

Landkreis Vorpommern - Greifswald
Amt Peenetal/Loitz

Gemeinde Görmin
Bebauungsplan Nr. 9
„Wohnbebauung am Großen Ring_Groß Zastrow“
nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB



ENTWURFSFASSUNG VON 11-2022

für die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der
Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 EINLEITUNG	3 - 12
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Geltungsbereich und Bestandssituation	4 - 6
1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung	6 - 7
1.4 Flächennutzungsplan und Satzungen der Gemeinde	8 - 9
1.5 Rechtsgrundlagen	9 - 10
1.6 Aufstellungsverfahren	10 - 12
2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	12 - 25
2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12- 19
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12 -15
2.1.2 Bauweise und Baugrenzen	15
2.1.3 Größe der Baugrundstücke	16
2.1.4 öffentliche Verkehrsflächen	16
2.1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	16
2.1.6 Öffentliche Grünflächen	17
2.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17 - 19
2.1.8 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche	19
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen i.V.m. dem Artenschutz	20 - 22
2.4 Hinweise	23 - 25
2.4.1 Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Görmin und gesetzlicher Gehölzschutz	23 - 24
2.4.2 Belange des Denkmalschutzes	25
3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG	25 - 26
4.0 FLÄCHENBILANZ	27
5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	27

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Görmin liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Raum nördlich der Peene. Zum Gemeindegebiet gehören acht Ortsteile, die sich aufgrund der geschichtlichen Besiedelung überwiegend als Bauerndörfer entwickelt haben. Die gegenwärtige Siedlungsstruktur weist eine vorwiegende Wohnnutzung auf.

Der in den letzten drei Jahrzehnten zu verzeichnende stetige Wegfall von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft hat auch in der Gemeinde Görmin zu Abwanderungen in der Bevölkerung geführt.

Die Gemeinde Görmin hat es sich zum Ziel gesetzt, diesem Trend durch Ansiedlungsangebote entgegenzuwirken. Zu diesem Zweck wurden seit 1992 diverse Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Durch die Nähe zu den Städten Greifswald, Loitz, Jarmen und Gützkow und aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklung ist eine stetige Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen.

Im Ortsteil Groß Zastrow beabsichtigen die Eigentümer des Flurstückes 58/4 in der Flur 3 der Gemarkung Groß Zastrow die unmittelbar an die Straße Großer Ring grenzenden Grundstücksflächen als Wohngebiet für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln. Aufgrund der Grundstücksbreite können bis zu 4 Baugrundstücke gebildet werden.

Die Gemeinde Görmin befürwortet die Planungsabsichten, da mit ihrer Umsetzung dem gestiegenen Bedarf an nachgefragten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau entsprochen wird.

Das Grundstück ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes sinnvoll. Es handelt sich um eine größere Baulücke, die im Osten und Westen durch Wohnbebauung begrenzt wird und an einen verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich grenzt.

Auch aufgrund der naturräumlichen Lage ist der Standort für eine Baugebietsentwicklung geeignet.

Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

Mit Umsetzung der Planung wird eine Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen und eine Verdichtung des Siedlungsgefüges bewirkt.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Groß Zastrow und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist daher dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Gemeinde hat als geeignetes Planungsinstrument zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gebietsentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB gewählt.

Mit Aufstellung der Satzung wird dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.2 Geltungsbereich und Bestandssituation

Geltungsbereich

Gemarkung Groß Zastrow

Flur 3

Flurstücke 58/4 teilweise und 61 teilweise

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 6.537 m².

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Groß Zastrow. Es wird im Norden durch die Straße Großer Ring, Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten und Westen durch Wohnbebauung und im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.



Übersichtskarte für den Ortsteil Groß Zastrow aus dem Geoportal.MV mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Nr. 9

Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Feldblockkataster als landwirtschaftliche Ackerfläche ausgewiesen. Ackerbauliche Nutzungen sind derzeit jedoch nicht erkennbar. Die Flächen liegen brach, so dass im Zuge der Auflassung eine natürliche Sukzession mit Gräsern und Kräutern entsprechend den standörtlichen Bedingungen eingesetzt hat.

Das Plangebiet wird im Norden durch einen baumbestandenen Grünstreifen begrenzt, an den sich die Straße Großer Ring anschließt. Der Bankettbereich weist eine leicht geneigte Hanglage in Richtung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf. Der Bankettstreifen ist mit Rasenvegetationen begrünt und wird in seiner Funktion als Straßenbegleitgrün kontinuierlich gemäht.

Auf dem Bankettstreifen erstreckt sich entlang der Straße eine Baumreihe aus Feld-Ahorn, die gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Es handelt sich um Jungbäume mit einem Stammdurchmesser von rd. 30 cm. Einzelne Bäume weisen einen starken Stammaustrieb auf, so dass baumpflegerische Maßnahmen erforderlich werden. Entlang des Bankettstreifens befindet sich zudem eine Telekom-Oberleitung, so dass Kronenteile bereits in den Leitungsbestand hineinreichen.



