

05GV/20/030

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 10 "Am Friedhofsweg" der Gemeinde Groß Nemerow, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	<i>Datum</i> 22.09.2020
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow (Entscheidung)	15.10.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow stimmt dem Entwurf zum B-Plan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ der Gemeinde Groß Nemerow - bestehend aus der Begründung, der FFH-Vorprüfung sowie der Planzeichnung - zu.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ der Gemeinde Groß Nemerow bestehend aus der Begründung, der FFH-Vorprüfung sowie der Planzeichnung ist öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, ebenso im Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ und im Internet.

Die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und die Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung durch Übersenden von Entwurf und Begründung mit der FFH-Prüfung zu unterrichten.

Sachverhalt

Die Gemeinde Groß Nemerow möchte im Ortsteil Klein Nemerow die Bebauung zwischen „Friedhofsweg“, Friedhof und dem privaten Weg an der „Seestraße“ ordnen. Die Eigentümer der Flurstücke 37/11, 37/18 (teilweise), 37/20, 37/27, 37/28, 37/29, 37/31, 39/3, 39/4, 39/5, 39/7, 39/8 und 39/9 der Flur in der Gemarkung Klein Nemerow haben einen Antrag auf Einleitung eines B-Planverfahrens nach § 13a BauGB gestellt.

Am Standort gibt es Probleme mit Baugenehmigungen bei gewünschten Erweiterungen und Modernisierungen der Bestandswochenendhäuser. Für das derzeit unbebaute Gartengrundstück besteht kein Baurecht für ein Eigenheim.

Mit der Planung sind folgende Ziele verbunden:

- Schaffung von Baurecht für ein Eigenheimstandort auf dem Flurstück 39/7, Flur 1 in der Gemarkung Klein Nemerow

- Ordnung der Bebauung der Wochenendhausgrundstücke auf den Flurstücken 39/3, 39/4 und 39/5, Flur 1 in der Gemarkung Klein Nemerow.

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

Typisch für den Ortsteil ist das Vorhandensein von Wochenendgrundstücken angrenzend an die Wohnbebauung am Siedlungsrand.

Rechtliche Grundlage:

Baugesetzbuch

rechtliche Grundlagen

Finanzielle Auswirkungen

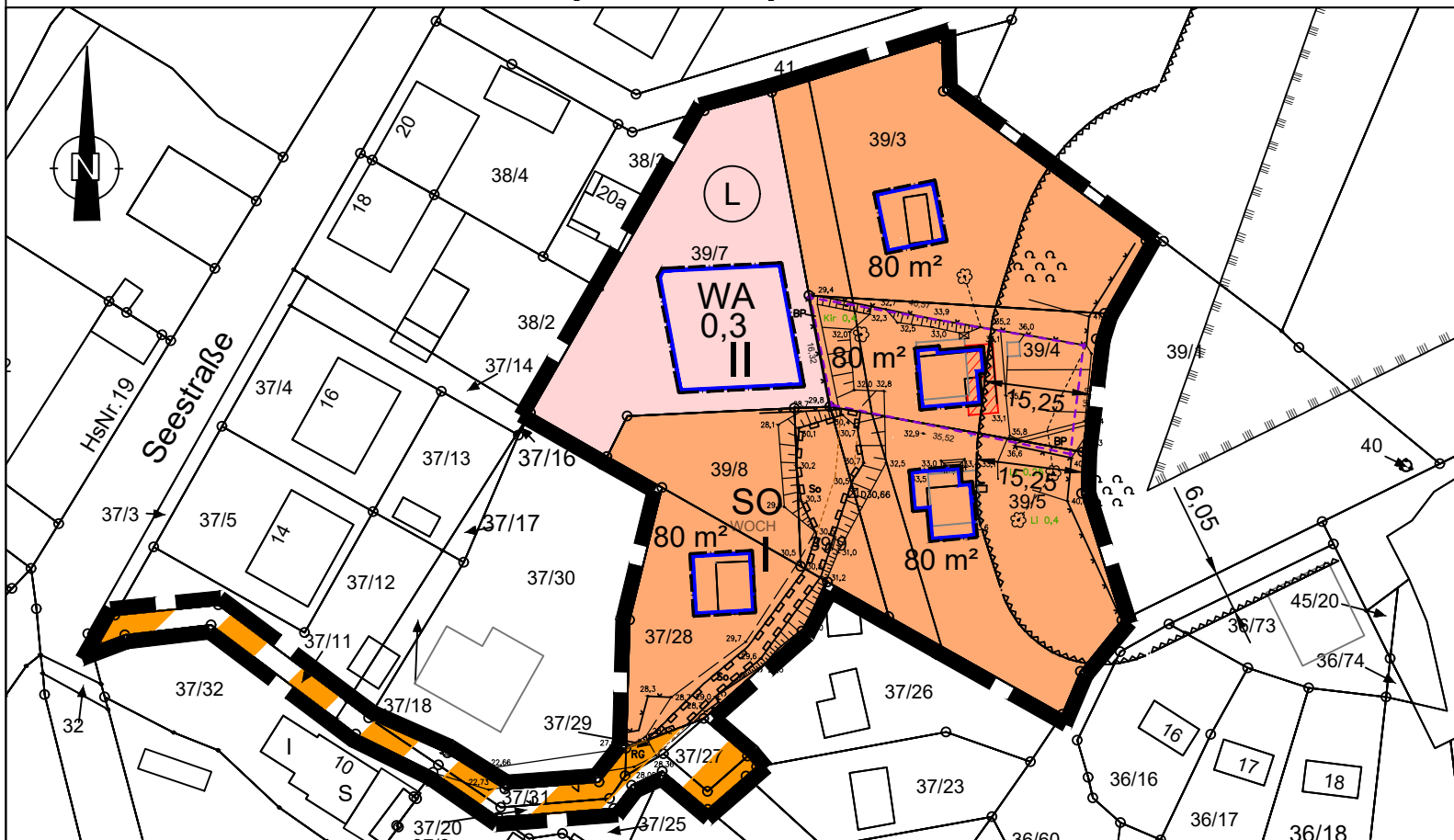
keine

Anlage/n

1	Planzeichnung (öffentlich)
2	Begründung zum Entwurf (öffentlich)
3	FFH-Vorprüfung (öffentlich)
4	2020-10-15 aktueller ENTWURF_B10 Groß Nemerow (öffentlich)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000

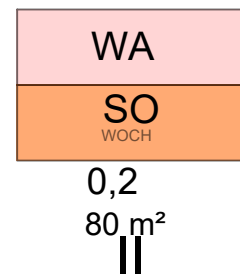


ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage digitale ALK

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



WA Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
 SO WOCH Sondergebiete, die der Erholung dienen hier Wochenendhausgebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2
 0,2 Grundflächenzahl
 80 m² Grundfläche
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

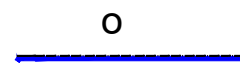
§ 10 BauNVO

§ 16 Abs. 2 BauNVO

§ 16 Abs. 2 BauNVO

§ 16 Abs. 2 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen



o offene Bauweise
 Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier private Mischverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

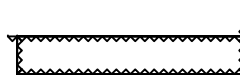
§ 9 Abs. 1 Nr. 21f BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen



Baulich geprägter Waldabstand

§ 9 Abs. 6 BauGB

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 10 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Wochenendhausgebiet

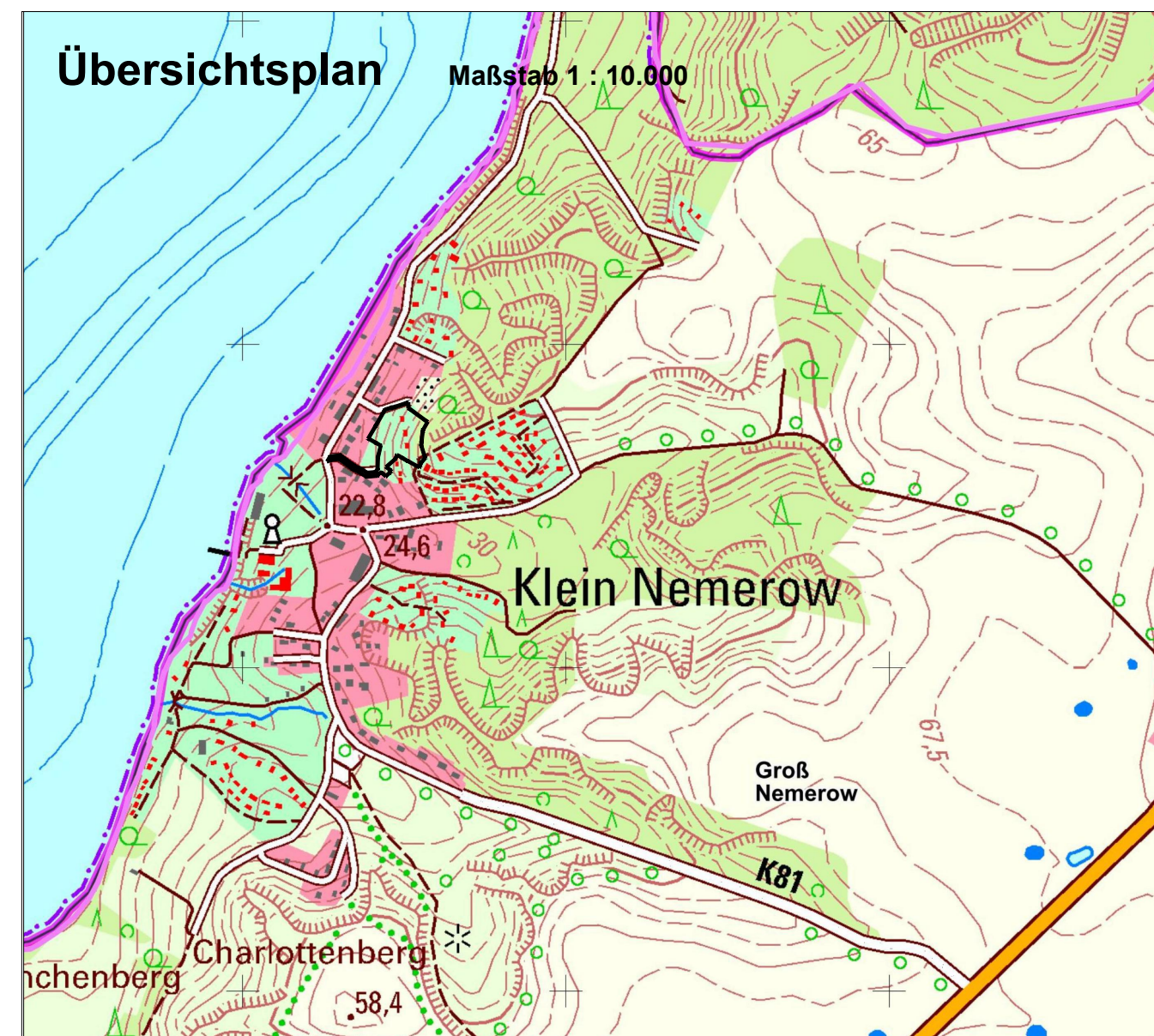
Das Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. Zulässig sind Wochenendhäuser.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 80 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern werden Terrassen und überdachte Freisitze mitgerechnet.

Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 700 m².



Bebauungsplan Nr. 10 "Am Friedhofsweg" Klein Nemerow der Gemeinde Groß Nemerow

Stand: Plankonzept Juli 2020

Planverfasser: Gudrun Trautmann

Gemeinde Groß Nemerow

Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow

Begründung

Anlage1	FFH-Vorprüfung
---------	----------------

Auftraggeber:

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

im Einvernehmen
mit den Vorhabenträgern

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung	7
3.4	Natur und Umwelt	7
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011	8
4.3	Flächennutzungsplan	9
5.	PLANKONZEPT	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	PLANINHALT	11
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	11
6.1.1	Art der Nutzung	11
6.1.2	Maß der Nutzung.....	11
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,6 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 37/11, 37/18 (teilweise), 37/20, 37/27, 37/28, 37/29, 37/31, 39/3, 39/4, 39/5, 39/7, 39/8 und 39/9 der Flur 1 Gemarkung Klein Nemerow. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet der Friedhofsweg. Im Westen und Süden grenzen Bauflächen an und im Osten Wald und der Friedhof.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch den Friedhofsweg und einen privaten Weg am Friedhof (Flurstücke 39/1 und 41),
- im Osten: durch Wald, dem Lindenberg, einem öffentlichen Weg, und Erholungsgrundstücke (Flurstücke 36/60, 37/23, 37/24, 37/26 und 39/1)
- im Süden: durch Wohnbebauung Seestraße 1a, 10, 12 und dem neu errichteten Wohngebäude auf dem Flurstück 37/30 (Flurstücke 36/62, 37/8, 37/25, 37/31 und 37/30) und
- im Westen: durch Wohnbebauung Seestraße 18 und 20a (Flurstücke 38/2 und 38/3).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Groß Nemerow möchte im Ortsteil Klein Nemerow die Bebauung zwischen Friedhofsweg, Friedhof und dem privaten Weg an der Seestraße ordnen.

Die Eigentümer der Flurstücke 37/11, 37/18 (teilweise), 37/20, 37/27, 37/28, 37/29, 37/31, 39/3, 39/4, 39/5, 39/7, 39/8 und 39/9 der Flur 1 Gemarkung Klein Nemerow haben einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB gestellt.

Am Standort gibt es Probleme mit Baugenehmigungen bei gewünschten Erweiterungen und Modernisierungen der Bestandswochenendhäuser. Für das derzeit unbebaute Gartengrundstück besteht kein Baurecht für ein Eigenheim.

Die größtenteils bebaute Fläche gehört zum Innenbereich des Ortsteils Klein Nemerow, so dass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich gehört zum Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,6 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $1.211 \text{ m}^2 \times 0,3 + 4 \times 80 \text{ m}^2 = 363 \text{ m}^2 + 320 \text{ m}^2 = 683 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet und im Wochenendhausgebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ tangiert fast die Plangebietsgrenze. Von Kunhart Freiraumplanung wurde eine FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan erstellt, die der Begründung anliegt. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Wirkungen des Bebauungsplans „Am Friedhofsweg“ in Klein Nemerow in Form von Wohnbebauung auf vorbelasteten Flächen verursachen keine erheblichen Beeinträchtigungen des GGB DE 2245-3030 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des GGB. Direkte Wirkungen auf das GGB durch Flächenverlust oder Immissionen erfolgen nicht. FFH-Lebensraumtypen sind nicht betroffen. Bezüglich der vier potenziell vorkommenden Arten Kammmolch und Rotbauchunke sowie Eremit und Großes Mausohr ist von keiner Störung vernetzter Elemente oder von Wechselwirkungen zwischen Habitaten auszugehen, wenn Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ergriffen werden. Die Erhaltungsziele des Natura-Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

Das nächstgelegene Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“; Arten: Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Bruchwasserläufer, Eisvogel, Fischadler, Flusseeeschwalbe, Gänsesäger, Gartenrotschwanz, Goldregenpfeifer, Grauammer, Graugans, Grauschnäpper, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Heidelerche, Höckerschwan, Kiebitz, Knäkente, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Pfeifente, Raubwürger, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Saatgans, Schellente, Schnatterente, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Singschwan, Sperbergrasmücke, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Tafelente, Turmfalke, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Turteltaube, Wachtel, Wachtelkönig, Wanderfalke, Waldschnepfe, Weißstorch, Wendehals, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergmöwe, Zwergsäger, Zwergschnäpper, Zwergschwan) hat einen Abstand von 1,8 km zum Planbereich. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Für die Planung wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

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

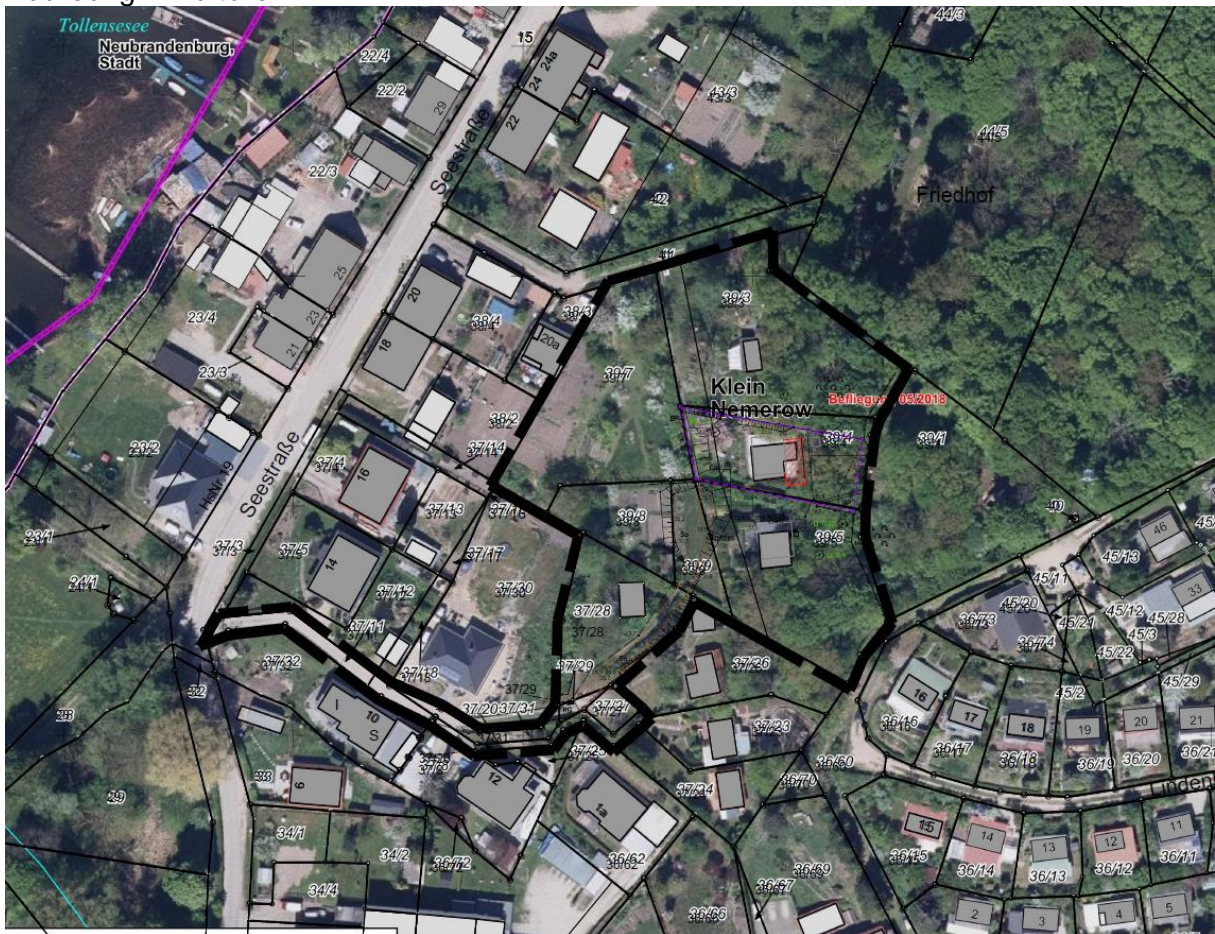
Typisch für den Ortsteil ist das Vorhandensein von Wochenendgrundstücken angrenzend an die Wohnbebauung am Siedlungsrand.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die Fläche ist im Osten und Süden mit Wochenendhäusern bebaut. Derzeit sind alle wegen Baumaßnahmen ungenutzt.

Der Westteil des Plangeltungsbereichs wird als Garten genutzt.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 28.04.2020

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Friedhofsweg, eine Gemeindestraße, erschlossen.

Im Süden des Plangeltungsbereichs führt eine private Mischverkehrsfläche von der Seestraße in Richtung Osten. Sie erschließt die Wohngebäude Seestraße 1a, 10 und 12 und den Neubau auf dem Flurstück 37/30 sowie die Wochenendgrundstücke 37/23, 37/24, 37/26 und 37/28.

Im Südosten tangiert der Lindenweg, eine Gemeindestraße, den Plangeltungsbereich und erschließt theoretisch das Wochenendgrundstück 39/5.

Durch den Plangeltungsbereich führt von Nord nach Süd ein Pfad (Fußweg).

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich liegt, wie der gesamte Innenbereich Klein Nemerow innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L45 „Tollensee“. Er befindet sich außerhalb des GGB DE 2545-303 „Tollensee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“.

Östlich grenzen Wald und nordöstlich der Friedhof an das Plangebiet an. Am Ostrand, innerhalb des Plangeltungsbereichs, erstreckt sich ein Siedlungsgehölz (PWX), das von Eichen dominiert wird. Der Plangeltungsbereich wird größtenteils von Zier- (PGZ) und Nutzgarten

(PGN) eingenommen. Hier gibt es alte Obstbäume und Sträucher, die sich aus überwiegend heimischen Arten zusammensetzen.

Der natürliche Baugrund setzt sich aus Lehmen und Tieflehmen mit starkem Stauwassereinfluss zusammen.

