

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7
"Wohnbebauung Groß Zastrow"
der Gemeinde Görmin

nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Übersicht (unmaßstäblich)



Stand: August 2020

T. Redwanz
Redwanz
Bürgermeister



- 1. Angabe der Rechtsgrundlage**
- 2. Anwendbarkeit des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB**
- 3. Verfahren nach § 13 BauGB**
- 4. Bestehende Bauleitplanungen**
- 5. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**
- 6. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel**
- 7. Einzelheiten der Planung**
- 8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**
- 9. Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft**
- 10. Sicherung der Erschließung**
- 11. Sonstige Hinweise, Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- 12. Finanzierung**

1. Angabe der Rechtsgrundlage

1. 1. Grundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnbebauung Groß Zastrow" bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
1. 2. Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
 - die Landesbauordnung M-V (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
 - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

2. Anwendbarkeit des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

2. 1. Seitens der Gemeinde Görmin wird angestrebt, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnbebauung Groß Zastrow" auf der Grundlage des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufzustellen.

Der Gesetzgeber hat mit § 13a BauGB das neue Planungsinstrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt, um innerstädtisch gelegene, nach § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmte Flächen schnell und unkompliziert einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen. Dabei geht es nicht nur um die Widernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen sondern gleichermaßen auch um die Nachverdichtung oder um andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der verwendete Begriff der „Innenentwicklung“ stammt dabei aus der im Zuge der BauGB-Novelle 2004 erweiterten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und wurde nunmehr als unbestimmter Rechtsbegriff in den neuen § 13a BauGB übernommen, um den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens zu kennzeichnen. Er ist dabei nicht mit den durch § 34 BauGB definierten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen identisch, sondern reicht darüber hinaus. Mit § 13b BauGB hat der Gesetzgeber die Anwendbarkeit der Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB zeitlich befristet auch auf den Außenbereich ausgedehnt. In § 13b BauGB heißt es dazu:

"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 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 Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."

2. 2. Da mit dem B-Plan Nr. 7 auf einer Fläche von nunmehr 2.450 qm ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll, ist auf jeden Fall sichergestellt, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger als 10.000 qm (1,0 ha) beträgt. Damit kann neben § 13b BauGB auch § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden.

Zudem ist aufgrund der Größe des Baugebietes sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) sichergestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 7 keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer UVP (weder nach UVPG noch nach Landesrecht) unterliegt. Dies wurde anhand folgender Kriterien geprüft:

1. Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.

2. Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.

3. Bau eines Freizeitparks mit einer Größe des Plangebiets des aufzustellenden B-Planes von mehr als 4 ha

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.

4. Bau eines Parkplatzes (mit wenigstens 0,5 ha)

Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes ein entsprechend groß dimensionierter Parkplatz entwickelt wird.

5. Bau einer Industriezone für eine Industrieanlage mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mehr als 2,0 ha

Kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet weniger als 2,0 ha groß ist und die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Industriezone für Industrieanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

6. Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes eine entsprechend groß dimensionierte Handelseinrichtung entwickelt wird.

7. Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (zulässige Grundfläche mit wenigstens 20.000 qm)

Kann ausgeschlossen werden, da aufgrund der Größe des Plangebietes mit 2.450 qm gesichert ist, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche wenigstens 2,0 ha beträgt.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Aufgrund der integrierten Lage, der Umgebungsbebauung sowie der beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches werden seitens der Gemeinde Görmin keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Schutzziele eines europäischen Schutzgebietes beeinträchtigt werden. Weder führt die Inanspruchnahme der Plangebietsfläche zu einer Beunruhigung der Fauna noch werden durch die beabsichtigte Bebauung Einflüsse auf Wert bestimmende biotische bzw. abiotische Faktoren genommen, die zu einer Änderung der Habitate führen könnten (siehe hierzu jedoch auch Anlage 1 zur Begründung).

3. Verfahren nach § 13 BauGB

3. 1. Die Satzung des B-Planes Nr. 7 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Bezüglich des Verfahrensablaufes bedeutet dies, dass

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden kann,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Im vorliegenden Verfahren wird die Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Pkt. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Pkt. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. 2. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Auch diese Möglichkeiten der Verfahrenserleichterungen sollen im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnbebauung Groß Zastrow" in Anspruch genommen werden.