Foto 1: Auf dem straßenbegleitenden Grünstreifen, der die landwirtschaftliche Nutzfläche nördlich begrenzt, befindet sich eine Baumreihe aus Feld-Ahorn. Die Baumreihe ist gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Einzelne Bäume weisen einen massiven Stammaustrieb auf. Baumpflegerische Maßnahmen sind erforderlich.

Im östlichen Teil des straßenbegleitenden Grünstreifens befindet sich ein Weißdorn, der aufgrund der Lage und der Gehölzart nicht der gesetzlich geschützten Baumreihe zugeordnet wird. Der Baum weist einen Stammdurchmesser von 30 cm auf und unterliegt damit der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Görmin. Der Baum reicht mit seiner Krone in den Zufahrtbereich eines landwirtschaftlichen Weges hinein. Ein weiteres Großgehölz, ein Haselnussstrauch, befindet sich an der Böschungsunterkante an der Grenze zu der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes für das Plangebiet nicht aus.

1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Görmin gehört dem Amt Peenetal/Loitz an.

Das Amt Peenetal/Loitz liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald und gehört diesem seit der Kreisgebietsreform vom 04.09.2011 an.

Die Gemeinde Görmin besteht aus den Ortsteilen Alt Jargenow, Böken, Görmin, Göslow, Groß Zastrow, Neu Jargenow, Passow und Trissow.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LEP M-V), Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016, bestehen für den Planbereich:

Die Gemeinde Görmin ist dem Grundzentrum Loitz zugeordnet.

Das Grundzentrum Loitz ist dem Mittelzentrum Demmin zugehörig.

Programmsätze 3.3.1(2) und 3.3.2(3)LEP M-V zu **Ländliche Räume/Ländliche GestaltungsRäume**

Die Gemeinde Görmin liegt innerhalb der als Ländliche Räume/Ländliche GestaltungsRäume festgelegten Raumstruktur.

Diese Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie u.a. einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden und ihre typische Siedlungsstruktur bewahren.

Den Strukturschwächen der Ländlichen GestaltungsRäume soll durch Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen begegnet werden.

Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V zur **Siedlungsentwicklung**

„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“

Mit Umsetzung der Bebauungsplanung erfolgt durch Schließung einer Baulücke eine Festigung und städtebauliche Aufwertung der Siedlungsstruktur des Ortsteils Groß Zastrow.

Programmsatz 4.5 (3) LEP M-V zu **Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft**

„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften zum Umweltschutz in die Planung einzustellen. So sollen u. a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Für die Umnutzung werden 5.316 m² in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden.

Die zur Umnutzung vorgesehenen Grundstücksflächen werden im Norden durch die Straße Großer Ring sowie im Osten und Westen durch Wohngrundstücke begrenzt, so dass sich die landwirtschaftliche Bewirtschaftung aufwendig gestaltet.

Der Eigentümer hat im Pachtvertrag mit dem Landwirt die Option der Herauslösung von Teilflächen zum Zwecke der Bebauung vereinbart. Das Gemeindegebiet ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, so dass der Verlust durch die Ausweisung des Wohngebietes kompensiert werden kann.

Programmsätze 4.6 (4) und (5) LEP M-V zu Vorbehaltsgebieten Tourismus

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine touristisch genutzten Einrichtungen. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes Tourismus kann daher ausgeschlossen werden.

Gemäß LEP M-V befindet sich das Plangebiet außerhalb von

- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Naturschutz und
- Vorbehaltsgebieten Trinkwassersicherung,
- Vorbehaltsgebieten Hochwassergefahr/
Vorranggebieten Hochwasserschutz

1.4 Flächennutzungsplan und Satzungen der Gemeinde

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Görmin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes wurde noch nicht eingeleitet.

Aufgrund der geringen Bautätigkeit bestand für die Gemeinde bislang kein Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde Görmin mit ihren acht Ortsteilen ist raumordnerisch dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Dem entsprechend erfolgt die gemeindliche Siedlungsentwicklung kleinteilig und auf den konkreten Bedarf ausgerichtet. Folgende Satzungen wurden seit 1992 erstellt:

- Bebauungsplan Nr. 1 für die Gebiete im Dorf Görmin östlich der Dorfstraße, südlich der Schule, nördlich der Eigenheime an der Straße nach Trissow (§ 2 bis § 6 BauNVO)
Die Umsetzung der Standortreserven erfordert aufgrund der zwischenzeitlichen Flurneuordnung zunächst eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
- Bebauungsplan Nr. 2 Alt Jargenow (§ 2 und § 10 BauNVO)
Die Planung wurde zu großen Teilen umgesetzt.
- Bebauungsplan Nr. 3 Görmin, Straße nach Trissow (§ 4 BauNVO)
Bisher wurde ein Eigenheim errichtet.
- Bebauungsplan Nr. 6 „Ferienhausgebiet Görmin“ (§ 10 BauNVO)
Die Vorhaben konnten aufgrund des noch ausstehenden Abschlusses der Flurneuordnung noch nicht umgesetzt werden.

