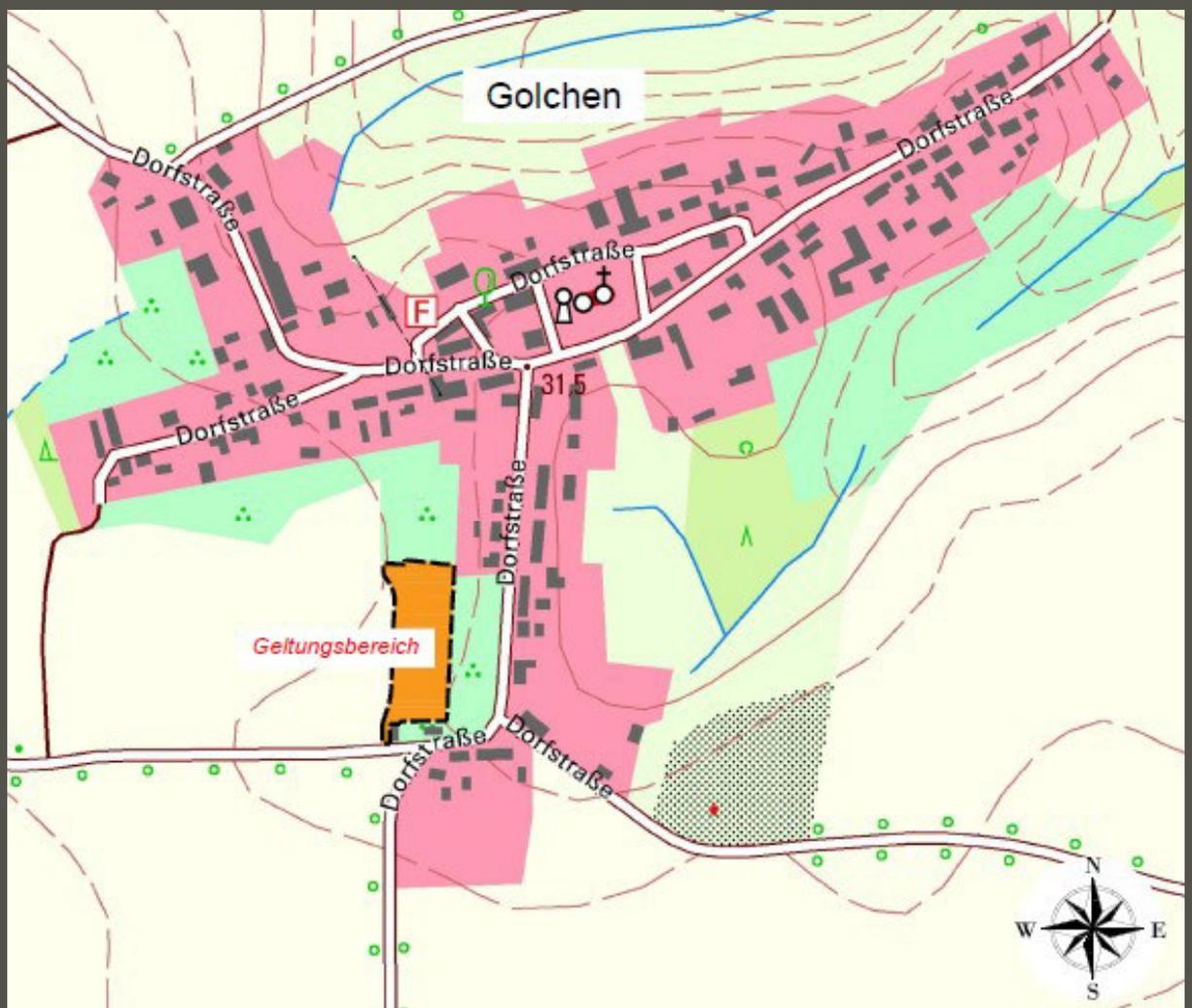


Gemeinde Golchen

Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Golchen“

gemäß § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Auslegungszeit:

17.04.2023 bis 02.05.2023

<i>Anlage</i>	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
1	Genehmigungsbescheid
2	Bebauungsplan
3	Begründung



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Gemeinde Golchen über
Amt Treptower Tollensewinkel
Rathausstrasse 1
17087 Altentreptow**

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de

Zimmer:

Vorwahl

Durchwahl

3.32

0395

57087-2453

Fax: 0395 57087 65965

Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

5188/2022-502

Datum

30. Dezember 2022

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Golchen" der Gemeinde Golchen

**hier: Antrag auf Genehmigung
Posteingang am 01. Dezember 2022**

Hiermit wird die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Golchen am 30. August 2022 beschlossene

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Golchen" der Gemeinde Golchen

gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit § 6 Nr. 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz – AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 110), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl. M-V S. 615, 618)

genehmigt.