4. Bestehende Bauleitplanungen

4. 1. Die Gemeinde Görmin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Bislang wurde auch noch kein entsprechender Entwurf erarbeitet. Seitens der Gemeinde wurde bislang eingeschätzt, dass ein entsprechendes Planwerk für die Sicherung der gemeindlichen Entwicklung entbehrlich ist. Seitens der Gemeinde Görmin besteht im Moment auch keine Absicht, einen entsprechenden Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es eines Flächennutzungsplanes / eines die Bodennutzung steuernden städtebaulichen „Konzeptes“ erst bedarf, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Ein solcher qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf bestände, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB städtebauliche Konflikte auslösen könnte oder auszulösen drohte, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern würden. Dies ist in der Gemeinde Görmin derzeit nicht zu besorgen und macht eine F-Planung entbehrlich.

Die Gemeinde Görmin ist sich bewusst, dass Gemeinden theoretisch gehalten sind, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Im Rahmen der durchgeführten Auseinandersetzung mit den bislang in sonstigen B-Plan-Verfahren durch die Öffentlichkeit, durch Nachbargemeinden, durch Behörden sowie durch sonstige

Träger öffentlicher Belange formulierten Hinweise, Anregungen und Bedenken wird durch die Gemeindevertretung jedoch daran festgehalten, auch den B-Plan Nr. 7 nicht als vorzeitigen B-Plan (§ 8 Abs. 4 BauGB) sondern als selbstständigen B-Plan (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB) aufzustellen. Dafür sprechen nicht nur das Planungsziel der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung einer innerörtlich gelegenen Fläche zum Wohnen sondern auch die geringe Größe des Plangebietes.

Sollte es in Zukunft zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes kommen, werden die städtebaulichen Zielvorstellungen, die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden B-Planes Nr. 7 sind, auch bei den Darstellungen des F-Planes Beachtung finden.

5. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

5. 1. Die Gemeinde Görmin beabsichtigt nunmehr im Ortsteil Groß Zastrow, im Bereich der im Verfahrensverlauf aus dem Flurstück 42 neu gebildeten Flurstücke 42/1, 42/2 und 42/3 (jeweils teilweise) und des Straßenflurstücks 43 (ebenfalls teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Groß Zastrow den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnbebauung Groß Zastrow" der Gemeinde Görmin aufzustellen.
5. 2. Das Plangebiet ist nördlich der Straße "Großer Ring", westlich der Wohnbebauung Großer Ring 4a gelegen.
- 5.3. Das Plangebiet ist unbebaut und unterliegt einer Grünlandbewirtschaftung. Temporär wird dieses als Standweide genutzt, teilweise erfolgt jedoch auch eine Mahd der Fläche.



Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 7 sowie der zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes auf dem Luftbild mit dem Katasterwerk (Quelle: GAIA MV, unmaßstäblich)

7.1.2. Um den Zielsetzungen des § 13b BauGB zur schnellen Schaffung von Baulandkapazitäten auch im Außenbereich zu entsprechen, wurde für das auszuweisende Allgemeine Wohngebiet ausschließlich das Wohnen als allgemein zulässig definiert. Darüber hinaus soll gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

7.1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO soll festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

7.1.4. Die Gemeinde Görmin hat aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Relevanz darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 61 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO teilweise baugenehmigungsfrei sind bzw. darüber hinaus nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfreigestellt werden können, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage, "dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist." Diese Definition macht deutlich, dass entsprechende Anlagen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) dem Wohnen dienen und dürfen nicht der Eigenart des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z.B. Gartenlauben, Grillplätze, eine Sauna, Schwimmbecken-Whirlpool, Räume für Gartengeräte und Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen. Auch

Einrichtungen oder Anlagen für die Hobby-Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da das Halten von Kleintieren im Grundsatz mit dem Wohnen verbunden ist. Nach Fickert/Fieseler (s.o.) findet die Hobby-Tierhaltung ihre Grenze dort, "wo sie die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen beeinträchtigt; das ergibt sich u.a. aus der Einschränkung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 GG. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann in einem seiner Elemente als Ausdruck dieses Grundrechts verstanden werden."

Für die Tierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, dass zur Hobby-Tierhaltung das Halten einzelner Hunde, das Halten von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen oder auch Rassegeflügel gehört. Dagegen sind Ställe zur Tierzucht jeglicher Art (auch Hundezucht) und zur Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Ziegen, Schafen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

7.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

7.2.1. Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes (ca. 2.450 qm Gesamtfläche, davon ca. 2.225 qm Wohnbaufläche) sowie auf die innerörtliche Lage des Plangebietes soll mit der vorliegenden Planung weitgehend darauf verzichtet werden, das Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren. Angestrebt wird lediglich unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung festzusetzen, dass maximal Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen. Dies bedeutet nicht, dass zusätzlich ein Dachausbau unzulässig ist. Vielmehr ist dieses bei Beachtung der Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darüber hinaus ebenfalls zulässig.