Zu den nachfolgenden Standorten wurde im Ergebnis konkreter Bauvoranfragen keine ausreichende Prägung durch die Umgebungsbebauung festgestellt. Damit wurde die Anwendung des § 34 BauGB ausgeschlossen, die das Erfordernis zur Aufstellung der Satzungen nach sich zog:

- Bebauungsplan Nr. 7 Görmin „Wohnbebauung Groß Zastrow“ westlich der Wohnbebauung Großer Ring 4a (§ 4 BauNVO)
- Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Passow, Teilflächen der Flurstücke 12/1, 12/2, 13 in den Flur 3 und Teilflächen der Flurstücke 55/1 und 58/3 in der Flur 5, beide Gemarkung Görmin
- Ergänzungssatzung Görmin, Teilfläche aus Flurstück 88, Flur 1, Gemarkung Böken

Nach § 8 Abs. Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan ohne Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Diese Regelung kann angewandt werden, wenn kein Bedarf für eine über das Bebauungsplangebiet hinausgehende, das Gemeindegebiet umfassende Koordinierung der Bodennutzungen durch den Flächennutzungsplan besteht.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 9 wird im Anschluss an den unbeplanten Innenbereich des Ortsteils Groß Zastrow ausgewiesen. Es handelt sich um ein Entwicklungsgebiet geringer Flächenausdehnung mit dem Ziel eines Lückenschlusses zwischen Bestandsbebauungen an der Straße Großer Ring durch ortsübliche einreihige Bebauung mit maximal 4 Wohngebäuden.

Über das Bebauungsplangebiet Nr. 9 hinausgehende, das Gemeindegebiet betreffende Auswirkungen mit dem Erfordernis der Koordinierung der Bodennutzungen durch einen Flächennutzungsplan besteht nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 9 soll daher als selbständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. Satz 2 BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen der künftigen Aufstellung eines Flächennutzungsplanes werden die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 9 in den Darstellungen und Darlegungen zur gesamtgemeindlichen Entwicklung berücksichtigt.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)

- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**
- (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweis im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.6 Aufstellungsverfahren und Nachweis der Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzungen

Aufstellungsverfahren

Mit der BauGB-/BauNVO- Novelle 2017 wurde der **§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** - in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, wurde u.a. eine befristete Wiedereinführung/Verlängerung der Regelungen des § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren geregelt. *„Bis zum Ablauf des 31.12.2022 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 2 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“*

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann somit nur bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.

Auf Grundlage der aktuellen Gesetzgebung soll der Bebauungsplan Nr. 9 nach **§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** - durchgeführt werden.

Zulässigkeitsvoraussetzungen

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB nach den Vorgaben gemäß § 13a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben ordnet sich in die gemäß § 13b BauGB vorgegebenen Fristen ein. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 erfolgte am 21.06.2022 und damit vor dem 31.12.2022. Das Verfahren soll im III. Quartal 2023, und damit zeitlich weit vor dem im § 13b BauGB vorgegebenen spätesten Termin des Satzungsbeschlusses, abgeschlossen werden.

- Für Bebauungspläne nach § 13b BauGB wird abweichend von § 13a Absatz 2 Satz 2 BauGB eine Obergrenze der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern zugelassen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur eine Gesamtfläche von rd. 6.537 m². Gemäß den Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrs- und Vorhalteflächen liegt gemäß der Flächenbilanzierung der Grad der Versiegelung bei max. 2.392 m².
- Durch den Bebauungsplan Nr. 9 wird ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Dies wird im Text (Teil B) unter Punkt I. 1 durch den Ausschluss der Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO sichergestellt.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 schließt unmittelbar westlich an nicht beplante Innenbereiche nach § 34 BauGB an.
- Nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für die geplante Entwicklung eines Reinen Wohngebietes mit der Gesamtkapazität von maximal 4 Wohneinheiten keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
Im Wirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine EU-Vogelschutzgebiete und FFH- Gebiete als Bestandteile der Schutzgebietskulissen eines Natura- 2000- Gebietes.

Somit wird nachgewiesen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind gegeben.

Entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der Erarbeitung einer Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c (Überwachung) BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan Nr. 9 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Nutzungsschablone und Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Görmin hat auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB am **21.06.2022** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst.
- Die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung/ Bürgerversammlung durchgeführt.
- Die **Entwurfsunterlagen von 09-2022** werden der Gemeindevertretung Görmin zur Billigung und zum Beschluss über die öffentlichen Auslage vorgelegt. Die Offenlegung der Entwurfsunterlagen erfolgt gemäß § 13 Abs. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 Abs. 6 und Abs 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 i.V. m. § 13a und 13b BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 9 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 13 und 14 BauNVO)

Die vorgelegte Planung wurde gemäß den im Aufstellungsbeschluss vom 21.06.2022 definierten Planungsziele erstellt.

