

Gemeinde Groß Nemerow

Beschlussvorlage			Beschluss-Nr: 05GV/14/018			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 27.05.2014 Verfasser: Herr Granzow			
1. Änderung des B-Plan Nr. 7 "Wohnpark Nolte" Groß Nemerow - Satzungsbeschluss						
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

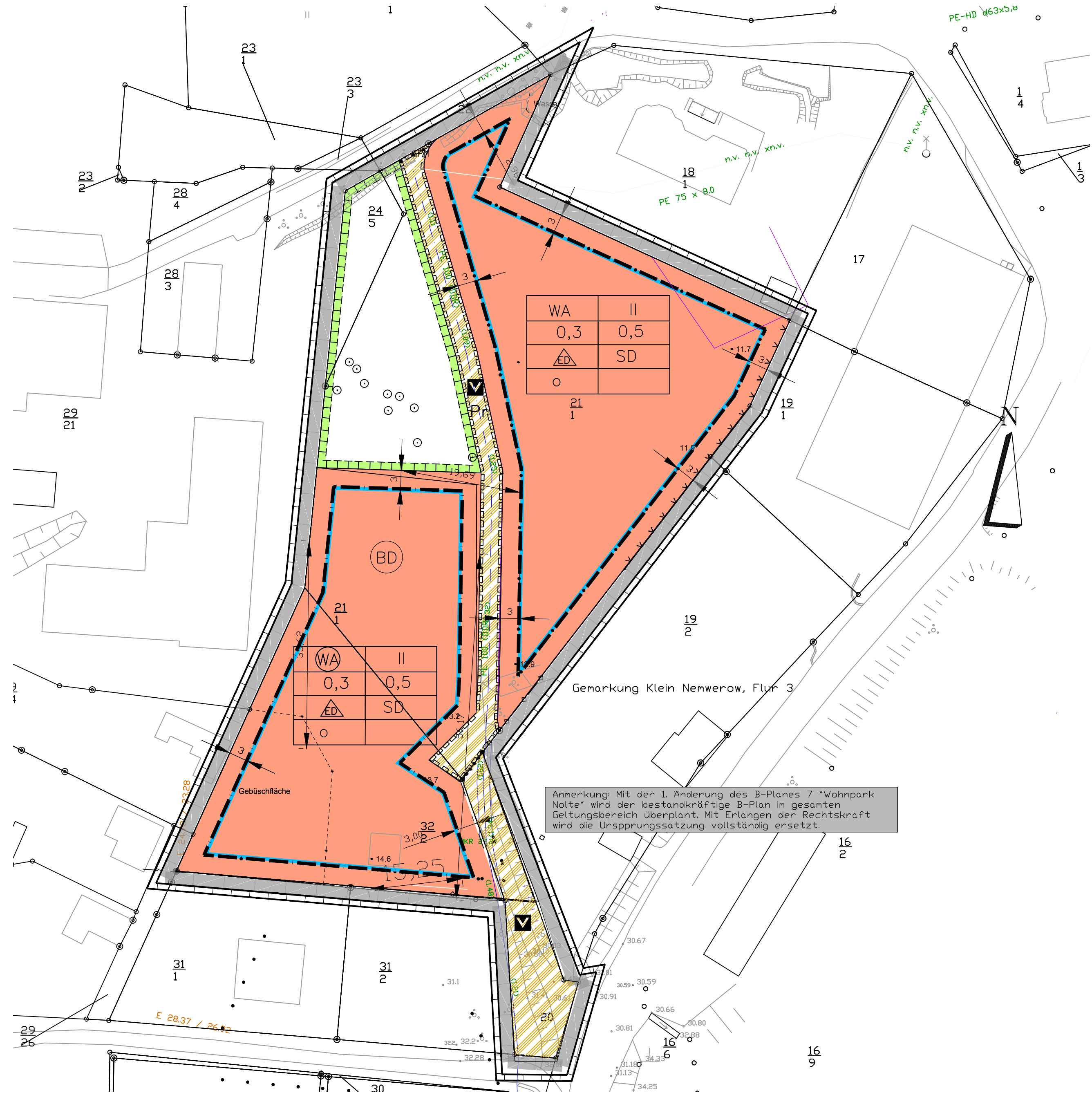
Moidentin, 05.08.2014

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. PlanZ 1990-PlanZ 90 v.18.12.1990)

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

WA
(§ 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB)

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

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

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

WA
(§ 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB)

Bauweise, Bauförmen, Baugrenzen
(§ 9 Nr. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21 und 22 BauGB)

Bauweise
(§ 9 Nr. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21 und 22 BauGB)

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

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Nr. 1 Nr. 11 und Nr. 6 BauGB)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Nr. 1 Nr. 11 und Nr. 6 BauGB)

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)

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)

Umgebung von Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen (Baudenkmale)
(§ 9 Abs. 9 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