Im Plangebiet gibt es keine offenen Gewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow befindet sich im Innenbereich. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Wohnbebauung ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Groß Nemerow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie liegt im Umland des Oberzentrums Neubrandenburg. Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Gemeinde Groß Nemerow ist durch das großräumige Straßennetz erschlossen. Es gibt Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege im Gemeindegebiet. Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“* und 4.2 (2): *„In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“* Im Programmsatz 4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume (5) *„Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut ... werden.“*

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wurde der Gemeinde Groß Nemerow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg. Im Gemeindegebiet liegen in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde ist Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Im Gemeindegebiet befinden sich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Trinkwasser. Die Gemeinde ist an das großräumige und bedeutsame flächenerschließende Straßennetz und das regional bedeutsame Radroutennetz angeschlossen. Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Ferngasleitung. Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung,

Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (4): „Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“

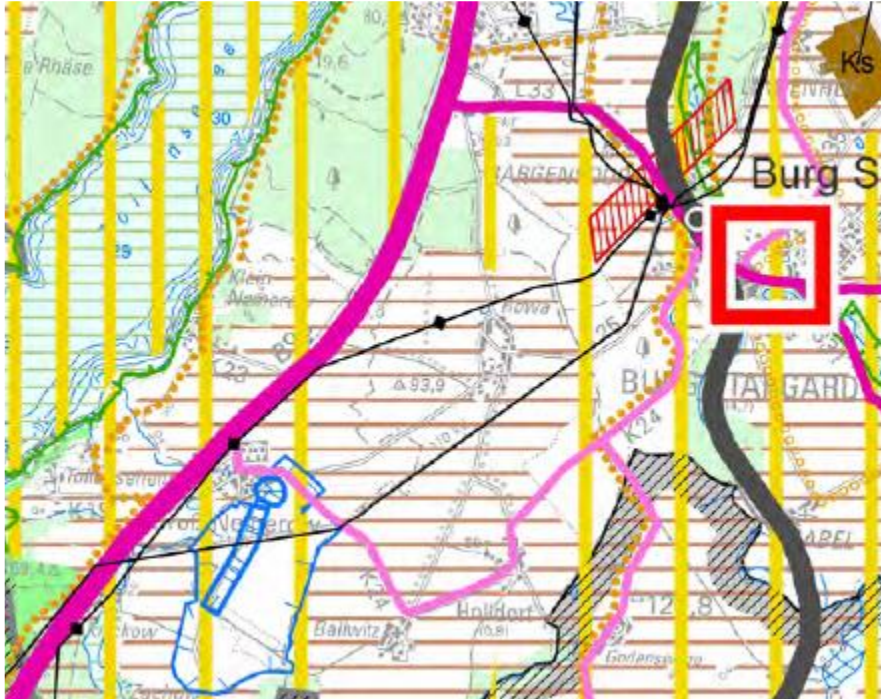


Abbildung 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Nemerow ist seit dem 30.11.2014 wirksam. Hier wurde im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow Wohnbauflächen im Westen und größtenteils Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier Wochenendhausgebiet dargestellt. Im Westen grenzen Wohnbauflächen an den Plangeltungsbereich an und im Norden der Friedhof und im Osten und Süden Wochenendhausgebiete.

Der Ostteil des Plangeltungsbereichs liegt im gesetzlichen Waldabstand von 30 m. Jedoch ist die Waldgrenze nicht an der Plangebietsgrenze des Bebauungsplans (dies entspricht der Forstgrundkarte), sondern an der Grenze des GGB DE 2545-303 „Tollenseesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ dargestellt.

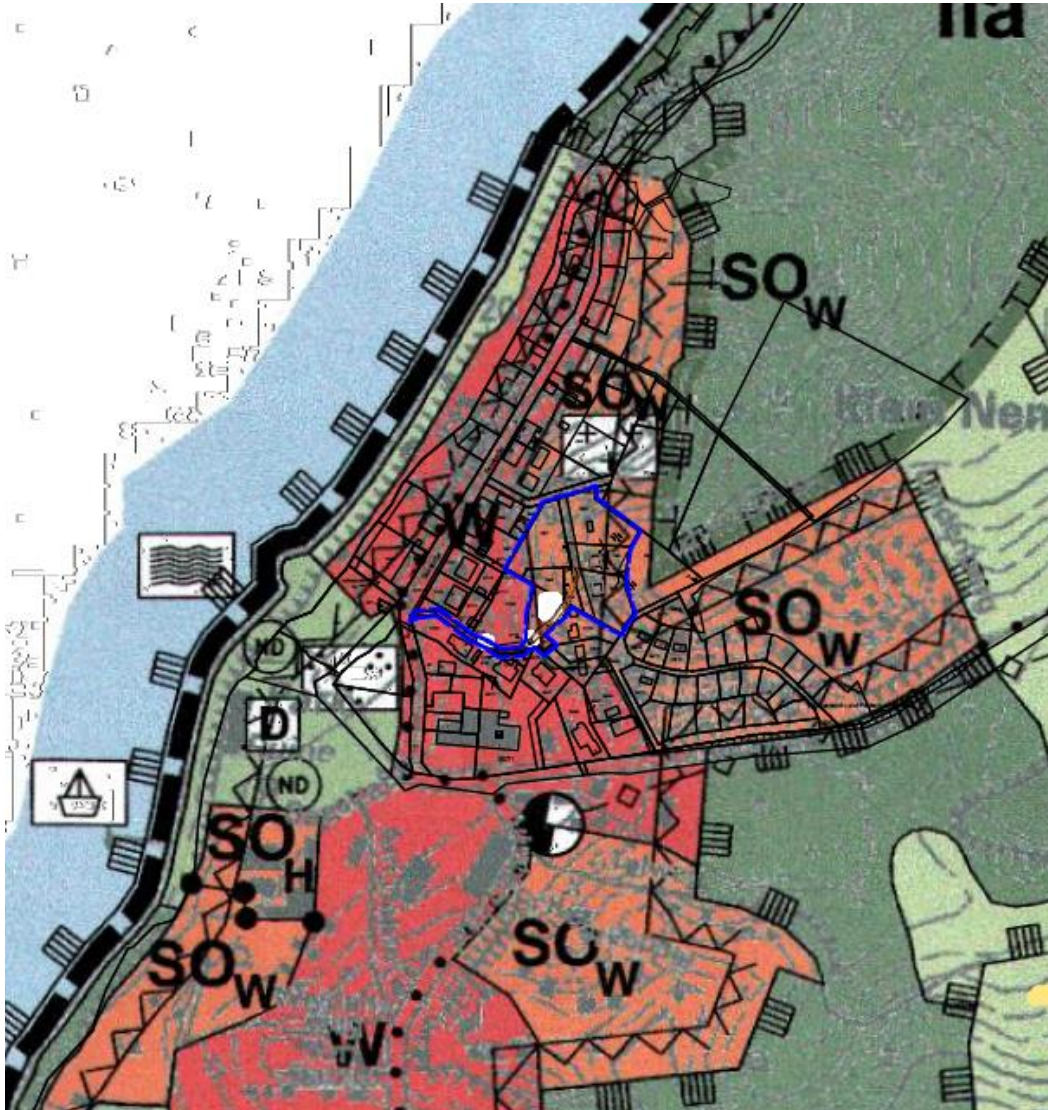


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung eines Eigenheims. Hierfür ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Für die Wochenendhausgrundstücke ist die Bebauung zu ordnen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht im Wesentlichen dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Das geplante Wohngebiet für das Eigenheim ist größer als die dargestellte Wohnbaufläche.

Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das eine Wohngrundstück an der Grenze zwischen Wohnbaufläche und Wochenendgrundstücken nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Im Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO sind nur Wochenendhäuser zulässig. Wochenendhäuser sind nur auf eigenen Grundstücken und für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt zulässig. Damit werden andere Nutzungen wie Wochenendhausplätze für Kleinwochenendhäuser sowie Läden und Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl bzw. Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet liegt mit 0,3 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Die Grundstücke für die Wochenendhäuser sind hier deutlich größer als in den Siedlungen mit Wochenendhausgrundstücken (z. B. Lindenberg). Trotzdem muss die Grundfläche nach § 10 Abs. 2 BauNVO begrenzt werden, um einer Inanspruchnahme für das Dauerwohnen entgegen zu wirken.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 80 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern werden Terrassen und überdachte Freisitze mitgerechnet.

Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 700 m².

Im Plangeltungsbereich werden zwei Vollgeschosse für das Wohngebäude und nur ein Vollgeschoss für die Wochenendhäuser zugelassen. Diese stehen am Hang und sind weithin sichtbar.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise vorherrschend; es gibt auch abweichende (halboffene) Bauweise.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude bebaut werden kann. Die Baugrenzen halten den bestehenden Waldabstand (15,25 m) ein.

Bebauungsplan der Gemeinde Groß Nemerow „Am Friedhofsweg“ in Klein Nemerow

FFH-Vorprüfung GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“



Abb. 1: GGB DE 2545-303 (Quelle: © LINFOS/M-V 2020)

Gutachter:



Kunhart Freiraumplanung
Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel: 0395 422 5 110

KUNHART FREIRAUMPLANUNG
Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg
☎ 0170 740 9941, 0395 422 51 10 Fax: 0395 422 51 10

K. Manthey-Kunhart Dipl.-Ing. (FH)

Neubrandenburg, den 14.07.2020

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIELE	3
2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	4
3. VORGEHENSWEISE.....	4
4. PROJEKTbeschreibung	5
5. Beschreibung des Untersuchungsraumes.	8
6. Beschreibung des GGB DE 2545-303 „Tollensee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ und Ermittlung der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben	9
7. Zusammenfassung	19
8. Quellen.....	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: GGB DE 2545-303 (Quelle: © LINFOS/M-V 2020)	1
Abb. 2: Lage des Vorhabens zum GGB (Quelle: © LINFOS/M-V 2020).....	3
Abb. 3: Festgestellte Biotoptypen (Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2020)	8
Abb. 4: Nächstgelegene Gewässer (© LAIV – MV 2020).....	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2: Wirkungen des Vorhabens auf das Natura-Gebiet (keine).....	7
Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet	9
Tabelle 3: Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie auf der Vorhabenfläche und deren Beeinträchtigung durch die Planung	11
Tabelle 4: Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie auf der Vorhabenfläche und deren Beeinträchtigung durch die Planung	16

Fotoanhang	20
-------------------------	-----------

Anlagen

Bestandsplan

Blatt-Nr. 01

Maßstab: 1:800

1. Anlass und Ziele

Auf der ca. 0,5 ha großen Vorhabenfläche soll Bebauung errichtet werden. Betroffen sind die Flurstücke 39/3-5 und 39/7-9 der Flur 1. Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zum GGB DE 2545-303 Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern.

