

GEMEINDE PAMPOW

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

für das Gebiet

„Am Heinrich-Sevecke-Weg“

August 2025

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES.....	3
2	PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
3	VERFAHREN	4
4	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
	4.1 Landes- und Regionalplanung	4
	4.2 Flächennutzungsplan	5
5	EINBINDUNG IN VORHANDENE STRUKTUREN.....	5
	5.1 Nutzung und Topografie	5
	5.2 Verkehrssituation	5
	5.3 Infrastruktur in der Umgebung	6
6	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
	6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6
	6.2 Art der baulichen Nutzung	6
	6.3 Maß der baulichen Nutzung	8
	6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
	6.5 Straßenverkehrsflächen	9
	6.6 Grünordnung	10
	6.6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
	6.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	11
7	ÜBERNAHME VON RECHTSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB).....	11
8	VER- UND ENTSORGUNG	13
9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
10	FLÄCHENBILANZ	15

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

Anlage:

1) Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (Freiraum & Landschaft, Planungsbüro, Stand: 03.02.2025)

2) Umweltbericht - Bestandsaufnahme Biotop (Freiraum & Landschaft, Planungsbüro, Stand: 03.02.2025)

1 GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Norden von Pampow und schließt sich in westliche Richtung an das Siedlungsgebiet entlang der Straße „Zu den Eichen“ an.

Der Geltungsbereich der Planung hat eine Größe von ca. 2,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung
- im Süden an den unmittelbar angrenzenden Friedhof
- im Osten und Norden durch unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Ackerflächen

Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Pampow, Flur 7, überplant: 109/29, 110, 111/3, 106/1, 109/32 und 106/2 (tlw.).