7.2.2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, stellt die Gemeinde Görmin darüber hinaus mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann (Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO) sicher, dass 60 % der festzusetzenden Wohnbaufläche (hier nunmehr 1.335 qm von 2.225 qm Wohnbaufläche) einer baulichen Nutzung unterworfen werden können. Dies schafft die durch die Gemeinde Görmin gewünschten Möglichkeiten des komfortablen Bauens im ländlichen Siedlungsbereich.

7.3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]

7.3.1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurde mit Hilfe einer Baugrenze eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenze wurde dabei so angelegt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (3,0 m breit) geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.

- 7.3.2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
- 7.3.3. Aufgrund der angestrebten Struktur des Baugebietes soll mit dem B-Plan bestimmt werden, dass die Gebäude lediglich in offener Bauweise und damit mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Damit verbunden ist zudem, dass die Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude nicht mehr als 50 m betragen darf. Regelungen, dass lediglich Einzel-, Doppel- oder gar Kettenhäuser zulässig sind, bedarf es nicht. Die Nachfrage nach Doppel- oder gar Reihenhäusern im ländlichen Bereich ist extrem gering. Hier ziehen die Bauherren aufgrund der moderaten Baulandkosten die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Sollte im Plangebiet dennoch ein Doppelhaus oder ein Reihnhaus entstehen, ergäben sich hieraus keine städtebaulichen Missstände.

7.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

- 7.4.1. Das Plangebiet wird von Süden über die Straße "Großer Ring" erschlossen. Der Straßenraum ist ausreichend breit dimensioniert. Eines tatsächlichen Ausbaues bedarf es aus diesem Grunde nicht.

7.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

- 7.5.1. Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Strukturen (Hecken, Bäume) existent, die einer Sicherung durch Erhaltungsgebot bedürfen.

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB ist zudem die Ausweisung von Kompensationsflächen entbehrlich.

- 7.5.2. Auch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wurden nicht getroffen. Seitens der Gemeinde Görmin wird eingeschätzt, dass entsprechende Festsetzungen nur schwer umsetzbar und kontrollierbar sind. Eine Begrünung der nicht bebauten Grundstücksteile sollte im Eigeninteresse eines jeden Bauherren liegen, wird zudem jedoch auch in § 8 LBauO M-V geregelt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

- 7.6.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Gemeinde Görmin die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

- 7.6.2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 7 ist durch die Gemeinde Görmin jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

Hinweise im Planwerk

- 7.7.1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Gemeinde Görmin des Bebauungsplanes Nr. 7 zu äußern. Relevante Hinweise, die von diesen formuliert werden, werden dann in das Planwerk bzw. in die Begründung zum B-Plan Nr. 7 aufgenommen.
- 7.7.2. Die Hinweise zur Bodendenkmalpflege sind allgemeingültig und wurden aus diesem Grunde schon vor Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörde in das Planwerk aufgenommen. Sollte im Plangebiet jedoch Bodendenkmale bekannt sein, bedürfen diese der Anpassung.

8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

- 8.1. Mit dem B-Plan Nr. 7 "Wohnbebauung Groß Zastrow" wird eine 2.450 qm große, innerörtlich gelegene Fläche überplant. Planungsziel der Gemeinde Görmin ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers zu schaffen.

- 8.2. Neben den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes soll auch eine Verkehrsflächen festgesetzt werden.

- 8.3. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 2.450 m²

davon

- | | |
|-----------------------------|----------|
| - Straßenraum (Großer Ring) | 225 qm |
| - Allgemeines Wohngebiet | 2.225 qm |

- 8.4. Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Bebaubarkeit dieser Flächen geregelt. Im Falle der anstehenden Planung bedeutet dies, dass bei einer Größe der Baugebietsfläche von 2.225 qm

- | | |
|---------------------------------|----------|
| - überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100) | 1.335 qm |
| = nicht überbaubar | 890 qm |

sind.

9. Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft

9.1. Schutzgebiete

9.1.1. Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen. Aus diesem Grunde braucht diesbezüglich eine gesonderte Auseinandersetzung nicht erfolgen.