Für das Plangebiet wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zum derzeitigen Zeitpunkt der Planung ist für die unmittelbar an der Straße *Großer Ring* gelegene Teilfläche des Flurstückes 58/4 die Bildung von 4 Einzelgrundstücken zum Zwecke der individuellen Wohnbebauung angedacht, wobei die Einzelgrundstücke eine Mindestgröße von 1.100 m² aufweisen müssen.

Parallel zur östlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche mit Geh- und Fahrrecht zur Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Teils des Flurstückes 58/4 ausgewiesen.

Aufgrund der örtlichen Nachfrage ist davon auszugehen, dass die Einzelgrundstücke jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Die Kapazität des Plangebietes wird daher mit 4 Wohneinheiten prognostiziert.

Da in Baugebieten nach § 13b BauGB ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen bestimmt werden darf, ist es notwendig, die gemäß § 4 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festzulegen.

Zulässige Nutzungen

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als nicht zulässig festgesetzt.

In Allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht zugelassen. Räume für Freiberufler werden somit ebenfalls nicht zugelassen.

Damit werden gleichzeitig mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden. Angebotsflächen zur Errichtung dieser ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeindegebiet an anderer geeigneter Stelle in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Dies schließt auch Räume für Freiberufler ein.

Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO sind deshalb ebenfalls ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Geplant wird ein Allgemeines Wohngebiet, welches durch Wohnbebauung mit identischer Schutzbedürftigkeit und Flächen für die Landwirtschaft begrenzt wird.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen weisen eine geringe Frequentierung auf, da diese im Wesentlichen nur von den Anliegern der Straße *Großer Ring* genutzt werden.

- **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

In der vorliegenden Planung soll das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

- Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit 0,25 festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgrund der festgelegten Mindestgröße der Grundstücke sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden angewendet werden soll. Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,25 werden somit zugelassen.

Diese Regelung lässt für eine GRZ von 0,25 bei einer Mindestgrundstücksfläche von 1.100 m² eine zulässige Überbauung von maximal 275 m² durch Wohngebäude sowie eine weitere Überbauung um maximal 137,50 m² durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu.

- Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurde festgesetzt, dass die Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden dürfen.

Die Untersetzung der zulässigen Vollgeschossigkeit erfolgt durch Vorgaben zur Dachgestaltung gemäß Text (Teil B) II. 1., wonach für die Hauptdachflächen der Wohngebäude nur mindestens zweiseitig symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 50° zulässig sind.

Beim Ausbau des Dachgeschosses ist darauf zu achten, dass dies unter Einhaltung der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss erfolgt.

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau, die Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und die Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsgefüge.

2.1.2 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Aufgrund der Festsetzungen zur Größe der Baugrundstücke und zu den Baugrenzen sowie der örtlichen Nachfrage, die auf die Errichtung von Einfamilienhäusern abzielt, ist eine weitere Untersetzung der Bauweise nicht notwendig.

- **Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung der Baugrenzen mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die straßenseitigen Baugrenzen nehmen die Bauflucht der östlich bzw. westlich angrenzenden Bebauung auf.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität soll die Festsetzung gemäß Text (Teil B) I. 2. (1) beitragen, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten sind. Damit wird entlang der Straße *Großer Ring* durchgängig ein klares Gestaltungsprinzip erkennbar, welches die historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen berücksichtigt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkend sollen aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen die genannten Anlagen nicht in den Bereichen zwischen der Grundstücksgrenze zum *Großen Ring* und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen zugelassen werden.

Damit wird gewährleistet, dass Beeinträchtigungen des Straßenbildes an der Straße *Großer Ring* durch untergeordnete bauliche Anlagen vermieden werden und den Belangen des gesetzlichen Gehölzschutzes entsprochen wird.

2.1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke von 1.100 m² (Text (Teil B) I. Punkt 3) erfolgt aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen. Die Mindestgröße für die Einzelgrundstücke orientiert sich an der dörflichen Struktur, der Nachfrage und dient der Einhaltung der Kapazitätsvorgaben für das Plangebiet.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Grundstücksaufteilung sind für die 4 Baugrundstücke derzeit Größen zwischen 1.318 und 1.340 m² angedacht.

Die Grundstücksgrößen können nach Bedarf angepasst werden, wobei zu beachten ist, dass gemäß Text (Teil B) I. 3 die Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 1.100 m² nicht unterschritten werden darf und zum Schutz der straßenbegleitenden Baumreihe die festgesetzten Zu- und Abfahrtsbereiche einzuhalten sind.

