

08/BV/071/2021

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Golchen“ der Gemeinde Golchen im Verfahren gemäß § 13b BauGB hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Kevin Holz	<i>Datum</i> 24.11.2021 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Golchen (Entscheidung)	09.12.2021	Ö

Sachverhalt

Der Planentwurf wird in der vorliegenden Fassung beschlossen und der Begründungsentwurf wird gebilligt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holt die Verwaltung oder ein gemäß § 4b BauGB beauftragter Dritter die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Planentwurf und Begründung ein, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Golchen beschließt:

1. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Golchen „Wohngebiet Golchen“ im Verfahren gemäß § 13b BauGB wird in der vorliegenden Fassung vom November 2021 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Golchen „Wohngebiet Golchen“ mit der Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht

abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

3. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input checked="" type="checkbox"/> planmäßig zur Verfügung unter : Produktsachkonto: 5.1.1.00.56250000 Bezeichnung: Sachverst., Gerichts- u. ä. Aufwendungen		<input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung (Deckungsvorschlag) Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:	13.300,00 €	Haushaltsmittel:	
bisher angeordnete Mittel:	4.004,05 €	bisher angeordnete Mittel:	
Maßnahmesumme:	9.329,60 €	Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:	-33,65 €	noch verfügbar:	
Erläuterungen:			

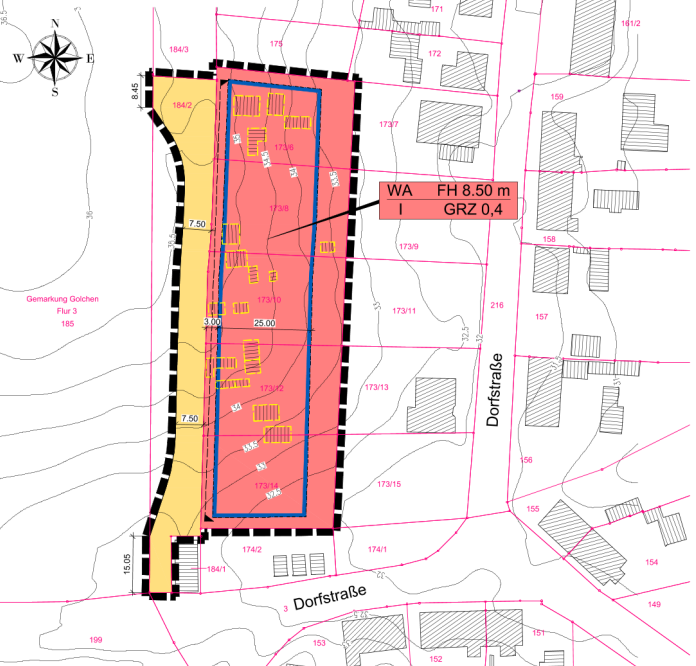
Anlage/n

1	01 Bebauungsplan Nov.2021 öffentlich
2	02 Begründung Stand November 2021 öffentlich

SATZUNG DER GEMEINDE GOLCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "WOHNBEBAUUNG GOLCHEN"

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbauung Golchen" der Gemeinde Golchen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontents (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
GRZ 0,40 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
FH 8,50 m maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Baugrenze
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrtsbereich
- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereich

II. Darstellung ohne Normcharakter

- Bemaßung in Meter
- Kataster
- Abbruch vorh. baulicher Anlagen
- vorn. Höhe in Meter über NHN im amtl. Höhen Bezugssystem DHHN2016
- Nutzungsschablone



TEXT - TEIL B

- ### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNO sind ausnahmsweise zulässig.
 - Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNO auf 8,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrtrahmens der angrenzenden Erschließungsstraße.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNO ist unzulässig.
 - Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V**
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte Bedachungen in Naturrot oder anthrazit als Satteldächer, Krüppelwalmdach oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,56 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 173/6, 173/8, 173/10, 173/12, 173/14 und 184/2 (tlw.) der Flur 3, Gemarkung Golchen.

