

Gemeinde Groß Nemerow

Beschlussvorlage			Beschluss-Nr: 05GV/14/009			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 03.03.2014 Verfasser: Herr Granzow			
1. Änderung des B-Planes Nr. 7 "Wohnpark Nolte" erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	20.03.2014	Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow				

Sachverhalt:

Der vorliegende überarbeitete Entwurf dient zur Durchführung des Verfahrens.

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

Die öffentliche Auslegung kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen durchgeführt werden.

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Absatz 2 BauGB – Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 3 Absatz 2 BauGB – öffentliche Auslegung

§ 4 Absatz 2 BauGB – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

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

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Stegemann
Bürgermeister

gez. Lorenz
Bürgermeister der
geschäftsführenden Gemeinde

Anlagen:

Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
Planzeichnung

Satzung der Gemeinde Groß Nemerow über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

Teil A – Planzeichnung
M 1 : 500



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

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

WA
(§ 4 Abs. 16)

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

Neuangeordnete Bebauung
(§ 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

WA
II
0,3
0,5
SD
SD

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

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

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen Bereich

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

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

geplante Anlagen

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)

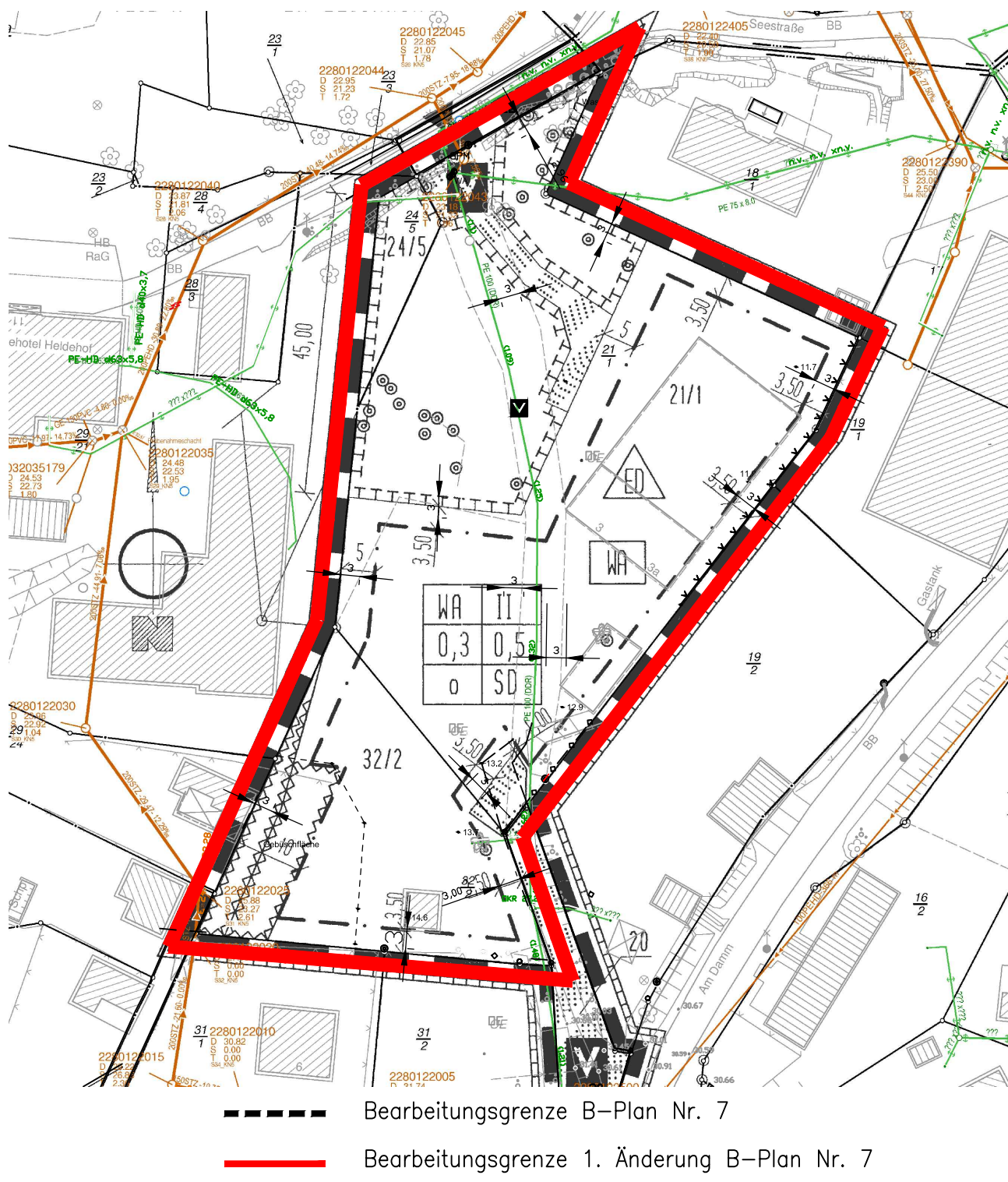
Umsetzung von Geplanteanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Baudenkmal)
(§ 9 Abs. 6 BauVO)

