

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Passow der Gemeinde Görmin

Begründung

Anlage 1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
----------	---------------------------------------

Stand: Entwurf

Mai 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Görmin
Der Bürgermeister
über Amt Peenetal/Loitz
Lange Straße 83
17121 Loitz

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395-5824051
Fax: 0395-36945948
GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes	4
3. Beschreibung des Plangebietes	4
4. Planungsanlass und Planungsziel	5
5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung	5
6. Planinhalt und Festsetzungen	6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze	7
6.3 Erschließung	7
6.4 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind	7
6.5 Ver- und Entsorgung	7
6.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und.....	8
zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
6.7 Maßnahmen zur Vermeidung	9
6.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen.....	9
7. Nachrichtliche Übernahme	9
7.1 Landesstraße	9
8. Hinweise	9
8.1 Bodendenkmale	9

1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst den gesamten Innenbereich des Ortschafts Passow und hat eine Größe von 19,4 ha. Er erstreckt sich auf Teile der Fluren 2, 3, 5 und 6 der Gemarkung Passow.

Mit Schreiben vom 13.03.2020 wurde vom Landkreis Vorpommern-Greifswald die Bauvoranfrage für eine Garage für ein Feuerwehrfahrzeug (5 m x 6 m) auf dem Flurstück 6/2 der Flur 3 positiv beschieden. Der Standort der Feuerwehrgarage wurde in den Klarstellungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung hat zwei Teilbereiche. Der Teil südlich der Chaussee umfasst die Gemarkung Passow, Flur 3 Flurstücke 12/1, 12/2 und 13 (alle teilweise). Er befindet sich in der Mitte des Dorfes südlich der Landesstraße L 261 und westlich der Peenestraße.

Der Geltungsbereich südlich der Chaussee wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Im Norden: | durch Nebenanlagen der Chaussee mit Wassergraben (Flurstücke 59 und 60 der Flur 6), |
| im Osten: | durch die Peenestraße (Flurstück 11 Flur 3), |
| im Süden: | durch Wohnbebauung Peenestraße 6 und Ackerfläche (Flurstück 13 der Flur 3) und |
| im Westen: | durch Wohnbebauung Chaussee 12 und Ackerfläche (Flurstücke 12/2 und 13 der Flur 3). |

Der Teil nördlich der Chaussee umfasst die Gemarkung Passow Flur 6 Flurstücke 55/1 und 58/3 (beide teilweise). Er befindet sich in der Mitte des Dorfes nördlich der Landesstraße L 321 und westlich der Pappelstraße.

Der Geltungsbereich nördlich der Chaussee wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Im Norden: | durch Ackerfläche und Wiese (Flurstücke 55/2 und 58/3 der Flur 6), |
| im Osten: | durch Wohnbebauung Pappelstraße 1 und die Pappelstraße (Flurstück 58/1 Flur 6 und Flurstück 15 Flur 2), |
| im Süden: | durch die Landesstraße (Chaussee) und den Löschwasserteich (Flurstücke 49, 58/2 und 60 der Flur 6) und |
| im Westen: | durch Wohnbebauung Chaussee 13 (Flurstück 55/1 der Flur 6). |

Die Gesamtgröße des Einbeziehungsbereiches beträgt 2,12 ha.

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Einbeziehung liegt in der Mitte des Ortes Passow und an der Straßenkreuzung der Chaussee, der Peenestraße und der Pappelstraße. Er ist unbebaut. Prägend ist die Wohnnutzung (Alte Dorfstraße 1, Chaussee 12 und 13, Pappelstraße 1 und Peenestraße 1, 2, 3, 4 und 6).

Der Standort grenzt südlich und nördlich an die Landesstraße L261 an und wird von ihr erschlossen. Auf der Südseite befindet sich ein Wassergraben zwischen Landesstraße und

den Wohngrundstücken. Im Osten grenzen die Pappelstraße und die Peenestraße an und ergänzen die Erschließung.

Im Süden grenzt Passow an den Naturpark Flusslandschaft Peenetal. In der Peenestraße steht auf der Westseite eine Lindenreihe. Auf der Nordseite der Chaussee stehen zwei Einzelbäume im Bereich der Einbeziehung. Innerhalb des nördlichen Einbeziehungsbereichs stehen 7 Ahorne und im südlichen eine Linde und eine Birke als geschützte Bäume. Die Fläche wird größtenteils als Intensivgrünland genutzt; nördlich der Chaussee auch teilweise als Nutzgarten. Zwischen Nutzgarten und Grünland steht eine Hecke.