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG M-V (GVB. M-V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Plangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom September 2021, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübeckstr. 289, 19059 Schwerin

Verfahrensverfahren

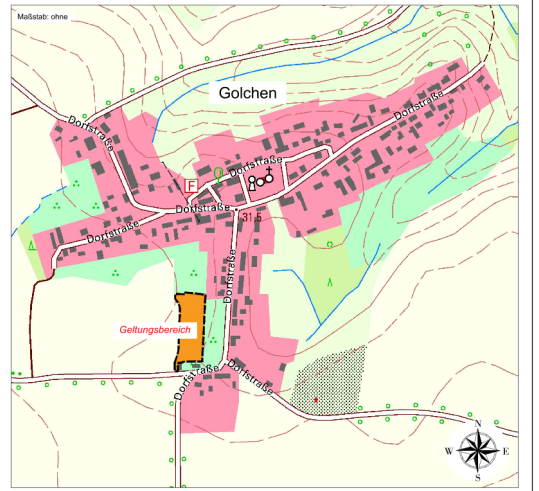
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
..... den Siegel
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des "Amtskurier" des Amtes Trepower Tolenswinkel am
Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis zum
Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen sowie die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Trepower Tolenswinkel, sowie auf der Homepage der Stadt Ahrenshoop nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des "Amtskurier" des Amtes Trepower Tolenswinkel bekannt gemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Golchen, den Siegel
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Golchen, den Siegel
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Golchen, den Siegel
Der Bürgermeister
- Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am Az.: genehmigt.
Golchen, den Siegel
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgefertigt.
Golchen, den Siegel
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Entschärfen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Golchen, den Siegel
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634),** zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNOV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),** zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),** zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),** zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66),** zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344),** zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.1777),** zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.),** zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392)
- Hauptsatzung der Gemeinde Golchen in der aktuellen Fassung**

Übersichtskarte

DTK 10 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern Oktober 2021



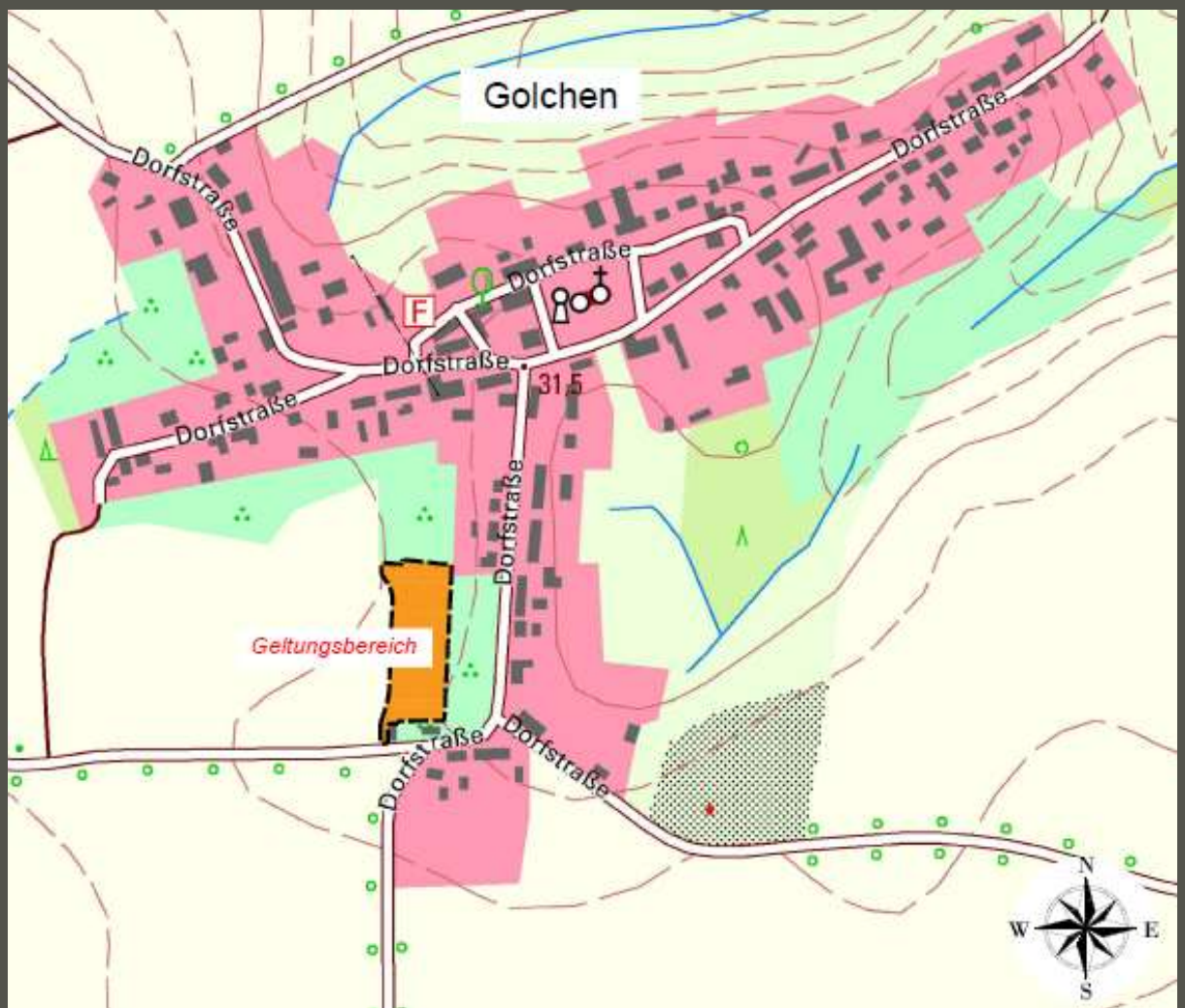
Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Golchen "Wohngebiet Golchen" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