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

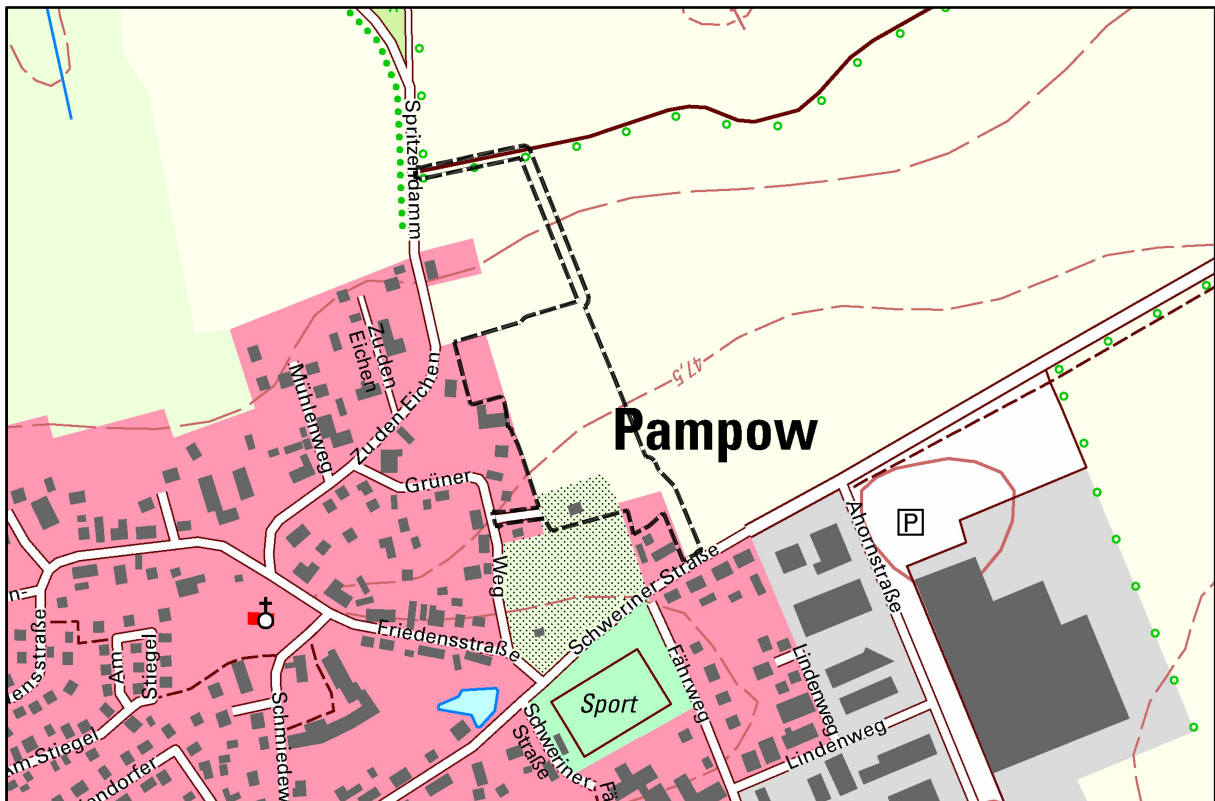


Abb. 1: Lage des Plangebietes

2 PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Pampow gehört mit ca. 2.900 Einwohnern zum Umlandbereich der Landeshauptstadt Schwerin. Sie hat sich, obwohl ihr keine zentralörtliche Funktion zugeordnet wurde, insbesondere in den 1990er Jahren überproportional entwickelt. Diese Entwicklung ist vornehmlich auf ihre Nähe zur Landeshauptstadt, auf die Lage im Ordnungsraum Schwerin, die reizvolle Landschaft und die daraus resultierenden guten Wohn- und Arbeitsbedingungen zurückzuführen.

Die Gemeinde Pampow ist über die Bundesstraße 321, die Landesstraße L 042 und die Kreisstraße K62 verkehrstechnisch gut an die Landeshauptstadt Schwerin angebunden. Über den Bahnhof „Schwerin Süd“ bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Schwerin.

Mit Kindertagesstätte, Grundschule, Sporteinrichtungen, Einkaufsmärkten, Apotheke u.a. verfügt die Gemeinde über eine hervorragende Infrastruktur, welche durch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt vollumfänglich ergänzt wird.

Die Gemeinde Pampow hat die Wohnbauflächenentwicklung in den letzten Jahren vorrangig

auf Flächen in der Ortslage Pampow konzentriert. Die Nachfrage nach Bauland, insbesondere von Personen mit Ortsbezug, die gerne in Pampow bleiben möchten oder sich wieder ansiedeln möchten, ist ungebrochen hoch. Die gemeindlichen Bauplätze sind gegenwärtig vollständig veräußert, so dass die Gemeinde derzeit kein Bauland anbieten kann.

Durch den steigenden Bedarf an Wohnfläche ergibt sich für die Gemeinde das Erfordernis, das Siedlungsangebot nachfragegerecht zu erweitern. Die für den Bebauungsplan Nr. 19 ausgewiesene Fläche dient der Arrondierung des Siedlungskörpers und fügt sich somit in die örtliche Siedlungsstruktur ein.

Das Plangebiet ist verkehrlich gut angebunden und aufgrund seines unmittelbaren Anschlusses an das bestehende Siedlungsgefüge für die Entwicklung von Wohnbauplätzen grundsätzlich geeignet. An bestehende Ver- und Entsorgungsstrukturen kann angebunden werden. Die Gemeinde möchte daher bestehende Entwicklungsmöglichkeiten nutzen und durch Aktivierung des Flächenpotenzials zusätzliche Wohnflächen schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Heinrich-Sevecke-Weg“ verfolgt die Gemeinde Pampow die folgenden Ziele:

- Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsgefüges,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Schaffung von Wohnbebauung,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

3 VERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 05.10.2022 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet „Am Heinrich-Sevecke-Weg“ im Ortsteil Pampow gefasst.

Da das Plangebiet bislang keiner Satzung unterliegt, ist zur Entwicklung des Wohngebietes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren (Vollverfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

4 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Bodenschutz

Gemäß Programmsatz 4.5 (2) LEP – MV darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die raumordnerische Sicherung hochwertiger Landwirtschaftsböden verfolgt das Ressourcen- und Klimaschutzziel, langfristig die natürlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft zu sichern sowie die Voraussetzung für eine verbrauchernahe und krisensichere Versorgung der Bevölkerung zu erhalten.

Im Plangebiet sind folgende Bodenarten anzutreffen:

Ackerland

Bodenart:	Sand
	schwach lehmiger Sand
	lehmiger Sand
Bodenzahlen:	30 bis 45 (Durchschnitt: 37,5)

(Angaben aus www.GAIA-MV, ALKIS MV / Bodenschätzung)

Stadt-Umland-Raum

Die Gemeinde Pampow liegt im Stadt-Umland-Raum Schwerin (Z 3.3.3(1) LEP M-V). Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Z 3.3.3(2) LEP M-V). Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm kann „In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume [...] in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raums.“ (LEP MV 2016, S. 48).

