung nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (6) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, bei der Erfüllung dieses Vertrages alle bestehenden öffentlich- rechtlichen Vorschriften einzuhalten, einschließlich der einschlägigen technischen Vorschriften und der Vorschriften zum Umwelt- und Bodenschutz. Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

## **§ 4**

### **Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der unter § 3 Absatz 1 a bis h genannten Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger leistungsfähige Ingenieurbüros, die die Gewähr für eine

technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bieten. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen Erschließungsträger und Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/A) ausführen zu lassen. Der Erschließungsträger hat der Gemeinde die Absicht der Beauftragung für Bauleistungen schriftlich mitzuteilen. Die Gemeinde hat das Recht, der Beauftragung innerhalb einer Woche nach Zugang der Mitteilung aus wichtigem Grund zu widersprechen.

- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die erforderlichen Vermessungsarbeiten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

## **§ 5 Baudurchführung**

- (1) Für die Ausführung aller Bauleistungen gilt die VOB/B:
- (2) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmungen mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Fernmelde-, Strom-, Trinkwasser, Schmutzwasser) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen weitestgehend ausgeschlossen wird. Dies gilt auch für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse an die Hauptsammler der Abwasseranlagen.
- (3) Für die Herstellung der Gehwegbeleuchtung ist der Leuchtentyp mit der Gemeinde abzustimmen.
- (4) Der Baubeginn ist drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihm beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (5) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die unter § 2 Abs. 1 a) als Baustraßen vorgesehenen Straßen soweit fertig zustellen, dass sie ungehindert benutzt werden können. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustellen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht auf Kosten des Erschließungsträgers zu beseitigen. Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen soll nach Möglichkeit so rechtzeitig begonnen werden, dass sie zum Bezug bzw. Nutzung verfügbar sind.

## **§ 6**

### **Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Fertigstellung der Anlage für jeden Schaden, der durch Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

## **§ 7**

### **Abnahme und Mängelansprüche**

- (1) Der Erschließungsträger hat der Gemeinde seine Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Mängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Es gilt die VOB/B.
- (2) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, die Gemeinde zu den Abnahmen zwischen ihm und den bauausführenden Firmen rechtzeitig einzuladen.

## **§ 8**

### **Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlage wird diese nicht von der Gemeinde in ihre Baulast und Verkehrssicherungspflicht übernommen.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, zur Abnahme die vom Ingenieurbüro sachlich, fachlich richtig fertig gestellten Bestandspläne in zweifacher Ausfertigung im Entwurf zu übergeben:
- (3) Spätestens drei Monate nach Baufertigstellung sind die Unterlagen über die Ergebnisse der Schlussvermessung, die von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführt wurde und eine Bescheinigung des Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind, zu übergeben.
- (4) Die nach Absatz 2 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.

- (5) Der Erschließungsträger, wird schriftlich erklären, dass alle von ihm beauftragten Leistungen abgerechnet sind. Er stellt die Gemeinde von Forderungen Dritter frei.

Die Gemeinde ist insbesondere von der Verpflichtung gemäß § 129 Absatz 1 Satz 3 Baugesetzbuch befreit.

## **§ 9**

### **Ablösebeitrag für öffentliche Abwasseranlagen**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, für den Anschluss des Wohngebietes an die bereits hergestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen den gemäß Beitragssatzung des Abwasserbeseitigungszweckverbandes Tollensesee entstehenden Schmutzwasserbeitrag zu entrichten.
- (2) Die Ablösung der Beiträge erfolgt durch den Erschließungsträger.

## **§ 10**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Gemeinde und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Dem Abwasserbeseitigungszweckverband Tollensesee bleibt die Erhebung von Gebühren, Beiträgen und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen für Anlagen vorbehalten, deren Herstellung nicht Gegenstand der Regelung in § 2 Absatz 1 dieses Vertrages ist. Für die in § 2 Absatz 1 genannten Anlagen wird die Gemeinde Groß Nemerow nach deren vertragsgemäßen Herstellung durch den Erschließungsträger keine Erschließungsbeiträge für die Grundstücke des Erschließungsgebietes erheben. Die Erhebung von Ausbaubeiträgen für Maßnahmen, die später von der Gemeinde oder Dritten durchgeführt werden, bleibt vorbehalten.
- (4) Soweit dieser Vertrag keine speziellen Regelungen enthält, gelten die Regelungen der VOB.
- (5) Alle in diesem Vertrag benannten Regelungen und Bestimmungen gehen bei Verkauf oder Übertragung des Grundstückes an einen anderen Erschließungsträger über.

## **§ 11**

### **Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam vom Zeitpunkt der Unterschriftsleistung an wirksam und rechtskräftig.

Bestandteil des Vertrages sind folgende Anlagen:

Anlage 1 Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes in Form der 1. Änderung B-Plan Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ einschließlich der Begründung und Umweltbericht (Sachstand: 19.06.2014)

Verträge mit den anderen Partnern der Versorgungsunternehmen sind im Nachtrag bei der Gemeinde Groß Nemerow einzureichen und werden Bestandteil dieses Vertrages.

Groß Nemerow, .....

Detmold,.....

für die Gemeinde

für den Erschließungsträger

Stegemann  
Bürgermeister  
Gemeinde Groß Nemerow

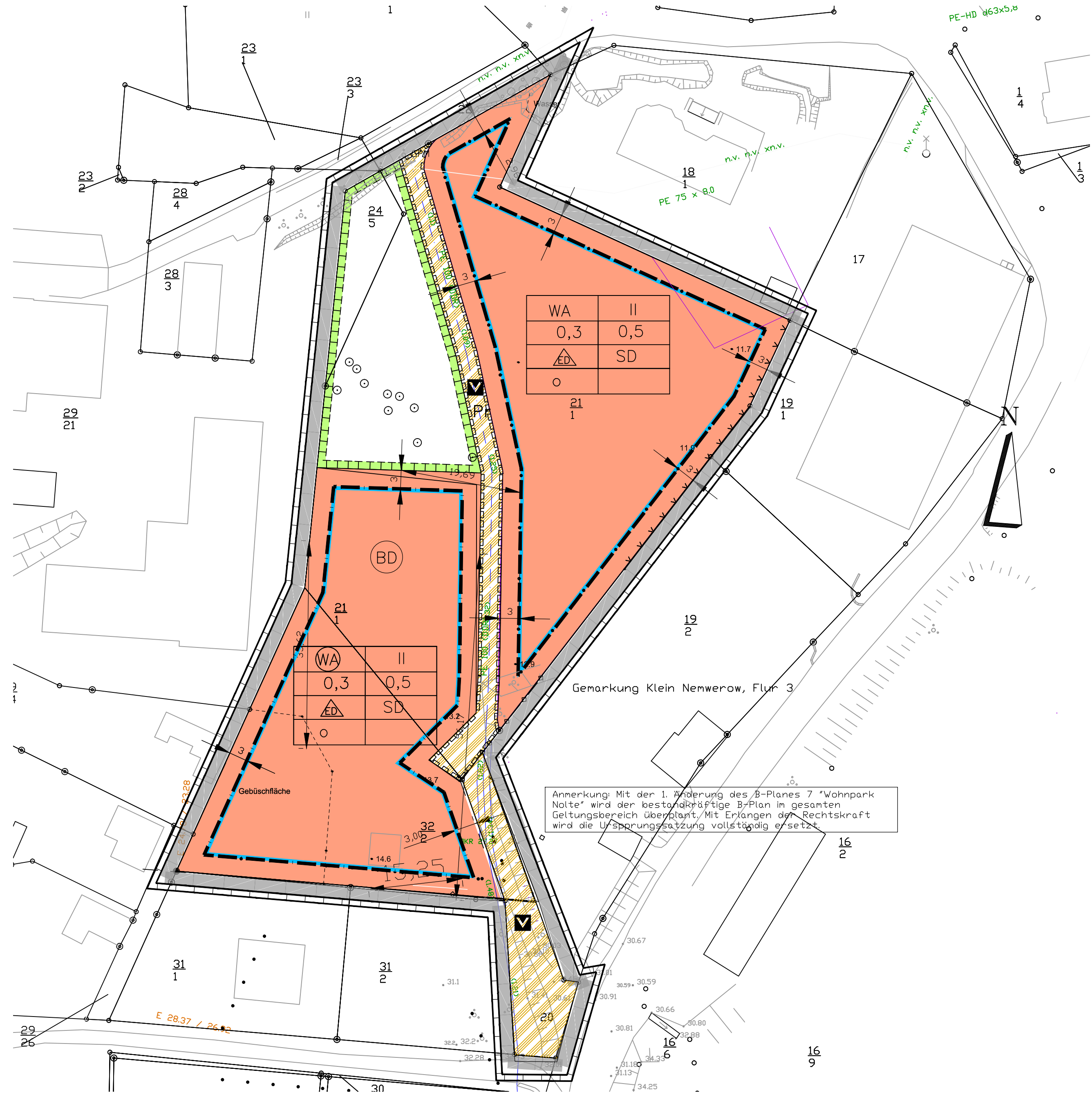
Helmuth Nolte  
Grundstücksgesellschaft Nolte,  
Klein Nemerow

Dr. Stölting  
1. Stellvertreter des  
Bürgermeisters



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



Planzeichenerklärung  
(gem. Plan 1990-Plan 90 118.12.1990)

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauVO)

WA Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 Abs. 1 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

Neuangeordnete Bebauung  
Art der baulichen Nutzung (Art der baulichen Nutzung)  
Max. Grundflächenzahl (GfZ)  
Max. Geschosshöhenzahl (GhZ)  
Bebauungsart

WA	II
0,3	0,5
△	SD
o	

Bauweise, Bauförderung, Baugraben  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

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

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung)

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

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

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. 4 BauGB)

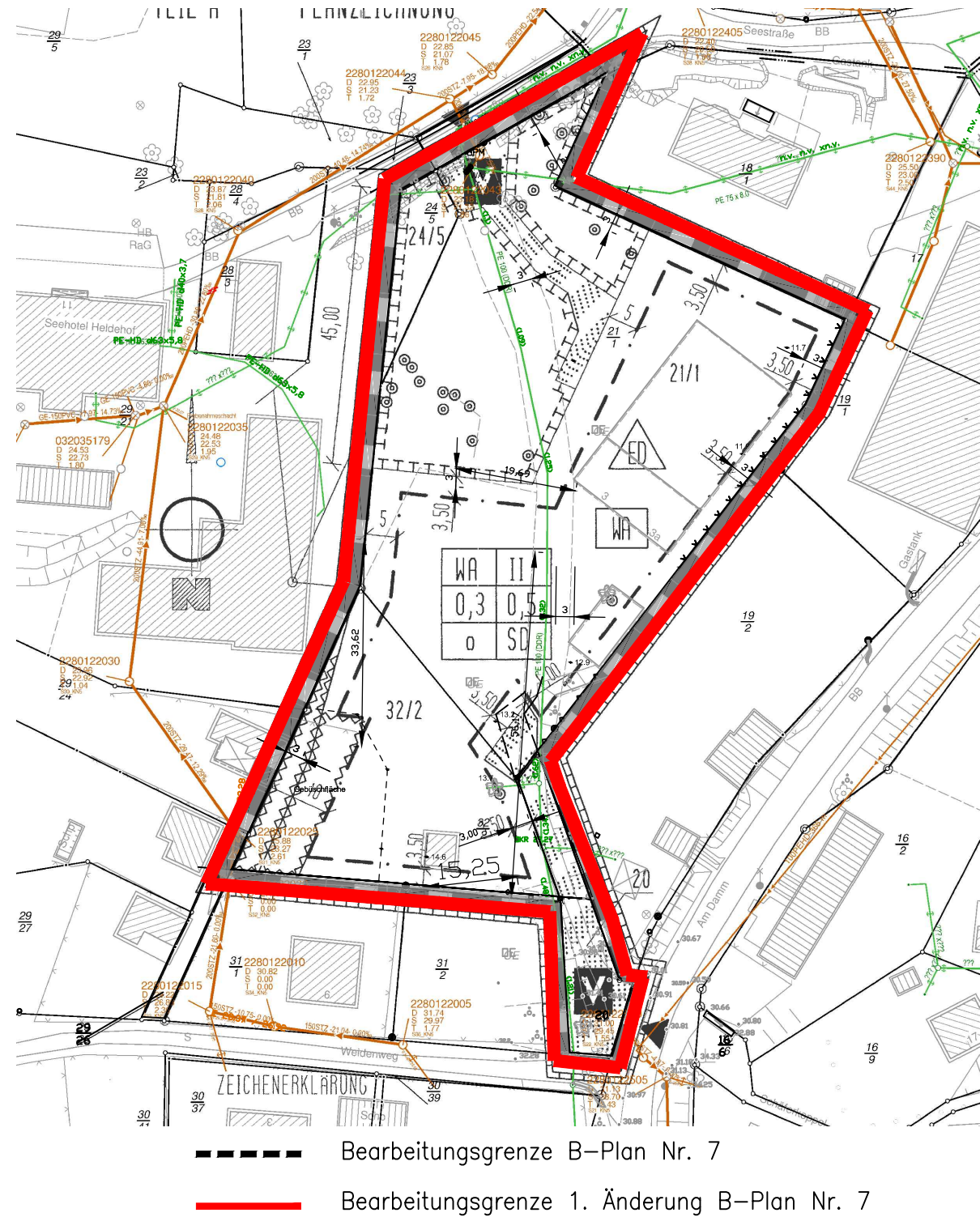
Umgebung von Grünanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)  
(§ 9 Abs. 6 BauVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

\*Darstellung ohne Normcharakter



--- Bearbeitungsgrenze B-Plan Nr. 7

--- Bearbeitungsgrenze 1. Änderung B-Plan Nr. 7

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

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

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 BauVO)

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

\*2.1 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe Fertigfußboden (HF) ist die Oberkante der angrenzenden Straße (Erschließungsstraße), gemessen in der Fahrbahnhälfte. Die Traufhöhe TH ist für geneigte Dächer als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln. Bei Flachdächern ermittelt sich die Traufhöhe TH als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika. Die OK Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 45 cm über den Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe gemessen vom Bezugspunkt darf max. 4,00 m betragen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

\*4 u. 4.1 ersatzlos gestrichen  
Flächen für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauVO (§ 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.

\*5.1 Festsetzungen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Leitungsrecht zur Führung einer Abwasser-, Gas- und Trinkwasserleitung zugunsten der neu sw
- Leitungsrecht zur Führung einer Elektroleitung zugunsten der e dis
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Gebiete
- Gehrecht zugunsten anderer Bürger

\* 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 abzuliefern.

\*8.3 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 1a BauGB)

1. Die Pflanzung von 50 Laubbäumen gem. Hinweise 4.1 ist dem Grundstück der Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3, Flurstück 6 zuzuordnen.
- Die Heckpflanzung gem. Hinweise 4.2 ist dem Grundstück Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3 Flurstück 6 zuzuordnen.
- Die Pflanzung von 31 heimische alte Obstbaumarten gem. Hinweise 4.2.1 ist dem Grundstück Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3, Flurstück 45/31 zuzuordnen

\*9. entfällt ersatzlos

II Hinweise

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 eventuelle auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenvorfälle 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.

Vorschlagsliste 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)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa arvensis (Feldrose)  
Prunus spinosa  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

\*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 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 Steieleiche
- 5 Stück Salix alba Silberweide
- 5 Stück Salix alba "Tristis" Trauerweide

\*4.2 Heckpflanzung 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 Obstbaumarten Hochstamm 10x12 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 Obstbaumbestandes- ist durch eine öffentliche Baulasteintragung oder einer Eintragung in das Grundbuch zu gewährleisten.

\* 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)

III. Gestalterische Festsetzungen

\*X 1. u. 2. gestrichen und in den textlichen Festsetzungen übernommen

\*X Höhenanforderung:  
Die OK Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 45 cm über dem Niveau der Mittellinie der angrenzenden 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 Dachdeckung der Gebäude sind Hart- und Weicheindeckungen zulässig.

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

5. Aussenwände  
Als Aussenhaut der Aussenwände sind Sichtmauerwerk, Putz, Holzfachwerk, Holzverschalungen oder Blockbohlen zulässig. Die Umfassungswände sind feuerhemmend auszubilden. Grundsätzlich 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. Ausnahmeweise sind grössere Organgüberstände bis höchstens 2,00 m nur bei Balkonüberdachung (über die gesamte Breite) zulässig.

\*X Traufhöhe  
Als Aussenwandhöhe vom Niveau der Mittellinie der angrenzenden Grundstückszufahrtsstraße die Traufhöhe ist max. 4,00 m zulässig.

8. Einfriedungen  
Als Grundstücks-einfriedung sind grundsätzlich nur Hecken und Zaune zulässig. Die Höhe der Zaune 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.

\*X Ordnungswidrigkeiten  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des Paragraphen 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Bußgeld geahndet werden.

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.



Lageplan Maßstab 1 : 10.000

---

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

---

Lage des Plangebietes

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

1. Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die örtliche 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 Gemeindevertretung Groß Nemerow hat am ..... den Vorentwurf über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

5. Der Vorentwurf der 1. Änderung Bebauungsplan 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im Stargarder Zeitung ersichtlich bekannt gemacht worden.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

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

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

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

8. Der Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplan 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im Stargarder Zeitung ersichtlich bekannt gemacht worden.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung Groß Nemerow hat am ..... den überarbeiteten Entwurf über die 1. Änderung B-Plan Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

10. Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplan 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im Stargarder Zeitung ersichtlich bekannt gemacht worden.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung Groß Nemerow hat am ..... den nochmal überarbeiteten Entwurf über die 1. Änderung B-Plan Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur verkürzten öffentlichen Auslegung und beschränkten Behördenbeteiligung bestimmt.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

12. Der nochmal überarbeitete Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplan 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im Stargarder Zeitung ersichtlich bekannt gemacht worden.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

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

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

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

Neubrandenburg, den (Siegel) Kataster- u. Vermessungsamt

15. 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 ..... genehmigt.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

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

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

17. Die Satzung über die 1. Änderung B-Plan Nr. 7, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

18. 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 ..... ersichtlich 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 Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 77) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

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



**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**

**Moidentin 20.02.2011**

**geändert 17.05.2011/03.11.2011/21.02.2014/19.06.2014**

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 .....	6
3. Grundlagen der Planung .....	7
3.1 Flächennutzungsplanung .....	7
4. Städtebauliche Zahlen und Fakten .....	7
5. Auswirkungen des Planes .....	7
6. Umweltbericht mit FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung, grünordnerischen Festsetzungen .....	8
6.1 Einleitung und Beschreibung des Vorhabens .....	8
6.2 FFH - Verträglichkeitsvorprüfung .....	8
6.2.1 Schutzzweck und Erhaltungsziel des FFH-Gebietes .....	8
6.2.2 Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Lebensraumtypen lt. Anhang 1, FFH-Richtlinie .....	10
6.2.3. Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Tieren lt. Anhang 2, FFH- Richtlinie, Arten des Anhangs I und Art. 4 Abs. 2, Vogelschutzrichtlinie .....	11
6.2.4 Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Pflanzen lt. Anhang 2, FFH-Richtlinie .....	12
6.2.5 Zusammenfassung der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung .....	12
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter .....	12
6.3.1 Umweltzustand der biotischen und abiotischen Schutzgüter, Landschaft und biologische Vielfalt .....	12
6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	16

---

6.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	16
6.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	16
6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - Grünordnungsplan mit Eingriffsregelung .....	17
6.5.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile .....	17
6.5.2 Abgrenzung von Wirkzonen .....	17
6.5.3 Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades .....	17
6.5.4 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	17
6.5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	19
 7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Umweltbericht .....	 28
7.1 Anlass und Aufgabenstellung .....	28
7.2 Rechtliche Grundlagen .....	28
7.3 Untersuchungsraum .....	29
7.4 Datengrundlagen .....	29
8. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren .....	29
8.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	29
8.2 Schutzgebiete .....	29
8.3 Beschreibung des Vorhabens .....	30
8.4 Wirkungen des Vorhabens .....	30
8.5. Vegetationskundliche Kartierung .....	30
8.6. Relevanzprüfung Säugetiere .....	31
 9. Arbeitsvermerke und Billigung der Begründung .....	 32

**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. **Durch die 2010 bei den benachbarten Flächen Flurstücke 29/24 und 29/25 vom Forstamt Neubrandenburg durchgeführte Nutzungsänderung von Wald in Gehölz, werden mit der geplanten Bebauung keine Waldflächen bzw. -abstände einbezogen. Der Geltungsbereich des B-Planes wird vom 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. **Die Baugrenzen in den o. .g Bereich können somit in einen Abstand von 3 m zum Geltungsbereich gelegt werden. Eine Bebauung ist somit in diesen Bereichen möglich.**

Zu 3. Die Darstellung des Waldabstandes wird ersatzlos gestrichen. **Die Baugrenzen in den o. .g Bereich können somit in einen Abstand von 3 m zum Geltungsbereich gelegt werden. Eine Bebauung ist somit in diesen Bereichen möglich.**

**Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich des bestandskräftigen B-Planes durchgeführt. Mit der 1. Änderung des B-Planes wird der bestandskräftige B-Plan im gesamten Geltungsbereich überplant, mit Erlangen der Rechtskraft wird die Ursprungssatzung vollständig ersetzt. Die Fläche ist Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses und wird dieser Begründung beigelegt. 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.

## 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 Haupteerschließung 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 **und privat** dargestellt.

### 2.2 I Textliche Festsetzung (Teil B) des Bebauungsplanes

Um die Höheneinordnung verbindlich zu regeln, werden die in III (Gestalterische Festsetzungen) Höhenfestlegungen gestrichen und in den textlichen Festsetzungen (Teil B) neu formuliert.