Sonstige Planzeichen

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

*Darstellung ohne Normcharakter

Maßstab: 1:500



--- Bearbeitungs Grenze B-Plan Nr. 7

--- Bearbeitungs Grenze 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. Zulässigkeiten im WA (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

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

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

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

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

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

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

Siehe Einschreibe im Plan
Die Strassenverkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstrasse) angelegt.
* Nr. 6 entfällt und wird in II Hinsweise 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 abzuweisen.

*9. entfällt ersatzlos

II Hinweise

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

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

3. 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 (Traubeneiche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa arvensis (Feldrose)
Prunus spinosa
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Rainweide)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartrieel)
Cornus stolonifera (Hartrieel)
Viburnum lantana (Schneeball)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa pimpinellifolia
Ribes alpinum (Wilde Johannisbeere)
Symphoricarpos albus leav. (Schneebeere)

Gehölze als Mantelgehölze:

Begleitende Gehölze:

*x4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

*x4.1. 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

*x4.2. 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
- Sträucher > 80 / 100
- Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Entwicklungspflege: 3 Jahre nach DIN 18916 und 18919: Pflegegänge 3 x jährlich, 1 x jährlich Düngung (Dünger mit Langzeitwirkung)
- Erziehungsschnitt, Pflegeschnitt
- Bewässerung mind. 10-15 l pro Strauch, mind. 6 x jährlich über 4 Jahre
- Freiwachsend nach 3 Jahren

*4.2.1 Es sind mind. 31 heimische alte Obstbaumsorten Hochstamm 10/12 cm Stammumfang auf dem Grundstück Flurstück 45/1, 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 Bausteintragung oder einer Eintragung in das Grundbuch zu gewährleisten.

*x4.3 Bei Verlust und im Falle des Absterbens sind die Pflanzen gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen.

III. Gestalterische Festsetzungen

- Höheneinordnung
Die OK Fertigflurhöhen im Erdgeschoss darf max. 45 cm über dem Niveau der Mittelachse der anliegenden Grundstückszufahrtsstrasse liegen.
- Dachform
Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer zwischen 22° und 50° zulässig. Für Nebenanlagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.
- Dachdeckung
Für die Dachdeckung der Gebäude sind Hart- und Weicheindeckungen zulässig.
- Dachgauben
Die Breite der Dachgauben darf max. 50 % der Traufhöhe betragen.
- Außenwände
Als Außenwand der Außenwände sind Sichtmauerwerk, Putz, Holzfachwerk, Holzverschalungen oder Blockbohlen zulässig. Die Umfassungswände sind feuerhemmend auszubilden. Grundsätzliche sind an den Außenflächen Signal- und Leuchtfarben unzulässig.
- 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 Ortgangüberstände bis höchstens 2,00 m nur bei Balkonüberdachung (über die gesamte Breite) zulässig.
- Traufhöhe
Als Aussenwandhöhe vom Niveau Niveau der Mittelachse der anliegenden Grundstückszufahrtsstrasse bis Traufle ist max. 4,00 m zulässig.
- Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedung sind grundsätzlich nur Hecken und Zäune zulässig. Die Höhe der Zäune darf max. 1,00 m betragen. Die Höhe der Hecken wird auf max. 1,00 m strassenseitig und an den übrigen Seiten auf max. 1,50 m begrenzt. Maschendrahtzäune sind nur mit durchgehender Hinterpflanzung mit einheimischen Laubgehölzen als Hecke zulässig.
- Nebenanlagen wie Tanks, die störend wirken, dürfen nur unterirdisch angeordnet werden und müssen begründet werden.
- Die Nichteinhaltung der gestalterischen Festsetzungen zur Satzung ist eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V und wird hiermit festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme

