

# **B E G R Ü N D U N G**

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

## **SATZUNG DER GEMEINDE GÖRMIN**

über die

### **ERGÄNZUNGSSATZUNG**

gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

für eine Teilfläche aus Flurstück 88, Flur 1, Gemarkung Böken  
im Ortsteil Görmin nördlich der Böker Straße



### **ENTWURFSFASSUNG VON 11-2021**

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1. Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung</b>	<b>4 - 5</b>
<b>3. Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen zur Planaufstellung und Aufstellungsverfahren</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Rechtsgrundlagen</b>	<b>6 - 7</b>
<b>5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>7 - 8</b>
<b>6. Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>8 - 14</b>
<b>7. Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>14</b>

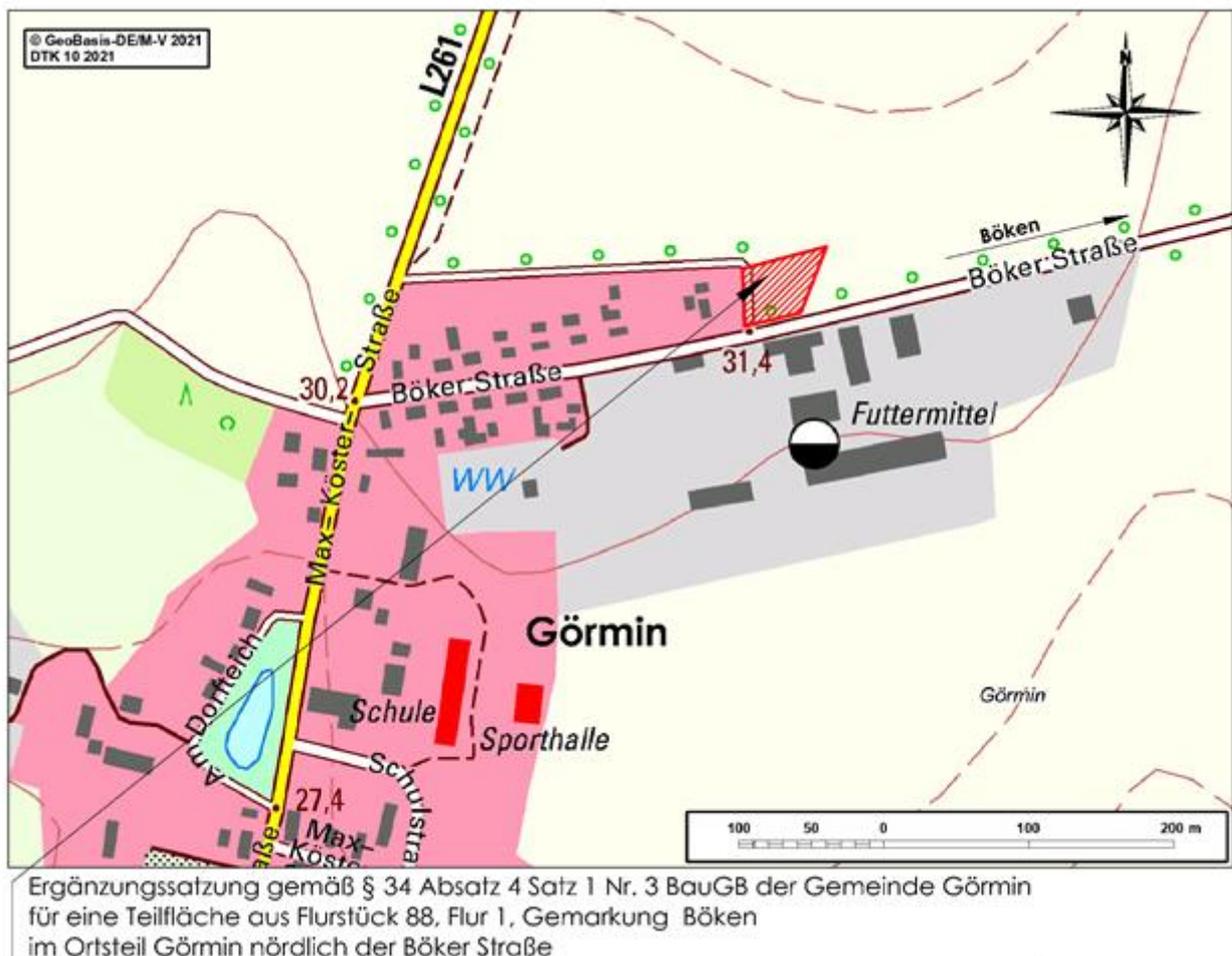
## 1. Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung Görmin beschließt für eine Teilfläche aus Flurstück 88, Flur 1, Gemarkung Böken eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Die Plangebietsfläche umfasst rd. 2.046 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 1.795 m<sup>2</sup> auf das geplante Baugrundstück und 251 m<sup>2</sup> auf die westlich angrenzende Verkehrsfläche.