BAUKONZEPT architekten + ingenieure	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GMBH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Verbandsnummer: 30897
	Entwurf November 2021	

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Gemeinde Golchen
Bebauungsplan Nr. 1
„Wohngebiet Golchen“
gemäß § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



Begründung
November 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	6
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Örtliche Bauvorschriften	11
6.4	Umweltprüfung	12
6.5	Verkehrskonzept	13
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	14
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	14
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
8.2	Gewässer	14
8.3	Telekommunikation	15
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	15
8.5	Brandschutz	15
9.	DENKMALSCHUTZ	17
9.1	Baudenkmale	17
9.2	Bodendenkmale	17

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Gemeindehauptort Golchen in der gleichnamigen Gemeinde besitzt durch seine Lage sowie das reizvolle naturnahe Umfeld eine besondere Qualität als Wohnstandort. Die stetige Nachfrage nach Wohngrundstücken in Golchen bleibt damit ungebrochen.

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Je nach Nutzungsgrad ist damit die Schaffung von fünf Wohngrundstücken möglich.

Vordergründiges Ziel des Verfahrens und gleichzeitig auch besonderes öffentliches Interesse der Gemeinde Golchen ist es, der ständigen Nachfrage an attraktiven Wohnbaugrundstücken mit Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen gerecht zu werden und damit der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegenzuwirken.

Der Bebauungsplan soll unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen vor. Die Grundfläche, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, beträgt für das vorliegende Bauleitplanverfahren weniger als 10.000 m². Es handelt sich um eine Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ort Golchen anschließt.

Vorliegend handelt es sich nicht um ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 der Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt es nicht.

Der Planungsraum weist durch seine vorhandene Bebauung eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten.

Negative Auswirkungen auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Tollensetal mit Zuflüssen“ sind aufgrund des Abstandes von ca. 800 m nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, wenn der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden und 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.

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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S.503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Golchen** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom September 2021, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,56 ha. Er erstreckt sich die Flurstücke 173/6, 173/8, 173/10, 173/12, 173/14 und 184/2 (tlw.) der Flur 3, Gemarkung Golchen.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Golchen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **LEP M-V** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz 4.1 trifft konkrete Aussagen zur weiteren Siedlungsentwicklung. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **(Programmsatz 4.1.6 LEP M-V)** Mit der vorliegenden Planung wird dem Rechnung getragen. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortslage Golchen an.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Ziel 4.1 [4] RREP MS)**

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

Diesem Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird Rechnung getragen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke schließen unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper und bestehende Wohnnutzungen an.

Vorliegend ist somit kein Konflikt mit den formulierten Zielstellungen des LEP M-V und RREP MSE erkennbar, denn es besteht der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen der Ortslage Golchen. Die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort ist somit zielführend.

Das LEP M-V trifft für das Plangebiet keine Festlegungen.

Die Festlegungskarte des RREP MSE weist den Geltungsbereich als *Tourismuseentwicklungsraum* aus.