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

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



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

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

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ersatzliche 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 (LPG) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

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

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

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

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist unentgeltliche Informationen verfügbar sind und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist 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 in der Stargarder Zeitung ersichtlich bekannt gemacht worden.

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

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

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

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

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

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

Neustrelitz, den (Siegel) Katasteramt

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

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

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

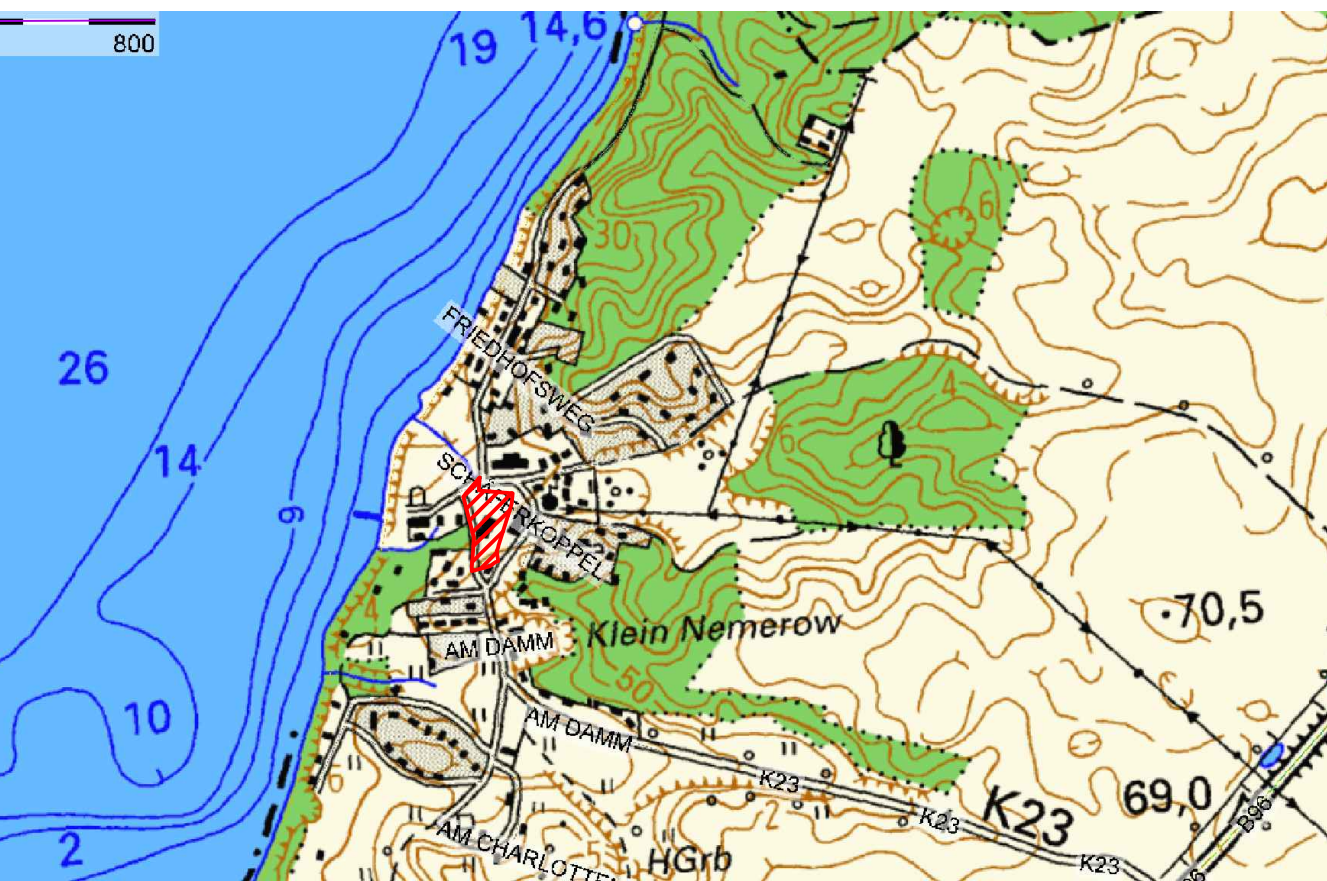
Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