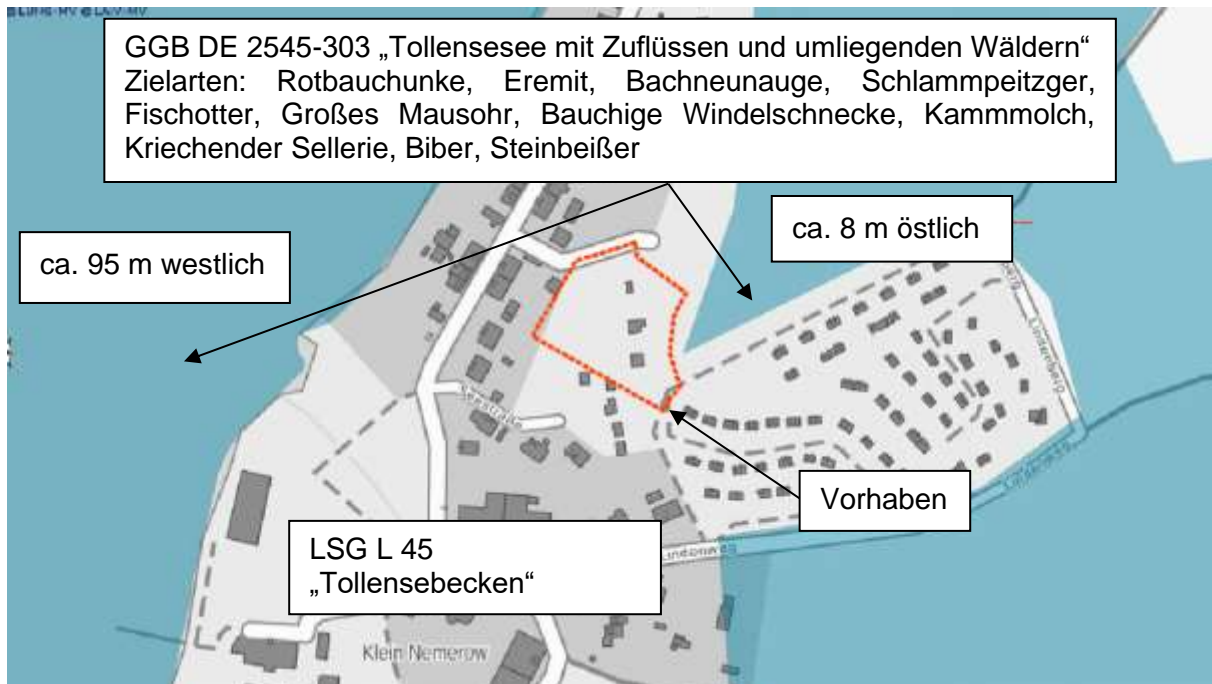


Abb. 2: Lage des Vorhabens zum GGB (Quelle: © LINFOS/M-V 2020)

Entsprechend Artikel 6 Absatz 3 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten erfordert die vorliegende Planung, welche nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Natura - Gebietes in Verbindung steht und hierfür nicht notwendig ist, das Gebiet jedoch einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnte, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Dies erfolgt zunächst im Rahmen vorliegender FFH-Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen. Sind im Ergebnis der FFH-Vorprüfung erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Besteht dagegen bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung, löst dies die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitshauptprüfung aus.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung und vorbehaltlich des Absatzes 4 (Durchführung trotz negativer Ergebnisse aus Gründen öffentlichen Interesses, mit notwendigen Ausgleichsmaßnahmen) stimmen die zuständigen einzelstaatlichen Behörden der Planung nur zu, wenn sie festgestellt haben, dass das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird und nachdem sie gegebenenfalls die Öffentlichkeit angehört haben.

2. Gesetzliche Grundlagen

Die europäische Grundlage der FFH-Prüfungen ist die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten (RL 92/43/EWG), FFH-Richtlinie genannt, welche seit dem 5. Juni 1992 in Kraft ist und die Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Rates der europäischen Gemeinschaften vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) in ihre Bestimmungen einschließt.

Im Artikel 3 der FFH-Richtlinie heißt es:

(1) Es wird ein kohärentes europäisches ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“ errichtet. Dieses Netz besteht aus Gebieten, die die natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I sowie die Habitate der Arten des Anhangs II umfassen und muss den Fortbestand oder gegebenenfalls die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensraumtypen und Habitate der Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet gewährleisten. Das Netz „Natura 2000“ umfasst auch die von den Mitgliedstaaten aufgrund der Richtlinie 79/409/EWG ausgewiesenen besonderen Schutzgebiete.

Die Pflicht zur Prüfung der Natura-Gebiete ergibt sich aus Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie:

(3) Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung und vorbehaltlich des Absatzes 4 stimmen die zuständigen einzelstaatlichen Behörden dem Plan bzw. Projekt nur zu, wenn sie festgestellt haben, dass das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird, und nachdem sie gegebenenfalls die Öffentlichkeit angehört haben.

3. Vorgehensweise

Nachfolgend werden die einzelnen Schritte der Prüfung des Vorhabens erläutert:

1. Schritt

Dieser ist die Prüfung des Vorhabens auf Wirkfaktoren, welche Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes auslösen könnten.

2. Schritt

Hier erfolgt die Konkretisierung der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie die Bestimmung der im Natura 2000-Gebiet zu schützenden Lebensraumtypen, der Lebensraumarten und derer Habitate welche gegenüber den Wirkfaktoren empfindlich sein könnten.

3. Schritt

Es wird geprüft ob die Möglichkeit besteht, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der im Natura 2000-Gebiet zu schützenden Lebensraumtypen oder Arten erfolgen kann.

Wird als Ergebnis des 3. Schrittes die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung ausgeschlossen, ist das Vorhaben durchführbar. Kann die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden ist das Vorhaben abzulehnen.

Zum Verständnis der Ausführungen werden nachfolgend wichtige Begriffe erläutert:

Erhebliche Beeinträchtigung

Beeinträchtigungen natürlicher Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie oder der Habitats der Arten nach Anhang II, die nach den gebietspezifischen Erhaltungszielen zu bewahren oder zu entwickeln sind, sind erheblich, wenn diese so verändert oder gestört werden, dass diese ihre Funktion entsprechend den Erhaltungszielen nicht mehr vollumfänglich bzw. ausreichend, sondern nur noch eingeschränkt erfüllen können oder der Erhaltungszustand der für sie charakteristischen Arten nicht mehr günstig ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten können nicht nur durch Vorhaben die innerhalb der Gebiete vorgesehen sind hervorgerufen werden, sondern auch von solchen außerhalb dieser Gebiete, indem aus solchen Vorhaben entsprechende Auswirkungen auf die Gebiete mit ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile resultieren. Dies können vor allem Wirkungen über den Luft und Wasserpfad sowie Barrierewirkungen sein, die zu Störungen von funktionalen Beziehungen (z. B. zwischen Lebensräumen einer Art inner- und außerhalb eines Natura 2000-Gebietes) führen oder Zerschneidungs- bzw. Fallenwirkungen, die auch außerhalb der Gebietskulisse Individuenverluste / Mortalitätserhöhung der im Gebiet siedelnden Population hervorrufen.

Erhaltungsziele

Erhaltungsziele sind grundsätzlich die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensräume nach Anhang I FFH-Richtlinie und der Arten nach Anhang II FFH-RL und deren Habitats. Zum Teil sind für die Natura 2000-Gebiete die jeweiligen Erhaltungsziele gebietspezifisch im Standard - Datenbogen festgelegt.

Bezugsraum

Bezugsraum zur Ermittlung der Beeinträchtigungen ist das entsprechend den Erhaltungszielen zu sichernde oder wiederherzustellende Vorkommen im betroffenen Natura 2000-Gebiet einschließlich seiner lokalen Vernetzung, nicht jedoch das nationale oder europäische Verbreitungsgebiet. Dabei sind erforderlichenfalls etwaige Differenzierungen innerhalb des Gebietes zu berücksichtigen (z. B. bei einem Gebiet, das aus funktional getrennten oder nur bedingt zusammengehörigen Teilgebieten besteht). Insbesondere bei mobilen oder regelmäßig wandernden Arten ist allerdings festzuhalten, dass Beeinträchtigungen der Population des betroffenen Natura 2000-Gebietes auch außerhalb dieses Gebietes stattfinden und z. B. über dort erhöhte Individuenmortalität auf den gebietsbezogenen Erhaltungszustand der betroffenen Arten rückwirken können.

4. Projektbeschreibung

Im Plangeltungsbereich soll Wohnbebauung entstehen, die sich an der Bauweise der Umgebung orientiert.

Folgende Wirkungen auf den Naturhaushalt sind möglich:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es vor allem durch Betrieb von Baumaschinen zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

1. Beanspruchung von bereits vorbelasteten Flächen durch Baustellenbetrieb,
2. Lagerung von Baumaterialien
3. Störungen durch Lärm, Bewegung, und Erschütterungen durch Baumaschinen im gesamten Baustellenbereich und damit Scheuchwirkung auf Fauna.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich.

1. Mehrversiegelungen von bereits beanspruchten Flächen und Boden
3. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude entsprechend der Umgebungsbebauung.

Betriebsbedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der bereits bestehenden Baulichkeiten, welche sich nicht erhöhen werden.

- 1 durch Wohnnutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) hier: Lärm, Licht.

Konfliktauswertung

Die baubedingten Immissionen des Vorhabens werden temporär sein, tags vorstatten gehen und keine Richtwertüberschreitungen hervorrufen.

Die betriebsbedingten Immissionen sind mit denen der Umgebungsbebauung identisch, da die geplante Bebauung der üblichen Wohn- und Gartennutzungen entspricht. Richtung Osten, wo das GGB eine Distanz von 8 zum Plangebiet aufweist, wirkt der einzuhaltende Waldabstand, Richtung Westen die vorhandenen Bebauung als Puffer, so dass die Wirkungen des Vorhabens das GGB nicht mehr erreichen.

Die anlagebedingten Wirkungen in Form von Versiegelungen und Landschaftsbildbeeinträchtigungen sind an das Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung gebunden. Es ergeben sich diesbezüglich keine wesentlichen Veränderungen, da das Plangebiet bereits bebaut bzw. genutzt wird.

Zur Kontrolle sind in folgender Tabelle mögliche Wirkungen des Vorhabens auf die Natura-Gebiete aufgeführt, von denen keine bestätigt werden kann.