9.2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

9.2.1. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist entbehrlich. In diesem Zusammenhang wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Vorbehalt gilt für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB, wenn in ihm eine zulässig Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt worden ist. Da dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist, bedarf die Planung keiner gesonderten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

9.3. Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)



Abb. 3: Darstellung der nationalen / internationalen Schutzgebiete sowie der gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld des Plangebietes (Quelle: GAIA MV, unmaßstäblich)

Bild 3 lässt erkennen, dass sich im Plangebiet keine auf Grundlage des § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützte Biotope befinden. Insofern ist eine Betroffenheit nicht zu besorgen.

9.4. Artenschutz

Während aufgrund der gesetzlichen Konstellation auf die Bilanzierung des Eingriffs bzw. die Definition von Kompensationsmaßnahmen verzichtet wird, bedarf es auf der Ebene des B-Planes der Vorprüfung artenschutzrechtlicher Belange. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der bestehenden bauakzessorischen Nutzung wird jedoch eingeschätzt, dass die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht zu besorgen ist. Dennoch ist darauf zu verweisen, dass es nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten ist

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG,
- Europäische Vogelarten,
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind.

Streng geschützt sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

- Arten des Anhangs A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 aufgeführt sind.

10. **Sicherung der Erschließung**

10.1. Trinkwasser

Seitens des Versorgungsträgers (Stadtwerke Loitz) wurden zur Planung keine Einwendungen formuliert. Damit geht die Gemeindevertretung Görmin von einer gesicherten Erschließung aus.

10.2. Schmutzwasser

Seitens des Entsorgungsträgers (Zweckverband Wasser / Abwasser Boddenküste) wurden darauf verwiesen, dass im Plangebiet keine zentralörtliche Schmutzwasserentsorgung erfolgt und anfallendes Schmutzwasser über nicht öffentliche, abflusslose Gruben bzw. Kleinkläranlagen zu entsorgen ist.

10.3. Regenwasser

Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist vor Ort zu sammeln und auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen.

10.4. Brandschutz

Durch die Stadtwerke Loitz wurde in der Stellungnahme speziell zum Thema Brandschutz mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung für dieses Plangebiet über einen Hydrant in der Lindenallee 3 in Groß Zastrow gesichert wird. Da die Entfernung dieses Hydranten zum Plangebiet mehr als 75 m bemisst (tatsächlicher Abstand 240 m), wurde seitens der Fachbehörde Brandschutz darauf verwiesen, dass der Grundschutz nicht gewährleistet ist. Aus diesem Grunde ist im Rahmen der Abwägung durch die Gemeindevertretung bestimmt worden, dass durch die Bauherren im Plangebiet zur Deckung des Grundschutzes ein nichtöffentliches Löschwasserreservoir zu schaffen ist. Der Nachweis der Gestellung mit dem Baubeginn am 1. Gebäude im Wohngebiet zu erbringen.

10.5. Elektroenergie

Durch die e.dis AG als örtlichen Netzbetreiber ist darauf hingewiesen worden, dass im Plangebiet kein Anlagenbestand der e.dis AG gegeben ist und für den Anschluss eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich wird. Dazu ist das Unternehmen auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei das Unternehmen eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsieht.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigt das Unternehmen rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

Nach Antragstellung unterbreitet das Unternehmen jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

10.6. Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist nicht gegeben.

10.7. Telekommunikation

Seitens des Versorgungsträgers (Telekom AG) wurde auf den vorhandenen Anlagenbestand verwiesen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist möglich. Hierzu ist rechtzeitig ein Antrag an das Versorgungsunternehmen zu stellen. Die Stellungnahme der Telekom beinhaltet zudem eine "Kabelschutzanweisung" sowie ein "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen". Diese sind Teil der Verfahrensakte und zu beachten.

10.8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Straße (Großer Ring) in kommunaler Baulast erschlossen. Die Kommune ist auch Träger der Planungshoheit. Damit ist davon auszugehen, dass ein Anschluss der Baugrundstücke an die vorhandene Straße gebilligt wird.

Die Zuwegung muss aus Gründen des Brandschutzes so ausgestaltet werden, dass diese für mittelschwere Löschfahrzeuge nutzbar ist.

11. **Sonstige Hinweise, Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken formuliert:

11.1. Bodenschutz

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

11.2. Schutz des Wassers

Auflagen der unteren Wasserbehörde:

1. Die Entnahme des Grundwassers im Rahmen einer Grundwasserhaltung bzw. -absenkung ist gemäß §§ 8, 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (VG) anzuzeigen.
2. Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß §§ 8, 9 des WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich.
3. Die Schmutzwasserbeseitigung hat dezentral über Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben zu erfolgen. Für die Errichtung von Kleinkläranlagen ist nach §§ 8, 9 des WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis

zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu beantragen. Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.

4. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken schadlos zu beseitigen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ist auszuschließen. Wird zur Beseitigung eine Versickerungsanlage (Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung) errichtet, ist gemäß §§ 8, 9 des WHG ein Antrag auf eine Wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu stellen.
5. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.

Hinweise der unteren Wasserbehörde:

1. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1; § 3 Nr. 1 WHG und § 1 Abs. 1 Satz 2 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG).
2. Das B-Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten oder Vorrangs- bzw. Vorbehaltsflächen zur Trinkwassersicherung.
3. Das Satzungsgebiet ist über eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation erschlossen.
4. Für das Plangebiet steht zur Niederschlagsableitung keine Vorflut oder öffentliche Niederschlagswasserkanalisation zur Verfügung.

11.3. Bau- und Bodendenkmalpflege

Durch die untere Denkmalschutzbehörde wird darauf verwiesen, dass die kommunale Planung keine Bau- und Bodendenkmale berührt. Trotzdem wurden in der Satzung des B-Planes Nr. 7 Hinweise zum Verhalten bei auftretenden Bodenfunden verankert. Diese sind zu beachten.

11.4. Straßenverkehr

Durch das Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird darauf verwiesen, dass sicherzustellen ist, dass eine Bebauung, Bepflanzung, Parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer bewirken. Zudem wird darauf verwiesen, dass in dem Fall von Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO zu beantragen ist. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis / Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen. Ebenfalls ist bei der Ausfahrt vom B-Plangebiet auf die Straße eine ausreichende Sicht zu sichern.

11.5. Bauordnung

Durch das Sachgebiet Bauordnung des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurde auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet. Dennoch wird an dieser Stelle auf die Notwendigkeit der Einhaltung und Beachtung der Landesbauordnung M-V, insbesondere der §§ 4 (Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden) und 6 (Abstandsflächen, Abstände) verwiesen.

11.6. Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird behördlicherseits (StALU Mecklenburgische Seenplatte, Fachbereich Immissionsschutz) folgendermaßen verwiesen:

1. In einer Entfernung von ca. 1.900 m südwestlich vom Vorhabenstandort befindet sich in Görmin eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Sauenzuchtanlage (Nr. 7.1.8.1. des Anhanges 1 zur 4. BImSchV) der SZK Schweinezucht GmbH, Ziegeleiweg 3, 18292 Kuchelmiß, die mit 1.608 Tierplätzen der Zuständigkeit des StALU Mecklenburgische Seenplatte unterfällt.

Bei bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb und aufgrund des Abstandes von ca. 1.900 m ist von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen auszugehen. Auf den Bestandsschutz dieser Anlage einschließlich der von ihr ausgehenden Emissionen (insbesondere Geruch) wird verwiesen.

2. Die nächstgelegenen genehmigten Windenergieanlagen in Windeignungsgebiet Görmin (RREP MS 2011) befinden sich in einem Abstand von ca. 2.000 m südöstlich vom Vorhabenstandort. Dem StALU Mecklenburgische Seenplatte liegen weitere Anträge auf Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen für das Windeignungsgebiet Görmin vor. Nach den hierzu eingereichten, allerdings noch ungeprüften Schallimmissionsprognosen wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnbebauung Groß Zastrow" jedoch ein nächtlicher Schallimmissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB (A) eingehalten. Bezüglich der Schattenwurfbelastung des Bebauungsplangebietes wird sich diese lt. den vorliegenden Prognosen voraussichtlich innerhalb der zulässigen Richtwerte bewegen.

Auf den Bestandsstutz dieser Anlagen wurde verwiesen.

12. Finanzierung

- 12.1. Die Gemeinde Görmin hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Vorhabensträger getragen werden.
- 12.2. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 7 ist zunächst einmal keine Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Die Ausweisung der Verkehrsflächen im Süden des Plangebietes gelten lediglich der Flächenbevorratung und der planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen. Die Erweiterung des Verkehrsraumes der Straße "Großer Ring" steht im Zusammenhang mit der Überplanung nicht an.
- 12.3. Ebenso bedarf es nicht der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Aus diesem Grunde ergeben sich im Zusammenhang mit der Planung für die Gemeinde Görmin im Anschluss an das Inkrafttreten der Satzung keine finanziellen Ansprüche.

Görmin, August 2020


Redwanz
Bürgermeister