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

Groß Nemerow, den (Siegel) Bürgermeister

13. Der Beschluss über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 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 Rechtsfolgen (§ 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. 777 und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsmöglichkeiten (§ 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



Übersichtsplan ohne Maßstab

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

* Änderung 1. Änderung B-Plan Nr. 7
** Änderung 1. Änderung B-Plan Nr. 7: Übernahme von Textlichen Festsetzungen I Nr. 6 (6.1, 6.2,6.3)

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

Garten- und Landschaftsarchitektur
Landschaftsplanung
Stadtplanung

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

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Nolte“	4
2. Änderungen im Teilbereich der Satzung über die 1. Änderung	5
2.1 Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes	5
2.2 I Textliche Festsetzung (Teil B) des Bebauungsplanes	5
2.3 II Hinweise (Teil B) des Bebauungsplanes	5
3. Grundlagen der Planung	5
3.1 Flächennutzungsplanung	5
4. Städtebauliche Zahlen und Fakten	6
5. Auswirkungen des Planes	6
6. Umweltbericht mit FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung, grünordnerischen Festsetzungen	7
6.1 Einleitung und Beschreibung des Vorhabens	7
6.2 FFH - Verträglichkeitsvorprüfung	7
6.2.1 Schutzzweck und Erhaltungsziel des FFH-Gebietes	7
6.2.2 Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Lebensraumtypen lt. Anhang 1, FFH-Richtlinie	8
6.2.3. Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Tieren lt. Anhang 2, FFH- Richtlinie, Arten des Anhangs I und Art. 4 Abs. 2, Vogelschutzrichtlinie	9
6.2.4 Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung von Pflanzen lt. Anhang 2, FFH-Richtlinie	10
6.2.5 Zusammenfassung der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	10
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	10
6.3.1 Umweltzustand der biotischen und abiotischen Schutzgüter, Landschaft und biologische Vielfalt	10
6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14

6.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
6.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	14
6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - Grünordnungsplan mit Eingriffsregelung	15
6.5.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile	15
6.5.2 Abgrenzung von Wirkzonen	15
6.5.3 Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades	15
6.5.4 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs	15
6.5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
 7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Umweltbericht	 26
7.1 Anlass und Aufgabenstellung	26
7.2 Rechtliche Grundlagen	26
7.3 Untersuchungsraum	27
7.4 Datengrundlagen	27
 8. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren	 27
8.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes	27
8.2 Schutzgebiete	27
8.3 Beschreibung des Vorhabens	28
8.4 Wirkungen des Vorhabens	28
8.5. Vegetationskundliche Kartierung	28
8.6. Relevanzprüfung Säugetiere	29
 9. Arbeitsvermerke und Billigung der Begründung	 30

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

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

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

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

Zu 1.

Eine städtebauliche ordnungsgemäße Bebauung ist unter den v. g. Bedingungen nicht möglich. Die Leitung durchschneidet das Baugelände so, dass eine wirtschaftliche Bebauung nicht möglich ist.

Unter Berücksichtigung städtebaulicher Erfordernisse wird die Überplanung und Anpassung der Erschließung vorgenommen. Die Erschließung für die Baugebiete wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte festgesetzt. Die bestehende Trinkwasserleitung wird als Trasse für die Gesamterschließung verwendet.

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

Zu 3. Die Darstellung des Waldabstandes wird ersatzlos gestrichen.

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird für eine Teilfläche durchgeführt. Die Teilfläche ist Teilgegenstand des Aufstellungsbeschlusses und wird dieser Begründung 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.

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigt dargestellt.

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

2.1 Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes

Das städtebauliche Konzept für den von Änderung/Ergänzung betroffenen Bereich lehnt sich an den bereits realisierten B-Plan an.