Tabelle 1: Wirkungen des Vorhaben auf das Natura-Gebiet (keine)

Art der Wirkung	Wirkintensität auf die Natura-Gebiete				Bemerkungen
a) anlagebedingte Wirkungen					
Flächenversiegelung	Überbauung/ Versiegelung				
Flächenumwandlung	Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes				
	Veränderung der morphologischen Verhältnisse				
	Veränderung der hydrologischen/ hydrodynamischen Verhältnisse				
	Veränderung der hydrochemischen Verhältnisse (Beschaffenheit)				
Nutzungsänderung	Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen				
	Verlust/Änderung charakteristischer Dynamik				
	Intensivierung der land-, forst- oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung				
	Kurzzeitige Aufgabe habitatprägender Nutzung/ Pflege				
	(Länger) andauernde Aufgabe habitatprägender Nutzung/ Pflege				
Gewässerausbau					
Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision	anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust				
b) betriebsbedingte Wirkungen					
Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision	betriebsbedingte Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust				
	Mechanische Einwirkung (z.B. Tritt, Luftverwirbelung, Wellenschlag)				
	Erschütterungen/ Vibrationen				
stoffliche Emissionen	Stickstoff- und Phosphatverbindungen/ Nährstoffeintrag				
	Organische Verbindungen				
	Schwermetalle				
	Sonstige durch Verbrennungs- und Produktionsprozesse entstehende Schadstoffe				
	Salz				
	Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub/ Schwebstoffe und Sedimente)				
	Olfaktorische Reize (Duftstoffe, auch: Anlockung)				
	Arzneimittelrückstände und endokrin wirkende Stoffe				
	Sonstige Stoffe				
Einleitungen in Gewässer					
Grundwasser u.a. Wasserstandsänderungen					
akustische Wirkungen	Schall				
optische Wirkungen	Bewegung, Sichtbarkeit, Licht (auch: Anlockung)				
Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	Veränderung der Temperaturverhältnisse				
	Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z.B. Belichtung, Verschattung)				

Art der Wirkung	Wirkintensität auf die Natura-Gebiete				Bemerkungen
Strahlung	Nichtionisierte Strahlung/ Elektromagnetische Felder				
	Ionisierte/ Radioaktive Strahlung				
Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen	Management gebietsheimischer Arten				
	Förderung/ Ausbreitung gebietsfremder Arten				
	Bekämpfung von Organismen (Pestizide u.a.)				
	Freisetzung gentechnisch neuer bzw. veränderter Organismen				
c) baubedingte Wirkungen					
Baustraße, Lagerplätze etc.					
Bauzeiten (Gesamtzeitraum u. tageszeitlich)					
Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision	Baubedingte, Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust				
Sonstige					

5. Beschreibung des Untersuchungsraumes.

Die 0,5 ha umfassende Vorhabenfläche liegt außerhalb des GGB DE 2545-303 „Tollensee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ und im LSG L 45 „Tollenseebecken“.

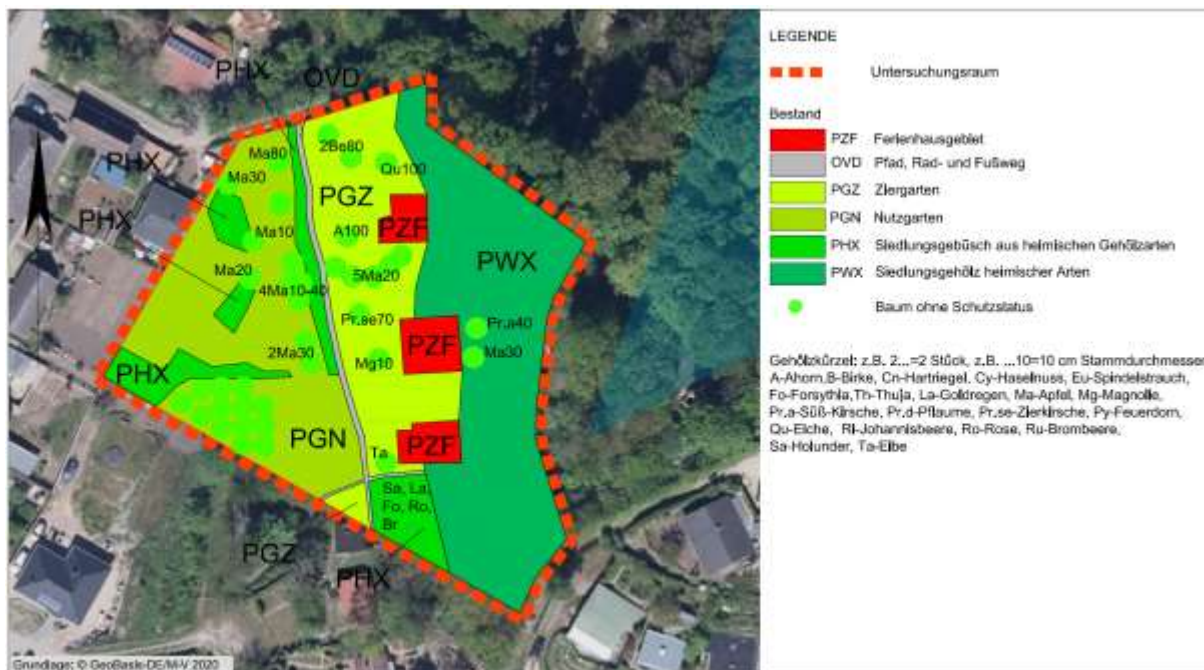


Abb. 3: Festgestellte Biotoptypen (Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2020)

Das Vorhaben befindet sich auf dem Gelände einer eingefriedeten Bungalowsiedlung (PZF). Die Zuwegung erfolgt vom Norden über den Friedhofsweg. Die Bundesstraße B 96 verläuft ca. 1,2 km östlich. Östlich grenzt an die Vorhabenfläche ein Eichenwald an. Nordöstlich

befindet sich ein eingezäunter Friedhof. Die übrige Plangebietsgrenze wird von Wohn- und Ferienhausbebauung begleitet. Das Plangebiet ist durch die Immissionen seitens der Wohnbebauung Klein Nemerows, der Bungalows, Gärten und der Erschließung durch den Friedhofsweg schwach vorbelastet. Die Flächen wird größtenteils von Zier- (PGZ) und Nutzgarten (PGN) eingenommen, die intensiv bewirtschaftet sowie regelmäßig gemäht werden. Die Artenausstattung der Krautschicht ist daher eher monoton und wird von Gräsern bestimmt. Die Gärten sind im Südwesten und Norden mit alten Obstbäumen ausgestattet. Im Osten der Vorhabenfläche erstreckt sich Siedlungsgehölz heimischer Arten (PWX) bestehend aus Eichen. Im Anschluss an das Eichengehölz ist die Fläche mit drei Ferienhäusern (PZF) bebaut und daher teilweise erdbautechnisch geformt. Der schmale Fußweg (OVD) in der Mitte der Vorhabenfläche trennt Nutz- und Ziergarten voneinander, ist öffentlich nicht zugänglich und teilversiegelt. Das Siedlungsgebüsch (PHX), das mosaikartig verteilt ist, verleiht der Vorhabenfläche Struktur und setzt sich aus überwiegend heimischen Gehölzen zusammen. Vorkommende Arten sind: Hartriegel, Haselnuss, Spindelstrauch, Forsythie, Thuja, Goldregen, Magnolie, Feuerdorn, Johannisbeere, Rose, Brombeere, Holunder, Eibe. Das Siedlungsgebüsch im Süden wurde vermutlich als Sichtschutz angelegt. Die Biotopzusammensetzung und Lage der Biotoptypen der Vorhabenfläche sind der Tabelle 2, der Abbildung 3 bzw. dem Bestandsplan zu entnehmen.

Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
PZF	Ferienhausgebiet	262,50	5,27
OVD	Fußweg	87,50	1,76
PGZ	Ziergarten	1.058,00	21,24
PGN	Nutzgarten	1.419,55	28,51
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	499,75	10,04
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten	1.652,70	33,19
		4.980,00	100,00

Der Boden des Untersuchungsraumes setzt sich aus Lehmen und Tieflehmen mit starkem Stauwassereinfluß zusammen. Das mit über 2 m bis 10 m anstehende Grundwasser ist aufgrund des undurchlässigen Deckungssubstrates vor ggf. eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt. Das Vorhaben liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

6. Beschreibung des GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ und Ermittlung der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben

Folgende Beurteilungen des betreffenden GGB sind dem Standard-Datenbogen entnommen:

Andere Gebietsmerkmale:



Das Gebiet umfasst den Tollensesee und die Lieps mit der dazwischen liegenden vermoorten Halbinsel, die einmündenden naturnahen Bachtäler mit quelligen Talterrassen sowie die ausgedehnten Buchenwälder mit zahlreichen Zwischenmooren.

Verletzlichkeit

Negativ auf das GGB wirken eine Intensivierung der Forstwirtschaft, Waldumbau, Verringerung des Alt- und Totholzanteils, Störungen des hydrologischen Systems und der Fließgewässerstruktur sowie die Aufgabe extensiver Nutzungsformen.

Erhaltungsziele

Ziele einer GGB-Ausweisung sind die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensräume nach Anhang I FFH-Richtlinie und der Arten nach Anhang II FFH-RL und derer Habitate.

Im Standard - Datenbogen des GGB DE 2545 - 303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ wird unter „Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne“ der „Erhalt und teilweise Entwicklung einer Flusstalmoorlandschaft mit Gewässer-, Grünland-, Moor- und Waldlebensräumen sowie einer großen Zahl von FFH-Arten“ aufgeführt.

Erhaltungsmaßnahmen

Erhalt des Tollensesees als nährstoffärmeres Gewässer, Erhalt angrenzender Gewässer-, Grünland-, Moor- und Waldlebensraumtypen mit charakteristischen FFH-Arten, Etablierung von *Apium repens* an geeigneten Stellen im Gebiet forcieren

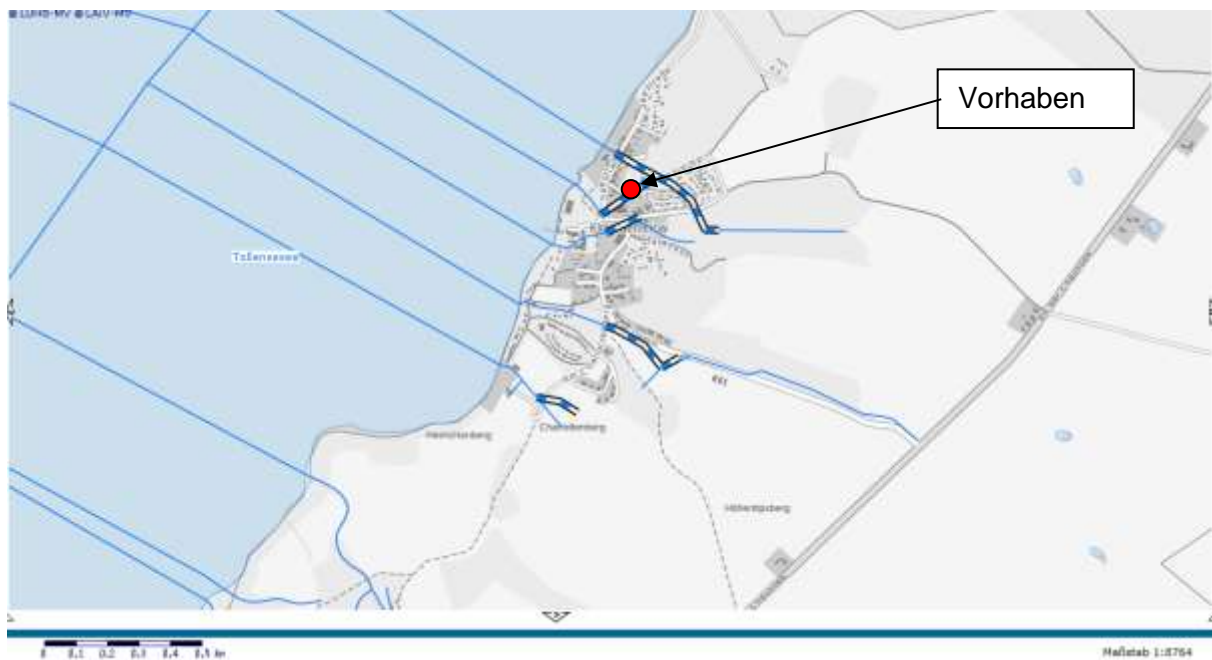


Abb. 4: Nächstgelegene Gewässer (© LAIV – MV 2020)