Demgemäß wurde das Thema der Wohnbauentwicklung im Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Schwerin im „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ zusammengefasst. Demnach stehen der Gemeinde Pampow unter Berücksichtigung bereits anzurechnender WE-Potenziale noch 23 zu entwickelnde Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zu (SUR Schwerin TK Wohnbauentwicklung, S. 17).

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde am 23.10.1997 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow beschlossen und dient seitdem als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Das Plangebiet wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, sodass die Planung sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pampow wird derzeit geändert (hier: 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wird künftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Da das Verfahren zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht parallel mit dem Bebauungsplan Nr. 19 erfolgt, wird der Bebauungsplan am Ende nach § 8 Abs. 3 BauGB zu bewerten sein.

5 EINBINDUNG IN VORHANDENE STRUKTUREN

5.1 Nutzung und Topografie

Das Plangebiet selbst ist überwiegend von Ackerflächen geprägt.

Das Gelände fällt grundsätzlich von Süd nach Nord leicht ab. Der höchste Punkt liegt mit ca. 48,82 m ü. HN im Südosten, der niedrigste Punkt liegt mit 45,51 m ü. HN im Nordwesten.

Die nördlich und östlich angrenzenden Offenlandflächen werden landwirtschaftlich benutzt. Im Westen wird das Plangebiet durch bestehende Wohnbebauung und im Süden durch eine Friedhofsfläche begrenzt.

5.2 Verkehrssituation

Das Plangebiet wird ist derzeit nicht verkehrlich erschlossen. Über die Schweriner Straße ist eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz gegeben.

Über die naheliegende Bahnstation „Schwerin Süd“ (ca. 1 km Luftlinie) besteht zudem Anbindung an die regionale und überregionale Bahninfrastruktur.

Des Weiteren befindet sich die Bushaltestelle „Pampow Möbelstadt Rück“ in räumlicher Nähe zum Plangebiet (ca. 300 m Luftlinie), über welche regelmäßigen Verbindungen zum Schweriner Nahverkehr und zum Schweriner Hauptbahnhof bestehen.

Entlang der Schweriner Straße verläuft ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg, welcher an das gesamtstädtische Radverkehrsnetz der Landeshauptstadt Schwerin anknüpft.

5.3 Infrastruktur in der Umgebung

Durch die relative Nähe des Plangebiets zum Ortskern Pampow profitiert die Wohnlage von der dort zur Verfügung stehenden Infrastruktur, wie Kindertagesstätten, Schulangebot und Sportstätten. Die Grundversorgung für den täglichen Bedarf ist in der Kerngemeinde grundsätzlich sichergestellt. Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte im Umkreis von ca. 600 m Luftlinie.

Die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin ergänzt das infrastrukturelle Angebot vollumfänglich.

6 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19 durch Planzeichen 15.13. gemäß der Planzeichenverordnung festgesetzt.

Die Gestalt des räumlichen Geltungsbereiches entspricht der gemeindlichen Zielsetzung den Siedlungskörper im nordöstlichen Gemeindegebiet durch die Schaffung eines Wohngebietes zu arrondieren.

Gleichzeitig können so Straßen- und Wegestrukturen hergestellt und gesichert werden. Insbesondere für den Fuß- und Radverkehr ergeben sich im Zuge der Planungskonzeption kürzere und nutzerfreundlichere Verbindungen zwischen der Schweriner Straße und der Straße Grüner Weg sowie eine radverkehrsfreundliche Verbindung in Richtung des nördlich gelegenen „Siebendorfer Moors“.

Die in den räumlichen Geltungsbereich liegenden Flurstücke beziehungsweise Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich weitestgehend an den Vorgaben des § 4 BauNVO. Aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten und der gemeindlichen Planungsziele werden jedoch einzelne Gliederungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO getroffen.

Im Rahmen der Gliederung muss der Gebietstyp entsprechend der BauNVO gewahrt bleiben. Dieses vorausgesetzt, soll das allgemeine Wohngebiet wie folgt gegliedert werden:

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- *Wohngebäude*

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO):

- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO)*

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO)*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*

In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- *Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO)*

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

Grundlegendes Ziel ist die Schaffung eines Angebots, welches ein kombiniertes, aber konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und gebietsverträglichen Nutzungsarten, bspw. im eigenen Haus, ermöglicht. Die so verfolgte Schaffung kurzer Wege ist ein zentrales Ziel zeitgemäßer Stadt- und Quartiersentwicklung. Sie fördert eine nachhaltige, lebenswerte und resiliente Siedlungsstruktur. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der o.g. Nutzungen wahrt den Gebietscharakter eines Wohngebietes und schränkt gebietsunverträgliche Nutzungsentwicklungen ein.