Nr. 2.1 Höhenlage gem. (§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Regelung zur Traufhöhe wird unter Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

*Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe Fertigfußboden (HF) ist die Oberkante der angrenzenden Straße (Erschließungsstraße), gemessen in der Fahrbahnmitte.*

*Die Traufhöhe TH ist für geneigte Dächer als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln. Bei Flachdächern ermittelt sich die Traufhöhe TH als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika.*

*Die OK Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 45 cm über den Bezugspunkt liegen.*

*Die Traufhöhe gemessen vom Bezugspunkt darf max. 4,00 m betragen.*

*4. u. 4.1 werden ersatzlos gestrichen. Eine sachliche Erforderlichkeit der Festsetzung ist nicht vorhanden. Nebengebäude gem. § 12 u. 24 BauNVO können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ein besonderer Regelungsbedarf wird städtebaulich nicht gesehen.*

*Für die als Verkehrsfläche und Privatstraße ausgewiesene Fläche ist es erforderlich Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte festzusetzen.*

*5.1 Festsetzungen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)*

*- Leitungsrecht zur Führung einer Abwasser-, Gas- und Trinkwasserleitung zugunsten der neu.sw*

*- Leitungsrecht zur Führung einer Elektroleitung zugunsten der e.dis*

*- Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Gebiete*

*- Gehrecht zugunsten anderer Bürger*

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

Eine Zuordnungsfestsetzung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird wie folgt ergänzt:

8.3 Zuordnungsfestsetzung (§9 1a BauGB):

*Die Pflanzung von 50 Laubbäumen gem. Hinweise 4.1 ist dem Grundstück der Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3, Flurstück 6 zuzuordnen.*

*Die Heckenpflanzung gem. Hinweise 4.2 ist dem Grundstück Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3 Flurstück 6 zuzuordnen.*

*Die Pflanzung von 31 heimische alte Obstbaumsorten gem. Hinweise 4.2.1 ist dem Grundstück Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3, Flurstück 45/31 zuzuordnen*

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, u. 5  
4, 4.1 – 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 Obstbaumbestandes- ist durch eine öffentliche Baulasteintragung oder einer Eintragung in das Grundbuch zu gewährleisten.
- \*5. Die Abstände der Dächer der Gebäude mit Weichbedachung betragen gem. § 32 Abs. 2 LBauO M-V für Wohngebäude wie folgt:
  - Abstand von der Grundstücksgrenze mindestens 6 m,
  - Abstand von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachungen, die den Anforderungen nach § 32 Abs. 1 nicht erfüllen 9 m,
  - Abstand von Gebäuden auf demselben Grundstück, die den Anforderungen nach § 32 Abs. 1 nicht erfüllen von 12 m.

## 2.3 III Gestalterische Festsetzungen

Nr. 1 u. 7 entfallen (Maß der baulichen Nutzung). Die Hinweise werden als Festsetzungen im Textteil B als Punkt 2.1 neu formuliert.

Nr. 10 entfällt. Der Text wird rechtskonform wie folgt neu formuliert:

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des Paragraphen 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## 2.4 Textliche Begründung (Teil C) des Bebauungsplanes

Städtebaulicher Vertrag

Vorhabenträger ist die GBR Geschwister Nolte, Helmuth Nolte, Erschließungsträger, Dahlsheider Str. 48, 32760 Detmold.

Art und Umfang der Erschließungsanlagen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Groß Nemerow und der GBR Geschwister Nolte, Helmuth Nolte festgelegt.

Danach trägt die GBR die Kosten für die Ihr nach diesem Vertrag übertragenden Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen im Erschließungsgebiet sowie die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur gem. Grünordnungsplan auf öffentlichen und privaten Flächen. Die Erschließungsflächen werden nicht der Gemeinde übergeben.

### 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
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.430</b>

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 wesentlichen Auswirkungen auf den Plan. Die Baugrenze wurde im Bereich der v. g. Abstandsflächen ergänzt. Eine Bebauung wird daher in diesen Bereich möglich.

Die Erschließung und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die GBR Geschwister Nolte, Helmuth Nolte, Dahlsheimer Str. 48. Eine Übernahme der Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde Groß Nemerow wird gem. Erschließungsvertrag v. 26.10.2011 nicht vorgesehen. Es handelt sich somit um eine private Straße. Eine entsprechende



planerische Kennzeichnung erfolgt im Planteil A u. B mit Festsetzungen der Geh-, Fahr und Leitungsrechte.

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 Verkehrssicherungspflicht 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 benthischer Vegetation mit Armleuchteralgen- beständen (Chraceae)	keine
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion o. Hydrochartion	keine
3160	Dystrophe Seen	keine
3260	Unterwasservegetation in Fließgewässern der Submotanstufe und der Ebene	keine
6210	Trespen-Schwengel-Kalktrockenrasen (Festuco- Brometalia) und besonderen Beständen mit bemerkenswerten Orchideen	keine
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden u. Lehmboden (Eu-Molinion)	keine
6430	Feuchte Hochstaudenfluren	geringe
7140	Übergangs-u. Schwingrasenmoore	keine
7210	Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus u. Carex di	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 eine Einzelhausbebauung hat auf den Lebensraum des Bachneunauges (*Lampetra planeri*) und des Schlammpeitzgers (*Misgurnus fossilis*) keine Auswirkungen.

#### 3. Reptilien und Amphibien

Der Kammolch (*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 Kammolches wird durch den geplanten Eingriff nicht beeinträchtigt.

Da die Rotbauchunke (*Bombina orientalis*) 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 moulinsiana*) sind Feucht- und Nasswiesen. Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und Arten im Untersuchungsgebiet wird davon ausgegangen, dass das Untersuchungsgebiet nicht zu den typischen Lebensräumen zählt. 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 II 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.

• <i>Epilobium montanum</i>	Weidenröschen	6.3.1 Umweltzustand der biotischen und abiotischen Schutzgüter, Landschaft und biologische Vielfalt
• <i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	
• <i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	
• <i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	
• <i>Cirsium arvense</i>	Ackerkratzdiestel	
• <i>Impatiens noli-tangere</i>	Echtes Springkraut	
• <i>Phragmites australis</i>	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), Brennnessel-Springkraut Staudenflur, 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 NatSchAG 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 § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Da diese Silberweiden ihr biologisches Alter erreicht haben und durch ihre z.T. extreme Schiefelage 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

	<b>Umweltauswirkungen</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt (vorübergehend)</b>	<b>Vorhabensbedingt (nachhaltig)</b>
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. <b>Geringe Umweltauswirkungen</b>
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. <b>Geringe bis mäßige Umweltauswirkungen</b>
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 verlärmert. 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. <b>- geringe Umweltauswirkungen</b>

	Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw-Verkehr wird das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend verändern.	
Tiere und Pflan- zen		Das Untersuchungsgebiet wurde als Pflanzen ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte kartiert. Dieser Biotoptyp gilt gemäß Rote Liste Biotoptypen als gefährdet. Es befinden sich keine gem. § 20 NatSchAG M-VtG besonders geschützten Biotope. Die eutrophe Hochstaudenflur einschließlich des vereinzelten Gehölzwildaufwuchses wird beseitigt. <b>- mäßig bis hohe Umweltauswirkungen</b>
Landschaftsbild		Es werden keine Landschaftsbildräume der Bewertungsklasse lt. 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. <b>geringe Umweltauswirkungen</b>
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 Ber- gung und Dokumentation der betroffenen Teile sicherge- stellt werden.	Durch die Planung wird ein Bodendenkmal berührt. <b>geringe Umweltauswirkungen.</b>

**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

### 6.5.1 Kurzbeschreibung 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 § 18 NatSchAG 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
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.430</b>

Der Bestand ist entsprechend des Biotoptypenkatalogs Mecklenburg-Vorpommern wie folgt klassifizierbar:

- 10. Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen
- 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  $\geq 2$  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
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	741 qm Verkehrsfläche  2909 qm Versiegelung durch Wohnbebauung (GRZ 0,3 + 50% auf 4817 qm), <b>Gesamt: 2909 qm</b>	2	(2,0+0,5) x 0,75	5.558
<b>Gesamt</b>				<b>5.558</b>

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

#### 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 m<sup>2</sup> quelliges Gebiet versiegelt. Aufgrund bereits bestandener Vorbelastungen und anthropogener Überformung des 1.288 m<sup>2</sup> 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
<b>Gesamtsumme 1. Änderung</b>	<b>10.820</b>

## 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 Feuchthfläche 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	

Bilanzierung	
Eingriff	-10820
Biotopwertigkeit Entwicklung (nach der Planrealisierung) Planwert	10860
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>41</b>

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  |

#### Heckenpflanzung, Mehrreihige Hecke mit Überhältern

- 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. 10-15 l pro Strauch, mind. 6x jährlich über 4 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
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>41</b>

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 NatSchAG 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 Wirkungsbereich 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

#### Beschreibung des Vorhabens

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 Ruderal-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 zu 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. Relevanzprüfung Säugetiere

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

<b>Beschlussvorlage</b>	Beschluss-Nr: 05GV/14/016					
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 27.05.2014 Verfasser: Herr Granzow					
<b>Zustimmung Straßenbauplanung im B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte"</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	21.08.2014	Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow				

## Sachverhalt:

Im Städtebaulichen Vertrag und im Nachtrag wurde vereinbart, dass Planungen die im Baugebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ vorgenommen werden mit der Gemeindevertretung abzustimmen sind.

## Rechtliche Grundlage:

§ 3 des Nachtrages zum Städtebaulichen Vertrag

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Groß Nemerow stimmt den vorgelegten Planungen zum Straßenbau im Bereich des B-Planes 1. Änderung B-Plan Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ zu. Der Erschließungsträger kann ab dem heutigen Tag mit den Erschließungsarbeiten beginnen.

## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Stegemann  
Bürgermeister

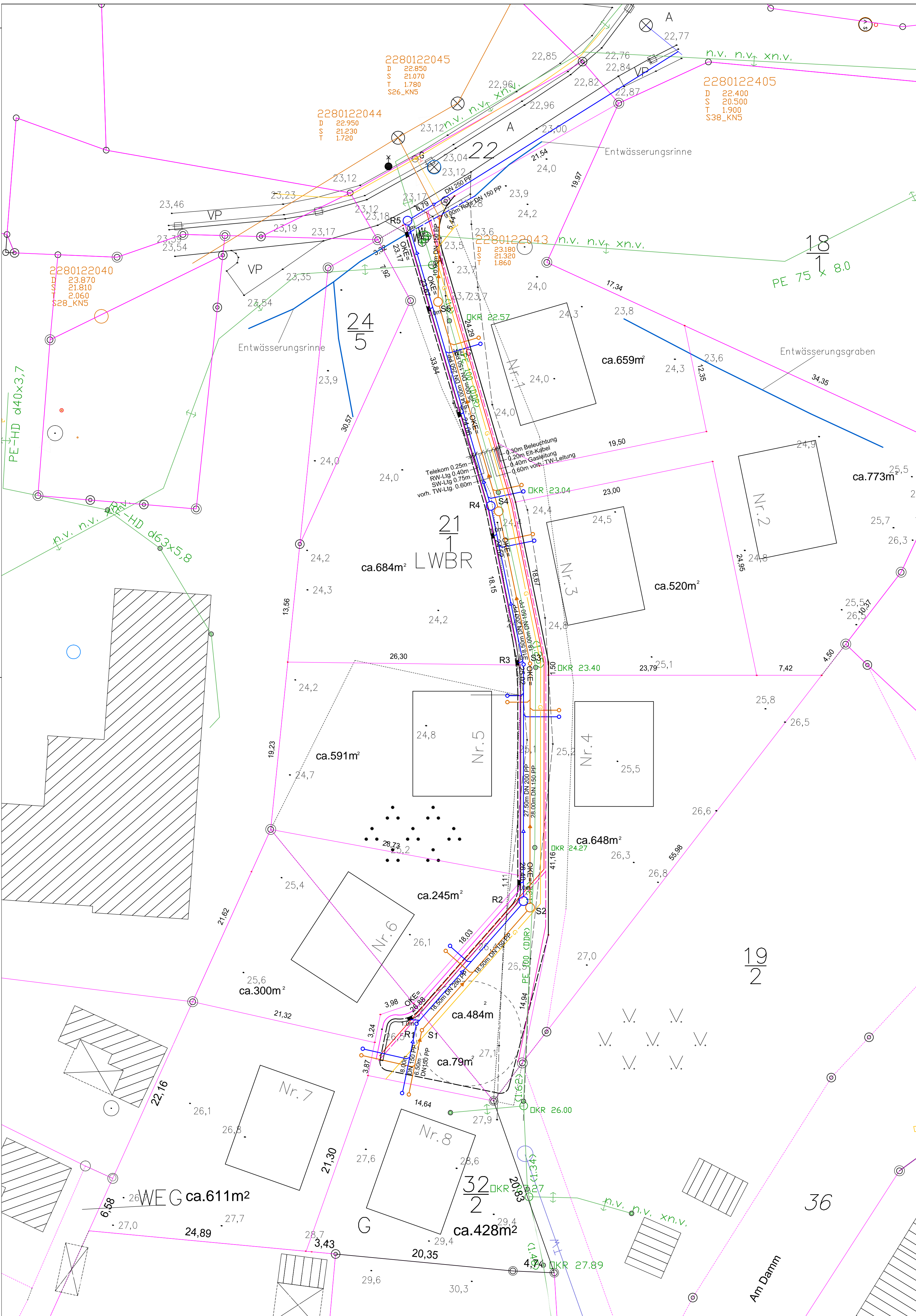
gez. Lorenz  
Bürgermeister der  
geschäftsführenden  
Gemeinde

## Anlage/n:

Lagepläne







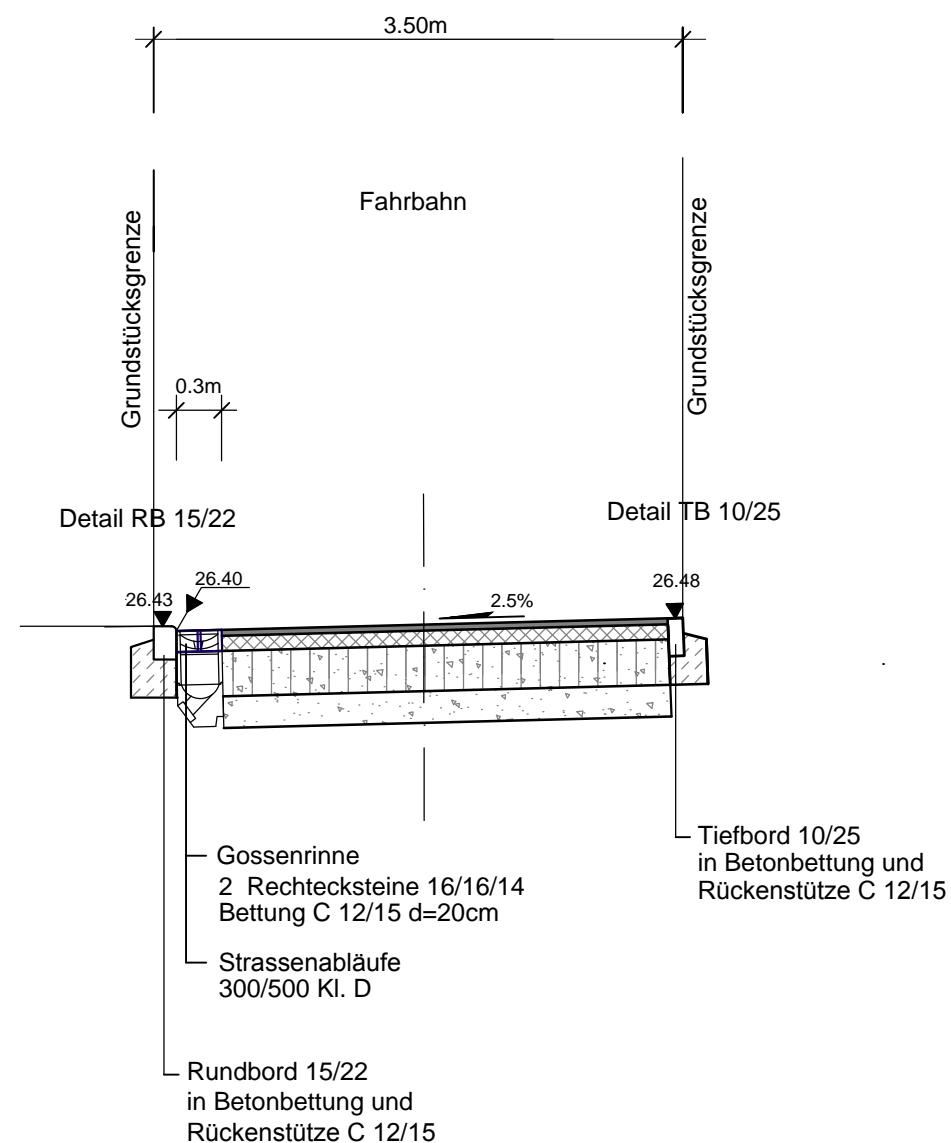
LEGENDE

- gepl. Regenwasserleitung
- gepl. Schmutzwasserleitung
- gepl. Telekom-Kabel
- gepl. Elektroleitung
- gepl. Beleuchtung
- gepl. Gasleitung
- vorh. Regenwasserleitung
- vorh. Schmutzwasserleitung
- vorh. Trinkwasserleitung
- vorh. Elektroleitung
- vorh. Gasleitung
- Grundstücksgrenze

ALLE MASSANGABEN SIND AM BAU ZU PRÜFEN ! UNSTIMMIGKEITEN SIND DEM PLANVERFASSER SOFORT ZU MELDEN. BEI NICHTBEACHTEN HAFTET DER AUSFÜHRENDE .

E			
D			
C			
B			
A			
INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNGEN
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU N. DÖBBERT			
Feldstr. 3 17033 Neubrandenburg Tel. 0395/5584 065			
Bauvorhaben: Wohnpark Nolte Klein Nemerow			Planverfasser
Bauherr: Helmuth Nolte, Dahlsheider Str. 48, 32760 Detmold			
Bezeichnung: Lageplan - Ver- und Entsorgungsleitungen			Bl.- Nr. 1
Datum	14.05.2014	Massstab 1 : 250	
		Bl.- Format 61x75	
DIE ZEICHNUNG DARF NICHT OHNE ZUSTIMMUNG DES URHEBERS Vervielfältigt, NACHGENUTZT ODER AN UNBERECHTIGTE WEITERGEREICHT WERDEN !			

# Schnitt 1 - 1

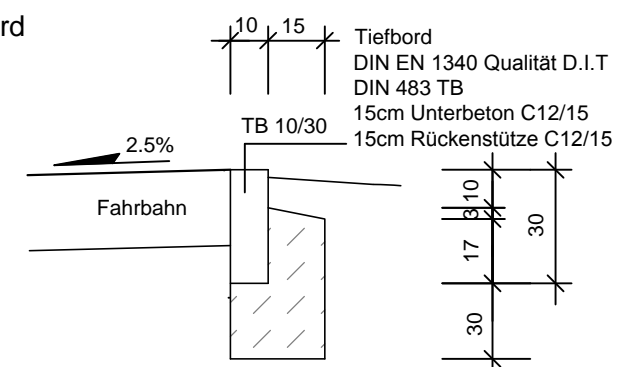


Deckenaufbau Fahrbahn  
Bauweise mit Asphaltdecke  
Belastungsklasse 1.0 / F3  
Befestigungsaufbau n. RStO 12

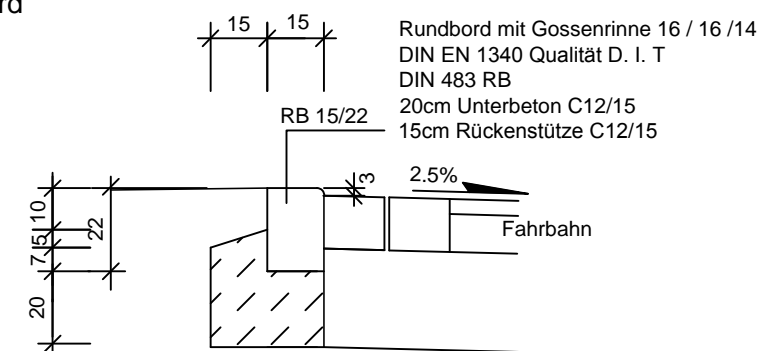
8cm Betonsteinpflaster z. B. Altstadt  
4cm Pflastersand (Brechsand-Splittgemisch 0/5)  
12cm Asphalttragschicht wasserdurchlässig  
41cm Frostschutzschicht  
auf Planum mit  $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$

65cm Befestigungsaufbau

Detail Tiefbord  
M 1:20



Detail Rundbord  
M 1:20



ALLE MASSANGABEN SIND AM BAU ZU PRUEFEN ! UNSTIMMIGKEITEN SIND DEM PLANVERFASSER SOFORT ZU MELDEN. BEI NICHTBEACHTEN HAFTET DER AUSFUEHRENDE .

E				
D				
C				
B				
A				
INDEX	DATUM	NAME	AENDERUNGEN	
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU N. DÖBBERT				
Feldstr. 3 17033 Neubrandenburg Tel. 0395/5584065				
Bauvorhaben: Wohnpark Nolte Klein Nemerow			Planverfasser	
Bauherr: Helmuth Nolte, Dahlsheider Str. 48, 32760 Detmold				
Bezeichnung: Schnitt 1 - 1				
	Datum 22.05.2014	Massstab 1 : 50	Bl.- Format 30x42	Bl.- Nr. 3

DIE ZEICHNUNG DARF NICHT OHNE ZUSTIMMUNG DES URHEBERS Vervielfältigt,  
NACHGENUTZT ODER AN UNBERECHTIGTE WEITERGEREICHT WERDEN !

# Gemeinde Groß Nemerow

<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 05GV/14/017			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 27.05.2014 Verfasser: Herr Granzow			
<b>1. Änderung B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" Groß Nemerow - Abwägung</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	21.08.2014	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 des B-Plan Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ Groß Nemerow.

## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Stegemann  
Bürgermeister

gez. Lorenz  
Bürgermeister der  
geschäftsführenden Gemeinde

## Anlage/n:

Abwägung



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

Amt Stargarder Land  
Bauamt- Herr Granzow  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

Altentreptow, 16. Mai 2014

**1. Änderung B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" Groß Nemerow  
Bestandsplan-Auskunft-Nr.: Alt 0419/2014**

Sehr geehrter Herr Granzow,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14.04.2014 und teilen Ihnen mit:

In angrenzenden Bereichen zum o.g. Plangebiet befinden sich Verteilungsanlagen der E.DIS AG.