In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. **(3.1.3 [1] RREP MS)**

In Tourismusentwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. **(3.1.3 (3) RREP MS)**

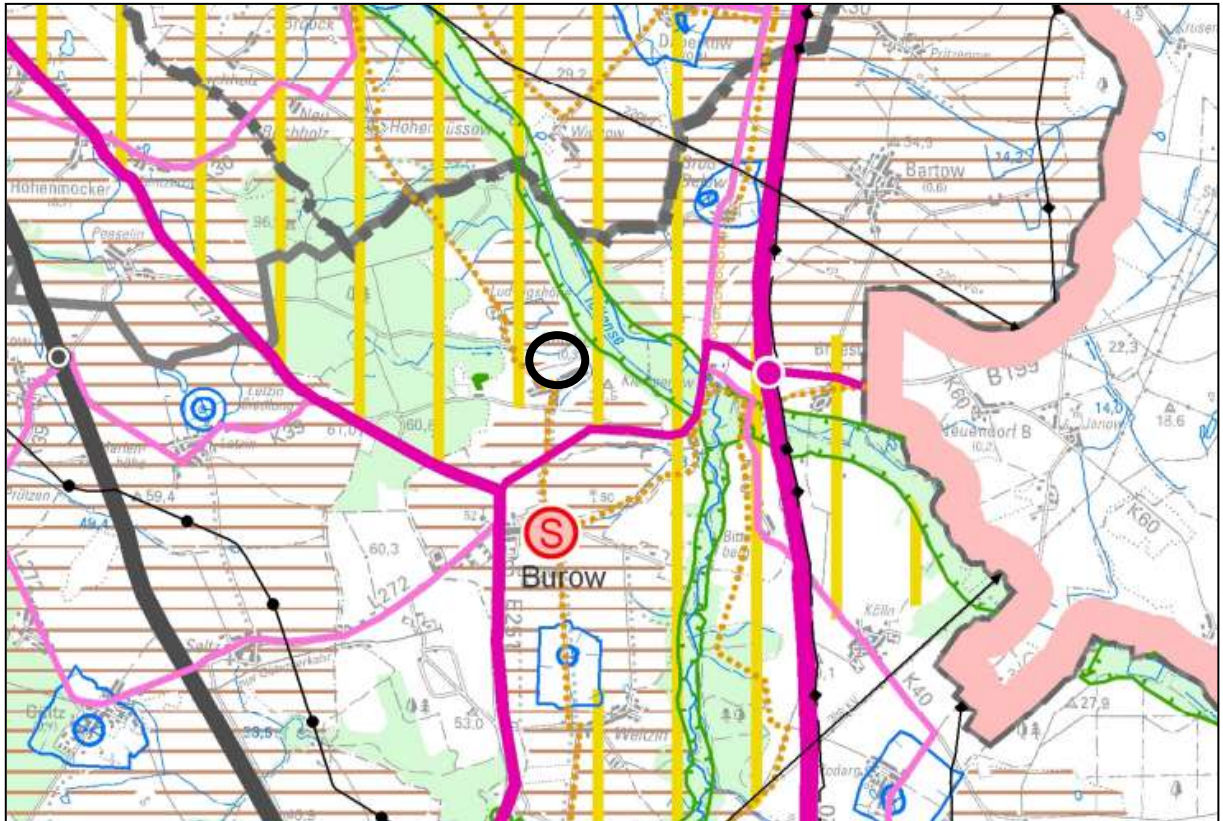


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP MS (Lage Plangebiet schwarz markiert)

Der Vorhabenstandort wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt und spielt somit für die touristische Nutzung eine untergeordnete Rolle. Direkt angrenzend befinden sich weitere Wohnnutzungen.

Es ist also davon auszugehen, dass die von der Gemeinde formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage Golchen und wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt. Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Nebengebäude sowie Nutzgärten. Ein Teilbereich im Westen des Plangebietes umfasst derzeit intensiv genutztes Ackerland. Hier ist die Errichtung einer Erschließungsstraße geplant, welche an die südlich verlaufende Dorfstraße anschließt.

Die Vorhabenfläche bindet im Norden, Osten und Süden direkt an die Siedlungsflächen der dörflich gestalteten Ortslage Golchen an. Westlich erstreckt sich eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Tollsensetal mit Zuflüssen“ erstreckt sich in ca. 800 m Entfernung.

Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Abrundung des Siedlungskörpers im Süden der Ortslage Golchen.