Die 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 dargestellt.

2.2 I Textliche Festsetzung (Teil B) des Bebauungsplanes

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

Nr. 9 entfällt ersatzlos.

2.3 II Hinweise (Teil B) des Bebauungsplanes

Die Hinweise werden um folgende Punkte ergänzt:

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

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

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

3. Grundlagen der Planung

3.1 Flächennutzungsplanung

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

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

4. Städtebauliche Zahlen und Fakten

Flächenbilanz

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

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

5. Auswirkungen des Planes

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

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

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

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

Die Festsetzungen 6. innerhalb des Bebauungsplangebietes entfallen. Der Festsetzungskatalog wurde grundsätzlich an die neuen Planverhältnisse angepasst. Dies betrifft sowohl die von zeichnerischen Änderungen innerhalb der Bereiche der Änderung betroffene Gebiete als auch Gebiete außerhalb der Änderungsbereiche. Hier wird eine redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen unter Anpassung an die nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes gültigen Festsetzungen vorgenommen.

Die Hinweise im Text (Teil B) wurden entsprechend der Rechtslage dem neuesten Stand der Gesetze und Verordnungen angepasst. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 6. außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.: 7 werden vollinhaltlich mit in die Hinweise übernommen.

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

6.1 Einleitung und Beschreibung des Vorhabens

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

Das Plangebiet wird derzeit durch zwei Gruppen ortsbildprägender Großbäume, überwiegend Weiden, gegliedert. Zum Erhalt der Bäume und zur Gewährleistung der 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 Niedermoores	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 bombina*) sehr an das Wasser gebunden ist, kann sie neben stehenden sonnenexponierten Flachgewässern mit dichtem Makrophytenbestand (z.B. offene Feldsölle, überschwemmtes Grünland, verlandete Kiesgruben) auch temporäre Pfützen bewohnen. Die Beeinträchtigungen der Lebensräume der Rotbauchunke werden als gering eingeschätzt, da es sich bei dem Untersuchungsgebiet um keinen typischen und gleichzeitig selten vorkommenden Lebensraum handelt.

4. Mollusken

Die typischen Lebensräume der Bauchigen Windelschnecke (*Vertigo mouinsiana*) sind Feucht- und Nasswiesen. Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und Arten im Untersuchungsgebiet wird davon ausgegangen, dass das Untersuchungsgebiet nicht zu den typischen Lebensräumen 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>	Ackerkratzdistel	
• <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 LNatG M-V vorhanden.

Wasser

Der Standort befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen.

Im Planungsgebiet ist das Vorhandensein von Quellen oder quelligen Bereichen nicht auszuschließen. Ein Indiz für oberflächennahes Grundwasser ist der sehr feuchte Standort der Weiden im Nordwesten des Plangebietes.

Um das westlich des Bearbeitungsgebietes und tiefer liegende Grundstück nicht zu gefährden, darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil des (tiefer liegenden) Grundstücks verstärkt oder verändert werden.

Luft und Klima

Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seines offenen, unverbauten Brachecharakters innerhalb der Ortslage geringe lokale Bedeutung für die Frischluftentstehung. Die abgestuften Vegetationsbereiche (Bäume, Gehölze, Staudenflur) entwickeln ihr eigenes Mikroklima, dass wiederum Einfluss auf die gebietseigene Fauna hat.

Die benachbarte Bebauung und die angrenzenden Verkehrsanlagen üben bereits eine nachteilige Randwirkung in Form von Schadstoffeintrag und Lärmimmissionen auf das Gebiet aus.

6.3.1.3 Landschaft und biologische Vielfalt

Der Bearbeitungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Tollensebecken". Im nordwestlichen Bereich stehen in einem fast geschlossenen Bestand nach der Baumschutzverordnung des Landkreises bzw. nach § 26a LNatG M-V geschützte Bäume. Da diese Silberweiden ihr biologisches Alter erreicht haben und durch ihre z.T. extreme 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