Aus Sicht unseres Unternehmens bestehen keine Einwände gegen Ihre Planung. Es gelten die grundsätzlichen Hinweise der vorausgegangenen Stellungnahmen zu dem Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

Ingo Krüger

Irina Laubner

Anlage: Bestandsplan



**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

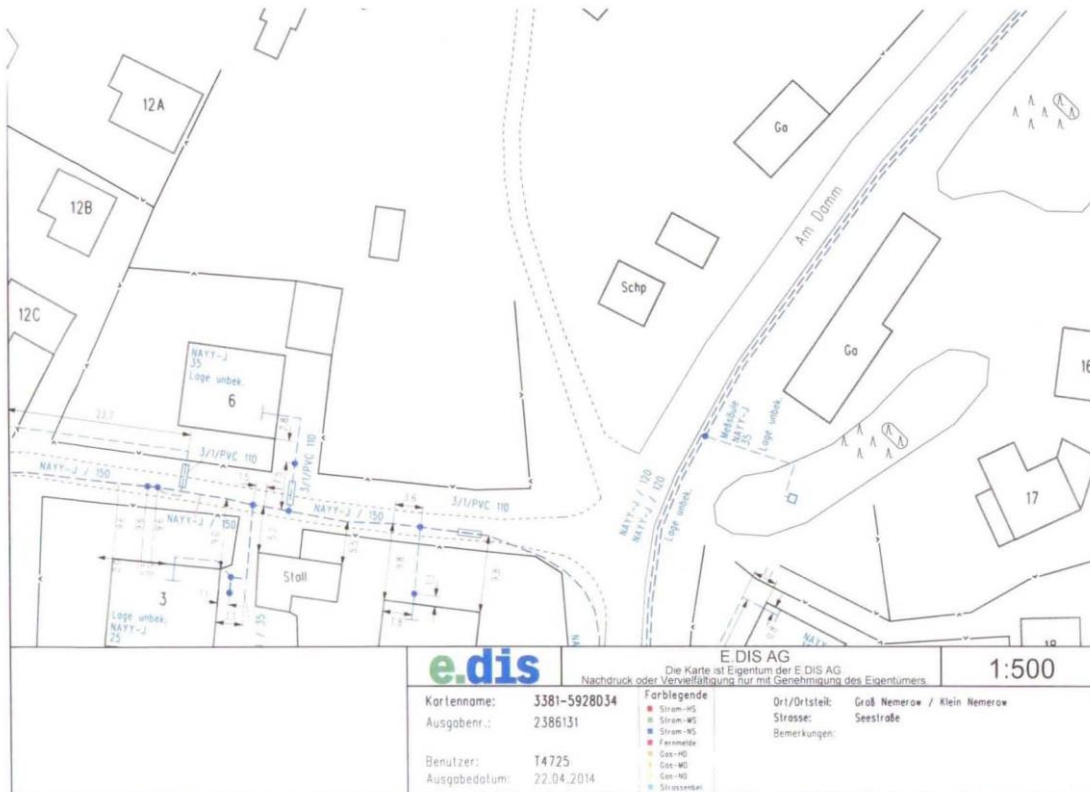
Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Thomas König  
  
Vorstand:  
Bernd Dubberstein  
(Vorsitzender)  
Manfred Paasch  
Dr. Andreas Reichel  
  
Sitz: Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 7488  
St.Nr. 063/100/00076  
Ust.Id. DE 812/729/567  
Gläubiger-Id. DE97ZZZ00000121510

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 3 545 515

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.





Wird zur Kenntnis genommen.





Wird zur Kenntnis genommen.



E.ON edis AG, Postfach 1443 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Stargarder Land  
Gemeinde Groß Nemerow  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

Altentreptow, 7. April 2011

**Stellungnahme zur 1. Änderung B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte"**  
**Gemeinde Groß Nemerow**  
Bestandsplanauskunft Alt 0203/2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 10. März 2011 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung bzw. Erweiterung unseres Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Als Anlage übersenden wir Ihnen einen Bestandsplan mit unserem aktuellen Anlagenbestand. Die vorhandenen Niederspannungskabel befinden sich vorwiegend im Angrenzungsbereich zum Plangebiet.

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

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig eine Anmeldung mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

**E.ON edis AG**  
Regionalbereich  
Mecklenburg-Vorpommern  
Betrieb MS/NS/Gas  
Müritz-Oderhaff

Standort  
Altentreptow  
Holländer Gang 1  
17087 Altentreptow  
www.eon-edis.com

**Postanschrift**  
Altentreptow  
Holländer Gang 1  
17087 Altentreptow

Irina Laubner  
T 0 39 61-22 91-3060  
F 0 39 61-22 91-3030  
Irina.Laubner  
@eon-edis.com

Unser Zeichen NR-M-  
M/Laubner

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Dr. Dierk Paskert

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 812/729/547

Commerzbank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 4 507 115  
BLZ 170 400 00  
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00  
BIC COBADE33XXX

Deutsche Bank AG



Für Rückfragen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter am Standort des Regionalbereiches gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON edis Aktiengesellschaft

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "I. A. Laubner".

Irina Laubner

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "T. A. Drews".

Thomas Drews

Anlage: Bestandsplan

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mecklenburgische Seenplatte**

StALU Mecklenburgische Seenplatte  
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Amt Stargarder Land  
Der Amtsvorsteher  
Mühlenstr. 30  
17094 Burg Stargard

Telefon: 0395/38069106  
Telefax: 0395/38069160  
E-Mail: Iris.Hantel@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Hantel  
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c - 0201  
5122  
Reg.-Nr.: 84- 14  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 19.05.2014

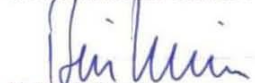
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ Groß Nemerow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Zuständigkeit für die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte zu vertretenden öffentlichen Belange ergeben sich keine Bedenken zum angezeigten Vorhaben.

Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen. Durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte erfolgt aktuell keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung im Planungsbereich.

Mit freundlichen Grüßen



Heinz Beisheim

Wird zur Kenntnis genommen.



Geschäftsbereich Grundsatzangelegenheiten



IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Amt Stargarder Land  
Bau- und Ordnungsamt  
Herrn Granzow  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

Ihr Ansprechpartner  
Marten Belling

E-Mail  
marten.belling@neubrandenburg.ihk.de

Tel.  
0395 5597-213

Fax  
0395 5597-512

16. Mai 2014

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß Nemerow**  
**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Granzow,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 14. April 2014, mit dem Sie um Stellungnahme zum o. g. Änderungsentwurf bitten.

Aus Sicht der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern gibt es keine Hinweise zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Marten Belling**

Wird zur Kenntnis genommen.

**Amt für  
Raumordnung und Landesplanung  
Mecklenburgische Seenplatte**

EINGEGANGEN  
16. Mai 2014



Amt für Raumordnung und Landesplanung - Helmut-Just-Str. 2-4 - 17036 Neubrandenburg

Amt Stargarder Land  
Bau- und Ordnungsamt  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

Bearbeiter: Herr Lamers  
Telefon: (0395) 777 551-106  
e-mail: martin.lamers@  
afirms.mv-regierung.de  
Az: AfRL MS 120  
ROK-Reg.-Nr.: 4\_014/05  
Datum: 13.05.2014

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß Nemrow**  
Hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4,  
Abs. 2 BauGB

Die Prüfung der Unterlagen hat Folgendes ergeben:

Im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V erfolgte zuletzt zu den Planungsinhalten der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 08.06.2011 eine landesplanerische Stellungnahme.

In deren Ergebnis konnte eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt werden.

Bei der erneuten Beurteilung haben sich keine neuen raumordnerisch relevanten Sachverhalte ergeben. Die 1. Änderung hat im Wesentlichen eine Überplanung und Anpassung der Erschließung mit marginaler Vergrößerung der überbaubaren WA-Fläche zum Gegenstand.

**Insofern steht die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß Nemerow weiterhin den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.**

Christoph von Kaufmann  
Leiter

nachrichtlich:

- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Neubrandenburg, Amt für Wirtschaft, Kultur und Tourismus, Sachgebiet Kreisplanung
- Ministerium für Energie, Infrastruktur u. Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Referat 410; postalisch sowie per E-Mail

Hausanschrift:  
Helmut-Just-Str. 2 – 4  
17036 Neubrandenburg

ÖPNV:  
BUS 4, 22, 80, 90

Telefon: (0395) 777 551-0  
Telefax: (0395) 777 551-101  
e-mail: poststelle@afirms.mv-regierung.de

Wird zur Kenntnis genommen.

**Landesamt für Gesundheit und Soziales  
Mecklenburg-Vorpommern  
Abteilung 5**

- Arbeitsschutz und technische Sicherheit -  
Neubrandenburg

Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern  
Neustreitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg



Amt Stargarder Land  
Gemeinde Groß Nemerow  
Mühlenstr. 30  
17094 Burg Stargard

bearbeitet von: Frau Jungstand  
Telefon: (0395) 380 - 59652  
E-Mail: Karin.Jungstand  
@lagus.mv-regierung.de

Az: LAGuS5010-1-11556-4-2014

Neubrandenburg, 13.05.2014

**Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales, Abteilung  
Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Neubrandenburg**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß  
Nemerow, Stand Februar 2014**

Ihr Schreiben vom 14.04.14

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

aus der Sicht des Landesamtes für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Neubrandenburg, bestehen keine Bedenken und Hinweise zum eingereichten Entwurf des Bebauungsplans, da von unserem Amt wahrzunehmende öffentliche Belange durch den vorgelegten Entwurf nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Jungstand

Wird zur Kenntnis genommen.



## Hauptzollamt Stralsund



POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund

nur per E-Mail

Amt Stargarder Land  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

t.granzow@stargarder-land.de  
amt@stargarder-land.de

DIENSTGEBÄUDE Hiddenseer Straße 6  
18439 Stralsund  
BEARBEITET VON Herr Obitz  
TEL 0 38 31. 3 56 – 13 69 (oder 3 56 - 10)  
FAX 0 38 31. 3 56 – 13 20  
E-MAIL [poststelle@hzahstbfin.v.de](mailto:poststelle@hzahstbfin.v.de)  
DATUM 14. Mai 2014

BETREFF **1. Änderung des B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" Groß Nemerow**

BEZUG Ihr Schreiben vom 14. April 2014

ANLAGEN

GZ **Z 2316 B - BB 27/2014 - B 110001** (bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erhebe ich aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß Nemerow.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Böhning

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.*

Öffnungszeiten: Mo. - Do.: 08:30 - 14:30; Fr.: 08:30 - 12:00 Uhr  
Bankverbindung: BSK - Filiale Rostock, IBAN: DE 76 130 000 00 00 130 010 33, BIC: MARKDEF 1130  
ÖPNV: Buslinie 2 (Dänholm)



Wird zur Kenntnis genommen.



**neu.sw Das und mehr!®**

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  
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	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
	14.04.2014	0395 3500-167	Jens Urbanek Technische Investitionen	14. Mai 2014

**Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung B-Plan Nr. 7, Wohnpark Nolte**  
**Unser Auftrag Nr.: 0644/14**

Sehr geehrter Herr Granzow,

die uns mit Schreiben vom 14.04.2014 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 bezüglich des o. g. B-Plans, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

Das B-Plangebiet liegt außerhalb unseres Versorgungsgebietes.

**Gasversorgung**

Zur Änderung des B-Planes keine Einwände. Eine Erschließung mit Erdgas ist aus dem Bestand in der Seestraße technisch realisierbar. Die anfallenden Erschließungskosten sind vertraglich mit dem Erschließungsträger zu vereinbaren.

**Wasserversorgung**

Der Planbereich befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.

**Trinkwasserversorgung**

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße befindet sich die Versorgungsleitung PE 110. Die Straßenplanung ist mit neu.sw abzustimmen. Ein Geländeabtrag ist aufgrund der vorhandenen Rohrüberdeckung **nicht** zugelassen. Ein ggf. erforderlicher Geländeauftrag ist nur in Abstimmung mit neu.sw gestattet. Vorhandene Armaturen und Schächte sind im Zuge des Straßenbaus höhenmäßig anzupassen, Beschilderungen ggf. umzusetzen.

Weiterhin verläuft im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes die Anschlussleitung für das Seehotel Heidehof. Die Fläche ist für geplante Anpflanzungen vorgesehen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.  
Im Rahmen der Straßenplanung wird diesbezüglich eine Abstimmung vorgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw  
 vom 14. Mai 2014  
 an Amt Stargarder Land  
 Betreff Entwurf der 1. Änderung B-Plan Nr. 7, Wohnpark Nolte  
 Unser Auftrag Nr.: 0644/14

Hausanschlüsse sind separat durch jeden Grundstückseigentümer bei neu.sw, Abteilung Netzservice, zu beantragen.

**Löschwasserversorgung**  
 Die Löschwasserversorgung erfolgt **nicht** über das öffentliche Trinkwassernetz.

**Abwasserentsorgung**  
 Im ausgewiesenen B-Plangebiet befinden sich keine Schmutzwasserentsorgungsanlagen der TAB mbH. Als Anschlusspunkt an die zentrale Schmutzwasserentsorgung wird der Schmutzwasserschacht Nr. 2280122043 benannt. Die Detailplanung der Schmutzwasserentsorgung ist mit neu.sw abzustimmen.

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwenden.

**Fernwärmeverteilung**  
 Das B-Plangebiet liegt außerhalb unseres Versorgungsgebietes.

**neu-medianet GmbH**  
 Entlang der nördlichen und östlichen Seite des B-Plangebietes verläuft ein FM-Kabel der neu-medianet.

Weiterer Bestand ist im benannten Gebiet nicht vorhanden.

**Allgemeine Hinweise**  
 Bei notwendigen Erschließungen für das B-Plangebiet können Planungs- und Erschließungskosten anfallen. Für diese ist zwischen neu.sw und dem Erschließungsträger bzw. dem Bauträger eine entsprechende Vereinbarung zur Übernahme der Kosten abzuschließen.

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

  
 Henrik Arent

  
 Jens Urbanek

Anlagen

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Detailplanung der Schmutzwasserentsorgung wird mit der neu.sw abgestimmt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

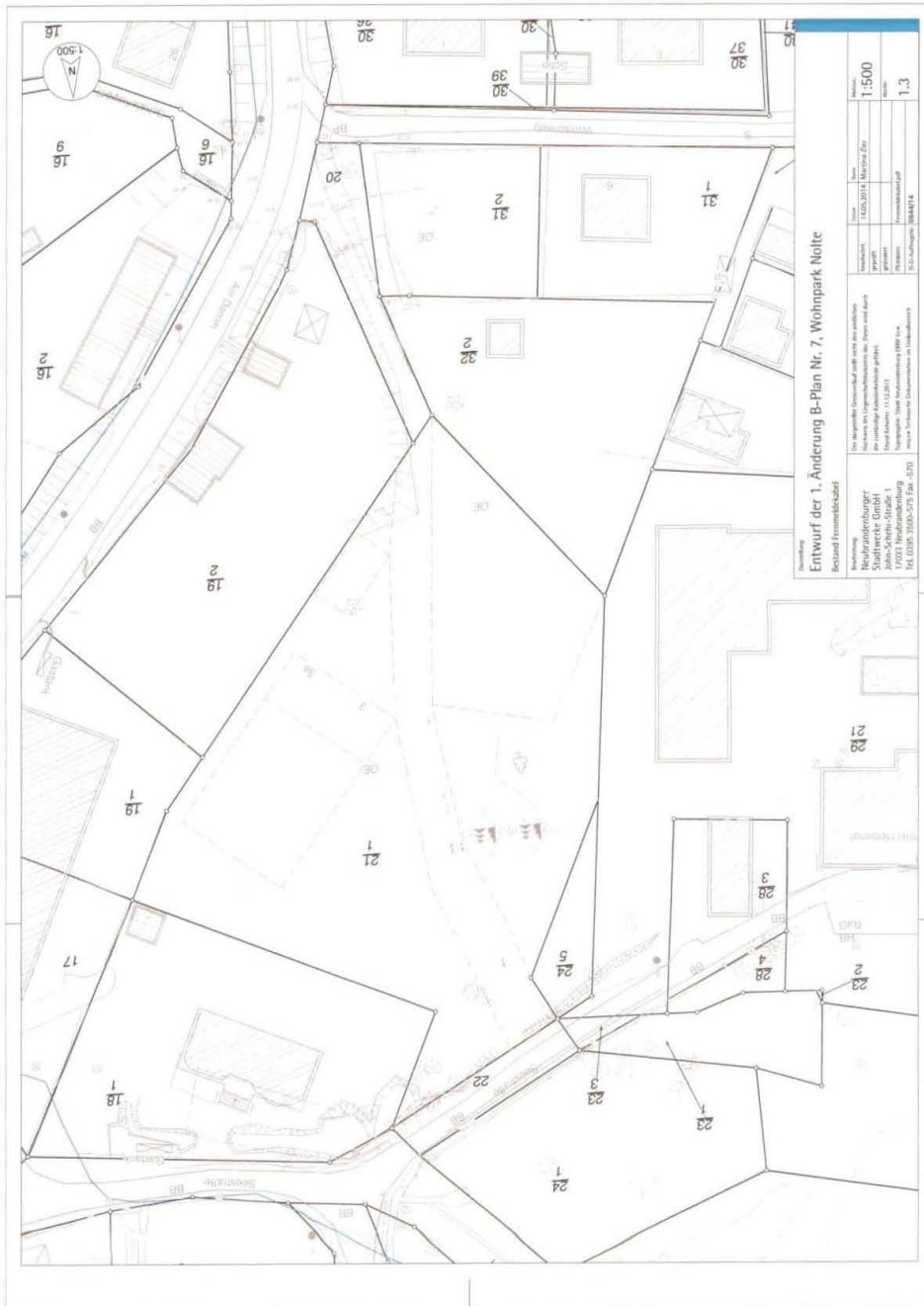
Wird zur Kenntnis genommen.

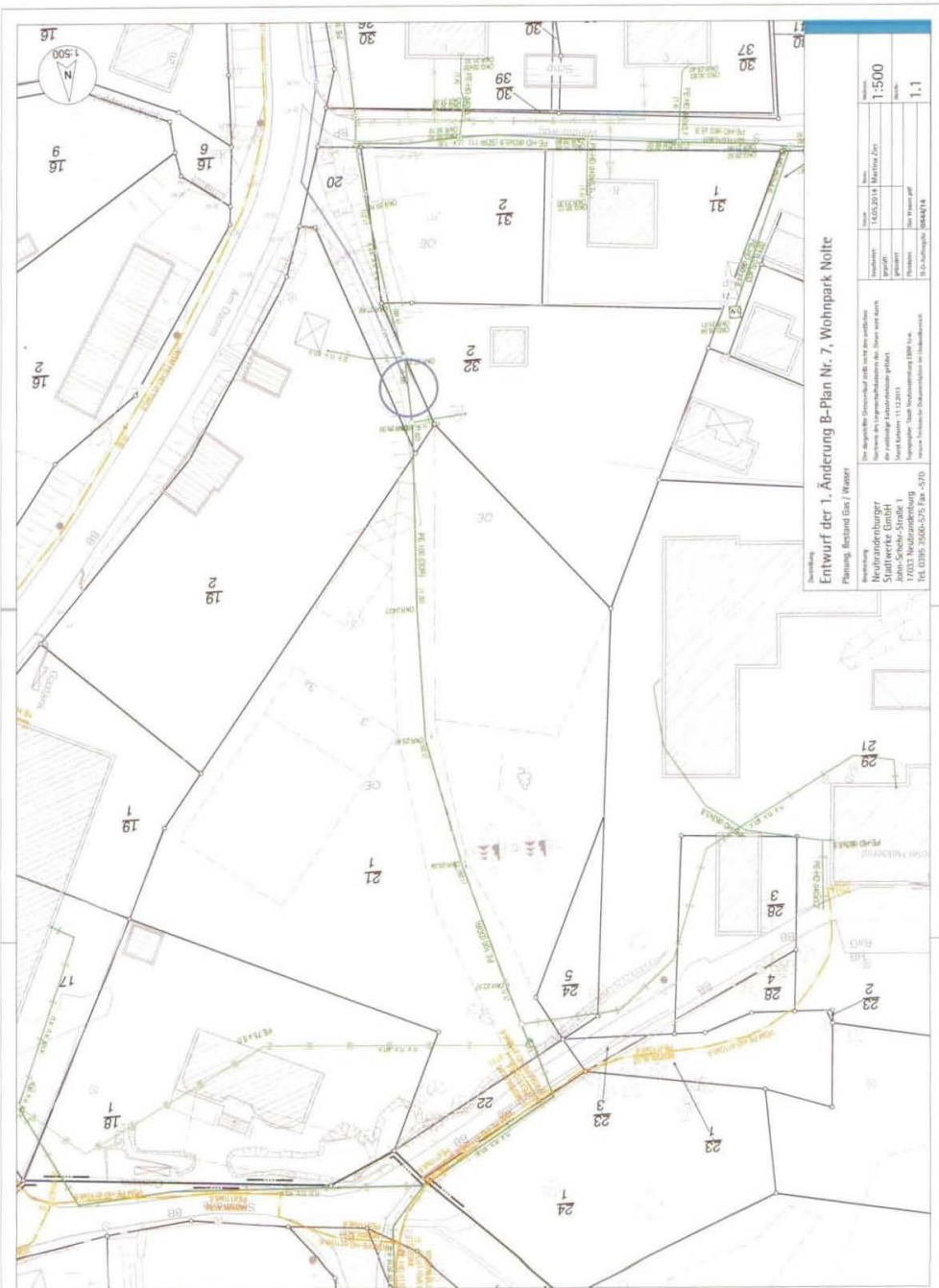
Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

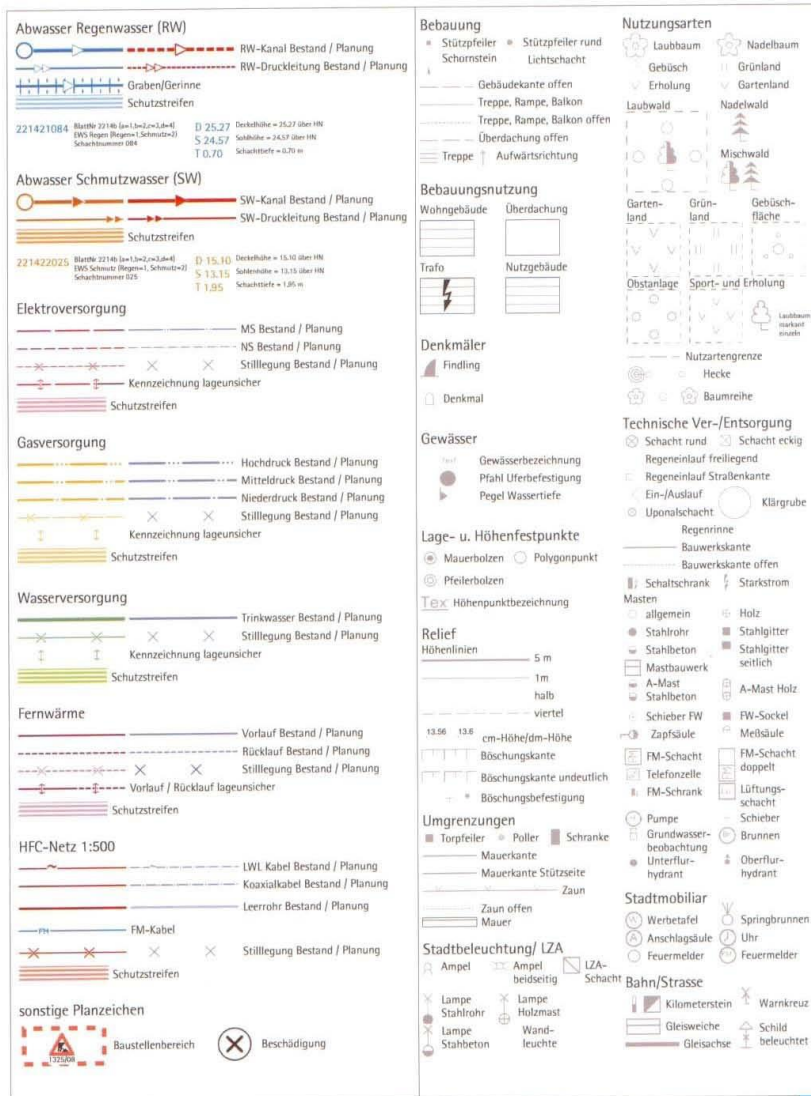




Wird zur Kenntnis genommen.