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

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planungsrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Daher wurde die Straße *Großer Ring* im Bereich des Flurstückes 58/4 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Zur Klarstellung ist in der Planzeichnung (Teil A) die Abgrenzung zwischen den privaten Grundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Straßenbegrenzungslinie dargestellt.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke hat direkt über die Straße *Großer Ring* zu erfolgen. Diese fungiert als Wohnanliegerstraße und ist für die Aufnahme des durch das Plangebiet zusätzlich indizierten zusätzlichen Verkehrs ausreichend ausgestattet.

Unter Berücksichtigung der Lücken in der straßenbegleitenden Baumreihe und der Baumqualitäten wurden die Zu- und Abfahrtsbereiche für die künftigen Grundstücke ermittelt und entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) festgelegt. Die Bereiche außerhalb der festgesetzten Zu- und Abfahrten wurden als Bereiche ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt.

2.1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Im Vorfeld der Erstellung des Entwurfes wurden die Träger der Ver- und Entsorgung beteiligt. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen liegen außerhalb des privaten Flurstückes 58/4 im Bankettstreifen beidseitig der Straße *Großer Ring*. Nähere Angaben zum Leitungsbestand sind Punkt 3 der Begründung zu entnehmen.

2.1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die Straße *Großer Ring* wird beidseitig von öffentlichen Grünstreifen begrenzt. Der südliche Grünstreifen weist eine Neuanpflanzung mit Feld-Ahorn auf. Die Grünstreifen wurden in die Planzeichnung als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün dargestellt.

Der südliche Grünstreifen kann zum Zwecke der Zufahrt zu den Grundstücken unterbrochen werden.

2.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Im Text (Teil B) werden unter I., Punkte 4, 6 und 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/Fauna und Boden sowie den Ausschluss von Beeinträchtigungen für die gesetzlich geschützte Baumreihe beinhalten.

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

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Auf den Grundstücken werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

(2)

Im Zuge der Planungen wird die Fällung eines gemeindlich geschützten Baumes auf dem Grünstreifen nördlich des Baugrundstückes 4 erforderlich. Auf dem Baugrundstück 4 ist als Ersatz ein Baum gemäß Artenauswahl in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld- Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg- Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand- Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogel- Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Im Zuge der Planung der Zufahrten zu den Baugrundstücken wird u.a. die Fällung eines gemeindlich geschützten Baumes, eines Weißdorns, erforderlich. Der Einzelbaum befindet sich nördlich des Baugrundstückes 4 auf einem Grünstreifen. Die Ersatzpflanzung ist auf dem benannten Grundstück in der Pflanzqualität Hochstamm, 14-16 cm gemäß der Baumschutzsatzung, vorzunehmen. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen. Damit kann das sich aus der Fällung eines gemeindlich geschützten Baumes ergebende Ersatzerfordernis nachgewiesen werden.

(3)

Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m² aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Norddeutsches Tiefland haben.

Mit den Festsetzungen zu dem durchwurzelbaren Bodenraum und der Pflanzqualität werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung des zu pflanzenden Baumes im Siedlungsbereich geschaffen, der zudem als Ersatzpflanzung anerkannt wird. Daraus ergibt sich das Erfordernis, den dauerhaften Erhalt der Ersatzpflanzung zu sichern. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Baumarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

(1)

Der mit Anpflanzgebot festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Bei der Baumpflanzung auf dem Baugrundstück 4 handelt es sich um eine Ersatzpflanzung für einen zu fällenden gemeindlich geschützten Baum. Für diese Baumpflanzungen ist der dauerhafte Erhalt sicherzustellen.

(2)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume der Baumreihe an der Straße Großer Ring sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Die Zufahrten zu den Grundstücken sind außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) einzuordnen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Die Bäume der Baumreihe entlang der Straße Großer Ring sind gemäß §19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Damit sind jegliche Schädigungen und nachteiligen Veränderungen der Bäume auszuschließen. Dieses betrifft auch die standörtlichen Gegebenheiten. Die Zufahrten zu den geplanten Grundstücken wurden außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches der Bäume eingeordnet, so dass im Rahmen der Planungen die Belange des Alleenschutzes berücksichtigt wurden. Weiterhin sind speziell im Zuge der Bauausführung besondere Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes zwingend einzufordern und zu kontrollieren.

**2.1.8 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Fahrbahnabsenkung als Zufahrt zum Flurstück 58/4.

Um auch künftig nach Abschluss der geplanten einreihigen Bebauung eine Erschließung des rückwärtigen Teils des Flurstückes 58/4 zu gewährleisten, wird in einer Breite von 5,61 m, die der Breite der Fahrbahnabsenkung entspricht, und in der gesamten Tiefe des Plangebietes als eine mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt. Auf dieser Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden. (Festsetzung gemäß (Text (Teil B) I. Punkt 5)

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Der Ortsteil Groß Zastrow ist durch eine landwirtschaftlich geprägte dörfliche Bebauung geprägt. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss.