Der Graben südlich der Chaussee ist als Gewässer nicht gewidmet. Nördlich der Chaussee befindet sich der Löschwasserteich des Ortsteils. Auf der Fläche südlich der Chaussee befindet sich ein kleiner Folienteich.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist die Ausweisung von Bauflächen für Wohnungsbau im Ortsteil Passow.

Die Gemeinde Görmin kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken nicht entsprechen. Für Passow wurden Bauvoranfragen für die Einbeziehungsbereich südlich der Chaussee negativ beschieden.

Die Gemeinde beabsichtigt in der Ortsmitte zwei insgesamt etwa 1,86 ha große Flächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Hier können ca. 9 neue (bisher unbebauten) Bauplätze ausgewiesen werden. Durch die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes kann dies planungsrechtlich gesichert werden.

Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, für den geplanten Standort im Außenbereich Baurecht über eine Einbeziehungssatzung zu schaffen.

5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Die Gemeinde Görmin hat keinen Flächennutzungsplan.

Die Einbeziehungsbereiche werden durch den im Zusammenhang bebauten Teil des Ortes Passow begrenzt.

Durch die Einbeziehung des Planbereiches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle und maßvolle Ergänzung.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Bebauung an der Landesstraße (Chaussee), der Pappelstraße und der Peenestraße hinreichend geprägt wird. Die benachbarte Bebauung sind Wohngebäude. Mit der Satzung wird Baurecht für weitere Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert oder beeinträchtigt werden.

Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ (Arten: Bachneunauge, Bauchige Windelschnecke, Biber, Bitterling, Eremit, Europäische Sumpfschildkröte, Fischotter, Flussneunauge, Große Moosjungfer, Großer Feuerfalter, Hochmoor-Großlaufkäfer, Lachs, Meerneunauge, Mopsfledermaus, Rapfen, Rotbauchunke, Schlammpeitzger, Schmale Windelschnecke, Steinbeißer, Sumpf-Glanzkraut und Zierliche Tellerschnecke) ist vom Einbeziehungsbereich mehr als 1,6 km entfernt. Das Nächstgelegene SPA-Gebiet DE 2147-401 „Peenetallandschaft“ (Arten: Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Blaukelchen, Bruchwasserläufer, Eisvogel, Fischadler, Gänsesäger, Goldregenpfeifer, Grauammer, Graugans, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Heidelerche, Höckerschwan, Kampfläufer, Kiebitz, Kleines Sumpfhuhn, Knäkente, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Nonnengans, Odinshühnchen, Pfeifente, Raubseeschwalbe, Raubwürger, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Rotschenkel, Saatgans, Sandregenpfeifer, Schellente, Schnatterente, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Silberreiher, Singschwan, Sperbergrasmücke, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Tafelente, Turmfalke, Turteltaube, Uferschnepfe, Uferschwalbe, Wachtel, Wanderfalke, Weißbartseeschwalbe, Weißstorch, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergmöwe, Zwergsäger, Zwergschnäpper, Zwergschwan und Zwergsumpfhuhn) ist vom Einbeziehungsbereich mehr als 1,6 km entfernt. Aufgrund der großen Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass die Wohnungsbauvorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störanfällig sind. Die Planung steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Daher werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die prägende Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Alle Nachbargebäude sind Wohngebäude.

Die Gebäude sind alle eingeschossig.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

In der Ergänzungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Die vordere Baugrenze befindet sich im Abstand von 25 m zur Flurstücksgrenze der Chaussee und 17 m von der Peenestraße. Die Baufelder haben eine Tiefe von 15 m.

6.3 Erschließung

Wegen der Wirkung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flächen zum unbeplanten Innenbereich zu erklären, ist für Vorhaben die gesicherte Erschließung Voraussetzung für das Verfahren.

Die Landesstraße L261 erschließt den Standort verkehrlich. Ergänzt wird die Erschließung von der Pappelstraße und der Peenestraße. Die Zufahrt zum Grundstück östlich des Löschwasserteiches erfolgt von der Pappelstraße. Die Zufahrten zu dem Baufenster parallel zur Peenestraße sind an der Peenestraße anzulegen.