Tabelle 3: Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie auf der Vorhabenfläche und deren Beeinträchtigung durch die Planung

LRT	Beschreibung	Vorhandensein eines solchen Lebensraumes im Plangebiet	Beeinträchtigung eines vorhandenen Lebensraumes durch die Wirkfaktoren der Planung dass er seine Funktion entsprechend den Erhaltungszielen nicht mehr /nur teilweise erfüllen kann
3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen	oligo- bis mesotrophe, durch Zustrom kalkreichen Grundwassers gespeiste Quell- und Durchströmungsseen mit dauerhafter oder temporärer Wasserführung; submerse Armleuchteralgen-Grundrasen; lebensraumtypische Ufer-Verlandungsvegetation; lebensraumtypisches Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	natürliche und naturnahe eutrophe basen- und/oder kalkreiche Stillgewässer (Seen, permanente und temporäre Kleingewässer, Teiche, Altwässer, Abgrabungsgewässer, Torfstiche) submerse Laichkrautvegetation, Schwebematten, Schwimmblattfluren, Schwimmdecken; lebensraumtypische Ufer-Verlandungsvegetation; lebensraumtypisches Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion	Fließgewässer mit lebensraumtypischem Längs- und Querprofil, entsprechenden Sohlen- und Uferstrukturen sowie Abflussregime; lebensraumtypische submerse Vegetation; lebensraumtypisches Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten	nein	nein

	standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß		
6210* Naturnahe Kalk- Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)	natürliche oder durch geeignete Nutzung offen gehaltene Halbtrockenrasen mit submediterraner und/oder subkontinentaler Prägung auf kalk- und basenreichen Böden mit Lesesteinen oder größeren Gesteinsbrocken und eingestreuten Gehölzen; Wiesenhafer-Zittergras-Halbtrockenrasen auf lehmigen und lehmig-sandigen Böden (orchideenreiche Bestände auf Rügen beschränkt) mit lebensraumtypischem Pflanzen- und Tierarteninventar; Steppenlieschgras-Halbtrockenrasen auf basenreichen, sandig-lehmigen Böden mit lebensraumtypischem Pflanzen- und Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)	Pfeifengraswiesen mit lebensraumtypischem Arteninventar auf nährstoffarmen, basen- bis kalkreichen und sauren, organischen oder mineralischen, (wechsel-)feuchten Standorten mit grund- oder sickerwasserbestimmten Böden; Wechsel von Nassstellen und Flutmulden mit trockenen und frischen Bereichen; lebensraumtypische Vegetationsstruktur mit jungen Brachestadien lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore	nährstoffärmere Moore mit Nassstellen (Schlenken), offenen Torf- und/oder Schlammflächen sowie offenen Wasserflächen; oberflächennah anstehendes Grundwasser; lebensraumtypische Vegetationsstruktur mit Torf- und/oder Braunmoosen; lebensraumtypisches Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
6210* Naturnahe Kalk- Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)	natürliche oder durch geeignete Nutzung offen gehaltene Halbtrockenrasen mit submediterraner und/oder subkontinentaler Prägung auf kalk- und basenreichen Böden mit Lesesteinen oder größeren Gesteinsbrocken und eingestreuten Gehölzen; Wiesenhafer-Zittergras-Halbtrockenrasen auf lehmigen und lehmig-sandigen Böden	nein	nein

	(orchideenreiche Bestände auf Rügen beschränkt) mit lebensraumtypischem Pflanzen- und Tierarteninventar; Steppenlieschgras-Halbtrockenrasen auf basenreichen, sandig-lehmigen Böden mit lebensraumtypischem Pflanzen- und Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß		
6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (<i>Molinion caeruleae</i>)	Pfeifengraswiesen mit lebensraumtypischem Arteninventar auf nährstoffarmen, basen- bis kalkreichen und sauren, organischen oder mineralischen, (wechsel-) feuchten Standorten mit grund- oder sickerwasserbestimmten Böden; Wechsel von Nassstellen und Flutmulden mit trockenen und frischen Bereichen; lebensraumtypische Vegetationsstruktur mit jungen Brachestadien lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe	von hochwüchsigen Pflanzen geprägte Hochstaudenfluren und -säume feuchter bis frischer, nährstoffreicher Standorte an Ufern von Fließgewässern, in Auen sowie an Rändern von Wäldern und Gehölzen; Mädesüß-Staudenfluren sickerfeuchter Standorte; Zaunwinden-Mädesüß-Staudenfluren an Ufern von Fließgewässern; Zaunwinden-Staudenfluren-Basalgesellschaft in feuchten Senken und an Ufern mit mäßigem Überflutungseinfluss oder Staunässe; Nelkenwurz-Knoblauchsrauken-Basalgesellschaft an Waldsäumen; lebensraumtypisches Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche vorzugsweise mit Gehölzen, Brachflächen, Grünland, Mooren oder Wald	nein	nein
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	arten- und blütenreiche, durch geeignete Nutzung entstandene Frischwiesen und junge Brachestadien auf frischen bis mäßig feuchten und mäßig trockenen mineralischen Standorten sowie im Übergangsbereich zu Mooren; in Flusstälern und Niederungen wechselnde Grundwasserverhältnisse; lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein

7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore	nährstoffärmere Moore mit Nassstellen (Schlenken), offenen Torf- und/oder Schlammflächen sowie offenen Wasserflächen; oberflächennah anstehendes Grundwasser; lebensraumtypische Vegetationsstruktur mit Torf- und/oder Braunmoosen; lebensraumtypisches Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
*7210 Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und Arten des <i>Caricion davallianae</i>	Sümpfe und Röhrichte im Ufer- und Verlandungsbereich oligo- bis mesotroph-kalkreicher, aber auch mesotroph-subneutraler Stillgewässer sowie in mesotroph-kalkreichen Quell- und Durchströmungsmooren und darin liegenden Torfstichen mit Binsen-Schneide; ständige Wassersättigung; Skorpionsmoos-Schneidenriede und Schneiden-Wasserröhrichte mit Übergängen zu moosreichen Seggenrieden als lebensraumtypische Vegetationsstruktur; lebensraumtypisches Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)	bodensaure, meist krautarme Buchenwälder auf anhydromorphen trockenen bis frischen und semihydromorphen feuchten bodensauren (basenarmen) Standorten (sandige Moränenflächen und Böden der Sander, Talsande, Beckensande, Binnendünen); strukturreiche Bestände; unterschiedliche Waldentwicklungsphasen mit einem hinreichend hohen Anteil der Reifephase im FFH-Gebiet; lebensraumtypische Gehölzarten in der Baum- und Strauchschicht; hinreichend hoher Anteil an Biotop- und Altbäumen, stehendem und liegendem Totholz; lebensraumtypisches Arteninventar in der Krautschicht; lebensraumtypisches Tierarteninventar	nein	nein
9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	krautreiche Buchenwälder auf kalkhaltigen bis mäßig sauren, teilweise nährstoffreichen, oft lehmigen Böden mit Naturverjüngung (geschiebelehm- und -mergelreiche Moränenflächen, nährstoffreichere Sandbereiche der Moränen und moränennahen Sander); strukturreiche Bestände; unterschiedliche Waldentwicklungsphasen mit einem hinreichend hohen Anteil der Reifephase im FFH-Gebiet; lebensraumtypische Gehölzarten in der Baum- und Strauchschicht; hinreichend hoher Anteil an Biotop- und Altbäumen, stehendem und	nein	nein

	liegendem Totholz; lebensraumtypisches Arteninventar in der Krautschicht lebensraumtypisches Tierarteninventar		
*91D0 Moorwälder	durch Gemeine Kiefer und Moorbirke geprägte Wälder auf nassen und sehr nassen Moorstandorten mit permanent hohem Wasserstand der oligotroph-sauren, mesotroph-sauren und mesotroph-subneutralen bzw. -kalkreichen Moore (ausgeschlossen sind sekundäre Waldentwicklungsformen auf entwässerten Regenmooren); auf basen- und kalkreichen Moorstandorten zusätzliches Vorkommen von Kreuzdorn; lebensraumtypische Bodenvegetation (inkl. Torfmoose); lebensraumtypische Gehölzarten in der Baumschicht; stehendes und liegendes Totholz; lebensraumtypisches Tierarteninventar	nein	nein
*91E0 Auen-Wälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	bewaldete Ufer entlang von Flüssen und Bächen im Beeinflussungsbereich der Fließgewässer und intakte Quellstandorte mit stetig sickerndem abfließendem Grundwasser mit Roterle und Gemeiner Esche als vorherrschende Baumarten; Weiden-Auengebüsche im direkten, regelmäßig überfluteten Uferbereich und Auwald aus Silberweide auf höher gelegenen, weniger überströmten, feinkörnigeren Auenböden; strukturreiche Bestände; unterschiedliche Waldentwicklungsphasen mit einem hinreichend hohen Anteil der Reifephase im FFH-Gebiet; lebensraumtypische Gehölzarten in der Baumschicht; lebensraumtypisches Arteninventar in der Krautschicht; hinreichend hoher Anteil an Biotop- und Altbäumen, stehendem und liegendem Totholz; lebensraumtypisches Tierarteninventar	nein	nein

Tabelle 4: Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie auf der Vorhabenfläche und deren Beeinträchtigung durch die Planung

Arten		Lebensraumsprüche der Arten nach Anhang II	Vorhandensein eines solchen Lebensraumes im Plangebiet	Beeinträchtigung eines vorhandenen Lebensraumes durch die Wirkfaktoren der Planung dass er seine Funktion entsprechend den Erhaltungszielen nicht mehr /nur teilweise erfüllen kann
Bachneunauge	<i>Lampetra planeri</i>	Fließgewässerabschnitte mit guter bis sehr guter Struktur und physikalisch-chemischer Wassergüte; kiesige Substrate als Laichhabitat; Abschnitte mit bevorzugt feinsandigem Substrat und mäßigem Detritusanteil als Querderhabitat; durchgängige Fließgewässerabschnitte zwischen den Laichplätzen und Querderhabitaten sowie zwischen Teilpopulationen	nein	nein
Schlammpeitzger	<i>Misgurnus fossilis</i>	stehende oder schwach strömende verschlammte Gewässer mit hohem Deckungsgrad emerser und submerser Makrophyten; überwiegend aerobe, organisch geprägte Feinsedimente hoher Auflagendicke; mindestens mittlere Gewässergüte; barrierefreie Wanderstrecken zum Hauptgewässer sowie innerhalb der Grabensysteme	nein	nein
Steinbeißer	<i>Cobitis taenia</i>	langsam fließende und stehende Gewässer mit sandigen bis feinsandigen aeroben Sedimenten in Ufernähe; flache, strömungsberuhigte Abschnitte zur Eiablage; lockere Besiedlung mit emersen und submersen Makrophyten	nein	nein
Bauchige Windelschnecke	<i>Vertigo moulinsiana</i>	überwiegend nährstoffreiche, basische bis leicht saure Moore mit Großseggenrieden und Röhrichten im Überflutungsbereich an See- und Flussufern; Vorhandensein zusammenhängender Habitatstrukturen (mindestens mehrere hundert Quadratmeter) zur Ausprägung der spezifisch erforderlichen mikroklimatischen Habitatbedingungen (insbesondere konstante	nein	nein