Schank- und Speisewirtschaften können je nach Betriebskonzept z.T. in den Abend- oder Nachtstunden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen haben, das mit erhöhten Störungen der Wohnruhe (Parksuchverkehr, Türenklappen, ...) einhergeht. Auch Außengastronomie-Angebote können zu unerwünschten Lärmauswirkungen führen. Dies steht im Gegensatz zur Schaffung eines attraktiven und der Lage des Plangebietes entsprechend ruhigen Wohnquartiers. Zudem induzieren entsprechende Betriebe regelmäßig ein höheres Verkehrsaufkommen, was hier insbesondere aufgrund der Konzeption der Planstraße, die lediglich eine Erschließungsfunktion für das Quartier besitzt und als Sackgasse nicht durchgängig befahrbar ist, vermieden werden soll. Diese Nutzungen werden entsprechend als unzulässig erklärt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese stehen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs dem städtebaulichen Charakter des geplanten Wohnquartiers entgegen. Zudem können die von diesen Nutzungsarten ausgehenden Immissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines wertigen Wohnquartiers widersprechen. Für die vorgenannten Nutzungen bestehen aus städtebaulicher Sicht an anderer Stelle des Gemeindegebiets besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Ausgeschlossen wird zudem die Nutzung oder Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauNVO. Der Ausschluss von Ferienwohnungen dient der städtebaulichen Zielsetzungen der Bereitstellung von Dauerwohnraum für die ortsansässige Bevölkerung.

Darüber hinaus sind Räume für freie Berufe zulässig, wie bspw. Arzt- oder Physiotherapiepraxen, Ingenieurbüros usw. Auch hier soll ein kombiniertes, aber konfliktfreies Nebeneinander

von Wohnen und von Räumen für freie Berufe befördert werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden in der Baunutzungsschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO. Sie ermöglicht im allgemeinen Wohngebiet, in Zusammenhang mit den möglichen Baugrundstücksgößen, eine zeitgemäße und aufgelockerte Bebauung mit Wohnhäusern (Einzelhäusern) unter Berücksichtigung von möglichen Terrassenbereichen und Wintergärten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese Überschreitung ermöglicht die Verwirklichung des zeitgenössischen Nutzungsanspruches von Hausgärten, welcher stärker auf eine freizeitliche Nutzung (z.B. durch Swimming-Pools, Spielgeräte und -anlagen, Saunaschuppen) bedacht ist, anstatt der zweckbestimmten Selbstversorgung zu dienen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sollen eingeschossige Gebäude errichtet werden.

Die Festsetzung von höchstens einem Vollgeschoss resultiert aus der besonderen Lage des Plangebiets am Siedlungsrand. Zum einen schaffen die Gebäudehöhen einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft, welcher auf diese Weise räumlich und baulich verdeutlicht wird. Zum anderen werden die freiräumlichen Qualitäten, wie z.B. Sichtbeziehungen, der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bestandsbebauung weniger stark eingeschränkt, wodurch eine verträgliche Siedlungsentwicklung erfolgt.

Die Definition der Vollgeschosse im Bebauungsplan Nr. 19 richtet sich nach § 2 Abs. 6 der aktuell gültigen Landesbauordnung (LBauO M-V). Nach der Novellierung der LBauO M-V Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern von 2015 gilt: Geschosse (Planungsrechtlich: Vollgeschosse) sind oberirdische Geschosse,

„... wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Kellergeschosse

Die textliche Festsetzung 2.1 zur zulässigen Höhe von Kellergeschossen i.S.d. § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) dient der Wahrung des Ortsbildes durch Vermeidung der Anlage ortsuntypischer Ausformung überhöhter Sockelgeschosse.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht dem gemeindlichen Planungsziel zur Schaffung nachfragegerechter Wohnangebote in Form sogenannter Einfamilienhäuser.

Innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind somit mit einem seitlichen Grenzabstand zur errichten und die Länge der zulässigen Hausformen darf maximal 50 m betragen.

Die Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die Gebäude der Hauptnutzung; die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich nach den einschlägigen landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften.