Zur Sicherung des Einfügungsgebotes der geplanten Bebauung wurde als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoss festgesetzt. In diesem Kontext wird für die Dachgestaltung festgelegt, dass für die Hauptdachflächen der Wohngebäude nur mindestens zweiseitig symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 50° zulässig sind.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität weitergehende Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke als nicht erforderlich erachtet.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen i.V.m. dem Artenschutz (§ 11 Abs. 3 BNatSchG)

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch die Planinhalte die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Das Plangebiet stellt sich als Nahrungs- und Jagdhabitat für verschiedene **Vogelarten** dar. Die Bedeutung der ehemals landwirtschaftlichen Nutzfläche als Nahrungshabitat wird aufgrund der geringen Gräser- und Kräuterdiversität und der folglich geringen Dichte an Wirbellosen als nicht bedeutsam eingeschätzt.

Ein Brutvorkommen der Feldlerche ist aufgrund der artspezifischen Effektdistanz von 500 m zu Vertikalstrukturen (Landschafts- und Siedlungselemente) nicht wahrscheinlich. Zudem weisen die Ackerflächen im Umfeld deutlich weniger Störwirkungen und günstigere Habitateigenschaften auf.

Ein Weißstorchhorst befindet sich in ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet in Klein Zastrow. Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine Grünlandfläche und damit nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat des Weißstorchs.

In der Baumreihe entlang der Straße Großer Ring wurden keine Freibrüternester vorgefunden. Auch geeignete Höhlungen in den Bäumen für Brutplätze von Höhlenbrütern wurden nicht festgestellt. Da jedoch jederzeit Brutplätze neu angelegt werden können, sind zum Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote bauzeitliche Regelungen zu treffen.

Das Vorkommen von Quartieren für **Fledermäuse** kann in Anbetracht des Fehlens von Gebäuden in den Baubereichen sowie von Höhlungen in Baumbeständen ausgeschlossen werden. Da insektenreiche Biotope mit Leitstrukturen im Plangebiet fehlen, ist nur von einer geringen Frequentierung von im Siedlungsbereich häufig vorkommenden Fledermausarten auszugehen.

Da im Plangebiet wichtige Habitatelemente, wie vegetationsfreie sonnenexponierte Flächen mit grabbarem Boden zur Eiablage oder als Überwinterungsquartier, fehlen, wird ein Vorkommen von **Zauneidechsen** ausgeschlossen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich trockenengefallene und wasserführende Ackerhohlformen, die potenzielle Laichhabitate für **Amphibien** sind. Das Plangebiet könnte von einigen Arten als terrestrisches Teilhabitat genutzt werden. Auch Querungen des Plangebietes durch Wanderungen von Amphibien zu den Überwinterungshabitaten kann nicht ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von geschützten holzersetzenden Käferarten, wie dem **Eremit**, kann aufgrund fehlender geeigneter Höhlungen in den Bäumen des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen festgelegt und im Text (Teil B) unter Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen i. V. m. dem Artenschutz“ (§ 11 Abs. 3 BNatSchG) wie folgt festgesetzt:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Die Rodung von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen (**VM 1**).

(3)

Bis zum Baubeginn sind die Baugrundstücke durch eine regelmäßige Mahd offen zu halten. (**VM 2**).

(4)

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei hochstämmige heimische Obstbäume oder an einer Grundstücksgrenze eine zweireihige Hecke mit insektenfreundlichen Gehölzen (Höhe mind. 2,5 m, Länge 10,0 m je Grundstück) zu pflanzen (**VM 3**).

(5)

Das Einwandern von Amphibien während der Bauphase ist in der Hauptwanderungszeit (Monate März bis Mai, September bis November) durch Abgrenzung der Baufelder durch mobile Schutzzäune zu verhindern. Es sind zur Verhinderung von Kleintierfallen keine offenen Schächte (z.B. Licht- und Entwässerungsschächte) anzulegen bzw. eine geeignete Sicherung (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm) vorzusehen (**VM 4**).

(6)

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind zu vermeiden, indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, z.B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht, verwendet wird. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas, zu vermeiden (**VM 5**).

(7)

Emissionen der Außenbeleuchtung sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen (Sicherheitsbeleuchtung). Es sind insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden (**VM 6**).

Für die in der Vermeidungsmaßnahme **VM 3** ausgewiesene Pflanzung von Obstbäumen werden im Text (Teil B) unter Hinweise, Punkt 3, empfohlene Obstsorten aufgeführt.

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen kann gemäß dem gutachterlichen Fazit des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

2.4 Hinweise

2.4.1 Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Görmin und gesetzlicher Gehölzschutz

Besonderes Augenmerk ist bei den Planungen auf den Schutz der sich entlang der Straße *Großer Ring* erstreckenden Baumreihe und des gemeindlich geschützten Baumbestandes zu legen.

Zur Berücksichtigung der Belange des gesetzlichen Alleenschutzes und des gemeindlichen Baumschutzes wurden im Text (Teil B) unter Hinweise, Punkt 1, (1) und (2), entsprechende Hinweise aufgenommen.