Die zwischen der westlich angrenzenden Wohnbebauung und dem geplanten Baugrundstück verlaufende Verkehrsfläche wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung der Ergänzungssatzung an die vorhandene Bebauungsstrukturen und die noch nicht herausgemessene Verkehrsfläche als solche darzustellen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am nördlichen Ortsrand des Dorfes Görmin. Er wird im Westen durch Wohnbebauung, im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Süden durch die Böker Straße und das Betriebsgelände eines Landwirtschaftsbetriebes begrenzt.



Die Gemeinde Görmin verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

## **2. Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung**

### **Anlass der Planaufstellung**

Im Rahmen der Bauvoranfrage für ein auf dem östlichen Teil des Flurstückes 88, Flur 1, Gemarkung Böken, geplantes Wohngebäude hat die zuständige Bauordnungsbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald festgestellt, dass das Vorhaben aufgrund der städtebaulichen Situation dem sogenannten Außenbereich zuzuordnen ist.

In Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern- Greifswald wird als geeignetes Planungsinstrument zur Baurechtschaffung die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gewählt. Aufgrund der standörtlichen Situation mit der prägenden Umgebungsbebauung können im Rahmen einer Ergänzungssatzung mit dem hierfür zur Verfügung stehenden Festsetzungsrahmen die notwendigen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen geschaffen werden.

### **Ziel der Planaufstellung**

Mit Aufstellung der Satzung soll eine Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Einbeziehung des östlichen Teils des Flurstückes 88 vorgenommen und damit die Voraussetzung für einen genehmigungsfähigen Bauantrag und die Ansiedlung einer einheimischen Familie geschaffen werden.

Mit der Planaufstellung wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

### **Wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung**

#### Städtebauliche Ordnung

In der Satzung werden einzelne Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer Grundfläche sowie zu den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen getroffen. Dies stellt sicher, dass sich die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen und damit den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprochen wird.

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung ist durch die direkten Anschlussmöglichkeiten an die Böker Straße gesichert.

#### Wohnbedürfnisse

Mit Umsetzung der durch die Satzung eröffneten Bebauungsmöglichkeit wird auf einem Grundstück eine individuelle Bebauung für ein nachgefragtes Wohngrundstück ermöglicht. Es gibt bereits konkrete Ansiedlungsvorstellungen einer einheimischen Familie, so dass davon auszugehen ist, dass die Umsetzung der Planung in einem überschaubaren Zeitraum erfolgt. Damit wird ein Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage geleistet.

#### Umweltbelange

Durch die Umsetzung des Planvorhabens ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die geplanten Eingriffe werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter kann ausgeschlossen werden.

#### Verkehrs- und medienseitige Erschließung

Das Plangebiet liegt an einer öffentlichen Straße.

Alle erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, so dass die künftigen Bauherren lediglich die Herstellung der Hausanschlüsse zu beantragen haben.

