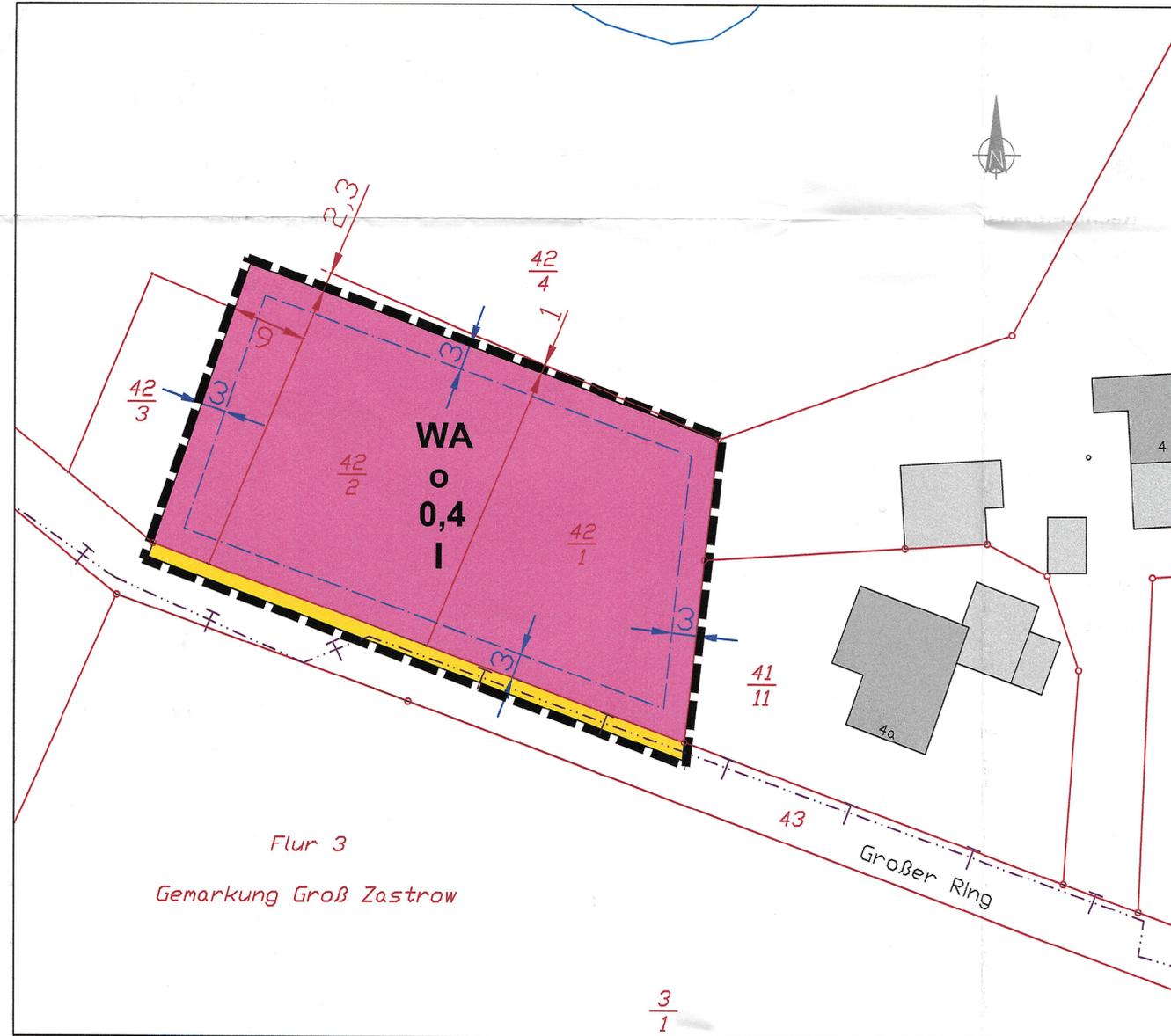


Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnbebauung Groß Zastrow" der Gemeinde Görmin

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Groß Zastrow, nördlich der Straße "Großer Ring", westlich der Wohnbebauung Großer Ring 4a und umfasst das Gebiet der Flurstücke 42/1, 42/2, 42/3 und 43 (jeweils teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Groß Zastrow

Aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Görmin vom 25.08.2020 für das Gebiet am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Groß Zastrow, nördlich der Straße "Großer Ring", westlich der Wohnbebauung Großer Ring 4a, für die Flurstücke 42/1, 42/2, 42/3 und 43 (jeweils teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Groß Zastrow folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab: 1 : 500



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl 0,1 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Bemaßung des Abstandes Baugrenze zur Grenze des Satzungsgebietes

4. Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche (Name: Großer Ring)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

Gemarkungsname

Flurgrenze

Flurbezeichnung

Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

abgemarker Grenzpunkt

nicht abgemarker Grenzpunkt

Bemaßung des Abstandes Flurstücksgrenze zur Grenze des Satzungsgebietes

2. sonstige Darstellungen des Planwerkes

im Kataster verankerter Gebäudebestand, Hauptgebäude (einschließlich Hausnummern)

im Kataster verankerter Gebäudebestand, Nebengebäude

Anlagenbestand der Deutschen Telekom AG

III. Hinweis

Zeichnerische Grundlage des Bebauungsplanes bildet das digitale Kataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Stand: August 2020

Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des B-Planes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 38), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) geändert worden ist.