Der Bebauungsplan sieht sogenannte Baufenster vor, welche aus den festgesetzten Baugrenzen bestehen. Sie begrenzen den Bereich, in dem Hauptgebäude, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen errichtet werden dürfen. Von dieser Festsetzung ausgenommen wurden folgende Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO:

- Offene sowie überdachte Stellplätze
- Kinderspiel-Einrichtungen
- Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken
- Überdachte und offene Freisitze

Den Grundstückseignern soll bei der Gestaltung und Anordnung dieser Anlagen eine Gestaltungsfreiheit zugestanden werden. Es gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

Die Abstandsgrenzen zwischen den Straßenverkehrsflächen entlang der zentralen Siedlungsachse sowie den diesen zugewandten Baugrenzen ist grundsätzlich auf fünf Meter festgesetzt. Ziel ist die Schaffung von ortstypischen Vorgartenzonen, die für den ländlichen Raum dieser Region prägend sind.

Der Abstand für Baufelder, die ausschließlich durch nördlich anliegende Verkehrsflächen erschlossen werden, wurde zur verbesserten Grundstücksausnutzung (z.B. Anlage von Garagen innerhalb der Baufelder) auf drei Meter verringert.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass für Bauwillige ein Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude und mögliche Zuschnitte der Grundstücke besteht. Die Festsetzung von Ausnahmen für eine Überschreitung der Baugrenzen wird somit nicht als notwendig erachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen im Plangebiet wird je Einzelhaus auf eine Wohnung begrenzt, um den Charakter eines so genannten Einfamilienhausgebietes und einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern. Ziel ist es, innerhalb des Plangebietes die Entwicklung größerer Mehrfamilienhäuser zu unterbinden. Die im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen sind weder dafür ausgelegt, den sich aus einer solchen Nutzung ergebenden erhöhten Verkehr zu bewältigen, noch die höhere Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung stellen zu können. Die Ver- und Entsorgungsbelange werden ebenfalls auf dieses Planungsziel abgestimmt.

Überdies ist die Entwicklung von Wohneinheiten durch den Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Schwerin – Teilkonzept Wohnbauentwicklung 2030 auf 23 Wohneinheiten begrenzt. Vor diesem Hintergrund ist die Beschränkung der Wohneinheiten ebenfalls notwendig, um den landesplanerischen Vorgaben und dem beschlossenen Entwicklungsrahmen zu entsprechen.

6.5 Straßenverkehrsflächen

Im Bebauungsplan Nr. 17 werden die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausgehend von der Straße „Schweriner Straße“ über die neu zu errichtenden Planstraße. Die Planstraße wird gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Querschnittsbreite von 6,50 m festgesetzt.

Dabei ergeben sich die bei der Planung, und Verbesserung der Erschließungsanlagen zu beachtenden Erfordernisse aus dem Verkehrsbedürfnis und den allgemein anerkannten Regeln des Straßenbaus, wie z.B. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Das Verkehrsaufkommen speist sich ausschließlich aus dem quartierseigenen Anliegerverkehr und eine Durchfahrbarkeit des Quartiers ist nicht gegeben. Eine Kfz/h von über 400 kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Demnach kann gemäß RAST 06 die Planstraße als Wohnstraße eingestuft werden.

Aufgrund der geringen Verkehrsdichte, die überwiegend von Anliegerverkehren bestimmt wird, kann eine Verkehrsberuhigung der gesamten Siedlungserschließung erfolgen. Diese trägt durch die Reduzierung von Lärm-, Feinstaub- und Abgasemissionen zu gesunden Lebensbedingungen im Quartier bei und öffnet den öffentlichen Raum für vielfältige Nutzungen, insbesondere dem Kinderspiel. Um die Umsetzung einer solchen Verkehrsberuhigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen, wird die öffentliche Verkehrsfläche als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Wege

Neben der Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden zur Sicherung der Erschließung im Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird im Bebauungsplan ein neu herzustellender öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Es handelt sich hierbei um einen Fuß- und Radweg, der von der Straße „Zu den Eichen“, mit Anschluss an den nördlich gelegenen Feldweg in das Plangebiet führt. Damit wird eine direkte Verbindung zwischen dem Wohngebiet sowie der Naherholungsmöglichkeit des nördlich anschließenden Naturraumes (Siebendorfer Moor) geschaffen.

Die Herstellung des Fuß- und Radweges ist in Form einer wassergebundenen Wegedecke vorzunehmen. Dies schont die Wurzelräume der geschützten Bestandsbäume im nördlichen Plangebiet und sichert deren langfristige Erhaltung im Rahmen der Planausführung. Gleichzeitig wird der Versiegelungsgrad reduziert, die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens erhöht und das Mikroklima verbessert.