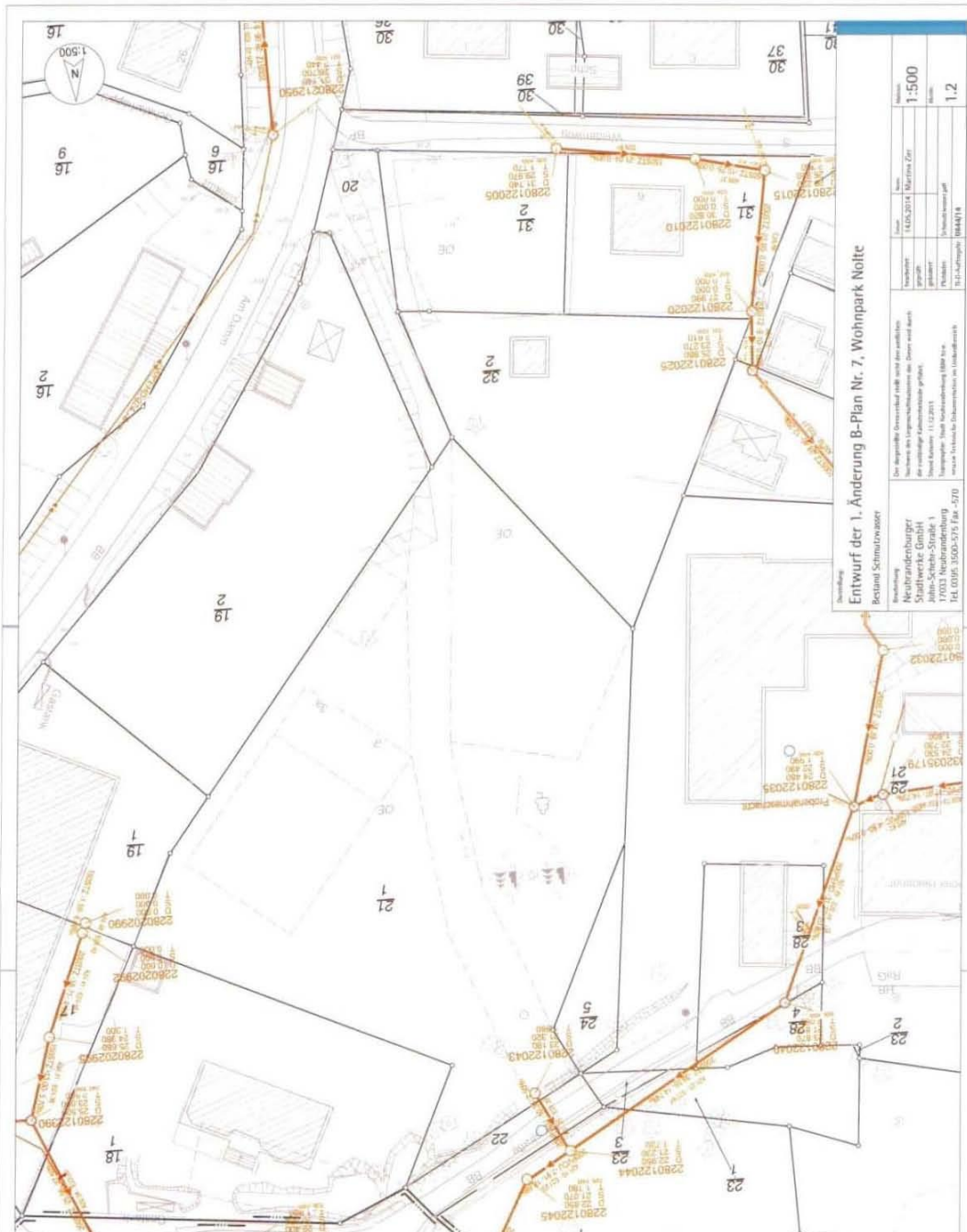
Wird zur Kenntnis genommen.

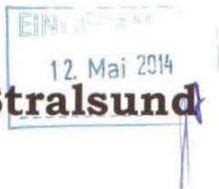


Darstellung:  
Entwurf der 1. Änderung B-Plan Nr. 7, Wohnpark Nolte

Legende

Bearbeitung: Neubrandenburger Stadtwerke GmbH John-Seheer-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel. 0395 3500-575 Fax -570	Der dargestellte Grenverlauf stellt nicht den amtlichen Nachweis des Liegenschaftskatasters dar. Dieser wird durch die zuständige Katasterbehörde geführt. Stand Kataster: 11.12.2013 Topographie: Stadt Neubrandenburg EBIM bzw. neu.s.w Technische Dokumentation im Umlandbereich:	Datum 14.05.2014	Name Martina Zier	Makro: 1:500
		geprüft:		Blatt: 1/1
		geändert:		
		Plotdatei: Legende.pdf		
		Ti-D-AuftragsNr: 0644/14		



**Bergamt Stralsund**

Bergamt Stralsund  
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Amt Stargarder Land  
für die Gemeinde Groß Nemerow  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

Bearb.: Herr Blietz  
Fon: 03831 / 61 21 41  
Fax: 03831 / 61 21 12  
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1463/14

Az. 512/13071/184-14

Ihr Zeichen / vom  
4/14/2014

Mein Zeichen / vom  
BI

Telefon:  
61 21 41

Datum  
5/8/2014

## BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

### 1. Änderung des B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" Groß Nemerow

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG).

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag

Olaf Blietz

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.



Amt Stargarder Land  
Bauamt  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

Ansprechpartnerin:  
Ute Hiller

Tel.: (0341) 3504-461  
Fax: (0341) 3504-100  
leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: 14.04.2014  
Unser Zeichen: GEN / Hi  
04078/11/00

08.05.2014

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnpark Nolte" Groß Nemerow (OT Klein Nemerow) - überarbeiteter Entwurf  
Unsere Registriernummer: 04078/11/00

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der **ONTRAS Gastransport GmbH**, Leipzig ("ONTRAS") und der **VNG Gasspeicher GmbH**, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.  
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Diese **Zustimmung gilt vorbehaltlich** der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS/der VGS von **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes** berührt werden.  
Die ONTRAS/die VGS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.

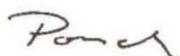
**Auflage:** Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.


Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speichernetze bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit.  
Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

  
Sven Porsch  
Teamleiter  
Auskunft/Genehmigung

  
Ute Hiller  
Sachbearbeiterin  
Auskunft/Genehmigung

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.



**Straßenbauamt Neustrelitz**

Straßenbauamt Neustrelitz · PF 1246 · 17222 Neustrelitz

Amt Stargarder Land  
- Stadt Burg Stargard  
Mühlenstraße 30

17094 Burg Stargard

Bearbeiterin: Corina Teichert

Telefon: (03981) 460 - 311

Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de

AZ: 1331-555-23

Neustrelitz, 2014-04-28


Tgb.-Nr. 637 /14**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß Nemerow  
Ihr Schreiben vom 14. April 2014**

Sehr geehrter Herr Granzow,

das o. a. Vorhaben liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass es nicht die Zuständigkeit des  
Straßenbauamtes Neustrelitz berührt.

Seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung  
des o.g. Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Hans-Joachim Conrad

Wird zur Kenntnis genommen.



**Landesforst**  
Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Der Vorstand



Forstamt Neubrandenburg • Oelmühlenstraße 1 + 3 •  
17033 Neubrandenburg

**Amt Stargarder Land**  
**Mühlenstr. 30**

**17094 Burg Stargard**

### Forstamt Neubrandenburg

Bearbeitet von: H. Schülke

Telefon: 0 3 95/ 58 22 144  
Fax: 0 3 95/ 54 42 264  
e-mail: Helvi.Schuelke@foa-mv.de

Aktenzeichen: SBL/7444.382  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, den 24.04.2014



### 1.Änderung B-Plan Nr.7 „Wohnpark Nolte“ – Gemeinde Groß Nemerow

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 und §2 Abs.2 BauGB

Sehr geehrter Herr Granzow,

im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zur vorgelegten Planung für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. 07. 2010 (BGBl. I S. 1050) und des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S.870) wie folgt Stellung:

Ich verweise vorsorglich darauf, dass grundsätzlich zu beachten ist, dass bei Bauvorhaben der im §20 LWaldG M-V gesetzlich festgelegte Mindestwaldabstand von 30 Metern (Traufbereich), zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten ist.  
Diese Vorgabe trifft ebenfalls für vorhandene Erstaufforstungsflächen zu.

An der Abgrenzung des Geltungsbereiches für die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 sind keine Veränderungen zu den bisher in der Vergangenheit eingereichten Unterlagen ersichtlich.

Das Plangebiet bezieht sich immer noch auf die Flurstücke 20, 21/1, 24/5 und 32/2, in der Flur 3, der Gemarkung Klein Nemerow.

Durch die 2010 bei den benachbarten Flurstücken 29/24 und 29/25 durchgeführte Nutzungsartenänderung von Wald in Gehölz, werden mit der geplanten Bebauung keine Waldflächen einbezogen. Somit entfällt auch bei der Errichtung baulicher Anlagen der gesetzlich festgeschriebenen Mindestwaldabstand von 30m.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus forstlicher Sicht keine Konflikte<sup>2</sup>  
im Sinne des LWaldG M-V.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Peter Hartwig  
Forstamtsleiter

Wird zur Kenntnis genommen.



Stadt Neubrandenburg – Postfach 11 02 55 – 17042 Neubrandenburg

Amt Stargarder Land  
Leiter Bau- und Ordnungsamt  
Herrn Granzow  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard



Datum und Zeichen Ihres Schreibens:  
14.04.2014–Herr Granzow

Unser Zeichen:  
2.40-Re

Datum:  
28.04.2014



Stadt Neubrandenburg  
Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
Abteilung Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen  
Sachbearbeitung: Herr Renner

E-Mail: frank.renner@neubrandenburg.de  
Tel.: 0395 555-2434  
Fax: 0395 555-2962  
Dienstgebäude Friedrich-Engels-Ring 53  
Zimmer 238

#### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ Groß Nemerow

Sehr geehrter Herr Granzow,

zu der in Rede stehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ in der Gemeinde Groß Nemerow werden seitens der Stadt Neubrandenburg keine Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Renner

Wird zur Kenntnis genommen.

**AMT NEUSTRELITZ-LAND**Der Bürgermeister  
Gemeinde Blumenholz

Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neustrelitz

Amt Stargarder Land  
Mühlenstraße 30

17 094 Burg Stargard

**Amtsangehörige Gemeinden:**Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow,  
Hohenzieritz, Klein Vielen, Kratzeburg, Möllenbeck,  
Userin, Wokuhl-Dabelow

Telefon	: 03981 / 457530
Telefax	: 03981 / 457512
Dienststelle	: Bauamt
Zimmer	: 34
Auskunft erteilt	: Frau Jürvitz
Datum	: 17.04.14
e-mail	: kjuervitz@amtneustrelitz-land.de

**1. Änderung B-Plan Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ – Gemeinde Groß Nemerow**  
**Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
**(§ 4 Absatz 1 Bau GB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Blumenholz hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 „Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß Nemerow im Rahmen der erneuten Beteiligung zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.

Die Bauleitplanung der Gemeinde Blumenholz wird von dieser Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
 Schrock  
 Bürgermeister


Wird zur Kenntnis genommen.



# 1. Änderung des B-Plan Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ Groß Nemerow

Sehr geehrter Herr Granzow,

der Regionalflughafen Neubrandenburg-Trollenhagen garantiert die Anbindung der Region an das internationale Luftverkehrsnetz. Er dient der allgemeinen Luftfahrt sowie regionalen Zubringerdiensten. Die Motorflugbewegungen liegen zwischen 9.000 und 12.000 pro Jahr.

Bei o.g. 1. Änderung ist der Bauschutzbereich nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes nicht betroffen, jedoch liegt das Gebiet in der Nähe einer Haupteinflugschneise, es ist mit einer entsprechenden Lärmbelästigung zu rechnen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen GmbH

i.A. G. Z.  
Gerhard Zahn

i.A. M. R.  
Mandy Rossow

Wird zur Kenntnis genommen.





ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
01059 Dresden

Amt Stargarder Land  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

REFERENZEN Ihr Schreiben vom 14.04.2014  
ANSPRECHPARTNER 74092-01-2007, PTI 23, PPB 7, Andreas Gröhl  
TELEFONNUMMER +49 30 835378323  
DATUM 29.04.2014  
BETRIFFT 1. Änderung des B-Plan Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ Groß Nemerow

Sehr geehrte Damen und Herren,

im betroffenen Plangebiet sind 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 Erschließungsmaßnahmen 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.

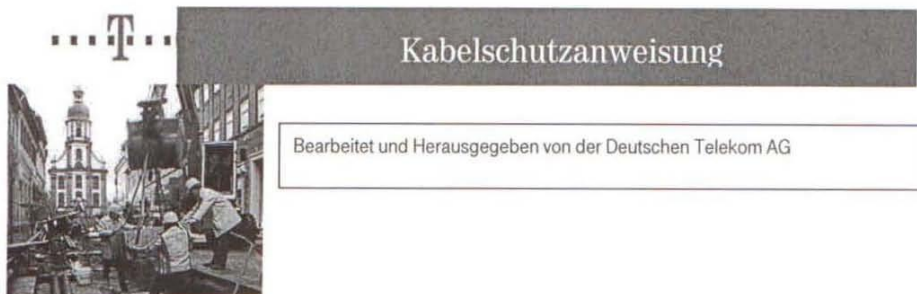
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der 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.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.



**Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer**

Stand: 09.02.2009

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien und Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, sind ein Bestandteil ihres Telekommunikationsnetzes. Sie können bei Arbeiten, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Deutschen Telekom AG erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien/-anlagen sind nach Maßgabe der §317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Deutschen Telekom AG zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom AG beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom AG werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 60cm (in Einzelfällen 40cm) bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen usw. abgedeckt, durch Trassenband aus Kunststoff gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Kabeln<sup>1</sup> der Deutschen Telekom AG, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

Von unbeschädigten Kabeln der Deutschen Telekom AG mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

<sup>1</sup> Betrieben werden:

-Femmeldekabel



### Kabelschutzanweisung

Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht geeignet, ist Sand feinkiesig (Größtkorn 6,3 mm) einzubauen. Durch Feststampfen steinigem Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Kabel herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Kabel nicht beschädigt werden.

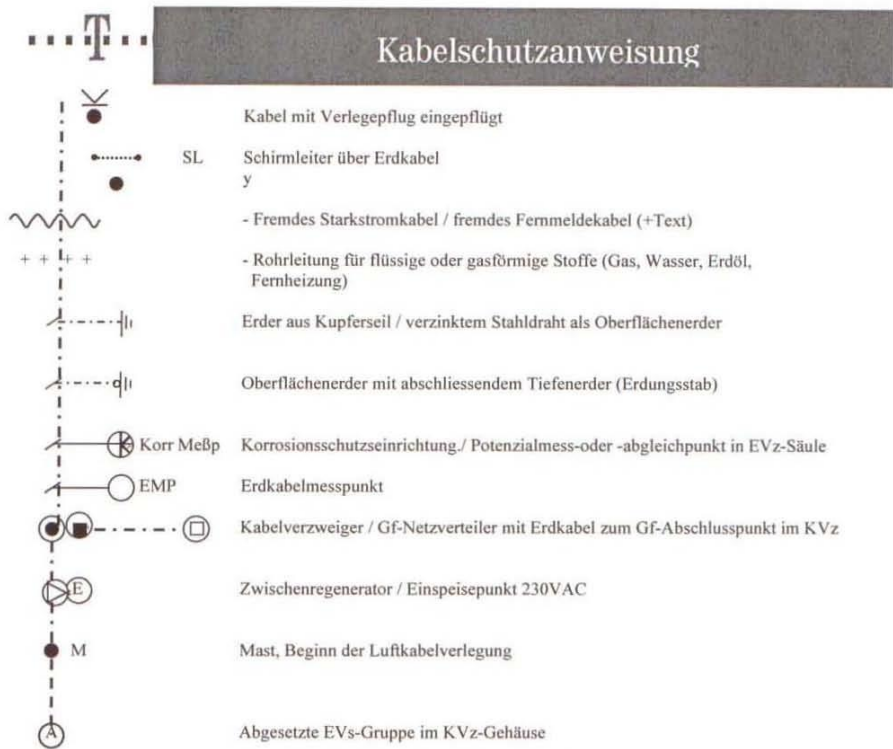
9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Deutschen Telekom AG an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von diesem verursachten Schäden an Kabeln der Deutschen Telekom AG. Der Beauftragte der Deutschen Telekom AG hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.



Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Einmessungen an Kabelkanälen beziehen sich auf die Mitte der Abdeckung (Deckel). Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Kabel kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationsanlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.



FBO 3

Anhang 4 S. 1

## Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

(Ausgabe 1989)

### 1 Einleitung

Der verstärkte Einsatz leitungsgebundener Energieträger, der steigende Versorgungskomfort, die zunehmende Verdichtung der Ver- und Entsorgung und die Entwicklung neuer Kommunikationstechniken haben dazu geführt, daß die Trassen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (uVEA) in den öffentlichen Verkehrsflächen weitgehend ausgenutzt sind.

Die Verpflichtung zur Pflanzung und Erhaltung der Bäume führt in vielen Fällen zu Interessenkonflikten zwischen den Aufgaben der Ver- und Entsorgungsunternehmen (VEU) und der Aufgabe der Grünflächenämter.

Für ein geregeltes und schadloses Nebeneinander von uVEA und Anpflanzungen ist daher Sorge zu tragen.

### 2 Aufgabenstellung

#### 2.1 Auftrag der Grünflächenämter

2.1.1 Die Erhaltung des Baumbestandes sowie die weitere Bepflanzung und Begrünung der Straßen, Wege und Plätze und das Absichern von Verkehrswegen durch Bepflanzungen sind wichtige städtebauliche und stadthygienische Aufgaben.

Die Grünflächenämter haben entsprechende Beschlüsse der politischen Gremien umzusetzen bzw. eigene Planungen umzusetzen.

2.1.2 Zum Schutz von Bäumen sind die beeinträchtigenden Maßnahmen aus anderen als aus gartenbautechnischen Gründen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Der Lebensbereich der Bäume soll von technischen Einrichtungen freigehalten werden, da bei Betrieb, Unterhaltung und Reparatur dieser Einrichtungen schädliche Einwirkungen eintreten können.

Für Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen sind Schutzabstände einzuhalten bzw. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

#### 2.2 Auftrag der Ver- und Entsorgungsunternehmen (VEU)

2.2.1 Die VEU haben die gesetzliche Pflicht — die DBP das Recht gemäß Telegraphenwegegesetz — zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung.

2.2.2 In den Konzessionsverträgen und sonstigen Wegerechtsvereinbarungen sind das Recht auf selbst-

ständige und ungefährdete Trassen für uVEA sowie die dem Bestand und der Betriebssicherheit dienenden Leitungsrechte festgelegt.

Grundsätzlich sind die Trassen der uVEA von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen usw. freizuhalten.

### 2.3 Problemstellung

2.3.1 Die Existenz von Bäumen kann gefährdet werden durch:

- Entfernen von Haltewurzeln, dadurch Umsturzgefahr
- Entfernen von Feinwurzeln bei zu geringem Abstand zum Stamm, dadurch Absterben als Folge von Unterversorgung
- Pilzinfektion (kein Gegenmittel) als Folge von Stamm- und Wurzelverletzungen
- Verfüllen der Baugrube mit pflanzenfeindlichen Stoffen und Materialien
- Dauerdrainagewirkung beim Verfüllen der Baugrube mit ungeeigneten Materialien
- längerfristige oder dauernde Grund- oder Schichtenwasserabsenkung
- Verdichtung des Wurzelraumes durch Belastung der Wurzelfläche mit Materialien, Geräten oder Fahrzeugen
- Überdeckung bzw. Eindeckung des Stammes durch Auffüllungen
- Aufheizen des Bodens durch Fernheizungen oder hoch belastete Stromkabel
- Austrocknung des Wurzelraumes
- Austreten von leitungs transportierten Stoffen im Lebensbereich der Bäume
- Beschädigung von Stamm und Krone.