Die bauliche Dichte und auch das Maß der baulichen Nutzung sind dem dörflichen Charakter des Umfeldes anzupassen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Grundsätzlich steht damit die Wohnnutzung im Fokus. Die Planung sieht die Schaffung von bis zu fünf Wohnbauflächen vor.

Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgibt.

Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht mit den Planungszielen der Gemeinde und den oben formulierten städtebaulichen Zielstellungen vereinbar, denn der Schwerpunkt der Planung liegt auf der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zur Wahrung des gebietstypischen Orts- und Landschaftsbildes beabsichtigt die Gemeinde Golchen, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. In Anlehnung an die im Umfeld vorhandenen Gebäude wurde die Zahl der Vollgeschosse auf $Z=I$ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet auf eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Flächenbilanz:

<i>Geltungsbereich</i>	<i>5.611 m²</i>
<i>öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	<i>1.214 m²</i>
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	<i>4.397 m²</i>
<i>Maximale Versiegelung (GRZ 0,4)</i>	<i>1.759 m²</i>

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von 5.611 m² maximal 1.759 m² Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 8,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

1.1.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 LBauO M-V gegeben.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll durch Vorgaben der Dachgestaltung für Wohnhäuser ein städtebaulich verträgliches Gesamterscheinungsbild sichergestellt werden. Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen sind von dieser Regelung nicht erfasst.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte Bedachungen in naturrot oder anthrazit als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.*

6.4 Umweltprüfung

Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die beabsichtigte Planung ist auf Grund der bisherigen Nutzung als Kleingartenanlage nicht zu befürchten.

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vorliegend sind also keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel

Zur Vermeidung einer Tötung oder Störung von Brutvögeln des Offenlandes, der Gehölze oder der Gebäude sollte eine **Bauzeitenbeschränkung** eingehalten werden, d.h. Bauarbeiten sollen nur außerhalb der Brutzeit im September bis März erfolgen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit soll vorher durch einen Gutachter überprüft werden, ob ein aktuelles Brutgeschehen im Bereich der Baufläche ausgeschlossen werden kann.

Abbrucharbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutperiode durchzuführen. Bei einer Durchführung innerhalb der Brutperiode, ist durch einen Fachgutachter unmittelbar vor den Abbrucharbeiten zu prüfen, ob sich an den Gebäuden Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen bzw. Nisthilfen herzustellen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

Geeignete Winterquartiere für Fledermäuse sind nicht vorhanden. Gebäudeabbrüche mit möglichen Tagesquartieren sind in der Zeit zwischen Oktober und März, also außerhalb der Besiedlung durchzuführen. Sollte sich die Bauzeit verschieben, so sind durch Fachpersonal Kontrollen der Abbruchgebäude auf Besiedlung durch Fledermäuse durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien

Zum Schutz von Reptilien (hier: Zauneidechsen) sollte die Bauzeit grundsätzlich außerhalb des Aktivitätszeitraumes, d.h. in der Zeit von Mitte September bis Ende März erfolgen.

Gehölzschutz

Beseitigung geschützter Bäume im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses vom 15. Oktober 2007 (VI 6 -5322.1-0)

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Ausgenommen davon sind u.a. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts.

6.5 Verkehr

Die Erschließung erfolgt ausgehend der Dorfstraße. Für die innere Erschließung ist eine Anliegerstraße in einem Umfang von 1.214 m² geplant, die für das Bemessungsfahrzeug dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist.

Eine Bereitstellung von Stellplätzen auf öffentlichen Flächen ist nicht notwendig, da die ausgewiesenen Grundstücksgrößen ausreichenden Platz für Stellflächen mehrerer Fahrzeuge zu lassen. Hierdurch gibt es keinen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen außerhalb der privaten Grundstücke.

7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Ein Anschluss des Planungsraumes an eine zentrale öffentliche Abwasseranlage besteht derzeit nicht. Die Abwasserentsorgung soll dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen erfolgen. Im Sinne einer ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers sind grundlegend sowohl nachweislich dichte abflusslose Sammelgrube, als auch Kleinkläranlage entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden.

Die Grundstücke sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger, GKU Betriebsstelle Altentreptow, zu vereinbaren.

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh, wie möglich, spätestens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (48 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Vorliegend erfolgt die Löschwasserversorgung über den Dorfteich auf dem Flurstück 202, Flur 3, Gemarkung Golchen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S.12 ff.) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.