Im Süden des Plangebietes wird ebenfalls ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der das Quartier an den „Heinrich-Sevecke-Weg“ anschließt. Dieser verbindet das Quartier mit der westlich verlaufenden Straße „Grüner Weg“ und fortlaufend mit dem Ortskern der Gemeinde Pampow. Um nach wie vor die Zugänglichkeit der friedhofszugehörigen Aussegnungshalle zu gewährleisten, wird die Verkehrsfläche des „Heinrich-Sevecke-Weg“ als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt.

6.6 Grünordnung

Die grünordnerische Planung regelt die zukünftige naturräumliche Entwicklung des Plangebietes. Sie umfasst im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 im Wesentlichen die Ausweisung von privaten Grünflächen, den Erhalt vorhandener, gesetzlich geschützter Bäume und Biotope, die Bepflanzung mit Bäumen und / oder Sträuchern in ausgewiesenen Bereichen i.V.m. artenschutzrechtlichen Belangen sowie die Pflege und Entwicklung bestehender Grünstrukturen. Planungsrechtlich sind die grünordnerischen Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan gesichert.

6.6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang des nördlich verlaufenden Fuß- und Radweges ist die Anpflanzung einer standortgeeigneten Hecke vorgesehen. Ziel ist es, den Weg optisch zu gliedern und eine klare funktionale Trennung zur umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung zu schaffen. Auf diese Art können zudem Nutzungskonflikte und Gefahrenpotenziale minimiert werden. Gleichzeitig fungiert die Feldhecke als ökologisch wertvoller Zugewinn, welcher sowohl durch Windfang Bodenerosionsprozesse mindert als auch neue Schutz- und Lebensräume für die lokale Fauna bietet.

Um die natürliche Abtrocknung und die Resilienz des unversiegelten Fuß- und Radweges durch Sonneneinstrahlung zu befördern, wird die Heckenpflanzung westlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Bepflanzung ist als freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze artgleich nachzupflanzen.

6.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (hier: Friedhof) sind die Bäume und sonstige Gehölze zu schützen und zu erhalten. Insbesondere die Eschen sind aufgrund ihres Alters und ihrer Größe von besonderer gebietsprägender und ökologischer Bedeutung. Im Zuge der Herstellungsarbeiten der Straßenverkehrsflächen ist in besonderem Maße auf den Schutz und die Erhaltung des angrenzenden Baumbestandes Wert zu legen.

Der Baumbestand im südlichen Plangebiet wird als „Private Grünfläche“ mit einer Erhaltungsbinding für die Baum- / Strauchhecke festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist aufgrund seines Alters und seiner Größe ökologisch bedeutsam. Gleichzeitig wirkt die Fläche als räumliches Trennelement, Sicht- und Schallschutz, welches die dahinterliegende Wohnbebauung vom bestehenden und hinzukommenden Straßenverkehr abschirmt.

Die Gehölzstruktur entlang des nördlich verlaufenden Feldweges wird zur Erhaltung festgesetzt, da sie neben ihrer ökologischen Wertigkeit in ihrer Funktionalität der Heckenanpflanzung gemäß Punkt 7.8.1 entspricht und somit auch eine städtebaulich wertvolle Funktion erfüllt.

7 ÜBERNAHME VON RECHTSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden können über Satzungen, die im Abs. 1 des § 86 LBauO M-V aufgeführten Inhalte örtliche Bauvorschriften erlassen.

Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V werden festgesetzt:

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs. 1 LBauO M-V)

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Hauptgebäude. Sie dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden, zumal es sich um ein Neubaugebiet handelt. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich auch an den gestalterischen Strukturen der Umgebung.

Festsetzungen für die Gebäudegestaltung werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die wesentlichen Hausgestaltungselemente, wie:

- Dachgestaltung
- Fassadenoberflächen und -farben
- Freiflächengestaltung
- Stellplätze

Dachgestaltung

Das Umfeld des Plangebiets weist hinsichtlich der Kubatur der straßenbegleitenden Wohngebäude und der Dachformen eine große Homogenität auf. Um eine städtebaulich stimmige Ortsgestalt (hier: Dachlandschaft) zu erhalten und die Integration des neuen Siedlungskörpers zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Dachgestalt getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich an dem gesamtörtlichen Siedlungsbild. Rote, rot-braune sowie anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien entsprechen der regionaltypischen Eigenart der Dachgestaltung. Zur Erhaltung der ortstypischen Dachlandschaft soll eine Fortführung dieser Charakteristika innerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen. Darüber hinaus sind Solarenergieanlagen sowie Gründächer zulässig. Unter begrünten Dächern sind sowohl extensive als auch intensive Dachbegrünungen zu verstehen. Da durch eine solche Dachgestaltung die landschaftliche Umgebung aufgenommen wird, ist deren Auswirkungen auf die Dachlandschaft als geringer anzusehen, als die von konventionell gedeckten Dächern.