In der Planzeichnung (Teil A) wurde der Baumbestand mit Baum- Nr. sowie Kronenumfang und annehmbarem Wurzelbereich dargestellt.

Die Auflistung des Baumbestandes, die neben den baumspezifischen Parametern auch den differenziert zu betrachtenden Schutzstatus der Bäume darstellt, ist im Text (Teil B) unter Hinweise, Punkt 2, wie folgt aufgeführt:

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen- \varnothing in m	Stammum- fang in cm	Eingriff	Schutzstatus	Ersatz
1	Weißdorn	Crataegus spec.	8	94	Fällung	Baumschutzsatzung	1 Baum
2	Feld-Ahorn	Acer campestre	6	94	Erhalt	§ 19 NatSchAG M-V	
3	Feld-Ahorn	Acer campestre	7	94	Erhalt	§ 19 NatSchAG M-V	
4	Feld-Ahorn	Acer campestre	6	94	Erhalt	§ 19 NatSchAG M-V	
5	Feld-Ahorn	Acer campestre	7	94	Erhalt	§ 19 NatSchAG M-V	
6	Feld-Ahorn	Acer campestre	7	94	Fällung	§ 19 NatSchAG M-V	3 Bäume
7	Feld-Ahorn	Acer campestre	5	94	Erhalt	§ 19 NatSchAG M-V	
8	Feld-Ahorn	Acer campestre	8	94	Erhalt	§ 19 NatSchAG M-V	
9	Feld-Ahorn	Acer campestre	6	94	Erhalt	§ 19 NatSchAG M-V	
10	Feld-Ahorn	Acer campestre	5	94	Fällung	§ 19 NatSchAG M-V	3 Bäume
11	Feld-Ahorn	Acer campestre	7	94	Erhalt	§ 19 NatSchAG M-V	
12	Feld-Ahorn	Acer campestre	6	94	Erhalt	§ 19 NatSchAG M-V	
Ersatzpflanzungen							7 Bäume

Entlang der Straße *Großer Ring* befindet sich auf einem straßenbegleitenden Grünstreifen eine Baumreihe mit Beständen an Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Die Baumreihe unterliegt dem **gesetzlichen Alleenschutz** gemäß § 19 NatSchAG M-V.

Die Bäume weisen im Durchschnitt Stammdurchmesser von ca. 30 cm auf und sind damit als Jungbäume zu klassifizieren. Sie weisen eine gute Vitalität auf, jedoch wurden baumpflegerische Maßnahmen vernachlässigt, so dass spätere Korrekturen zu Schäden im Starkastbereich führen können. Augenscheinlich war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme an einigen Bäumen ein starker Stammaustrieb. Baumpflegerische Maßnahmen sind zwingend erforderlich.

Die Bäume befinden sich auf einem ca. 4,00 m breiten Bankettstreifen, so dass standörtlich gute Bedingungen für eine Wurzel ausbreitung und -entwicklung gegeben sind. Allerdings befindet sich auch entlang des Bankettstreifens eine Telekom-Oberleitung, so dass die Kronen in den Leitungsbestand hineinwachsen.

Um den Belangen des Alleenschutzes Rechnung zu tragen, wurden die Zufahrten zu den Grundstücken sowie die Baugrenzen außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches der Bäume festgelegt. Der annehmbare Wurzelbereich ergibt sich aus der Kronentraufe der Bäume zzgl. 1,50 m.

Zur Erschließung der Baugrundstücke von der Straße *Großer Ring* aus ist aufgrund der fehlenden Lücken innerhalb der Baumreihe die Fällung von zwei Bäumen der Baumreihe erforderlich (Baum-Nummern 6 und 10).

Für einen zu fällenden Baum ist gemäß dem Alleenerlass des Landes M-V (2015) ein Ersatz im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Daraus ergibt sich mit der Fällung von zwei Bäumen das Erfordernis zur Pflanzung von 6 Bäumen zur Ergänzung bzw. Schaffung einer Alleenstruktur/ Baumreihe.

Die Standorte für die Ergänzungspflanzungen werden durch die Gemeinde vorgeschlagen.

Die Gemeinde wird im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfsfassung einen Antrag auf Befreiung nach § 19 Abs. 2 des Gesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) stellen.

Östlich der Baumreihe befindet sich ein einzelner Weißdorn-Baum (*Crataegus spec.*), der aufgrund der Baumart und Struktur nicht der Baumreihe zugeordnet wird. Der Baum hat gemäß der Vermessung einen Stammumfang von 95 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, und entspricht damit den Kriterien geschützter Bäume gemäß der **Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Görmin** von 2005.