Die Beurteilung der Standsicherheit von Bäumen kann durch nachträglich eingebaute Leitungen erschwert werden. Dies kann zu erhöhten Risiken für Personen und Sachen durch nicht rechtzeitig erkannte Umsturzgefahr führen.

2.3.2 Die Betriebssicherheit von uVEA kann gefährdet werden durch:

- Wurzeln von Bäumen, die sowohl uVEA als auch Kabel- und Rohrumhüllungen, Muffen, Rohrverbin-

Wird zur Kenntnis genommen.

## FBO 3

## 3.2.3 Abstände unter 1,00 m

Bei einem Abstand unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung im Ausnahmefall unter Abwägung der Risiken möglich. Schutzmaßnahmen sind zu vereinbaren.

### 3.3 Abstände von Baumpflanzungen zu bestehenden Entsorgungsleitungen

Die nachfolgenden Maße beziehen sich auf den horizontalen Abstand der Stammachse von der Außenhaut der Entsorgungsanlage.

## 3.3.1 Abstände über 2,50 m

Bei einem Abstand über 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich; der Bauzustand der Entsorgungsanlage ist zu berücksichtigen.

## 3.3.2 Abstände unter 2,50 m

Bei Abständen unter 2,50 m sind Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelungen erforderlich, wenn die Kanaltiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

Bei Abständen unter 1,50 m können Reparaturen nicht mehr durchgeführt werden, ohne den Baum zu beseitigen oder aufwendige Bauverfahren anzuwenden.

## 3.4 Pflanzgruben

Pflanzgruben sind von Hand anzulegen, wenn die Außenkante einen geringeren Abstand als 0,50 m zur Außenhaut der uVEA hat.

## 3.5 Pflanzabstände der Bäume untereinander

Der Pflanzabstand der Bäume, die in einer Baumreihe parallel zu einer uVEA gepflanzt werden sollen, ist abhängig von der Baumart, dem Abstand von der Leitungstrasse und von der Leitungsort.

Er soll für kleinkronige Bäume wegen der Regelrohrlänge 6,00 m nicht unterschreiten, großkronige Bäume benötigen größere Abstände.

### 3.6 Abstand von Baumpflanzungen zu oberirdischen Leitungselementen

Der Pflanzabstand von Bäumen zu oberirdischen Leitungselementen (Schächte, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke usw.) soll in der Regel 2,00 m nicht unterschreiten. Diese Elemente müssen aus Sicherheitsgründen jederzeit zugänglich sein.

## 3.7 Schutzmaßnahmen

Sofern nach 3.2 und 3.3 Schutzmaßnahmen erforderlich werden, bedürfen diese der Abstimmung zwischen den Beteiligten.

Möglich sind z. B.:

- Trennwände aus Stahl, Beton oder wurzelfeste Kunststoffplatten

## Anhang 4 S. 3

- ringförmige Trennwand
- Schutzrohre, längsgeteilte Schutzrohre.

Ungeeignet sind z. B.:

- dünnwandige Folien ( $d < 2$  mm), Abdeckhauben, Trennwände mit ungeschützten Fugen
- Kabelkanalformsteine aus Beton.

### 3.7.1 Einbau von parallelen Trennwänden (Systemskizze s. Anlage 1)

Trennwände müssen von der Oberfläche bis mindestens auf Sohlhöhe der uVEA geführt werden. Sie müssen aus schwer verrottbarem Material sein, d. h. Beton, Stahl oder geeignete Kunststoffe.

Der Abstand zwischen der Trennwand und der unterirdischen Leitung soll im Regelfall 0,30 m, bei Verlegetiefen  $> 1,25$  m, 0,50 m nicht unterschreiten.

Die Länge der Trennwand soll — gemessen vom Stamm — je nach Baumart, beidseitig 1,50–2,00 m betragen.

### 3.7.2 Ringförmige Trennwände (Systemskizze s. Anlage 2)

Ringförmige Trennwände (Beton- oder Kunststoffringe) bieten sich im Ausnahmefall als Schutzmaßnahme an, wenn der Baum zwischen Versorgungsleitungen gepflanzt werden soll.

Die Verwendung von halbierten Ringen ist anzustreben, um den Wasserhaushalt innerhalb des Schutzringes zu verbessern und teilweisen Wurzelaustritt zu ermöglichen.

Die Mindestabstände für ein Arbeiten an den uVEA gelten wie unter 3.7.1. Die Tiefe der ringförmigen Trennwände muß bis auf Sohlhöhe reichen, aber nur maximal 0,80 m betragen.

Da nur wenige kleinkronige Bäume für diese Pflanzform geeignet sind, ist eine beidseitige Anordnung von Trennwänden gem. 3.7.1 vorzuziehen, um das Wachstum des Baumes sicherzustellen.

## 3.7.3 Längsgeteilte Schutzrohre

Der Einbau von längsgeteilten Schutzrohren sollte für Rohrleitungen auf Einzelfälle beschränkt werden.

Die Länge der längsgeteilten Schutzrohre soll, gemessen vom Stamm, beidseitig 2,00 m betragen.

Längsgeteilte Kunststoff-Schutzrohre sind bei Kabelleitungen den Trennwänden nach 3.7.1 und 3.7.2 vorzuziehen, dürfen jedoch bei hochbelasteten Starkstromkabeln eine Länge von 4,00 m im Einzelfall nicht überschreiten. Die Schutzrohre sollten allseitig dicht verschlossen sein. Tonhalbschalen schützen Kabel nicht vor Baumwurzeln.

Wird zur Kenntnis genommen.



## FBO 3

## Anhang 4 S. 5

Personen, Sachwerte etc. oder zur Aufrechterhaltung der Ver- und Entsorgung, mit den Arbeiten sofort zu beginnen und alle hierfür erforderlichen Maßnahmen, u. a. auch das Fällen von Bäumen, durchzuführen. Die zuständigen Ämter werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt von diesen Maßnahmen verständigt.

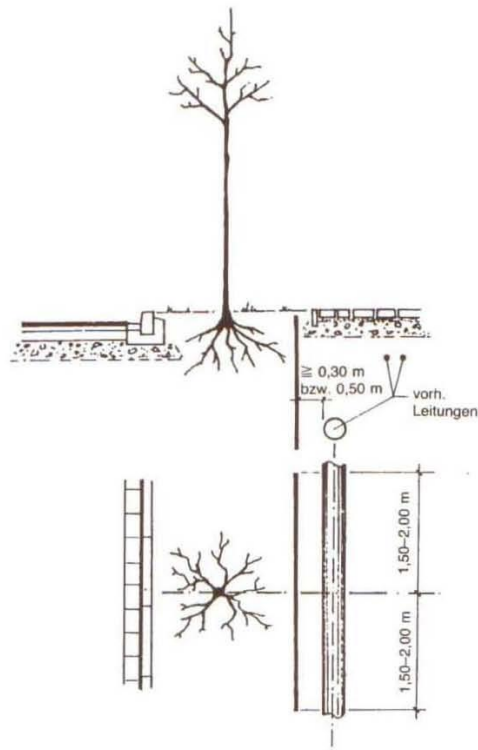
## 6.2 Schäden an Bäumen

Bei Windwurf und Entfernen des Wurzelstockes von Bäumen sind die VEU sofort zu benachrichtigen, wenn uVEA betroffen sein können.

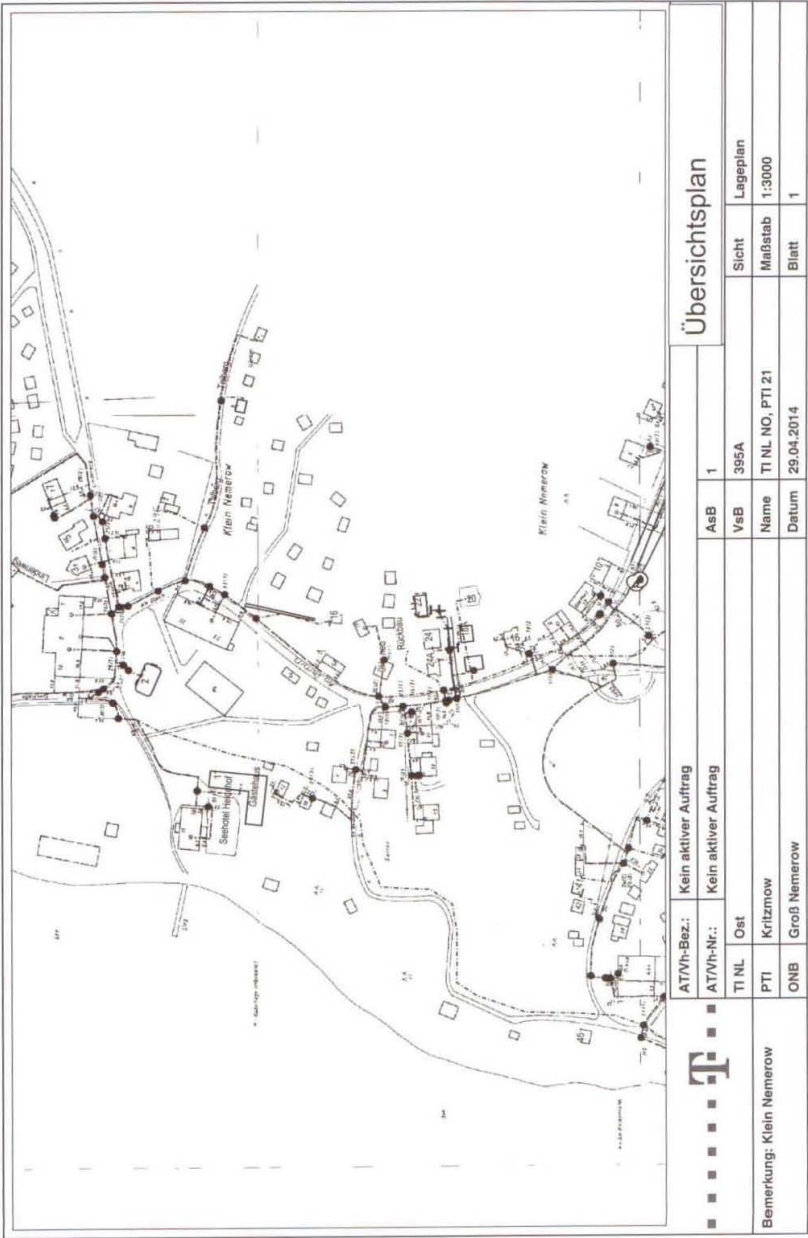
## Anlage 1 zum Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

## Einbau von parallelen Trennwänden

(Systemskizze zu Abschnitt 3.7.1)



Wird zur Kenntnis genommen.



Wird zur Kenntnis genommen.

**Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern  
Geschäftsbereich Neubrandenburg**



Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 11 01 63, 17041 Neubrandenburg

Amt Stargarder Land  
Der Amtsvorsteher  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard



Bearbeiter: Herr Dittert  
Tel.: 0395 380-87812  
AZ: Z274-NB-B 1028-05-16/14

Neubrandenburg, 23.04.2014

**Bauleitplanung**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange (TÖB) im  
Bauleitverfahren nach § 4 (2) des Baugesetzbuches (BauGB 2004) in der Fassung des  
Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl S. 1359)**

**hier:** 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ Groß Nemerow

Ihr Schreiben vom 14.04.2014 mit Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem  
Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Lindenau

Wird zur Kenntnis genommen.



 Handwerkskammer  
Ostmecklenburg-Vorpommern

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern  
Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg 17019 Neubrandenburg Postfach 10 11 33

Amt Stargarder Land  
Bau- und Ordnungsamt  
- Herrn Granzow -  
Mühlenstraße  
17094 Burg Stargard

WF/So

0395 5593-134

16.04.2014

1. Änderung des B - Planes Nr. 7 der Gemeinde Groß Nemerow  
„Wohnpark Nolte“

Sehr geehrter Herr Granzow,

mit Schreiben vom 14. April 2014 ist die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren zur Änderung des obengenannten Bebauungsplanes einbezogen und um eine Stellungnahme gebeten worden.

Wir teilen mit, daß aus der Sicht unseres Hauses zu den Änderungsabsichten - wie im Erläuterungsbericht begründet

- keine Einwände -

erhoben werden.

Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise im Sinne zu erwartender Einschränkungen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dipl.-Chem. Günter Sonnenberg  
Betriebsberater  
Abteilung Wirtschaftsförderung

Hauptverwaltungssitz Rostock:  
Schwarzer Landstraße 8, 18058 Rostock  
Telefon: 0381 4549-0  
Telefax: 0381 4549-139  
Bankverbindung:  
Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG  
BLZ 13019000, Kto. 10 14 127  
IBAN DE91 1309 0500 0001 0841 127  
BIC ROVODE33  
Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg:  
Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 5553-0  
Telefax: 0395 5553-168  
Bankverbindung:  
Raiba Seerappler eG  
BLZ 150 616 16, Kto. 1 569 422  
IBAN DE37 1506 1016 0001 5694 22  
BIC RASB33HAN

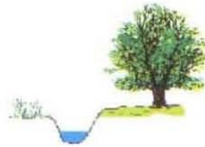
Wird zur Kenntnis genommen.

# **WASSER - UND BODENVERBAND** **"Obere Havel / Obere Tollense"**

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

WBV "Obere Havel/Obere Tollense", Ihlienfelder Str. 119, 17034 Neubrandenburg

Amt Stargarder Land  
 Mühlenstraße 30  
 17094 Burg Stargard



Neubrandenburg, 23. April 2014



Bearbeiter:  
 Herr Pfeiffer

Durchwahl:  
 03 95 / 4 50 49 20

Aktenzeichen:  
 BurgStargKINemerowWoPaNolte2

1. **Bezug:** Ihr Schreiben vom: 14.04.2014  
 Ihr Aktenzeichen: ohne
2. **Betrifft:** 1. Änderung des B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" Groß Nemerow
3. **Art der Maßnahme:** Errichtung eines Wohnparks in Klein Nemerow
4. **Arbeitsunterlagen:** Anschreiben vom 14.04.2014, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" Planzeichnung (Teil A) und textliche Begründung (Teil C)
5. **Spezielle Angaben:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Durchführung des geplanten Bauvorhabens gibt es von Seiten des Wasser- und Bodenverbandes keine Einwände.

Bei Problemen, Rückfragen oder zur Einweisung vor Ort wenden Sie sich bitte unter 0173-6352299 an unseren zuständigen Verbandsingenieur, Herrn Pfeiffer.

Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung.

Mit freundlichem Gruß

A. Klotz  
 Geschäftsführerin

Anlagen lt. Text

Wird zur Kenntnis genommen.



Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH  
Eckdrift 81 · 19061 Schwerin

Amt Stargarder Land  
Bau- und Ordnungsamt  
Mühlenstr. 30

17094 Burg Stargard

Kontakt: Eila Karitzki-Krischke  
Telefon: 0385/59266-31  
Fax: 0385/59266-69  
E-Mail: PlanungNE3Schwerin@kabeldeutschland.de  
Datum: 4/17/2014

Groß Nemerow, 1. Änderung des B-Plan Nr. 7 - Wohnpark Nolte, Beteiligung der Träger  
öffentlicher Belange,  
Stellungnahme Nr.: S31999; Ihre Referenzen: Herr Granzow

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 4/14/2014.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Wird zur Kenntnis genommen.



Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Stargarder Land  
- Bauamt -  
Mühlenstraße 30  
D-17094 Burg Stargard

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 588-48256255  
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de  
Internet: <http://www.lverma-mv.de>  
Az: 341 - TOEB201400354

Schwerin, den 16.04.2014

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan 1.Änderung des... Nr.7 Wohnpark Nolte \_ Gr. Nemerow,

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

Wird zur Kenntnis genommen.

## Merkblatt

### über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

**1. Festpunkte der Lagenetze sind Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren,** deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck  $\Delta$ , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit  $\Delta$  und TP; Keramikbolzen u. a.). Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerke (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

**2. Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

**3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerbezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal ( $1 \text{ mGal} = 10^{-3} \text{ m/s}^2$ ) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen ( $\varnothing$  3 cm mit Aufschrift „SFP“ und  $\Delta$ ), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck  $\Delta$  gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

**4. Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBL M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. a.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

- Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugte Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Wird zur Kenntnis genommen.

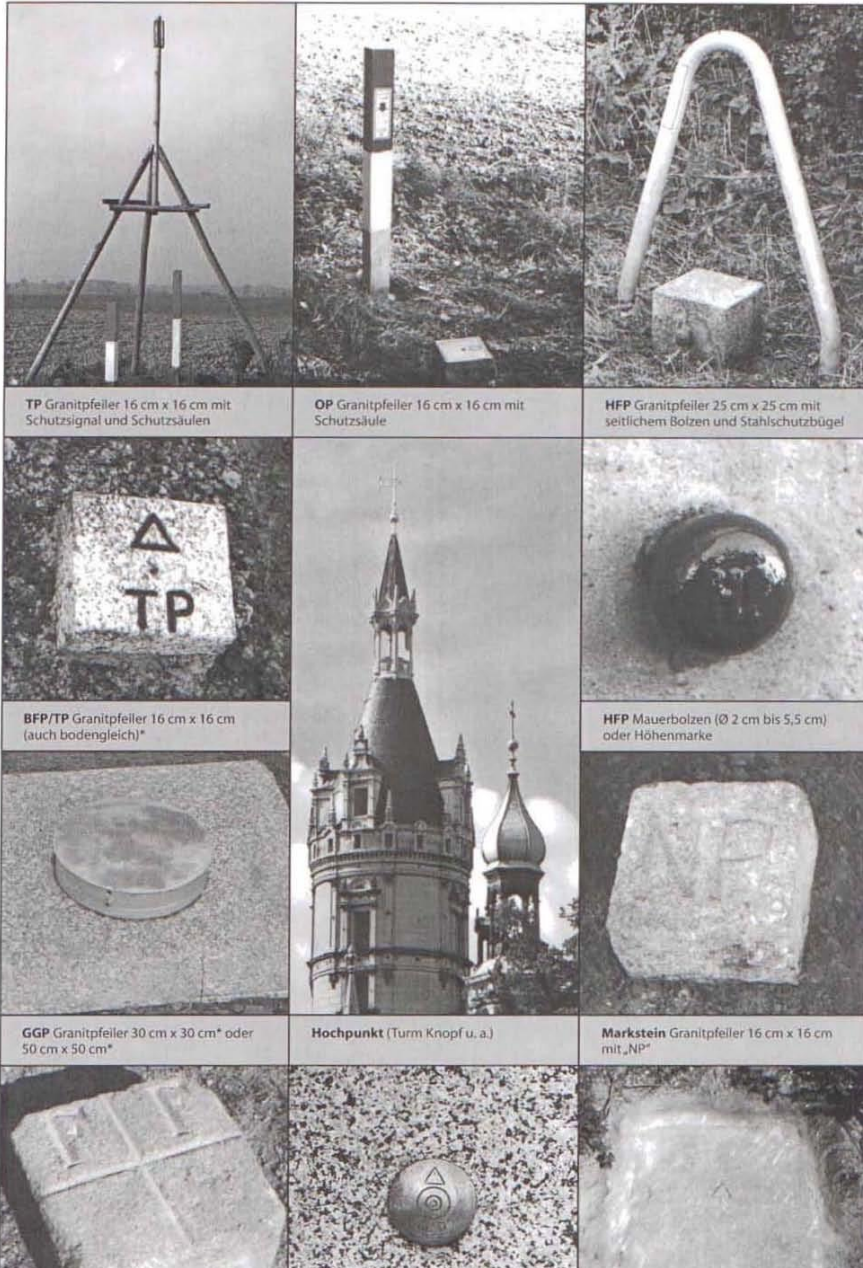
Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin

Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260

## Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



Wird zur Kenntnis genommen.



Amt Stargarder Land  
Der Amtsvorsteher



Amt Stargarder Land • Mühlenstraße 30 • 17094 Burg Stargard

[www.stargarder-land.de](http://www.stargarder-land.de)

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

Bearbeiter/in	Telefon	E-Mail	Datum
Herr Granzow	039603-25331	<a href="mailto:t.granzow@stargarder-land.de">t.granzow@stargarder-land.de</a>	15. April 2014

**Stellungnahme der Gemeinde Holldorf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7  
„Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß Nemerow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Holldorf stimmt gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß Nemerow zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Borghardt  
Bürgermeister  
Gemeinde Holldorf

Wird zur Kenntnis genommen.

## 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:  
Frau Schulz  
E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de  
Zimmer: 2.012  
Telefon: 0395/ 57087-2453  
Fax: 0395/ 57087-65955

Ihr Zeichen:                      Ihre Nachricht vom:                      Mein Zeichen:                      Datum:  
30. Juni 2014                      80-cs                      24. Juli 2014

### Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß Nemerow

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow hat die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ beschlossen. Die Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB erfolgten bereits.

Im Ergebnis der im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde wiederum eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow am 24. Juni 2014 gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß Nemerow, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Juni 2014) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

#### **I. Allgemeines/ Grundsätzliches**

1. Für den Bereich südlich der 'Seestraße', westlich der Straße 'Am Damm' und nördlich des 'Weideweges' hat die Gemeinde Groß Nemerow bereits eine Satzung über einen Bebauungsplan beschlossen. Dieser Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß Nemerow ist seit August 2008 rechtskräftig (Ursprungsplan).

Im Zuge der Umsetzung des gemeindlichen Planungsziels wurde festgestellt, dass die sich im Plangebiet befindliche Hauptversorgungsleitung nicht den ursprünglich ermittelten Verlauf hat und sich somit im nördlichen Plangebiet nicht auf die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen beschränkt.

2

So ist mit der vorliegenden Änderungsplanung insbesondere beabsichtigt, die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche dem Verlauf dieser Hauptversorgungsleitung anzupassen, woraus sich gleichzeitig u. a. auch geänderte Baufelder sowie eine Verkleinerung der Maßnahmeflächen ergeben.

Das Plangebiet wird insoweit also insgesamt neu betrachtet und auf aktuelle Rechts- und Sachlage geprüft. Die vorliegende Änderungssatzung soll insofern mit Rechtskrafterlangung den Ursprungsplan **vollständig ersetzen**.