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet -

1.1.1. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB dient das Baugebiet dem Wohnen.

1.1.2. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude.

1.1.3. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

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

1.1.4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

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

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

1.1. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Immissionsschutz

2.1. Es wird darauf verwiesen, dass sich in einer Entfernung von ca. 1.900 m südwestlich des Satzungsgebietes in der Ortslage Görmin eine Immissionsschutzrechtlich genehmigte Sauenzuchtanlage mit 1.608 Tierplätze befindet.

2.2. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass sich in einer Entfernung von ca. 2.000 m südlich des Satzungsgebietes die nächstgelegenen genehmigten Windenergieanlagen im Windenergiegebiet Görmin befinden. Weitere WEA in diesem Raum sind beantragt.

3. Artenschutz

3.1. 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.

3.2. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

4. Bodenschutz

4.1. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

4.2. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (veredete 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.

5. Schutz des Wassers

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSt) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.05.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Loitzer Boten", dem amtlichen Anzeiger des Amtes Peenetal/Loitz, vom 26.07.2018 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch ortsüblich bekannt gemacht, dass die Satzung des B-Planes Nr. 5 auf der Grundlage der §§ 13a und 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 07.08.2018 um 18.30 Uhr im Dörphus in Görmin durchgeführt worden. Die öffentliche Bekanntmachung zu dieser Veranstaltung ist durch Veröffentlichung im "Loitzer Boten" vom 26.07.2018 erfolgt.

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.05.2020 beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.11.2019 bis zum 10.12.2019 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag 09:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 16:00 Uhr
Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch 09:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag 09:00 - 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.10.2019 ortsüblich im "Loitzer Boten", durch Aushang in der Zeit vom 18.10.2019 bis zum 11.12.2019 sowie ergänzend auf der Homepage des Amtes Peenetal/Loitz bekanntgemacht worden.

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Görmin hat auf ihrer Sitzung am 25.08.2020 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnbebauung Groß Zastrow" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.08.2020 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Görmin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.08.2020 gebilligt.

Görmin, d. 20.11.2020

M. Sankowsky
Redwanz
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 09.11.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im 1:500 Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den 04.11.2020

M. Sankowsky
05VI
Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnbebauung Groß Zastrow" wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 21.12.2020 AZ.: 04745-20-40 mitgeteilt.

Görmin, d. 02.03.2021

M. Sankowsky
Redwanz
Bürgermeister

10. Die Auflagen wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.
Görmin, d. 02.03.2021

M. Sankowsky
Redwanz
Bürgermeister

11. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnbebauung Groß Zastrow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Görmin, d. 02.03.2021

M. Sankowsky
Redwanz
Bürgermeister

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich daraus ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend machen und das Erlöschen des Anspruchs (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

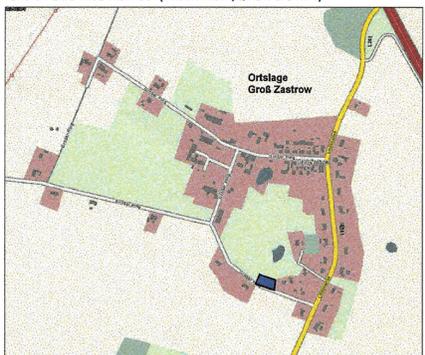
Die Satzung ist mit Ablauf des 02.03.2021 bekanntgemacht in Kraft getreten.

Görmin, d. 30.03.2021

M. Sankowsky
Redwanz
Bürgermeister

* Bekanntmachung erfolgt am 26.03.2021 im "Loitzer Boten", ab 02.03.2021 auf Homepage

Übersichtskarte (unmaßstäblich, Quelle: GAIA M-V)



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

Grundlage: digitales Kataster, Stand 10/2020	
Datum: August 2020	Titel: Satzung
Auftraggeber: Büro Weitblick Liane Janssen · Glendelin 7a · 17111 Beggerow	
Auftragnummer: 06 - 2018	Maßstab: JA
gezeichnet: JA	Maßstab: 1 : 500