Um Sichtbehinderung und andere Störwirkungen auf die menschliche und tierische Umwelt zu vermeiden, sind Dacheindeckungen, von denen eine glänzende oder reflektierende Wirkung ausgeht, nicht zulässig.

Fassaden

Den Bauverantwortlichen soll in der Ausgestaltung der Fassadenfarbe und -materialität Freiheit ermöglicht werden. Zur Vermeidung visueller Unruhe und optischer Überreizungen sind jedoch Einschränkungen hinsichtlich der Farbgestaltung insbesondere zur Vermeidung übermäßiger Kontrastierungen getroffen worden. Die Auswahl der zulässigen Farbtöne und Materialität fördert eine harmonische Ortsbildgestalt und lässt dennoch im Sinne der individuellen Entscheidungsfreiheit Spielräume offen.

Freiflächen und Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 und § 5 LBauO M-V)

Gemäß § 8 LBauO M-V sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen.

Stein- bzw. Schottergärten mindern ihrer Materialität entsprechend die potenzielle Wasseraufnahme- und Retentionsfähigkeit des Bodens. Gleichzeitig mangelt es ihnen an ökologischer Produktivität und die Materialität trägt zur Steigerung der Umgebungserwärmung bei. Sie gleichen dabei in ihrer Wirkung vollversiegelten Flächen.

Die Anlage solcher Gestaltungselemente wird daher als unzulässig bestimmt.

Mit der Vorgabe einer Mindestbegrünung der Vorgartenbereiche (mindestens 50 %) wird die Herstellung tatsächlicher Grünflächen in diesen Bereichen bewirkt, um somit sowohl die Wohn- und Aufenthaltsqualität als auch die ökologische Funktionalität im Plangebiet zu erhöhen. Die Art der Begrünung wird im Sinne der individuellen Gestaltungsfreiheit offengehalten.

Die Regelung der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraumes ist geboten, um ein kohärentes Erscheinungsbild des Baugebiets und damit einen nachbarschaftlichen Identifikationsraum zu schaffen. Die festgesetzte Höhenbegrenzung der Einfriedungsanlagen, die zwischen öffentlichen Räumen (z.B. öffentlichen Verkehrsflächen) und Baugrenzen, die diesen zugewandt sind, angelegt werden, vermindert Abschottungstendenzen einzelner Grundstücke und schafft ein offenes, identifikationsstiftendes Ortsbild.

Stellplätze

Zur Entlastung der Abfluss- und Kanalisationsanlagen ist Niederschlagswasser weitestmöglich

innerhalb der Baugrundstücksflächen zu versickern. Um Oberflächenversiegelung und damit Versickerungshindernisse zu minimieren, sind offene Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien bzw. Belag herzustellen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die notwendige Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation muss neu geschaffen werden. Bestehende Netze können entsprechend erweitert und ausgebaut werden.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Schweriner Umland sichergestellt werden.

Abwasserentsorgung- Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Wasser-und Zweckverbandes Schweriner Umland einzuleiten.

Für das geplante Wohngebiet ist die Einbindung in das vorhandene System zur Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Die Abwasserplanung ist mit dem zuständigen Zweckverband und dem Landrat des Landkreises Parchim-Ludwigslust als untere Wasserbehörde abzustimmen.

Abwasserentsorgung- Oberflächenwasser

Auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Aufgrund der geplanten Grundstücksgröße i.V.m technischen Möglichkeiten zur Unterstützung der Versickerungsfähigkeit z.B. durch die Anlage von Sickerschächten oder Rigolen, ist die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken problemlos möglich. Die Versickerung unschädlichen Regenwassers trägt darüber hinaus zur Grundwasserneubildung bei und ist somit auch aus ökologischer Sicht zu befürworten.

Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind von den Eigentümern zu beantragen.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes ist zu empfehlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken z.B. in eine unterirdische Regenwasserzisterne einzuleiten und u.a. zum Zwecke der Gartenbewässerung zu nutzen.

Brandschutz

Die Vorgaben des Brandschutzes werden unter planerischen Gesichtspunkten beachtet. Die wegemäßige Erschließung des Grundstücks ist auch für die Zufahrt von Feuerwehrfahrzeugen ausreichend.