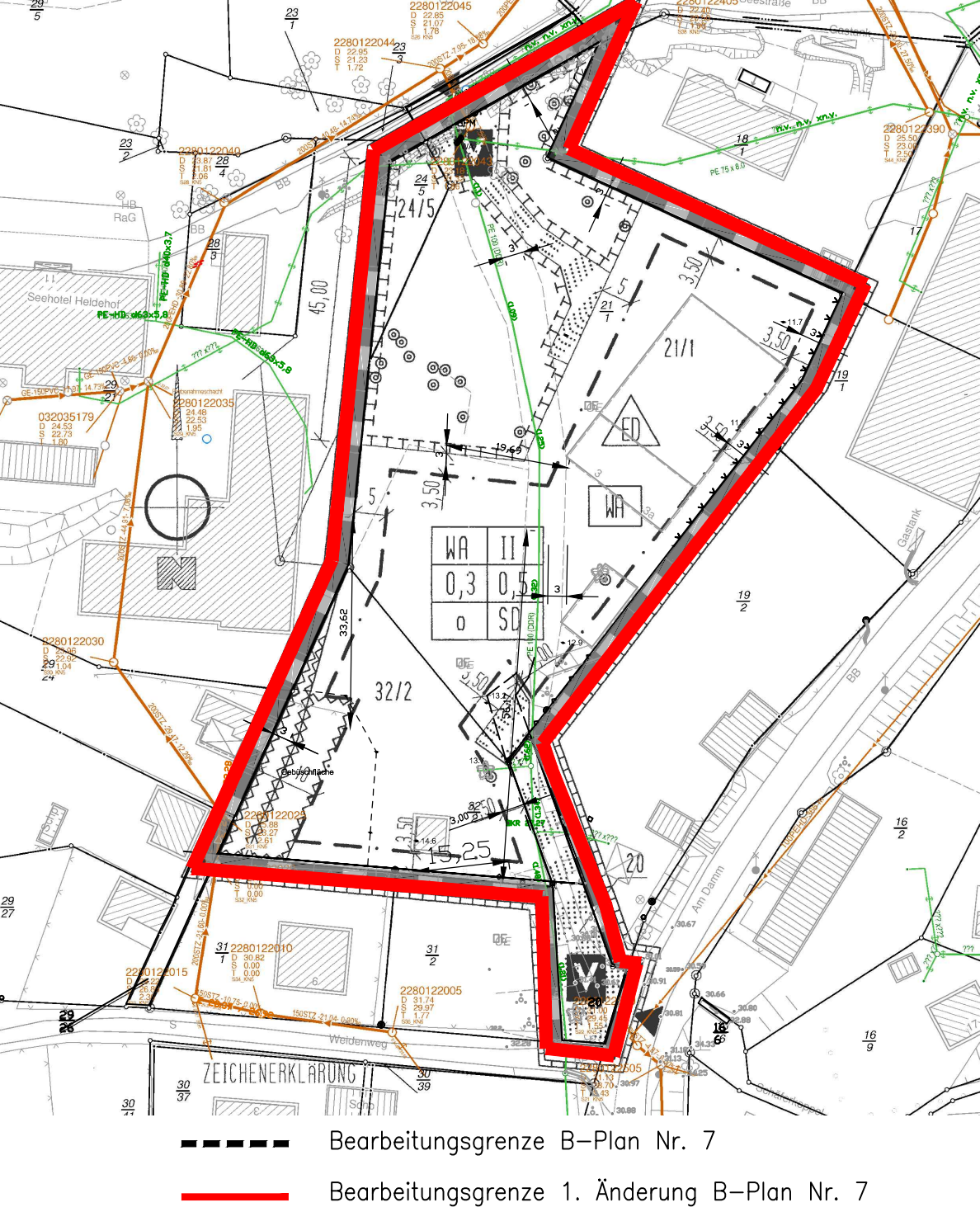
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauGB)

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

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

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

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



--- 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 Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.2. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.3. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.4. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.5. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.6. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.7. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.8. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.9. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.10. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.11. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.12. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.13. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.14. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.15. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.16. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.17. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.18. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.19. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.20. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.21. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.22. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.23. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.24. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.25. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.26. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.27. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.28. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.29. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.30. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.31. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.32. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.33. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.34. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.35. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.36. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.37. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.38. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.39. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.40. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.41. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.42. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.43. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.44. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.45. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.46. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.47. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.48. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.49. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.50. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.51. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.52. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.53. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.54. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.55. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.56. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.57. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.58. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.59. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.60. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.61. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.62. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.63. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

~~4.64. Für Nebenanlagen sind Grenzbebauung und Bebauung als Doppelanlage zwischen zwei benachbarten Grundstücken zulässig.~~

*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 Obstbestandes- ist durch eine öffentliche Bausteuerung 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

*X. 1. u. 2. gestrichen 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 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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

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 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. 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 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.

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 Kleinf Feueranlagen) 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
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.

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 Ruderales 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

	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 NatSchAG M-VtG besonders geschützten Biotope. Die eutrophe Hochstaudenflur einschließlich des vereinzelten 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.

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
Gesamtfläche	6.430

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

10. Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen

10.1 Staudensaum und Ruderalflur

10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

2. Feldgehölze, Alleen, Baumreihen

2.7 Einzelbaum

2.7.1 Älterer Einzelbaum

11.5.2 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.

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), 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.

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 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.

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
Gesamtsumme 1. Änderung	10.820

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
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.

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 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 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