Dem folge ich vom Grundsatz her.

Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß Nemerow sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 13. Mai 2014 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Gemeinde Groß Nemerow verfügt bisher noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser befindet sich aktuell noch in der Aufstellung. In dem mir zuletzt bekannten Planungsstand des Flächennutzungsplanes (Juni 2014) wird für das o. g. Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Groß Nemerow aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Die Gemeinde stellt den o. g. Bebauungsplan insofern nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan auf.

Danach kann u. a. mit der Änderung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan u. a. aufgestellt werden. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

**Auf die Genehmigungspflicht des o. g. Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – in dieser Verfahrenskonstellation weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.**

4. Zu den Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Änderungsplanung auf folgende Aspekte aufmerksam machen.

4.1. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB eine **Begründung** beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens sowohl die Grundgedanken und Leitziele sowie die den Bebauungsplan prägenden Festsetzungen und ihre wesentlichen Auswirkungen darzulegen sind.

Da mit Rechtskraft der vorliegenden Änderungssatzung der Ursprungsplan vollständig ersetzt werden soll, sind in der Begründung auch Aussagen insbesondere zum städtebaulichen Konzept der Gemeinde, zur Erschließung (hierzu zählt auch der abwehrende Brandschutz, die mediale Erschließung, Wasserver- und -entsorgung usw.), zum Immissionsschutz.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung Textteil C wird um die genannten Punkte wie folgt ergänzt.



**2. Rechtsgrundlage, Planungsrecht und Planungserfordernis**

Gemäss § 1 Abs. 2 BauGB ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, einen Bauleitplan aufzustellen.

Zur Durchsetzung der Planziele der Gemeinde Groß Nemerow und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §§ 8 -10 BauGB erforderlich.

Für die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 466) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOB! M-V S. 102)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585)
- Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 05.05.1998 (GVOB! M-V 1998 S. 503)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Kleinseenplatte vom 26. Juni 1998

**3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnpark Nolte"**

Die erforderliche städtebauliche Entwicklung soll durch die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" gesichert werden .

Die Planungsfläche ist wie folgt begrenzt:

im Norden: durch angrenzende Wohnbebauung entlang der Hauptstrasse

im Osten: durch angrenzende Wohnbebauung entlang der Hauptstrasse

im Süden: durch angrenzende Wohnbebauung

im Westen: durch angrenzende Gewerbebebauung

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 20,32/2, 21/1 und 24/5 der Flur 3, Gemarkung Klein Nemerow.

**4. Veranlassung, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Das Planungsgebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und überplant werden.

Die Gemeinde Groß Nemerow beabsichtigt eine Wohnbebauung des ausgewiesenen Planungsgebietes.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 20, 32/2, 21/1 und 24/5 der Flur 3, Gemarkung Klein Nemerow, die sich in der Orts lage befinden, aber aufgrund ihrer Grösse als Aussenbereich im Innenbereich gelten.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,65 ha, die in 6-7 Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern aufgeteilt werden soll.

Das Bebauungsgebiet wird in das Ortsbild eingebunden . Strassen- und Medienanbindungen lassen sich problemlos realisieren.

In die Planung des Bebauungsgebietes wird der Charakter des Ortes Klein Nemerow einbezogen und gestalterisch eingebunden.

44	Stellungnahme der TÖB	Fachliche Beurteilung / Vorschläge zur Vorgehensweise
		<p>5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung</p> <p>Klein Nemerow gehört als Siedlungsbestandteil der Gemeinde Groß Nemerow zum Nahbereich des Unterzentrums Burg Stargard. Die Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum liegt nur ca. 8,3 km entfernt. Aufgrund dieser siedlungsstrukturellen Lage werden der Gemeinde Groß Nemerow keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet.</p> <p>Die Entwicklungsplanung der Gemeinde soll sich dementsprechend am Eigenbedarf orientieren. Eigenentwicklung ist eine Flächen- und Kapazitätsentwicklung, die sich im Allgemeinen auf den Bedarf der vorhandenen Bevölkerung im Ort bezieht. Im Rahmen der Eigenentwicklung müssen die allgemeinen Ansprüche an eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung erfüllt werden.</p> <p>Der Planansatz des Regionalen Raumordnungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte orientiert sich dabei auf eine überwiegende Siedlungstätigkeit am vorhandenen Siedlungsbestand. Entsprechend sollen neue Standorte im Zuge der baulichen Entwicklung des Ortes unter Beachtung der jeweils spezifischen Siedlungsform und -funktion sowie unter ökologischen Aspekten behutsam in bzw. an den Bestand integriert werden.</p> <p>Die derzeitige Ortsstruktur von Klein Nemerow ist gekennzeichnet durch vielfach unklare Nutzungsbereiche bzw. eine deutliche Durchmischung vor allem von Wohn- und touristischen Gewerbeflächen.</p> <p>Sowohl hinsichtlich der Funktionalität als auch des äusseren Erscheinungsbildes mit z. T. städtebaulichen Missständen können gegenwärtig die vorhandenen räumlichen Potentiale der Ortslage in Bezug auf den landschaftsbezogenen Tourismus nur unzureichend ausgeschöpft werden.</p> <p>Insofern werden Möglichkeiten einer Strukturverbesserung über die Entwicklung von innerörtlichen Wohnbauflächen raumordnerisch positiv gesehen. Es wird empfohlen, die Grundstücksgrößen so zu wählen, dass der kleinteilige Charakter der Ortslage Klein Nemerow gesichert bleibt.</p> <p>6. Einordnung in das Städtebauliche Konzept der Gemeinde</p> <p>Die Gemeinde Groß Nemerow liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, südlich von Neubrandenburg. Die Entfernung nach Neubrandenburg beträgt ca. 8,3 km, nach Neustrelitz ca. 25 km. Die Ortslage Klein Nemerow ist ein ländlich geprägtes Dorf. Klein Nemerow entwickelte sich im Laufe der Jahre zu einem touristischen Kleinod. Das geplante Wohngebiet "Wohnpark Nolte" umfasst die Flurstücke 20,32/2, 21 /1 und 24/5 der Flur 3, Gemarkung Klein Nemerow, die sich in der Ortslage befinden- Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,65 ha, die in 6-7 Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern unterteilt werden soll.</p> <p>6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Plangebietes</p> <p>Das Gesamtbild der geplanten Siedlung soll sich als eine architektonisch geschlossene Eigenheimsiedlung in ökologischer und regionaltypischer Bauweise auszeichnen. Ziel der Bauweise ist der Einsatz nachwachsender Rohstoffe. Die Bauwerke sollen ortstypisch entstehen</p>

45	Stellungnahme der TÖB	Fachliche Beurteilung / Vorschläge zur Vorgehensweise
		<p>7.2 I Textliche Festsetzung (Teil B) des Bebauungsplanes</p> <p>Die zu erschliessenden Flächen des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 sind nicht zulässig. Eine Kleintierhaltung auf den Grundstücken ist entsprechend dem Charakter der dörflichen Wohnbebauung zulässig.</p> <p>Für das Bebauungsgebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die geplanten Grundstücksgrößen variieren zwischen 600 und 950 m2. Damit ist eine normale Hausgrundfläche gewährleistet. Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV. mit § 23 BauNVO) sind durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der Baugrenzen zu den Nachbar- und Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Gebäudeabstände: es gelten die zulässigen Abstandsflächen Die Absicht, eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen und bautechnisch und baurechtlich bedingte Abstandsfestsetzungen ergänzen sich in diesem Fall in ihrem Anliegen. Weiterhin wurde die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.</p>

8. Grundlagen der Planung  
8.1 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.

8.2. Verkehr und Zufahrt

Das Plangebiet wird über eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich mit Ausweisung als Spielstraße erschlossen. Es gilt Schrittempo.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über jeweils eine Anbindung an die Ortsverbindungsstrasse.

Bei der Errichtung der Grundstückszufahrt von der Gemeindestraße ist die Zustimmung beim Träger der Straßenbaulast einzuholen .

Das anfallende Regenwasser auf den Fahrflächen, Fußwegen, Stellflächen und Zufahrten muss über einen Anschluss an die Regenentwässerung abgeleitet werden.

8.3. Wasserversorgung und Löschwasserbedarf

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Versorgungsnetz der neu.sw und ist in ausreichender Menge und in der entsprechenden Qualität gewährleistet.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über neu zu verlegende Leitungen in den geplanten Verkehrsflächen.

Der genaue Anschlusspunkt an die zentrale Wasserversorgung wird durch den Investor mit den neu.sw abgestimmt.

Die wasserbehördliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer zweiter Ordnung wird bei der Landrätin des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde beantragt.

Der Löschwasserbedarf wird über den Tollensesee und Löschfahrzeuge bzw. eines Hydranten für die Erstbrandbekämpfung gewährleistet.

8.4. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Anlagen der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH.

Der genaue Anschlusspunkt an die zentrale Abwasserentsorgung wird durch den Investor mit der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH abgestimmt.

8.5. Regenwasser

Das auf den öffentlichen Flächen und Grundstücken anfallende Regenwasser muss über den Anschluss an die Regenentwässerung abgeleitet werden.

Die Zustimmung zur Einleitung des Niederschlagswassers in den verrohrten Graben Nr. 23 wird bei der WBV "Obere Havel/Obere Tollense" im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung eingeholt und der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Rohrleitung erbracht. Verlauf und Anschluss der Regenentwässerung wird abgestimmt.

8.6. Energieversorgung

Die Energieversorgung wird über unterirdische Leitungen gewährleistet. Der Investor beantragt vor Errichtung der Bebauung bei der E.ON e.dis AG den benötigten Strombedarf.

In Klein Nemerow besteht die Möglichkeit der Gasversorgung. Für den geplanten Wohnpark besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an der zentralen Gasversorgung.

8.7 Abfallwirtschaft/Altlasten  
Es befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lt. Altlastenkataster des Kreises Mecklenburgische Seenplatte nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 5 BBodSchG i.V.m. § 22 AbfAIG M-V. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAIG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Umweltbezogene Dienste, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Massnahmen eingeleitet werden können.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) und des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAIG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

8.8 Fernmeldetechnische Versorgung  
Im Planungsbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung wird darauf geachtet, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG Neubrandenburg in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Die fernmeldetechnische Versorgung wird über unterirdische Leitungen gewährleistet. Der Investor beantragt vor Errichtung der Bebauung bei der Deutschen Telekom AG Neubrandenburg den benötigten Bedarf.

8.9 Grünordnung  
Innerhalb des Plangebietes werden folgende Festsetzungen getroffen:  
Auf Jedem Baugrundstück sind als Ausgleichspflanzung 2 verschiedene Obstbäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumassnahmen zu pflanzen.  
Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung B-Plan 7 wird für die Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs folgende Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 1a BauGB getroffen:  
Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.  
Außerhalb des Planbereichs werden naturschutzfachliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flur 3 Flurstück 6 und den privaten Grundstück Flur 3 Flurstück 45/31 der Gemarkung Klein Nemerow durchgeführt. Diese naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden dem Ausgleich des Bebauungsplans 1. Änderung B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" zugeordnet.  
Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücksflächen zugeordnet.  
Die Pflanzung von 50 Laubbäumen gem. Hinweise 4.1 ist dem Grundstück der Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3, Flurstück 6 zuzuordnen.  
Die Heckenpflanzung gem. Hinweise 4.2 ist dem Grundstück Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3 Flurstück 6 zuzuordnen.  
Die Pflanzung von 31 heimische alte Obstbaumsorten gem. Hinweise 4.2.1 ist dem Grundstück Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3, Flurstück 45/31 zuzuordnen.

Die innerhalb der 1. Änderung B-Plan-Gebietes liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch geeignete Maßnahmen vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Insbesondere Aufschüttungen oder Ablagerungen innerhalb dieser Fläche, in welcher sich u.a. geschützte Quellen befinden, sind zu verhindern. Bei der Anlage der Zufahrtswege sind die in diesem Bereich befindlichen, nach § 26 a LNatG M-V geschützten Bäume nach Maßgabe der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei

48	Stellungnahme der TÖB	Fachliche Beurteilung / Vorschläge zur Vorgehensweise
		<p>Baumaßnahmen - im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigung und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt entsprechend dem Umweltbericht.</p> <p>8.10 Immissionen</p> <p>Eine Beeinträchtigung durch Immission ist zu vermeiden. Aus diesem Grund werden folgende Immissionswerte festgelegt: Tagsüber 50/53 dB(A) Nachts 40 dB(A)</p> <p>8.11 Heizungsanlagen</p> <p>Die Überwachung der Heizungsanlagen ist gemäß 1. Verordnung zur Durchführung des BundesImmissionsschutzgesetzes (Verordnung über Kleinf Feueranlagen) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister zu gewährleisten.</p> <p>Gemäß § 14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfegermeister durchführen zu lassen.</p>



3

Bei der Besonderheit des „Ersetzens“ muss die Begründung insofern alles das enthalten, was für eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes relevant ist.  
Grundsätzlich ist dabei die aktuelle Rechts- und Sachlage heranzuziehen.

- 4.2. Der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist vor Abschluss des Verfahrens eine „satzungskonforme“ Form zu geben.  
Von der Anfertigung einer Planzeichnung mit Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung entsprechend Planzeichenverordnung, Präambel und Verfahrensvermerke als ein **Plandokument** insgesamt vor Satzungsbeschluss gehe ich aus.

- 4.3. Die vorliegende Änderungsplanung ist mit **Eingriffen in Natur und Landschaft** verbunden, welche durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.  
Da die Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden können, ergeben sich **externe Ausgleichsmaßnahmen**.  
Hierfür wurden die Pflanzung von 50 Laubbäumen, eine Heckenpflanzung sowie die Pflanzung von 31 Obstbäumen ermittelt.

Bezogen auf die Aussagen in den Planunterlagen hinsichtlich der Pflanzung der 31 Obstbäume mache ich darauf aufmerksam, dass hierzu unterschiedliche Flurstücke angegeben werden. Davon ausgehend, dass es sich nicht um das Flurstück 45/20 handeln kann, da es sich in Privateigentum befindet und die tatsächliche Verfügbarkeit nachweislich gegeben sein muss. Dieser Sachverhalt ist entsprechend zu prüfen bzw. die **korrekte Flurstücksbezeichnung** anzugeben.

Des Weiteren ist der **Lageplan** mit der Kennzeichnung des externen Ausgleichsstandortes für die 31 Obstbäume um den Standort der Laubbaum- und Heckenpflanzungen zu **ergänzen**.

Darüber hinaus werden im o. g. Bebauungsplan **Zuordnungsfestsetzungen** gemäß § 9 Abs. 1a BauGB getroffen.

Danach können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellte Flächen.

Bezogen auf den konkreten Fall sind also die externen Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches entsprechend zuzuordnen.  
Die Festsetzungen sind dahingehend noch zu **berichtigen**.

**Die Planunterlagen zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ der Gemeinde Groß Nemerow sind insofern noch entsprechend zu qualifizieren.**

5. Des Weiteren gibt es aus naturschutz-, wasser- und denkmalrechtlicher Sicht sowie von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde keine über die bereits in der Stellungnahme des Landkreises vom 27. Mai 2014 hinausgehenden Hinweise zu o. g. Änderungsplanung.

### III. Sonstiges

#### Planzeichnung

- Die Verkehrsflächen sollten zwischen privater und öffentlicher Verkehrsfläche unter Anwendung einer **Knödellinie** eindeutig abgetrennt werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Änderung von 45/20 wurde auf 45/31 im Textteil C vorgenommen.

Der Lageplan wurde entsprechend ergänzt.

Die Zuordnungsfestsetzung I 8.3 Textteil B werden wie folgt ergänzt:

\*8.3 Zuordnungsfestsetzung (§9 1a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Außerhalb des Planbereichs werden naturschutzfachliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flur 3 Flurstück 6 und den privaten Grundstück Flur 3 Flurstück 45/31 der Gemarkung Klein Nemerow durchgeführt. Diese naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden dem Ausgleich des Bebauungsplans 1. Änderung B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" zugeordnet.

Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücksflächen zugeordnet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsfläche wurde unter Verwendung der Knödellinie zu den öffentlichen Verkehrsfläche getrennt.

4

Redaktionelles

- Im Hinweis Nr. 4.1 ist die **Flurstücksnummer** zum externen Ausgleich der Laubbaumpflanzung zu ergänzen.
- Die Regelung zur Heckenpflanzung ist zweimal in den Hinweisen mit abgedruckt. Die **Regelung zur Pflanzung der 31 Obstbäume** fehlt dagegen.  
Zur Rechtseindeutigkeit der externen Ausgleichsmaßnahmen ist diesbezüglich entsprechend eine Berichtigung vorzunehmen.
- Die unter den Hinweisen zu den im o. g. Plangebiet bekannten Bodendenkmalen aufgeführte Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung ist bezogen auf den konkreten Hinweis auf Bodendenkmale nicht relevant.
- **Verfahrensvermerke** dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen.

Auf die Genehmigungspflicht der vorliegenden Änderungsplanung vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes weise ich in diesem Zusammenhang nochmals hin.

Im Auftrag



Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

Die Flurstücksnummer wird mit 6 ergänzt.

Der doppelte Druck wird entfernt und die Regelung zur Pflanzung der 31 Obstbäume wird ergänzt.

Die Vorschlagsliste wurde neu nummeriert.

Wird zur Kenntnis genommen.

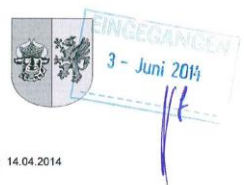
Wird zur Kenntnis genommen.

**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



Ihr Schreiben: 14.04.2014

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-07-05

Schwerin, den 02.05.2014

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnpark Nolte" der Gemeinde Groß Nemerow,  
OT Klein Nemerow**

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

nachrichtlich an:  
Untere Denkmalschutzbehörde,  
MSE

gez. Dr. Klaus Winands  
Landeskonservator

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Wird zur Kenntnis genommen.

**Hausanschriften:**

**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern**  
Verwaltung

Dornhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 111  
Fax: 0385 588 79 344  
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Archäologie und  
Denkmalpflege

Dornhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 101  
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek

Johannes-Stelling-Str. 20  
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-Nexo-Platz 1  
17489 Greifswald  
Tel.: 03834 5953-0  
Fax: 03834 5953-63

# Gemeinde Groß Nemerow

<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 05GV/14/018			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 27.05.2014 Verfasser: Herr Granzow			
<b>1. Änderung des B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" Groß Nemerow - Satzungsbeschluss</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	21.08.2014	Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow				

## Sachverhalt:

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ verfolgt die Nolte GbR das Planungsziel, dass die Erschließungsstraße der aktuellen Lage der auf dem Gelände befindlichen Trinkwasserleitung bei gleichzeitiger Änderung der Flächen für den Naturschutz vorgenommen wird. Die Fläche der zu bebauenden Fläche wird aufgrund der Verschiebung der Straße vergrößert.

## Rechtliche Grundlage:

Baugesetzbuch, Kommunalverfassung M-V

## Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses vom 21.08.2014 der Gemeindevertretung Groß Nemerow und aufgrund des § 10 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 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVObI. M-V S. 323) beschließt die Gemeindevertretung Groß Nemerow die

### 1. Änderung des B-Plan Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ 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 des B-Plan Nr. 7 „Wohnpark Nolte“ Groß Nemerow, bestehend aus der Planzeichnung mit der Begründung und Umweltbericht 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 und Umweltbericht

# **1 ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7**

## **„WOHNPARK NOLTE“**

INHALTSANGABE

ABWÄGUNGSVORSCHLAG TÖB

PLANTEIL A

TEXTTEIL B

TEXTLICHE BEGRÜNDUNG C MIT UMWELTBERICHT UND

ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

**Gemeinde Groß Nemerow**

**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**AUFTRAGNEHMER: Planungsbüro G. Schulz GmbH**

**BEARBEITER: Dipl.- Ing. Gunther Schulz**

**Moidentin 03.11.2011/03.03.2014/20.06.2014/05.08.2014**

Garten- und Landschaftsarchitektur  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Gunther Schulz  
Zum Wallensteingraben 3  
23966 Moidentin  
Tel. : 03841/ 79380



**1 ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7**

**„WOHNPARK NOLTE“**

**ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER STELLUNGNAHMEN TRÄGER**

**ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB)**

**Gemeinde Groß Nemerow**  
**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**AUFTRAGNEHMER: Planungsbüro G. Schulz GmbH**