		Feuchtigkeitsverhältnisse); ganzjährig hoher Grundwasserstand		
Kriechender Sellerie (Scheiberich)	<i>Apium repens</i>	Grünland mit einer Ausprägung insbesondere als artenreiche Tritt- oder Flutrasen, Zweizahn- und Zwergbinsengesellschaften, ausdauernde Pioniergesellschaften); geeignet genutztes Grünland (vorzugsweise mit lückiger Vegetation) mit geringem Anteil von Sukzessionszeigern; mäßig nährstoff- und basenreiche, humose Fein- und Mittelsande sowie Antorfe, z. T. tiefgründige Torfe; feuchte bis nasse und zeitweise überschwemmte oder quellig durchsickerte Standorte in Uferzonen von stehenden und fließenden Gewässern (auch Gräben); temporäre Neubildung vegetationsfreier bzw. -armer Offenboden- und Pionierstandorte, z. B. durch Uferabbrüche, Überschwemmungen, Beweidung, Tritt	nein	nein
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	ausreichend besonnte, fischfreie bzw. -arme Stillgewässer mit Wasserführung i. d. R. bis mindestens August; Komplex von Gewässern mit stabilen lokalen Populationen; gut entwickelte Submersvegetation und strukturreiche Uferzonen; geeignete Sommerlebensräume; geeignete Winterquartiere (Böschungen, größere Lesesteinhaufen, Totholzansammlungen u. Ä.) im Umfeld der Reproduktionsgewässer und Sommerlebensräume; durchgängige Wanderkorridore zwischen den Teillebensräumen	ja	nein
Rotbauchunke	<i>Bombina bombina</i>	flache und stark besonnte, fischfreie bzw. -arme Reproduktionsgewässer mit vorzugsweise dichtem sub- und emersen Makrophytenbestand; Komplex von räumlich benachbarten Gewässern zur Sicherung von stabilen lokalen Populationen; Feuchtbrachen und Stillgewässer mit fortgeschrittenen Sukzessionsstadien als Nahrungshabitate; geeignete Winterquartiere (strukturreiche Gehölzlebensräume, Lesesteinhaufen u. Ä.) im Umfeld der Reproduktionsgewässer; geeignete Sommerlebensräume; durchgängige Wanderkorridore zwischen den Teillebensräumen	ja	nein
Biber	<i>Castor fiber</i>	langsam fließende oder stehende Gewässer mit ausreichender Wasserführung und angrenzenden Gehölzbeständen; Ufersäume mit strukturreicher Gehölzbestockung, Seerosen, submersen Wasserpflanzen und Weichhölzern (Pappel- und Weidenarten) als regenerationsfähige Winternahrung; Biberburgen und Biberdämme; Wanderkorridore zwischen den Gewässersystemen	nein	nein
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	Gewässersysteme mit kleinräumigem Wechsel verschiedener Uferstrukturen wie Flach- und Steilufer, Uferunterspülungen und -auskolkungen, Bereiche unterschiedlicher Durchströmungen, Sand- und Kiesbänke, Altarme an	nein	nein

		Fließgewässern, Röhricht- und Schilfzonen, Hochstaudenfluren sowie Baum- und Strauchsäume; ausreichendes Nahrungsangebot und geringe Schadstoffbelastung (wie z. B. Schwermetalle und PCB); nicht unterbrochene Uferlinien von Fließgewässern mit durchgängigen Uferböschungen (auch bei Unterquerungen von Straßen mit einem signifikant erhöhten Kollisionsrisiko); großräumige, miteinander in Verbindung stehende Gewässersysteme als Wanderkorridore		
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	Wochenstubenquartiere in wenig genutzten großen Dachböden; Winterquartiere in großen, feuchten, frostfreien, wenig genutzten unterirdischen Räumen; laubholzreiche Wälder ausreichender Flächengröße mit hinreichendem Anteil unterwuchsarmer Buchenbestände (Hallenwaldcharakter) und geeigneten Quartierbäumen (Specht- und Ausfäulungshöhlen), parkartige Landschaften, Waldränder als Jagdgebiet; arten-/individuenreiche Vorkommen von Laufkäfern und anderen Beutetieren; Wanderkorridore zwischen den Teillebensräumen mit Baumreihen, Feldhecken und Wasserläufen	ja	nein
Eremit	* <i>Osmoderma eremita</i>	Brutbäume mit möglichst großen Stamm- und Asthöhlen mit Mulmkörper im Stamminneren, möglichst sonnenexponiert; besiedelbare und zukünftig besiedelbare Bäume in näherer Umgebung zur Sicherung der Brutbaumkontinuität (Altbaumbestände, v. a. Eichen, Linden, Buchen, (Kopf-) Weiden, Pappeln und andere Laubbäume, an sonnenexponierten Standorten); keine die Art gefährdenden Insektizidanwendungen	ja	nein

Gemäß den oben stehenden Auflistungen der Tabellen 3 und 4 sind im Vorhabenbereich von elf potenziell vier FFH-Arten vorhanden aber kein FFH-Lebensraumtyp. Ein Vorkommen der Arten **Bachneunauge**, **Schlammpeitzger**, **Steinbeißer** kann aufgrund fehlender Fließgewässer ausgeschlossen werden. Auch für **Bauchige Windelschnecke und Kriechenden Sellerie** sind keine geeigneten Habitate vorhanden. **Fischotter und Biber** können das eingezäunten Plangebiet auf der Suche nach Nahrung und neuen Revieren nicht frequentieren. Obwohl im entsprechenden Messtischblattquadranten 2545-1 Fischotter- und Biberaktivitäten verzeichnet sind und sich ein besetztes Biberrevier 3,5 km südwestlich des Vorhabens an der Ostseite des Tollensesees befindet, kann das Plangebiet eine Funktion als Wanderkorridor nicht erfüllen. Für **Kammolch und Rotbauchunke** stellen Teile der Vorhabenfläche potenzielle Überwinterungsräume mit eingeschränkter Funktion dar. Auf der Vorhabenfläche wachsen Obstbäume mit Höhlen und ausreichendem Stammdurchmesser, die dem **Großen Mausohr und dem Eremiten** möglicherweise Lebensraum bieten.

Bewertung vorhandener Lebensraumfunktionen

Kammolch und Rotbauchunke stehen die unverbauten Freiflächen der Fläche nach Realisierung der Planung weiterhin zur Verfügung. Vernetzungen zum GGB werden nicht unterbunden. Die vorhandenen Höhlenbäume müssen vor Baubeginn auf ihre Funktion als potenzielle Quartiere für Eremit und Großes Mausohr überprüft werden. Sind Habitate für die Arten vorhanden sind diese zu erhalten oder sind zu ersetzen. So bleiben Wechselwirkungen zwischen den Lebensräumen des Plangebietes und des GGB erhalten.

7. Zusammenfassung

Die Wirkungen des Bebauungsplans „Am Friedhofsweg“ in Klein Nemerow in Form von Wohnbebauung auf vorbelasteten Flächen verursachen keine erheblichen Beeinträchtigungen des GGB DE 2245-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des GGB. Direkte Wirkungen auf das GGB durch Flächenverlust oder Immissionen erfolgen nicht. FFH-Lebensraumtypen sind nicht betroffen. Bezüglich der vier potenziell vorkommenden Arten Kammolch und Rotbauchunke sowie Eremit und Großes Mausohr ist von keiner Störung vernetzender Elemente oder von Wechselwirkungen zwischen Habitaten auszugehen, wenn Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ergriffen werden. Die Erhaltungsziele des Natura - Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.

8. Quellen

- LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007. –im Aurag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 804 82 004 [unter Mitarb. von K. KOCKELKE, R. STEINER, R. BRINKMANN, D. BERNOTAT, E. GASSNER & G. KAULE]. – Hannover, Filderstadt
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutz-gesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229)
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung - Natura 2000-LVO M-V) vom 12. Juli 2011, (GVOBl. M-V 2011, S. 462) letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 5 sowie Detailkarten geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V S. 107, ber. S. 155)5)

Fotoanhang



Bild 01 Erschließung vom Norden über Friedhofsweg Foto vom Osten



Bild 02 Angrenzende Wohnbebauung, Richtung Westen



Bild 03 Nutzgarten (PGN) und Siedlungsgebüsch (PHX) im Westen



Bild 04 Obstbäume und Siedlungsgebüsch (PHX) im Nutzgarten



Bild 05 Ziergarten (PGZ) mit Eichenwald und Ferienhausbebauung (PZF)



Bild 06 Fußweg (ODV) zwischen den Gärten mit Siedlungsgebüsch (PHX)



Bild 07 Im Bau befindliche Ferienhäuser im Süden der Vorhabenfläche



Bild 08 Blick vom Osten zum Tollensesee (ca. 100 m westlich)



Bild 09 Eichenwald (WEA)