### **3. Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen zur Planaufstellung und Aufstellverfahren**

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung sind nur gegeben, wenn die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt sind, wonach

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen können im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgewiesen werden:

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Dem § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kommt vor allem dort Bedeutung zu, wo die vorhandene Bebauung zwar die angrenzenden Flächen noch städtebaulich mitprägt, die Fläche selbst aber unbebaut ist und daher bereits zum Außenbereich gehört. Dies bedeutet, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit im Ergänzungsgebiet entnommen werden können. Eine derartige Prägung liegt hier vor. Aus der Bebauung beidseitig der Böker Straße kann ein Maßstab für die Beurteilung neuer Bauvorhaben hergeleitet werden. Um die städtebauliche Vorprägung der Ergänzungsfläche zu verdeutlichen, wird in der Planzeichnung (Teil A) die Darstellung der Umgebungsbebauung des Plangebietes berücksichtigt und in der Begründung unter Punkt 6 erläutert.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Durch die Ergänzungssatzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden. (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

### **Aufstellverfahren**

Die Ergänzungssatzung kann gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 14.09.2021 wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung von 11-2021, bestehend aus Plan und Begründung sowie Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, erstellt.

Dieser wird der Gemeinde zur Beschlussfassung über die Billigung des Entwurfes und die Offenlage der Entwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zu den Entwurfsunterlagen aufgefordert.

Die Planaufstellung wird mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Die Ergänzungssatzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Nach Inkrafttreten der Satzung gilt das Zulässigkeitsrecht gemäß § 34 BauGB.

## **4. Rechtsgrundlagen**

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Ergänzungssatzung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

- 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 Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- **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)

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

## 5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

Die Gemeinde Görmin gehört dem Amt Peenetal/Loitz an.

Das Amt Peenetal/Loitz liegt nördlich 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.

Die Gemeinde Görmin ist dem Grundzentrum Loitz zugeordnet.

Das Grundzentrum Loitz ist dem Mittelzentrum Demmin zugehörig.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere die Plansätze zur Siedlungsstruktur, finden in der Planung Beachtung.

*„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.“* (Punkt 4.1 (5) LEP M-V)

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.

Es handelt sich um eine kleinteilige Ergänzung des Ortsteils Görmin.

Das Grundstück befindet sich unmittelbar nördlich einer öffentlichen Straße, angrenzend an bestehende Wohnbebauung und gegenüber eines Agrarbetriebes.

Das Ergänzungsgrundstück stellt sich als private Grünfläche dar. Es wurde bisher teilweise u. a. zur Lagerung und Bearbeitung von Kamin- bzw. Feuerholz genutzt und regelmäßig gemäht.

Das Ergänzungsgebiet wird daher nicht landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Böker Straße befindet sich eine Windschutzpflanzung aus Fichten.

Die Bodenversiegelungen werden entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung auf das notwendige Maß begrenzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind abhängig vom Umfang der Versiegelungen Kompensationsmaßnahmen auf dem Baugrundstück umzusetzen und die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von

- Tourismusentwicklungs- und Tourismusschwerpunkträumen,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege,

Der Geltungsbereich der Planung berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop aus.

- Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Trinkwasser,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Rohstoffsicherung,
- Vorbehaltsgebieten Küstenschutz und
- Eignungsgebieten Windenergieanlagen.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurde die Festsetzungsdichte in dem städtebaulich notwendigen Umfang und mit dem rechtlichen Rahmen vereinbare Maß vorgenommen.

Es wurden die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise und Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes festgelegt.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl und auf bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften wurde verzichtet, da anhand der prägenden Umgebungsbebauung die Kriterien für eine Einfügung der Bebauung abgeleitet werden können.

### **Planzeichnung (Teil A)**

Als Planunterlage für die Erstellung der Ergänzungssatzung wurde ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 10-2021 im Maßstab 1: 500 gewählt.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Weg, der vornehmlich der rückwärtigen Erschließung der westlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung dient und an die Landesstraße 261 anbindet.

Parallel zur südlichen Plangebietsgrenze ist eine Baumreihe aus Fichten vorhanden.

Gehölzbestand in Form einer Fichtenreihe entlang des südlichen Grenze des Plangebietes vorhanden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV dargestellt.

Die nördliche, östliche und südliche Plangebietsgrenze ist mit der Grenze des Flurstückes 88 identisch. Die westliche Plangebietsgrenze wurde unter Einbeziehung des vorhandenen Weges festgelegt.

Die Ergänzungsfläche ist als rot unterlegte Flächen gekennzeichnet.

Die westlich angrenzende Verkehrsfläche wird als Wegefläche dargestellt. Im Rahmen der Gebietsentwicklung wird für das Flurstück 88 eine entsprechende Teilungsvermessung durchgeführt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung der Baugrenzen mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen.