**BEARBEITER: Dipl.- Ing. Gunther Schulz**

**Moidentin, 05.08.2014**

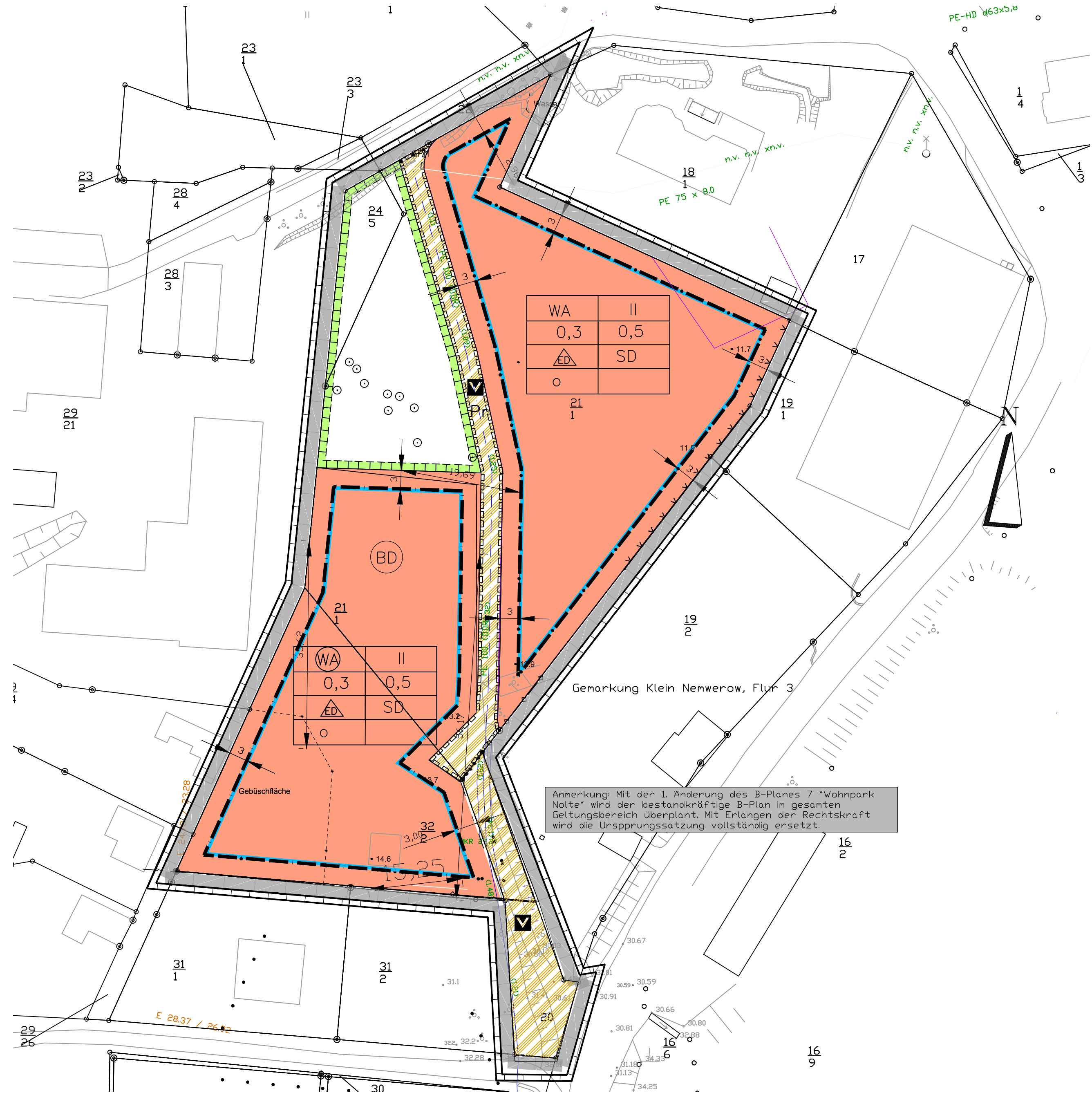
Garten- und Landschaftsarchitektur  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Gunther Schulz  
Zum Wallensteingraben 3  
23966 Moidentin  
Tel. : 03841/ 79380



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



Planzeichenerklärung  
(gem. Pland 1990-Pland 90 v.18.12.1990)

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

WA  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21 und 22 BauNVO)

MA 0,3  
II 0,5  
ED 0,3  
SD 0,5  
O

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21 und 22 BauNVO)

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

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen Bereich

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Privat

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 zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

geplanter 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 Statthalterhaltung und den Denkmalschutz  
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

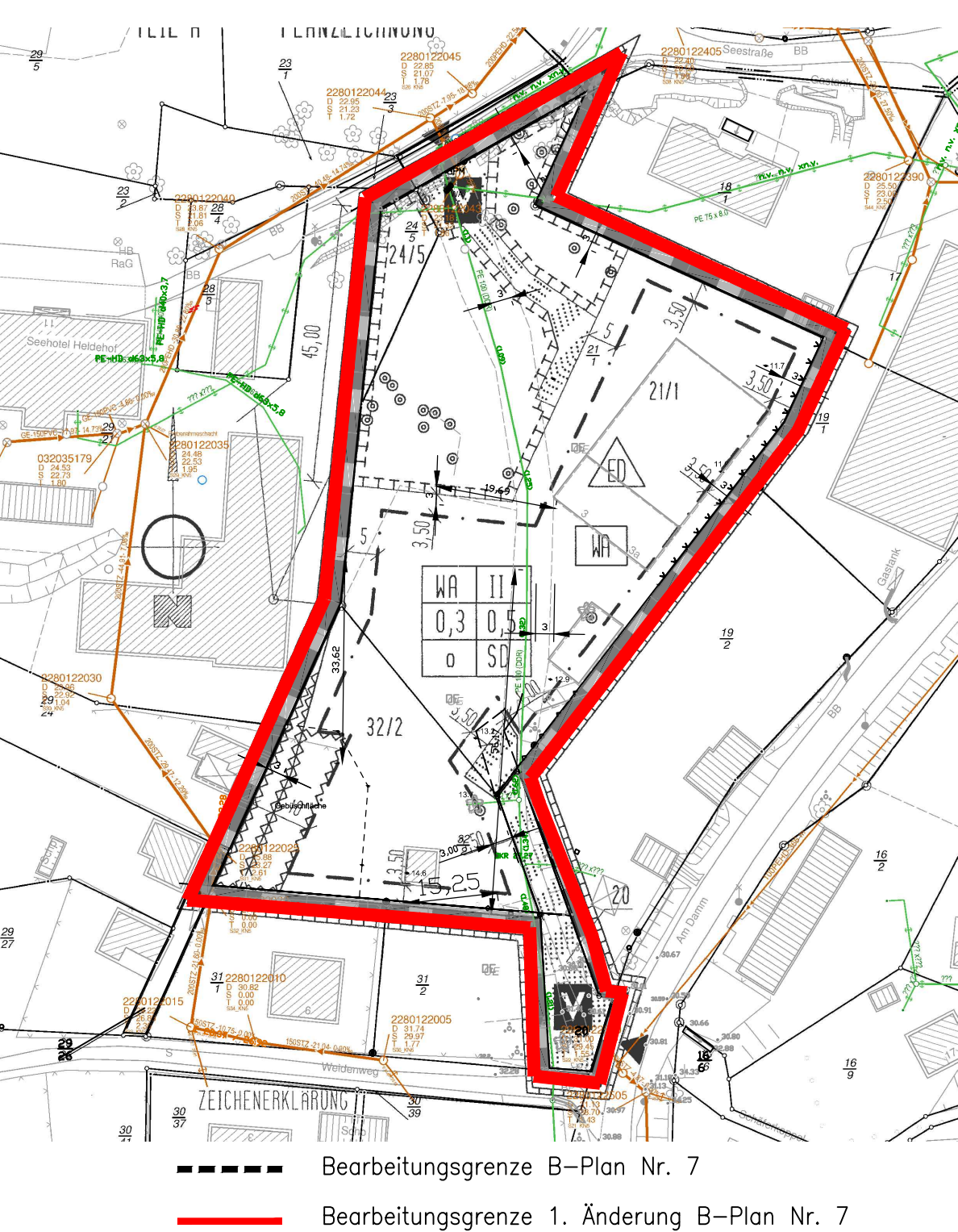
Umgrenzung von Gebieten, die dem Bodenschutz unterliegen (Bodenrisiko)  
(§ 9 Abs. 9 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

MA Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu befestigten Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO)

\*Darstellung ohne Normcharakter



--- Bearbeitergrenze B-Plan Nr. 7

--- Bearbeitergrenze 1. Änderung B-Plan Nr. 7

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. Zulassigkeiten 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:

\*2.1 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe Fertigfußboden (HF) ist die Oberkante der angrenzenden Straße (Erschließungsstraße), gemessen in der Fahrbahnhälfte.

Die Traufhöhe TH ist für geneigte Dächer als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln. Bei Flachdächern ermittelt sich die Traufhöhe TH als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika.

Die OK Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 45 cm über den Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe gemessen vom Bezugspunkt darf max. 4,00 m betragen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

\*4 u. 4.1. ersatzlos gestrichen

~~4.1. Für Nebenanlagen sind Grenzbepflanzung und Bepflanzung 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.

\*5.1 Festsetzungen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Leitungsrecht zur Führung einer Abwasser-, Gas- und Trinkwasserleitung zugunsten der neu zu errichtenden Leitung

- Leitungsrecht zur Führung einer Elektroleitung zugunsten der e.d.s

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Gebiete

- Gehrecht zugunsten anderer Bürger

\* 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 abzuführen.

\*8.3 Zuordnungsfestsetzung (§9 1a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bepflanzung und Erschließung.

Außerhalb des Planbereichs werden naturschutzfachliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flur 3 Flurstück 6 und den privaten Grundstück Flur 3 Flurstück 45/31 der Gemarkung Klein Nemerow durchgeführt. Diese naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden dem Ausgleich des Bebauungsplans 1. Änderung B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" zugeordnet.

Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereichs werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstückflächen zugeordnet.

• Die Pflanzung von 50 Laubbäumen gem. Hinweise 4.1 ist dem Grundstück der Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3, Flurstück 6 zuzuordnen.

• Die Heckenpflanzung gem. Hinweise 4.2 ist dem Grundstück Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3 Flurstück 6 zuzuordnen.

• Die Pflanzung von 31 heimische alte Obstbaumsorten gem. Hinweise 4.2.1 ist dem Grundstück Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3, Flurstück 45/31 zuzuordnen

\*9. entfällt ersatzlos

II. Hinweise

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist die Untere 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)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa arvensis (Feldrose)  
Prunus spinosa  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Gehölze als Mantelgehölze:  
Gehölze 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 der Erschließungsarbeiten.

Heckenpflanzung: mehrreihige Hecke mit Überhältern  
- Heister > 150 / 175  
- Straucher > 80 / 100  
- Erstellung von Schutzzeirrichtungen  
- 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  
- Freihandsend 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 Obstbaumbestandes- ist durch eine öffentliche Baustelleneintragung oder einer Eintragung in das Grundbuch zu gewährleisten.

5. Die Abstände der Dächer der Gebäude mit Weichbedachung betragen gem. § 32 Abs. 2 LBauO M-V für Wohngebäude wie folgt:

- Abstand von der Grundstücksgrenze mindestens 6 m,
- Abstand von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachungen, die den Anforderungen nach § 32 Abs. 1 nicht erfüllen 9 m,
- Abstand von Gebäuden auf demselben Grundstück, die den Anforderungen nach § 32 Abs. 1 nicht erfüllen von 12 m.

III. Gestalterische Festsetzungen

\*1. u. 1.1. u. 1.2. gestrichen und in den textlichen Festsetzungen übernommen

\*X. Die OK Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 45 cm über dem Niveau der Mittellinie 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 Dachdeckung der Gebäude sind Hart- und Weicheindeckungen zulässig.

4. Dachgauben  
Die Breite der Dachgauben darf max. 50 % der Traufhöhe 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. Ausnahmeweise sind größere Organgüberstände bis höchstens 2,00 m nur bei Balkonüberdachung (über die gesamte Breite) zulässig.

\*X. Traufhöhe  
Als Aussenwände vom Niveau Niveau der Mittellinie der anliegenden Grundstückszufahrtsstrasse die Traufhöhe ist max. 4,00 m zulässig.

8. Einfriedungen  
Als Grundstückseinfriedung sind grundsätzlich nur Hecken und Zaune zulässig. Die Höhe der Zaune 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 Nichtbeachtung der gestalterischen Festsetzungen zur Satzung ist eine Ordnungswidrigkeit gemäss § 64 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und wird hiermit festgesetzt.

\*Ordnungswidrigkeiten  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des Paragraphen 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Bußgeld geahndet werden.

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 (§ 65 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.

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

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 ..... genehmigt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erfolgte mit Beschluß des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... Az.:

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung B-Plan Nr. 7, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

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 ..... ersichtlich 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 Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 77) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 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

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 ..... genehmigt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erfolgte mit Beschluß des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... Az.:

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung B-Plan Nr. 7, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

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 ..... ersichtlich 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 Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 77) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 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

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 ..... genehmigt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erfolgte mit Beschluß des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... Az.:

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung B-Plan Nr. 7, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

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 ..... ersichtlich 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 Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 77) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 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

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 ..... genehmigt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erfolgte mit Beschluß des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... Az.:

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung B-Plan Nr. 7, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

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 ..... ersichtlich 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 Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 77) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 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

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 ..... genehmigt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erfolgte mit Beschluß des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... Az.:

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung B-Plan Nr. 7, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

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 ..... ersichtlich 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 Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 77) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 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

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 ..... genehmigt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erfolgte mit Beschluß des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... Az.:

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung B-Plan Nr. 7, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

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 ..... ersichtlich 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 Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 77) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 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

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 ..... genehmigt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erfolgte mit Beschluß des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... Az.:

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung B-Plan Nr. 7, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

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 ..... ersichtlich 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 Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 77) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 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

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 ..... genehmigt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erfolgte mit Beschluß des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... Az.:

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung B-Plan Nr. 7, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Nemerow, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

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 ..... ersichtlich 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 Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 77) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 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

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 ..... genehmigt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend



**1 ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7**  
**„WOHNPARK NOLTE“**  
**TEXTLICHE BEGRÜNDUNG (TEIL C)**  
**MIT UMWELTBERICHT U. ARTENSCHUTZRECHTLICHEN**  
**FACHBEITRAG**

**Gemeinde Groß Nemerow**  
**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**AUFTRAGNEHMER: Planungsbüro G. Schulz GmbH**

**BEARBEITER: Dipl.- Ing. Gunther Schulz**

**Moidentin, 03.11.11, 21.02.2014, 20.06.2014, 04.08.2014**

Garten- und Landschaftsarchitektur  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Gunther Schulz  
Zum Wallensteingraben 3  
23966 Moidentin  
Tel. : 03841/ 79380

**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**

**Moidentin 20.02.2011**

**geändert 17.05.2011/03.11.2011/21.02.2014/19.06.2014/05.08.2014**

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“ .....	7
2. Rechtsgrundlage, Planungsrecht und Planungserfordernis .....	8
3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnpark Nolte" .....	8
4. Veranlassung, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes .....	8
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	9
6. Einordnung in das Städtebauliche Konzept der Gemeinde .....	9
6.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Plangebietes .....	9
7. Änderungen im Teilbereich der Satzung über die 1. Änderung .....	10
7.1 Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes .....	10
7.2 I Textliche Festsetzung (Teil B) des Bebauungsplanes .....	10
7.3 II Hinweise (Teil B) des Bebauungsplanes.....	11
7.4 Textliche Begründung (Teil C) des Bebauungsplanes .....	12
8. Grundlagen der Planung .....	13
8.1 Flächennutzungsplanung .....	13
8.2. Verkehr und Zufahrt.....	13
8.3. Wasserversorgung und Löschwasserbedarf .....	13

---

8.4. Abwasserentsorgung .....	13
8.5. Regenwasser.....	13
8.6. Energieversorgung .....	13
8.7 Abfallwirtschaft/Altlasten.....	14
8.8. Fernmeldetechnische Versorgung .....	14
8.9 Grünordnung .....	14
8.10 Immissionen .....	15
8.11 Heizungsanlagen.....	15
9. Städtebauliche Zahlen und Fakten.....	15
10. Auswirkungen des Planes .....	15
11. Umweltbericht mit FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung, grünordnerischen Festsetzungen.....	16
11.1 Einleitung und Beschreibung des Vorhabens .....	16
11.2 FFH - Verträglichkeitsvorprüfung .....	16
11.2.1 Schutzzweck und Erhaltungsziel des FFH-Gebietes .....	17
11.2.2 Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Lebensraumtypen lt. Anhang 1, FFH-Richtlinie	18
11.2.3. Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Tieren lt. Anhang 2, FFH-Richtlinie, Arten des Anhangs I und Art. 4 Abs. 2, Vogelschutzrichtlinie.....	19



---

11.2.4 Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Pflanzen lt. Anhang 2, FFH-Richtlinie.....	20
11.2.5 Zusammenfassung der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung .....	20
11.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter .....	20
11.3.1.1 Tiere und Pflanzen .....	20
11.3.1.2 Boden, Wasser, Luft, Klima .....	21
11.3.1.3 Landschaft und biologische Vielfalt .....	21
11.3.2 Schutzgut Menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter.....	21
11.3.3 Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.....	22
11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	24
11.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	24
11.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	24
11.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - Grünordnungsplan mit Eingriffsregelung.....	25
11.5.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile.....	25
11.5.2 Abgrenzung von Wirkzonen .....	25
11.5.3 Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades .....	25
11.5.4 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	25

---

11.5.4.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen .....	25
11.5.4.2 Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten - entfällt.....	26
11.5.4.3 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen .....	26
11.5.4.4 Die Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen ist nicht erforderlich.....	26
11.5.4.5 Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen .....	27
11.5.4.6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes.....	27
11.5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	27
11.5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen im Vorhabensbereich....	27
11.5.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	27
11.5.6 Grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnpark Nolte" der Gemeinde Groß Nemerow .....	28
11.5.7 Prüfung alternativer Planungsvarianten .....	32
11.5.8 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	33
11.5.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	34
11.5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	34
12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Umweltbericht .....	36
12.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	36

---

12.2 Rechtliche Grundlagen .....	36
12.3 Untersuchungsraum .....	37
12.4 Datengrundlagen .....	37
13. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren .....	37
13.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	37
13.2 Schutzgebiete .....	37
13.3 Beschreibung des Vorhabens .....	38
13.4 Wirkungen des Vorhabens .....	38
13.5. Vegetationskundliche Kartierung.....	38
13.6. RelevanzprüfungSäugetiere .....	39
14. Arbeitsvermerke und Billigung der Begründung.....	40

**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 Gewässerschutzbereich 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-Gewässerschutzbereichs.
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. Durch die 2010 bei den benachbarten Flächen Flurstücke 29/24 und 29/25 vom Forstamt Neubrandenburg durchgeführte Nutzungsänderung von Wald in Gehölz, werden mit der geplanten Bebauung keine Waldflächen bzw. -abstände einbezogen. Der Geltungsbereich des B-Planes wird vom 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. Die Baugrenzen in den o. .g Bereich können somit in einen Abstand von 3 m zum Geltungsbereich gelegt werden. Eine Bebauung ist somit in diesen Bereichen möglich.

Zu 3. Die Darstellung des Waldabstandes wird ersatzlos gestrichen. Die Baugrenzen in den o. .g Bereich können somit in einen Abstand von 3 m zum Geltungsbereich gelegt werden. Eine Bebauung ist somit in diesen Bereichen möglich.

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich des bestandskräftigen B-Planes durchgeführt. Mit der 1. Änderung des B-Planes wird der bestandskräftige B-Plan im gesamten Geltungsbereich überplant, mit Erlangen der Rechtskraft wird die Ursprungssatzung vollständig ersetzt. Die Fläche ist Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses und wird dieser Begründung beigelegt. 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.

## 2. Rechtsgrundlage, Planungsrecht und Planungserfordernis

Gemäss § 1 Abs. 2 BauGB ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, einen Bauleitplan aufzustellen.

Zur Durchsetzung der Planziele der Gemeinde Groß Nemerow und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §§ 8 -10 BauGB erforderlich.

Für die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 466) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 503)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Kleinseenplatte vom 26. Juni 1998

## 3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnpark Nolte"

Die erforderliche städtebauliche Entwicklung soll durch die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" gesichert werden .

Die Planungsfläche ist wie folgt begrenzt:

im Norden: durch angrenzende Wohnbebauung entlang der Seestraße

im Osten: durch angrenzende Wohnbebauung entlang der Straße Am Damm

im Süden: durch angrenzende Wohnbebauung

im Westen: durch angrenzende Gewerbebebauung

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 20,32/2, 21/1 und 24/5 der Flur 3, Gemarkung Klein Nemerow.

## 4. Veranlassung, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und überplant werden.

Die Gemeinde Groß Nemerow beabsichtigt eine Wohnbebauung des ausgewiesenen Planungsgebietes.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 20, 32/2, 21/1 und 24/5 der Flur 3, Gemarkung Klein Nemerow, die sich in der Orts lage befinden, aber aufgrund ihrer Größe als Aussenbereich im Innenbereich gelten.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,65 ha, die in 6-7 Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern aufgeteilt werden soll.

Das Bebauungsgebiet wird in das Ortsbild eingebunden . Straßen- und Medienanbindungen lassen sich problemlos realisieren.

In die Planung des Bebauungsgebietes wird der Charakter des Ortes Klein Nemerow einbezogen und gestalterisch eingebunden.

## 5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Klein Nemerow gehört als Siedlungsbestandteil der Gemeinde Groß Nemerow zum Nahbereich des Unterzentrums Burg Stargard. Die Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum liegt nur ca. 8,3 km entfernt. Aufgrund dieser siedlungsstrukturellen Lage werden der Gemeinde Groß Nemerow keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet.

Die Entwicklungsplanung der Gemeinde soll sich dementsprechend am Eigenbedarf orientieren. Eigenentwicklung ist eine Flächen- und Kapazitätsentwicklung, die sich im Allgemeinen auf den Bedarf der vorhandenen Bevölkerung im Ort bezieht. Im Rahmen der Eigenentwicklung müssen die allgemeinen Ansprüche an eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung erfüllt werden.

Der Planansatz des Regionalen Raumordnungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte orientiert sich dabei auf eine überwiegende Siedlungstätigkeit am vorhandenn Siedlungsbestand. Entsprechend sollen neue Standorte im Zuge der baulichen Entwicklung des Ortes unter Beachtung der jeweils spezifischen Siedlungsform und -funktion sowie unter ökologischen Aspekten behutsam in bzw. an den Bestand integriert werden.

Die derzeitige Ortsstruktur von Klein Nemerow ist gekennzeichnet durch vielfach unklare Nutzungsbereiche bzw. eine deutliche Durchmischung vor allem von Wohn- und touristischen Gewerbeflächen.

Sowohl hinsichtlich der Funktionalität als auch des äusseren Erscheinungsbildes mit z. T. städtebaulichen Missständen können gegenwärtig die vorhandenen räumlichen Potentiale der Ortslage in Bezug auf den landschaftsbezogenen Tourismus nur unzureichend ausgeschöpft werden.

Insofern werden Möglichkeiten einer Strukturverbesserung über die Entwicklung von innerörtlichen Wohnbauflächen raumordnerisch positiv gesehen. Es wird empfohlen, die Grundstücksgrößen so zu wählen, dass der kleinteilige Charakter der Ortslage Klein Nemerow gesichert bleibt.

## 6. Einordnung in das Städtebauliche Konzept der Gemeinde

Die Gemeinde Groß Nemerow liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, südlich von Neubrandenburg. Die Entfernung nach Neubrandenburg beträgt ca. 8,3 km, nach Neustrelitz ca. 25 km.

Die Ortslage Klein Nemerow ist ein ländlich geprägtes Dorf. Klein Nemerow entwickelte sich im Laufe der Jahre zu einem touristischen Kleinod.