Bild 10 Siedlungsgebüsch (PHX) im Süden der Vorhabenfläche



Bild 11 Obstbäume im Nutzgarten (PGN) im Südwesten der Vorhabenfläche

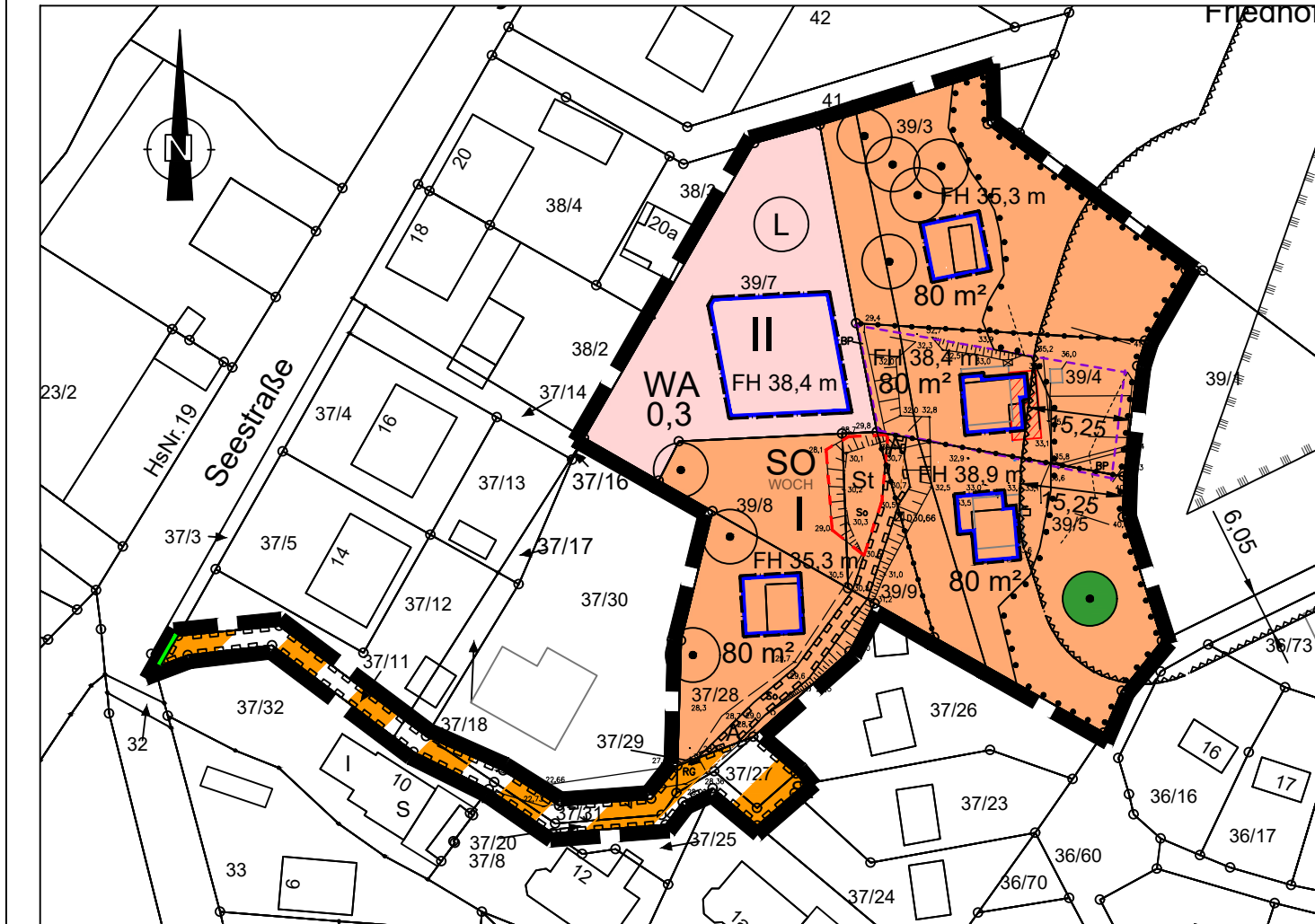
SATZUNG DER GEMEINDE GROSS NEMEROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

"Am Friedhofsweg" Klein Nemerow

Satzung der Gemeinde Groß Nemerow über den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow für das Gebiet südwestlich des Friedhofs (Gemarkung Klein Nemerow, Flur 1, Flurstücke 37/11, 37/18 (teilweise), 37/20, 37/27, 37/28, 37/29, 37/31, 39/3, 39/4, 39/5, 39/7, 39/8 und 39/9)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



M 1 : 1.000

Kartengrundlage ALKIS-Daten
Stand 09.04.2020

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baugrenzen

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

4. Verkehrsflächen

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

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

—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
●	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	

6. Sonstige Planzeichen

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

II. Nachrichtliche Übernahmen

L	Landschaftsschutzgebiet	§ 9 Abs. 6 BauGB
—	Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, hier Waldabstand	

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 10 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Wochenendhausgebiet

Das Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. Zulässig sind Wochenendhäuser.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 80 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern werden Terrassen und überdachte Freisitze mitgerechnet.
Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 700 m².

3. Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf den Wochenendhausgrundstücken 39/4 und 39/5 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Die auf den genannten Baugrundstücken notwendigen Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze auf dem Flurstück 39/8 und 39/9 zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 entspricht CEF 1 aus dem Artenschutzfachbeitrag
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Haubenmeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
- 1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
 - 1 Nistkasten Kohlmeise ø 32
 - 1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm
 - 1 Nistkasten Feldsperling ø 32 mm
 - 1 Nistkasten Star ø 45 mm
 - 1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB.
- 4.2 entspricht CEF 2 aus dem Artenschutzfachbeitrag
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
- 2 Nistkästen für Grauschnäpper und Zaunkönig mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 9.
- 4.3 entspricht CEF 3 aus dem Artenschutzfachbeitrag
Vorsorglich ist ein Fledermausquartier anzubringen. Bis vor Baubeginn ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z. B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 4.1 Private Verkehrsfläche
Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 36/62, 37/8, 37/18, 37/23, 37/24, 37/26, 37/28 (einschließlich 39/4, 39/5 und 39/9) und 37/30 Flur 1 Gemarkung Klein Nemerow sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 4.2 GFL A
Die Fläche GFL A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 39/4 und 39/5 Flur 1 Gemarkung Klein Nemerow sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

III. Darstellungen ohne Normcharakter

—	Flurstücksgrenze
—	Flurstücksnummer
—	Gebäudebestand Kataster
—	Gebäudebestand Teilvermessung
—	Böschung eingemessene Höhe

Es gilt die PlanZV vom 18.12.1990, die zuletzt am 4.05.2017 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

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

2. Artenschutz

- V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
Vor Fällung der im Konfliktplan des AFB mit V2 gekennzeichneten Bäume und vor Beginn des Abrisses der im Bestandsplan des AFB gekennzeichneten Gebäude ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat die Bäume und Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. GGF. ist durch den Sachverständigen eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Der Sachverständige hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Der Sachverständige ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Vor Fällung der im Konfliktplan des AFB mit V3 gekennzeichneten Bäume ist ein anerkannter Sachverständiger für den Eremiten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat diese während der Fällarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Fällarbeiten anzuleiten. Er hat mögliche Baumhöhlen mit Eremitenbesatz zu sichern und diese Baumhöhlen im Umfeld geeigneter Eremitenbäume abzulegen zu lassen. Ablegungsort und Art ist mit den Eigentümern der zur Ausbringung ausgewählten Flächen abzusprechen und die Ablage der Baumabschnitte zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 25.07.2020 in der Stargarder Zeitung Nr. 07/202019.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 06.08.2020 vor.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Stargarder Zeitung Nr. ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszulegenden Unterlagen unter der Adresse eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Groß Nemerow, den

Siegel Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

10. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

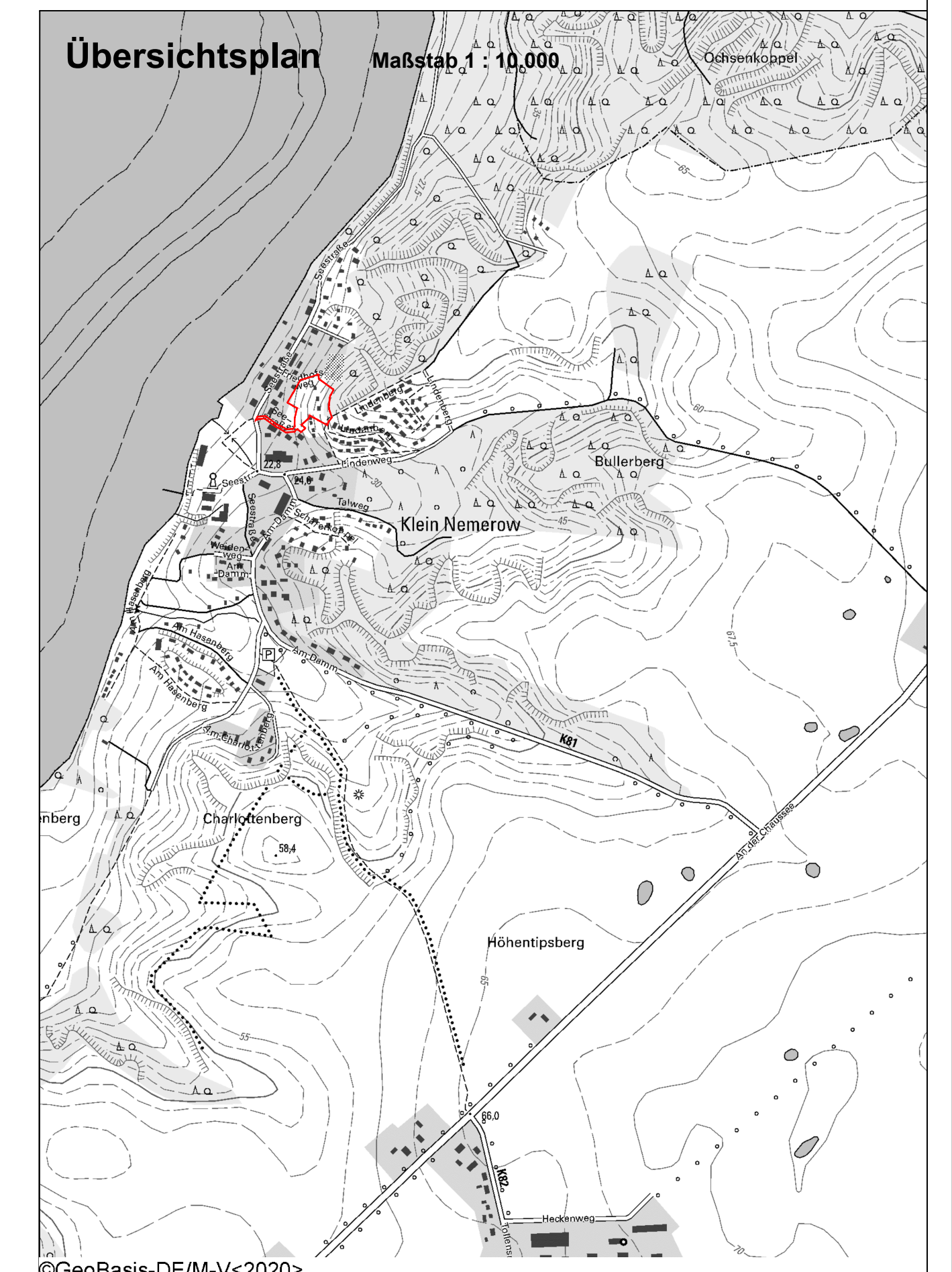
Groß Nemerow, den

Siegel Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Stargarder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Groß Nemerow, den

Siegel Bürgermeister



©GeoBasis-DE/M-V <2020>

Bebauungsplan Nr. 10 "Am Friedhofsweg" Klein Nemerow der Gemeinde Groß Nemerow

Stand: Oktober 2020
Planverfasser: Gudrun Trautmann