### **Text (Teil B)**

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Zulässigkeit von Vorhaben (§ 34 BauGB)

In Punkt I. 1 wird zur Zulässigkeit von Vorhaben klargestellt, dass nach Rechtskraft der Satzung für die Vorhaben im Plangebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben ist.

Die Beurteilung nach § 34 Absatz 1 BauGB legt fest, dass für die zu realisierenden Vorhaben das Einfügungsgebot gilt.

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*

*Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Im Rahmen der Erstellung des Lage- und Höhenplanes und der Erfassung der umgebenden Bebauungsstrukturen wurde festgestellt, dass am nördlichen Ortsrand von Görmin eingeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss überwiegt.

Für die Errichtung der baulichen Anlagen wird daher gemäß Punkt I. 2 ein Vollgeschoss als Obergrenze zugelassen.

Diese Festsetzung harmoniert auch mit den von den Bauherren bereits angezeigten Bebauungsabsichten.

- Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Absatz 2 BauNVO)

Gemäß Punkt I.3 wird für das Plangebiet die offene Bauweise 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.

Im Umfeld des Plangebietes herrscht eine offene Bebauung vor. Eine entsprechende Übernahme für das Plangebiet soll die Beibehaltung der lockeren dörflichen Bebauung bewirken.

- Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Damit ist das Wohngebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen einzuordnen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn die Satzung nichts anderes festsetzt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies bedeutet, dass z. B. Carports, Garagen und Schuppen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Diese Regelung soll für die Ergänzungssatzung angewendet werden, da sie der ortsüblichen dörflichen Umgebungsbebauung entspricht.

Einer textlichen Festsetzung bzw. Klarstellung bedarf dies nicht, dass die BauNVO die entsprechende Regelung enthält.

- Festsetzungen zum Naturschutz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um eine unbebaute Grundstücksfläche. Mit der Umsetzung der Baumaßnahmen ist ein Eingriff in die Natur verbunden.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Da es sich um eine großzügige Grundstücksfläche handelt, kann die erforderliche Kompensation im Plangebiet auf dem Baugrundstück umgesetzt werden.

In Punkt I. 4. (1) wurde daher festgesetzt, dass für die Ergänzungsfläche der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V wie folgt auszugleichen ist:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens 2 Bäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm vorzunehmen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem privaten Grundstück sind gemäß Punkt I. 4. (2) spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Mit den Festsetzungen gemäß Punkt I.4 (3) zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Qualität der künftigen Wohnbebauung, die maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen bestimmt wird, aufgewertet.

Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze vorhandene Baumreihe aus Fichten soll weitestgehend erhalten bleiben. Im Gehölzbestand befinden sich sowohl Bäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Görmin als auch gemäß dem Landesnaturschutzgesetz § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. In dem Zusammenhang mit dem Gehölzbestand und den zur Pflanzung vorgesehenen Gehölzen wurden unter I. 4.(4) Festsetzungen zum gemeindlichen sowie gesetzlichen Gehölzschutz getroffen. Danach sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Im Text (Teil B) sind unter Hinweise in Punkt 1 die Belange des gemeindlichen und gesetzlichen Gehölzschutzes dargestellt.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist geregelt, dass in den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden können. Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in die Satzung 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 die Satzung aufgenommen werden können.

Grundlegende gestalterische Kriterien stellen die Fassaden – und Dachgestaltung dar. Die Fassaden der Gebäude im Ortsteil Görmin sind durch Putz, Klinker und Naturmaterialien gekennzeichnet. In der Dachgestaltung herrschen Satteldächer mit Ziegeleindeckung vor.

Auf bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften soll daher verzichtet werden, da die Zulässigkeit mit Rechtskraft der Satzung durch das Gebot der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung beurteilt werden kann und eine Verschlechterung der städtebaulichen Situation ausgeschlossen werden kann. Außerdem wird für die Bauherrn eine Überreglementierung hinsichtlich des Gestaltungswillens vermieden.

## **II. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG**

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Görmin erstellt.