Das geplante Wohngebiet "Wohnpark Nolte" umfasst die Flurstücke 20,32/2, 21 /1 und 24/5 der Flur 3, Gemarkung Klein Nemerow, die sich in der Ortslage befinden-

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,65 ha, die in 6-7 Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern unterteilt werden soll.

### 6.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Plangebietes

Das Gesamtbild der geplanten Siedlung soll sich als eine architektonisch geschlossene Eigenheimsiedlung in ökologischer und regionaltypischer Bauweise auszeichnen. Ziel der Bauweise ist der Einsatz nachwachsender Rohstoffe. Die Bauwerke sollen ortstypisch entstehen



## 7. Änderungen im Teilbereich der Satzung über die 1. Änderung

### 7.1 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 Haupteerschließung 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 und privat dargestellt.

### 7.2 I Textliche Festsetzung (Teil B) des Bebauungsplanes

Die zu erschließenden Flächen des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 sind nicht zulässig.

Eine Kleintierhaltung auf den Grundstücken ist entsprechend dem Charakter der dörflichen Wohnbebauung zulässig.

Für das Bebauungsgebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die geplanten Grundstücksgrößen variieren zwischen 600 und 950 m<sup>2</sup>. Damit ist eine normale Hausgrundfläche gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV. mit § 23 BauNVO) sind durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der Baugrenzen zu den Nachbar- und Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Gebäudeabstände: es gelten die zulässigen Abstandsflächen

Die Absicht, eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen und bautechnisch und baurechtlich bedingte Abstandsfestsetzungen ergänzen sich in diesem Fall in ihrem Anliegen.

Weiterhin wurde die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Um die Höheneinordnung verbindlich zu regeln, werden die in III (Gestalterische Festsetzungen) Höhenfestlegungen gestrichen und in den textlichen Festsetzungen (Teil B) neu formuliert.

Nr. 2.1 Höhenlage gem. (§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Regelung zur Traufhöhe wird unter Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

*Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe Fertigfußboden (HF) ist die Oberkante der angrenzenden Straße (Erschließungsstraße), gemessen in der Fahrbahnmitte.*

*Die Traufhöhe TH ist für geneigte Dächer als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln. Bei Flachdächern ermittelt sich die Traufhöhe TH als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika.*

*Die OK Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 45 cm über den Bezugspunkt liegen.*

*Die Traufhöhe gemessen vom Bezugspunkt darf max. 4,00 m betragen.*

*4. u. 4.1 werden ersatzlos gestrichen. Eine sachliche Erforderlichkeit der Festsetzung ist nicht vorhanden. Nebengebäude gem. § 12 u. 24 BauNVO können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ein besonderer Regelungsbedarf wird städtebaulich nicht gesehen.*

Für die als Verkehrsfläche und Privatstraße ausgewiesene Fläche ist es erforderlich Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte festzusetzen.

**5.1 Festsetzungen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

- Leitungsrecht zur Führung einer Abwasser-, Gas- und Trinkwasserleitung zugunsten der neu.sw
- Leitungsrecht zur Führung einer Elektroleitung zugunsten der e.dis
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Gebiete

- *Gehrecht zugunsten anderer Bürger*

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

Eine Zuordnungsfestsetzung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird wie folgt ergänzt:

8.3 Zuordnungsfestsetzung (§9 1a BauGB):

*Die Pflanzung von 50 Laubbäumen gem. Hinweise 4.1 ist dem Grundstück der Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3, Flurstück 6 zuzuordnen.*

*Die Heckenpflanzung gem. Hinweise 4.2 ist dem Grundstück Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3 Flurstück 6 zuzuordnen.*

*Die Pflanzung von 31 heimische alte Obstbaumsorten gem. Hinweise 4.2.1 ist dem Grundstück Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3, Flurstück 45/31 zuzuordnen*

Nr. 9 entfällt ersatzlos.

### 7.3 II Hinweise (Teil B) des Bebauungsplanes

#### Denkmalschutz

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-VJ. 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

Die Hinweise werden um folgende Punkte ergänzt:

- +4, +4.1, +4.2 u. +4.3, u. 5  
4, 4,1 – 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 11.):

- \*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 Obstbaumbestandes- ist durch eine öffentliche Baulasteintragung oder einer Eintragung in das Grundbuch zu gewährleisten.
- \*5. Die Abstände der Dächer der Gebäude mit Weichbedachung betragen gem. § 32 Abs. 2 LBauO M-V für Wohngebäude wie folgt:
  - Abstand von der Grundstücksgrenze mindestens 6 m,
  - Abstand von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachungen, die den Anforderungen nach § 32 Abs. 1 nicht erfüllen 9 m,
  - Abstand von Gebäuden auf denselben Grundstück, die den Anforderungen nach § 32 Abs. 1 nicht erfüllen von 12 m.

---

### 2.3 III Gestalterische Festsetzungen

Nr. 1 u. 7 entfallen (Maß der baulichen Nutzung). Die Hinweise werden als Festsetzungen im Textteil B als Punkt 2.1 neu formuliert.

Nr. 10 entfällt. Der Text wird rechtskonform wie folgt neu formuliert:

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des Paragraphen 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Bußgeld geahndet werden.

### 7.4 Textliche Begründung (Teil C) des Bebauungsplanes

Städtebaulicher Vertrag

Vorhabenträger ist die GBR Geschwister Nolte, Helmuth Nolte, Erschließungsträger, Dahlsheider Str. 48, 32760 Detmold.

Art und Umfang der Erschließungsanlagen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Groß Nemerow und der GBR Geschwister Nolte, Helmuth Nolte festgelegt.

Danach trägt die GBR die Kosten für die Ihr nach diesem Vertrag übertragenden Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen im Erschließungsgebiet sowie die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur gem. Grünordnungsplan auf öffentlichen und privaten Flächen. Die Erschließungsflächen werden nicht der Gemeinde übergeben.

## **8. Grundlagen der Planung**

### **8.1 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.

### **8.2. Verkehr und Zufahrt**

Das Plangebiet wird über eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich mit Ausweisung als Spielstraße erschlossen. Es gilt Schritttempo.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über jeweils eine Anbindung an die Ortsverbindungsstraße.

Bei der Errichtung der Grundstückszufahrt von der Gemeindestraße ist die Zustimmung beim Träger der Straßenbaulast einzuholen.

Das anfallende Regenwasser auf den Fahrflächen, Fußwegen, Stellflächen und Zufahrten muss über einen Anschluss an die Regenentwässerung abgeleitet werden.

### **8.3. Wasserversorgung und Löschwasserbedarf**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Versorgungsnetz der neu.sw und ist in ausreichender Menge und in der entsprechenden Qualität gewährleistet.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über neu zu verlegende Leitungen in den geplanten Verkehrsflächen.

Der genaue Anschlusspunkt an die zentrale Wasserversorgung wird durch den Investor mit den neu.sw abgestimmt.

Die wasserbehördliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer zweiter Ordnung wird bei der Landrätin des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde beantragt.

Der Löschwasserbedarf wird über den Tollensesee und Löschfahrzeuge bzw. eines Hydranten für die Erstbrandbekämpfung gewährleistet.

### **8.4. Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Anlagen der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH.

Der genaue Anschlusspunkt an die zentrale Abwasserentsorgung wird durch den Investor mit der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH abgestimmt.

### **8.5. Regenwasser**

Das auf den öffentlichen Flächen und Grundstücken anfallende Regenwasser muss über den Anschluss an die Regenentwässerung abgeleitet werden.

Die Zustimmung zur Einleitung des Niederschlagswassers in den verrohrten Graben Nr. 23 wird bei der WBV "Obere Havel/Obere Tollense" im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung eingeholt und der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Rohrleitung erbracht. Verlauf und Anschluss der Regenentwässerung wird abgestimmt.

### **8.6. Energieversorgung**

Die Energieversorgung wird über unterirdische Leitungen gewährleistet. Der Investor beantragt vor Errichtung der Bebauung bei der E.ON e.dis AG den benötigten Strombedarf.

In Klein Nemerow besteht die Möglichkeit der Gasversorgung. Für den geplanten Wohnpark besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an der zentralen Gasversorgung.

### 8.7 Abfallwirtschaft/Altlasten

Es befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lt. Altlastenkataster des Kreises Mecklenburgische Seenplatte nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 5 BBodSchG i.V.m. § 22 AbfAltG M-V. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAltG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Umweltbezogene Dienste, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) und des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAltG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

### 8.8. Fernmeldetechnische Versorgung

Im Planungsbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung wird darauf geachtet, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG Neubrandenburg in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Die fernmeldetechnische Versorgung wird über unterirdische Leitungen gewährleistet. Der Investor beantragt vor Errichtung der Bebauung bei der Deutschen Telekom AG Neubrandenburg den benötigten Bedarf.

### 8.9 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Auf Jedem Baugrundstück sind als Ausgleichspflanzung 2 verschiedene Obstbäume Hochstamm, 3 x gepflanzt, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu pflanzen.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung B-Plan 7 wird für die Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs folgende Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 1a BauGB getroffen:

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Außerhalb des Planbereichs werden naturschutzfachliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flur 3 Flurstück 6 und den privaten Grundstück Flur 3 Flurstück 45/31 der Gemarkung Klein Nemerow durchgeführt. Diese naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden dem Ausgleich des Bebauungsplans 1. Änderung B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" zugeordnet.

Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücksflächen zugeordnet.

Die Pflanzung von 50 Laubbäumen gem. Hinweise 4.1 ist dem Grundstück der Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3, Flurstück 6 zuzuordnen.

Die Heckenpflanzung gem. Hinweise 4.2 ist dem Grundstück Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3 Flurstück 6 zuzuordnen.

Die Pflanzung von 31 heimische alte Obstbaumsorten gem. Hinweise 4.2.1 ist dem Grundstück Gemarkung Klein Nemerow, Flur 3, Flurstück 45/31 zuzuordnen.

Die innerhalb der 1. Änderung B-Plan-Gebietes liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch geeignete Maßnahmen vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Insbesondere Aufschüttungen oder Ablagerungen innerhalb dieser Fläche, in welcher sich u.a. geschützte Quellen befinden, sind zu verhindern. Bei der Anlage der Zufahrtswege sind die in diesem Bereich befindlichen, nach § 26 a LNatG M-V geschützten Bäume nach Maßgabe der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei



Baumaßnahmen - im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigung und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt entsprechend dem Umweltbericht.

### 8.10 Immissionen

Eine Beeinträchtigung durch Immission ist zu vermeiden. Aus diesem Grund werden folgende Immissionswerte festgelegt:

Tagsüber 50/53 dB(A)

Nachts 40 dB(A)

### 8.11 Heizungsanlagen

Die Überwachung der Heizungsanlagen ist gemäß 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Kleinfeueranlagen) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister zu gewährleisten.

Gemäß § 14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfegermeister durchführen zu lassen.

## 9. Städtebauliche Zahlen und Fakten

### Flächenbilanz

Grundstück	Größe ca. qm
Bebaubare Fläche gesamt	4.817
Erschließung gesamt	741
Biotopfläche	872
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.430</b>

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.

## 10. 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 wesentlichen Auswirkungen auf den Plan. Die Baugrenze wurde im Bereich der v. g. Abstandsflächen ergänzt. Eine Bebauung wird daher in diesen Bereich möglich.

Die Erschließung und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die GBR Geschwister Nolte, Helmuth Nolte, Dahlsheimer Str. 48. Eine Übernahme der Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde Groß Nemerow wird gem. Erschließungsvertrag v. 26.10.2011 nicht vorgesehen. Es handelt sich somit um eine private Straße. Eine entsprechende planerische Kennzeichnung erfolgt im Planteil A u. B mit Festsetzungen der Geh-, Fahr und Leitungsrechte.

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.

## **11. Umweltbericht mit FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung, grünordnerischen Festsetzungen**

### **11.1 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 Verkehrssicherungspflicht 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.

### **11.2 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.

---

### **11.2.1 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.

**11.2.2 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 benthischer Vegetation mit Armleuchteralgen- beständen (Chraceae)	keine
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion o. Hydrochartion	keine
3160	Dystrophe Seen	keine
3260	Unterwasservegetation in Fließgewässern der Submotanstufe und der Ebene	keine
6210	Trespen-Schwingel-Kalktrockenrasen (Festuco- Brometalia) und besonderen Beständen mit bemerkenswerten Orchideen	keine
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden u. Lehmboden (Eu-Molinion)	keine
6430	Feuchte Hochstaudenfluren	geringe
7140	Übergangs-u. Schwinggrasenmoore	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

### 11.2.3. 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 eine Einzelhausbebauung hat auf den Lebensraum des Bachneunauges (*Lampetra planeri*) und des Schlammpeitzgers (*Misgurnus fossilis*) keine Auswirkungen.

#### 3. Reptilien und Amphibien

Der Kammolch (*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 Kammolches 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 moulinsiana*) sind Feucht- und Nasswiesen. Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und Arten im Untersuchungsgebiet wird davon ausgegangen, dass das Untersuchungsgebiet nicht zu den typischen Lebensräumen zählt. 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 II 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.

#### 11.2.4 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.

#### 11.2.5 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.

#### 11.3 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.

Umweltzustand der biotischen und abiotischen Schutzgüter, Landschaft und biologische Vielfalt

- |                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| • <i>Epilobium montanum</i>     | Weidenröschen      |
| • <i>Rumex acetosa</i>          | Wiesen-Sauerampfer |
| • <i>Urtica dioica</i>          | Große Brennnessel  |
| • <i>Rubus fruticosus</i>       | Heidebeere         |
| • <i>Cirsium arvense</i>        | Ackerkratzdistel   |
| • <i>Impatiens noli-tangere</i> | Echtes Springkraut |
| • <i>Phragmites australis</i>   | Gemeines Schilf    |

##### 11.3.1.1 Tiere und Pflanzen

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 Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), Brennnessel-Springkraut-Staudenflur, 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

#### **11.3.1.2 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 NatSchAG 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.

#### **11.3.1.3 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 § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Da diese Silberweiden ihr biologisches Alter erreicht haben und durch ihre z.T. extreme Schiefelage 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.

#### **11.3.2 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.

## 11.3.3 Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

	<b>Umweltauswirkungen</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt (vorübergehend)</b>	<b>Vorhabensbedingt (nachhaltig)</b>
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. <b>Geringe Umweltauswirkungen</b>
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. <b>Geringe bis mäßige Umweltauswirkungen</b>
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 verlärmert. 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. <b>- geringe Umweltauswirkungen</b>

	Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw-Verkehr wird das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend verändern.	
Tiere und Pflan- zen		Das Untersuchungsgebiet wurde als Pflanzen ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte kartiert. Dieser Biototyp gilt gemäß Rote Liste Biotypen als gefährdet. Es befinden sich keine gem. § 20 NatSchAG M-VtG besonders geschützten Biotope. Die eutrophe Hochstaudenflur einschließlich des vereinzelten Gehölzwildaufwuchses wird beseitigt. <b>- mäßig bis hohe Umweltauswirkungen</b>
Landschaftsbild		Es werden keine Landschaftsbildräume der Bewertungsklasse lt. 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. <b>geringe Umweltauswirkungen</b>
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 Ber- gung und Dokumentation der betroffenen Teile sicherge- stellt werden.	Durch die Planung wird ein Bodendenkmal berührt. <b>geringe Umweltauswirkungen.</b>

**Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

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

## **11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **11.4.1 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.

### **11.4.2 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

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

### **11.5.1 Kurzbeschreibung 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 § 18 NatSchAG 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
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.430</b>

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

### **11.5.2 Abgrenzung von Wirkzonen**

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

### **11.5.3 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.

### **11.5.4 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

#### **11.5.4.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen**

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
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	741 qm Verkehrsfläche  2909 qm Versiegelung durch Wohnbebauung (GRZ 0,3 + 50% auf 4817 qm), <b>Gesamt: 2909 qm</b>	2	(2,0+0,5) x 0,75	5.558
<b>Gesamt</b>				<b>5.558</b>

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

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.

#### 11.5.4.2 Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten - entfällt

#### 11.5.4.3 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

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

#### 11.5.4.4 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



**11.5.4.5 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 m<sup>2</sup> quelliges Gebiet versiegelt. Aufgrund bereits bestandener Vorbelastungen und anthropogener Überformung des 1.288 m<sup>2</sup> 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.

**11.5.4.6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes**

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes	
Eingriffsbewertung	Kompensationsflächenbedarf
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	5.558
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.974
Teilsomme 1	9.532
Sonderfunktion Wasser	1.288
<b>Gesamtsumme 1. Änderung</b>	<b>10.820</b>

**11.5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen****11.5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen im Vorhabensbereich**

Die mit Großbäumen bestandene Feuchthfläche 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.

**11.5.5.2 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.

---

#### **11.5.6 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	

Bilanzierung	
Eingriff	-10820
Biotopwertigkeit Entwicklung (nach der Planrealisierung) Planwert	10860
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>41</b>

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  |

#### Heckenpflanzung, Mehrreihige Hecke mit Überhältern

- 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. 10-15l pro Strauch, mind. 6xjährlich über 4 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
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>41</b>

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.

### 11.5.7 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.

#### 11.5.8 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 NatSchAG 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.

### 11.5.9 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 Feuchtfäche) 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

### 11.5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### Beschreibung des Vorhabens

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 Ruderal-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 45/31, Flur 3 Gemarkung Klein Nemerow

## 12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Umweltbericht

### 12.1 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.

### 12.2 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.

### **12.3 Untersuchungsraum**

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

### **12.4 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.

## **13. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren**

### **13.1 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.

### **13.2 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 zu erwarten sind.

### 13.3 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.

### 13.4 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.

### 13.5. Vegetationskundliche Kartierung

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



---

### 13.6. Relevanzprüfung Säugetiere

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.

---

**14. 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

<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 05GV/14/023			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 14.07.2014 Verfasser: Herr Ruchay			
<b>Benennung von Straßen im Wohngebiet "Nolte" in Klein Nemerow</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	21.08.2014	Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow				

## Sachverhalt:

Nach § 51 Straßen- und Wegegesetz M-V können die Gemeinden den Straßen Namen geben. Um eine reibungslose Vergabe von Hausnummern sicherzustellen, macht sich die Vergabe eines neuen Straßennamen für den sich anschließenden Bereich erforderlich.

## Rechtliche Grundlage:

§ 51 Straßen- und Wegegesetz M-V

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, der im Wohngebiet „Nolte“ neu entstehenden Straße die Bezeichnung „Am Glockenturm“ zu geben.

## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Stegemann  
Bürgermeister

gez. Lorenz  
Bürgermeister der  
geschäftsführenden Gemeinde

## Anlage/n:

Antrag der GBR Geschwister Nolte

GBR Geschwister Nolte , Helmuth Nolte, Erschließungsträger  
Dahlsheiderstrasse 48  
32760 Detmold [monika.nolte-groth@gmx.de](mailto:monika.nolte-groth@gmx.de) 05231 59052

An Bau und Ordnungsamt  
zu Hd. Herrn Granzow  
zu Hd. Herrn Bürgermeister Stegemann  
Mühlenstrasse 30

06.07.2014

17094 Burg Stargard

Vorg: Antrag auf Namensgebung für Private Erschließungsstrasse  
im B-Plan Nr.7 Wohnpark Nolte.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in meiner Funktion als privater Erschließungsträger für o.a. B-Plan  
beantrage ich hiermit für die im B-Plan eingezeichnete ca. 100m  
lange Erschließungsstraße die postalische Namensgebung.

Der Name der Erschließungsstrasse sollte nach meinem Wunsch

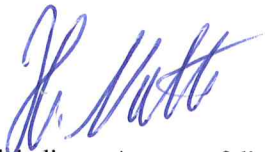
**Am Glockenturm**

lauten. Mit dieser Namensgebung möchte ich an die historische Bebauung  
anknüpfen. Wie Sie beiliegender Zeichnung von Frau A. Wesenberg ent-  
nehmen können, hat am nordwestlichen Ende (im jetzigen Biotop) bis ca.  
1956/57 dieser dargestellte Glockenturm (letzte Nutzung Taubenschlag)  
gestanden.

Dieser Glockenturm diente nicht religiösen Zwecken, sondern wurde  
ausschließlich genutzt, den auf dem Gut arbeitenden Landarbeitern die Zeiten  
zu schlagen. Taschen oder Armbanduhren standen den Menschen damals  
nicht zur Verfügung.

Über eine positive Entsprechung dieses Antrages würde ich mich sehr freuen,  
bin aber für jeden anders lautenden Vorschlag der Gemeindevertreter aufge-  
schlossen.

Mit f. Grüßen



Bitte hiermit freundlich diesen Antrag auf die Tagesordnung für die Sitzung der Gemeindevertreter am  
21. August zu setzen. Habe mich darauf eingestellt, nach Absprache mit dem Bürgermeister persönlich,  
zeitweise teilzunehmen. Der alternativ genannte Termin 25. Sep. kann **nicht** von mir genutzt werden.

# Gemeinde Groß Nemerow

<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 05GV/14/026			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 06.08.2014 Verfasser: Frau Lübstorf			
<b>Schaubeauftragter Wasser- und Bodenverband "Obere Havel/Obere Tollense"</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	21.08.2014	Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow				

## Begründung:

Am 31.12.2014 läuft die Legislaturperiode des amtierenden Vorstandes des Verbandes aus. In Vorbereitung der nächsten Wahl der Schaukommission, die im November 2014 stattfindet, benötigt der Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ maximal 4 Personen als Schaubeauftragte aus unserem Amtsbereich. Mitglieder in diesem Verband sind die Stadt Burg Stargard und die Gemeinden Groß Nemerow, Holldorf und Lindetal. Für jedes dieser Mitglieder soll ein Schaubeauftragter benannt werden.

## Rechtliche Grundlage:

§ 5 Abs. 2 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“

## Beschlussvorschlag:

Als Kandidat der Gemeinde Groß Nemerow für die Wahl zum Schaubeauftragten im Schaubezirk 5 des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ wird vorgeschlagen:

Herr Uwe Reinholz, Am Damm 13, 17094 Groß Nemerow, OT Klein Nemerow

## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Stegemann  
Bürgermeister

gez. Lorenz  
Bürgermeister der  
geschäftsführenden Gemeinde