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei 48 cbm/h, die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 (1) 4 des Gesetzes

über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 erfasst der Löschbereich bei Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Mit der Neuauftellung des gemeindlichen Brandschutzbedarfplanes erfolgt auf Grundlage der Löschwasserkonzeption die Festlegung notwendiger Löschwasseranschlüsse bzw. -entnahmestellen in einem entsprechenden Abstand. Auf dieser Grundlage wird die Löschwassersicherheit im Plangebiet gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust - Parchim. Alle Baugrundstücke sind über ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen für Fahrzeuge des Abfalldienstes erreichbar.

Für durch Privatstraßen erschlossene Grundstücke können Abfallbehälter an geeigneten Standorten in entsprechender Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche gesammelt werden.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Städtebauliche Auswirkungen

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von 23 Wohnhäusern vor, die in Ergänzung und Fortführung der entlang der Straßen „Grüner Weg“ und „Schweriner Straße“ vorhandenen Bebauung eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einzelhäusern verfolgt. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 vorbereitete Bebauung sorgt für eine Arrondierung des Siedlungsgefüges. Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Flächeninanspruchnahmen werden somit auf ein Minimum beschränkt.

Die bauliche Dichte und das Maß der baulichen Nutzung sind dem Charakter des Umfeldes angepasst. Die städtebauliche Struktur des Bebauungsplanes Nr. 19 folgt im Wesentlichen der in der benachbarten Satzung der Gemeinde Pampow zur Abrundung des Außenbereiches (nach § 34 BauGB) „Zu den Eichen“ angelegten Erschließungs- und Bebauungsstruktur. Somit ist sichergestellt, dass sich das zukünftige Wohngebiet in die Umgebung baulich und strukturell einfügt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Für eine grundlegende Betrachtung der der umweltwirksamen Auswirkungen sei an dieser Stelle auf das anliegende Dokument „Abstimmung zum Detailierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange“ verwiesen.

Vertiefende Betrachtungen der umweltwirksamen Auswirkungen werden im Zuge des zu erstellenden Umweltberichtes vorgenommen.

Für das Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§2a und 4c BauGB). Ziel des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Verkehr

Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erheblich eingeschätzt. Es werden hauptsächlich Zielverkehre innerhalb des

Plangebietes erfolgen. Die neue Planstraße dient der Erschließung der geplanten Wohnbebauung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und führt zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung. Es sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich.

Natur- und Umweltschutz

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes und die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche werden durch die Überbauung beseitigt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen entwickeln sich Hausgärten, die mit ihrer individuellen Gestaltung und potenziellen Biotopvielfalt einen neuen, wertvollen Beitrag zur lokalen Grünstruktur leisten können. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.

Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 nicht vorhanden.

Artenschutz

Im Ergebnis der Erfassungen und der Potenzialeinschätzung sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

- Keine Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September oder vorherige Kontrolle durch Fachpersonal.
- Schutz von Bodenbrütern: Bauelfreimachung im Anschluss der Erntearbeiten bzw. im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. des Folgejahres.
- Angepasstes Lichtmanagement: Vermeidung von Lichtimmissionen, Anpassung an den tatsächlichen menschlichen Bedarf.
- Beachtung des Gehölzschutzes während der Bauarbeiten (ZTV-Baumpflege, DIN 18920, R SBB, ZTVE-StB).

Eingriffsfrist

- Bei Gehölzentnahmen ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten.
- Der Beginn der Erschließungsarbeiten auf landwirtschaftlichen Nutzflächen ist innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis 28. Februar durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit zu vermeiden.

Ausgleichsmaßnahmen

Bei Durchführung der Planung sind der Ausgleich und die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bzw. Individuenverlusten zu beachten und zu vollziehen. Die Durchführung von eventuell notwendigen Ersatzmaßnahmen ist Gegenstand der Klärung im weiteren Planverfahren.

10 FLÄCHENBILANZ

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Gemeinde Pampow, Bebauungsplan Nr. 19 „Am Heinrich-Sevecke-Weg“		
Flächenübersicht		
Art der Nutzung	Teilflächen in qm	Fläche in qm
Wohnbauflächen		17.691,35
Gemeinbedarfsflächen		2.442,18
Grünflächen, davon		1.518,32
öffentlich	1.092,5	
privat	425,82	
Verkehrsflächen		4.863,9
Öffentlich	442,36	
verkehrsberuhigt	2.982,4	
privat	438,6	
Fuß- und Radwege	1.302	
Gesamt		26.824,5

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow am gebilligt.

Pampow,

.....

(Bürgermeister)