Er beinhaltet die Prüfung, ob durch die Planinhalte die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung von **Vermeidungsmaßnahmen** den artenschutzrechtlichen Verboten effektiv begegnet werden kann.

Das Ergänzungsgrundstück weist keine geeigneten Habitate für Freibrüter und Bodenbrüter auf. In dem auf dem Grundstück gelagerten Kamin-/ Feuerholz können jedoch Brutplätze für wenig störungsempfindliche **Vogelarten** potenziell sein.

Aufgrund der artenarmen Vegetation ist nicht mit einem Vorkommen von Nahrungsgästen zu rechnen, die essenzielle Nahrungshabitate benötigen. Es ist von einer sporadischen Nutzung von wenig spezialisierten Vogelarten auszugehen. Auch für den Weißstorch stellt das Ergänzungsgrundstück kein essenzielles Nahrungshabitat dar, so dass die geplante Bebauung und Umnutzung des Grundstücks keine Auswirkungen auf die lokale Population haben.

Eine Gefährdung geht von den Glasflächen aus, die im Zuge der Bebauung entstehen und an denen nicht selten Vögel kollidieren.

Die Habitatstrukturen des Ergänzungsgrundstückes lassen das Vorhandensein von **Fledermausquartieren** ausschließen. In Holzmieten werden gelegentlich einzelne überwinterte Fledermäuse gefunden, was auch hier möglich wäre. Eine Nutzung als Jagdhabitat ist bedingt möglich, wobei es sich aufgrund der geringen Grundstücksgröße nur um ein Teiljagdhabitat für Fledermäuse handelt, welches zudem aufgrund der Strukturarmut nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Die geplante Bebauung und Umnutzung des Grundstücks hat somit keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Nahrungsverfügbarkeit für Fledermauspopulationen. Auch Auswirkungen durch Lichtemissionen sind aufgrund der bereits bestehenden Störwirkungen durch die Beleuchtungsanlagen des nahen Agrarbetriebes nicht zu erwarten.

Das Ergänzungsgrundstück weist keine geeigneten Habitatstrukturen für **Amphibien, Reptilien** und **xylobionte Käfer** auf, so dass Auswirkungen auf die geschützten Tierpopulationen nicht zu erwarten sind.

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände **Vermeidungsmaßnahmen** durchzuführen. Entsprechende Festsetzungen wurden unter

**II. Naturschutzrechtliche Regelung auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG** wie folgt getroffen:

**(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)**

*Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrütern) zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Die gerodeten Gehölze sind vom Grundstück zu entfernen, um eine Neubesiedlung zu vermeiden.*

*Die sich auf dem Grundstück befindenden Holzmieten sind in den Monaten September und Oktober bzw. März und April händisch abzutragen.*

**(3)**

*Um Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, ist bei den Neubauten reflexionsarmes Glas, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, zu verwenden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, zu vermeiden.*

## **Nachrichtliche Übernahme**

### **Belange des Denkmalschutzes**

#### **(§ 9 Absatz 6 BauGB)**

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

Da auch im Plangebiet jederzeit Bodenfunde auftreten können, wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als nachrichtliche Übernahme in den Text (Teil B) aufgenommen.

Die zuständigen Denkmalschutzbehörden werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

## Hinweise

### **Baumschutzsatzung der Gemeinde Görmin und gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V**

Gemäß den textlichen Hinweisen ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Görmin (Baumschutzsatzung), rechtskräftig seit 22.09.2005, auf das Plangebiet anzuwenden.

Geschützte Bäume sind gemäß § 3 Punkt 1 der Baumschutzsatzung Bäume mit einem Stammumfang ab 70 cm gemessen in 1 m Höhe. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stimmumfange 70 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen sind in § 8 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Görmin geregelt.

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ersatz ist im **Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007)** geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
> 150 cm - 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Bei Fällung von gesetzlich oder gemeindlich geschützten Bäumen ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald bzw. bei der Gemeinde Görmin zu beantragen.

Der im Text (Teil B) getroffene Regelungsumfang stellt sicher, dass die Vorhaben nach Rechtskraft der Satzung nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden können. Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### **7. Hinweise aus der Beteiligung 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 Abwägung der Gemeindevertretung Görmin in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Görmin im November 2021

Der Bürgermeister