6.4 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

Mit Bescheid vom 05.07.2019 stellt die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald die Gewässereigenschaft des südlichen Straßengrabens der Landesstraße L261 im Abschnitt 070 von km 5,940 (links) bis km 6,530 (links) in der Ortslage Passow der Gemeinde Görmin neben seiner Funktion als Straßenverkehrsanlage fest. Im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Tollense/Mittlere Peene“ wird dieser Graben unter der Gewässernummer 1-0-61-3 geführt. Abweichend vom § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (5 m Gewässerrandstreifen) hat der Wasser- und Bodenverband einen 7m breiten Arbeitsstreifen gefordert, den die Gemeinde hier festsetzt.

Die Gemeinde Görmin hat vom Ingenieurbüro Leu ein hydraulisches Gutachten zur Entwässerung Alte Dorfstraße, Pappelstraße, einen Teil der Peenestraße, Radweg an der L 261 und die L261 OT Passow erstellen lassen, welches seit dem 19.05.2020 vorliegt. Im Ergebnis wird die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens westlich der Ortslage empfohlen und eine neue Profilierung des Entwässerungsgrabens südlich der Landesstraße L261.

Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche von derzeit 7 m ausreichend ist, die Bewirtschaftung auch bei neuem (vermutlich etwas breiteren) Grabenprofil zu gewährleisten.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptversorgungsleitungen in den Straßen gesichert.

Die Löschwasserversorgung am Standort ist durch den vorhandene Löschwasserteich ebenfalls gesichert.

6.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.6.1 Kompensationsmaßnahmen

M1 Zur Kompensation des Eingriffes ist innerhalb der 0,56 ha großen Maßnahmenflächen auf Intensivgrünland eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist extensives Grünland mit zweimaliger Mahd/Jahr zu entwickeln. Weiterhin 60 hochstämmige Obstbäume StU 14/16 cm mit Verankerung aus heimischen Baumschulen z.B. Barnimer Baumschule im Raster 10 m x 10 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wildschutz ist zu gewährleisten. Die Mahd ist ab 1. August auf mindestens 10 cm Schnitthöhe mit Balkenmäher vorzunehmen. Das Mahdgut ist zu beseitigen. Auf Düngung, PSM, Nachsaat, Walzen, Schleppen und Umbrechen ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen erfolgen. Die Pflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

Artenliste:

Apfelbäume: z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel;

Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern;

Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte)

M2 Als Ersatz für den Verlust von geschützten Einzelbäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass MV heimische Bäume in der Qualität Hochstamm; 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Bei Ausfall ist nachzupflanzen.

Drei Bäume (ein Ahorn im nördlichen Bereich und die geschädigte Linde und Birken im südlichen Bereich) wurden nicht zur Erhaltung festgesetzt.

6.6.2 CEF-Maßnahmen

CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten an den Bäumen, die zur Erhaltung festgesetzt wurden, zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

1 Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm

mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pase-walk.de) alternativ Fa. Schwegler

CEF 2 Vor Fällungen und Beginn weiterer Umbauten ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an den Bäumen, die zur Erhaltung festgesetzt wurden, zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten

sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung

Für die Ausweisung von Bauland wurde ein Bereich in der Ortslage Passow und entlang vorhandener Straße gewählt, so dass zusätzliche Flächen für die Erschließung in der freien Landschaft nicht beansprucht werden (Vermeidung).

Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

6 nach § 18 NatSchAG geschützte Ahorne im nördlichen Bereich wurden zur Erhaltung festgesetzt.

6.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 1a BauGB vollständig den Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs zugeordnet.

Die Kompensationsmaßnahme M1 wird jeweils dem Flurstück zugeordnet, auf dem sie sich befindet. Der Ersatz für die drei nicht zur Erhaltung festgesetzten geschützten Bäume ist jeweils auf dem Flurstück zu erbringen, wo die Bäume gefällt werden. Die CEF-Maßnahmen werden dem Flurstück 58/3 der Flur 6 zugeordnet.

7. Nachrichtliche Übernahme

7.1 Landesstraße

Der Planbereich wird von der Landesstraße L261 erschlossen. Der Planbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Im Geoportal sind für den entsprechenden Abschnitt aktuell (12.02.2020) für die Messstelle 0141, auf dem entsprechenden Straßenabschnitt, 1.738 Kfz-Verkehr /Tag und 101 Schwerverkehr/Tag angegeben. Der Abstand der vorderen Baugrenze zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens beträgt mindestens über 31 m. Nach DIN 18005 ergeben sich somit 55,5 dB(A) tags und 45,5 dB(A) nachts an der Baugrenze für die Wohnhäuser. Dementsprechend werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 bei allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) fast eingehalten.

8. Hinweise

8.1 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß

§ 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

Görmin,

Der Bürgermeister

Siegel