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

	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 LNatG besonders geschützten Biotope. Die eutrophe Hochstaudenflur einschließlich des vereinzelter Gehölzwildaufwuchses wird beseitigt. - mäßig bis hohe Umweltauswirkungen
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. geringe Umweltauswirkungen
Mensch Gesundheit Wohlbefinden Erholung	- Es entstehen baubedingte Lärm- und Staubimmissionen für die benachbarte Wohnbebauung.	Es werden keine Siedlungs- oder Erholungsgebiete durch erhebliche Staub- oder Lärmemissionen belastet.
Kultur- und Sachgüter	Vor Beginn jeglicher Arbeiten muss die fachgerechte Ber- gung und Dokumentation der betroffenen Teile sicherge- stellt werden.	Durch die Planung wird ein Bodendenkmal berührt. geringe Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist folgende Entwicklung vorhersehbar:

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

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

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

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

Wird der Bebauungsplan nicht durchgeführt, ist folgende Entwicklung absehbar:

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

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

6.5.1 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 § 20 LNatG M-V geschützten Großbäumen bestandene Teilfläche zu erhalten und zu entwickeln.

Flächenbilanz

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

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

- 10. Staudensäume, Ruderalfluren und 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 ≥ 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), Gesamt: 2909 qm	2	(2,0+0,5) x 0,75	5.558
Gesamt				5.558

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

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

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

6.5.4.2 Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten - entfällt

6.5.4.3 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

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

6.5.4.4 Die Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen ist nicht erforderlich.

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

6.5.4.5 Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen

1. Wert- und Funktionselement Boden

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

2. Wert- und Funktionselement Wasser

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

3. Wert- und Funktionselement Klima / Luft

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

4. Wert- und Funktionselement Landschaftsbild

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

6.5.4.6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

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

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

6.5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen im Vorhabensbereich

Die mit Großbäumen bestandene 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
Gesamtbilanz	41

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

Erläuterung

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

Grünordnerische Festsetzungen/Hinweise

Folgende Anforderungen müssen zur Erreichung der Wertstufe erfüllt werden:

Die Pflanzungen müssen gemäß DIN 18916 erfolgen.

Baumpflanzung

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

Obstbaumpflanzung im Vorhabensbereich

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

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

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

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

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

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. 10-151 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
Gesamtbilanz	41

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

6.5.7 Prüfung alternativer Planungsvarianten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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

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

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

Die Möglichkeiten einer Strukturverbesserung über die Entwicklung von innerörtlichen Wohnbauflächen bei gleichzeitiger Beseitigung von störenden Nutzungen in Klein Nemerow wird raumordnerisch positiv gesehen, da die derzeitige Ortsstruktur von Klein Nemerow durch vielfach unklare Nutzungsbereiche bzw. eine deutliche Durchmischung vor allem von Wohn- und touristischen Gewerbeflächen gekennzeichnet ist.

Der Bearbeitungsbereich des beantragten Bebauungsplanes grenzt an vorhandene Wohn- und gewerbliche Bebauung an. Bezugnehmend auf das Landschaftsbild wird die Bebauung durch eine geordnete Bebauung erweitert und erfolgt nicht losgelöst von diesem.

Im Rahmen der Zielstellungen sind anderweitige Planungsalternativen an einem anderen Standort in Klein Nemerow nicht zweckmäßig.

Es sollen im Folgenden Alternativen innerhalb des Plangebietes, z. B. Lage und Form der Bauflächen, geprüft werden.

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

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

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

6.5.8 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Einschätzung der mit dem Eingriff verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter setzt die detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Schutzgüter voraus. Dabei erfolgten die Beschreibung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes und die Prognose der vorhabensbedingten Beeinträchtigung funktionsbezogen. Dazu wurden die Wert- und Funktionselemente zur Charakterisierung der betreffenden Ressource herauskristallisiert und deren Bedeutung für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bewertet.

Grundsätze bei der Beurteilung waren Schutzgüter und Schutzinteressen, die im Rahmen des Erhaltungszieles und Schutzzweckes der FFH-Richtlinie und des § 20 LNatG M-V besondere Bedeutung für den Erhalt der biologischen Vielfalt besitzen.

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

6.5.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung möglicher erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten nach Fertigstellung des Wohngebietes. Die in der Gemeinde zuständige Umweltbehörde sollte nach einem Zeitraum von 2 Jahren die nicht vorhersehbaren etwaigen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter im 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