Der Weißdorn reicht mit seiner Krone in den Zufahrtbereich eines bestehenden landwirtschaftlichen Weges, der in der Planung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht unterlegt ist, hinein. Schädigungen im Kronenbereich des Baumes sind erkennbar. Es wird die Fällung des Baumes beantragt, da zum Zwecke einer Zufahrt weitere Schädigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Gemäß § 8 der Baumschutzsatzung ist für Bäume mit einem Stammumfang von 70 cm bis 99 cm eine Ersatzpflanzung in der Pflanzqualität 14 - 16 cm in einer Höhe von 1,00 m nachzuweisen. Die Ersatzpflanzung wird auf dem Baugrundstück 4 festgesetzt.

2.4.2 Belange des Denkmalschutzes

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt und es sind keine bekannten Bodendenkmale betroffen.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden.

Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als Hinweise in den Text (Teil B) und Punkt 6 aufgenommen.

Die Denkmalfachbehörde wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLISSUNG

Das Plangebiet ist noch unerschlossen. Entsprechend einer vorgezogenen Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung liegen derzeit folgende Informationen vor:

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Stadtwerke Loitz GmbH.

Das Plangebiet kann über die straßenseitig am Grundstück vorhandene Trinkwasserleitung AZ DN 100 erschlossen werden.

Die Trinkwasserhausanschlüsse werden gemäß Abstimmung mit den Ansiedlungswilligen auf das betreffende Grundstück verlegt.

Schmutzwasserbeseitigung

Der Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste besitzt im Ortsteil Groß Zastrow keinen Anlagenbestand. Lediglich die Abfuhr des in den vor Ort gebräuchlichen Kleinkläranlagen anfallenden Klärschlammes obliegt dem ZWAB.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist daher bis zur Fertigstellung einer zentralen leitungsgebundenen Abwasserbeseitigung dezentral über die Anlage von Kleinkläranlagen oder abflusslosen Sammelgruben sicherzustellen. Für die Errichtung von Kleinkläranlagen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den Vorgaben im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

Die Errichtung von abflusslosen Sammelgruben ist der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

Regenentwässerung

Der Ortsteil Groß Zastrow verfügt über kein zentrales Regenkanalisationsnetz. Das auf den Privatgrundstücken und in den Bereichen der Zu- und Abfahrten anfallende Niederschlagswasser ist daher zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und entsprechend einer Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Der Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist die ermittelte Versiegelungsfläche des jeweiligen privaten Grundstückes entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

Für die Errichtung von Versickerungsanlagen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den Vorgaben im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

Die standörtlichen Besonderheiten zur Schmutzwasserbeseitigung und zur Regenentwässerung wurden als Hinweise (Punkt 1 und 2) im Text (Teil B) verankert.

Brandschutz/Löschwasserbereitstellung

Mit Stellungnahme vom 14.09.2022 hat das Ordnungsamt des Amtes Peenetal/Loitz mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung für den Grundschutz über zwei im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandene Hydranten sichergestellt ist.

Durch die Stadtwerke Loitz wurde die Bereitstellung des Bedarfes des Grundschatzes durch die Hydranten zugesichert.

Alle Baugrundstücke im Plangebiet grenzen direkt an die Straße Großer Ring, so dass die erforderliche Erreichbarkeit für die Feuerwehr gegeben ist.

Der abwehrende Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Passow 24h am Tag gewährleistet. Die Ausstattung entspricht dem Anforderungsprofil für Einfamilienhäuser. Als Fahrzeuge kommen mittelschwere Löschfahrzeuge zum Einsatz.

Elektroenergieversorgung

Am Plangebiet befinden sich straßenbegleitend Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH, über die eine Versorgung gesichert werden kann. Durch die Bauherren ist rechtzeitig die Herstellung der Hausanschlüsse zu beantragen.

Die Niederspannungs-Freileitung nördlich der Straße *Großer Ring* soll in den nächsten Jahren kabelgebunden ersetzt werden.

Gasversorgung

Der Ortsteil Groß Zastrow ist gasseitig nicht erschlossen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich auch keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der durch die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH vertretenen überregionalen Unternehmen.

Telekommunikation

Straßenbegleitend befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Vorgaben der *Kabelschutzanweisung* und des „*Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ zu beachten.

Sollte von den Bauherren eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn die notwendigen Anträge an den Versorgungsträger zu stellen.

Entsprechend den mit den Stellungnahmen übergebenen Medienbestandsplänen wurde der ungefähre Leitungsverlauf in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

4.0 Flächenbilanz

Geltungsbereich 6.537 m²

davon

- Nettobaufläche 5.316 m²
davon gemäß beispielhafter Grundstücksaufteilung
 - Grundstück 1 1.318 m²
 - Grundstück 2 1.331 m²
 - Grundstück 3 1.327 m²
 - Grundstück 4 1.340 m²

- Fläche mit Geh- und Fahrrecht
(Vorhaltefläche zur Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen) 291 m²

- öffentliche Verkehrsfläche
(Großer Ring) 930 m²

5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß der abschließenden Abwägung der Gemeindevertretung Görmin in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Görmin im November 2022

Der Bürgermeister