Die Genehmigung erfolgt unter nachstehender Maßgabe, Auflagen und einem Hinweis.

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2

17192 Waren (Müritz)

Telefon: 0395 57087-0

Fax: 0395 57087-65906

IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900

BIC: NOLADE 21 WRN

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

Maßgabe:

Die Gemeinde Golchen hat die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO grundsätzlich nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten vollständig auszuschließen bzw. nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu erklären.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Golchen“ grundsätzlich verfolgtes Planungsziel der Gemeinde Golchen ist die Schaffung von Wohnbauland für bis zu fünf Grundstücke. § 13b BauGB regelt bereits vom Grundsatz her die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, so dass Intention des Gesetzgebers hiermit eine reine Wohnnutzung ist.

Nach geltender Rechtsprechung ist derweil die Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO bestätigt worden. Eine solche Baugebietsfestsetzung ist danach jedoch nur dann zulässig, wenn die grundsätzlich die nach Abs. 3 danach zulässigen Ausnahmen vollständig per Festsetzung ausgeschlossen werden bzw. nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes gemacht werden.

Der genannten Maßgabe ist durch Überarbeitung der Satzung und ihrer Begründung zu erfüllen.

Auflagen:

- 1. Die von der Gemeindevertretung beschlossene Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Golchen“ der Gemeinde Golchen ist vom Bürgermeister zu unterschreiben und zu siegeln.**

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Insofern ist die Begründung Teil der Gesamtheit und ist zum Rechtsverständnis der Satzung heranzuziehen.

Insofern ist auch die Begründung vom Bürgermeister zu unterschreiben und durch Siegelung die Ordnungsmäßigkeit zu bestätigen.

- 2. Im Hinblick auf die Rechtseindeutigkeit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Golchen“ der Gemeinde Golchen sind folgende redaktionelle Anpassungen vorzunehmen.**

- 2.1. Festsetzungen sind im Sinne der Rechtseindeutigkeit und –klarheit unmissverständlich zu treffen. Widersprüche sind auszuräumen.**

In der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Golchen“ der Gemeinde Golchen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der Planzeichenerklärung wird zwar auch ein solches Baugebiet erklärt, jedoch mit der Rechtsgrundlage für ein reines Wohngebiet.

Dieser Widerspruch ist auszuräumen. Die Rechtsgrundlage § 4 BauNVO ist zu benennen.

2.2. Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie trage Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen.

Der o. g. Bebauungsplan ist auf Grundlage des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten somit. Entsprechend wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB insbesondere von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. In den Verfahrensvermerken wird dennoch darauf hingewiesen.

Insofern sind die Verweise auf einen erarbeiteten Umweltbericht in den Verfahrensvermerken zu streichen.

2.3. Die Präambel ist hinsichtlich der Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen.

§ 86 Abs. 3 LBauO M-V stellt die Ermächtigungsgrundlage für die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften insbesondere in den Bebauungsplan dar. Insoweit beschränkt sich der Regelungsinhalt auf § 86 LBauO M-V, nicht auf das gesamte Gesetz. Die Rechtsgrundlage des § 86 LBauO M-V ist entsprechend konkret in der Präambel zu benennen.

Hinweis:

Grundsätzlich sind die durch die Gemeindevertretung erfolgten Beschlüsse zu begründen. Der jeweilige Sachverhalt ist begründet darzulegen. Bei künftigen Beschlussfassungen ist dieser Hinweis zu beachten.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – Der Landrat –, Platanenstraße 43 in 17033 Neubrandenburg, erhoben werden. Der Widerspruch kann innerhalb der genannten Frist auch bei einem der auf Seite 1 unten genannten Regionalstandorte eingelegt werden.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht Greifswald, Domstraße 7 in 17489 Greifswald, erhoben werden.

**Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Golchen" der Gemeinde Golchen darf erst ausgefertigt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht werden, wenn die Erfüllung der Maßgabe von mir bestätigt wurde, die Auflagen erfüllt wurden. Der Hinweis ist zu beachten.
Entsprechend sind mir die ergänzenden Verfahrensunterlagen zur erneuten Prüfung herzureichen.**

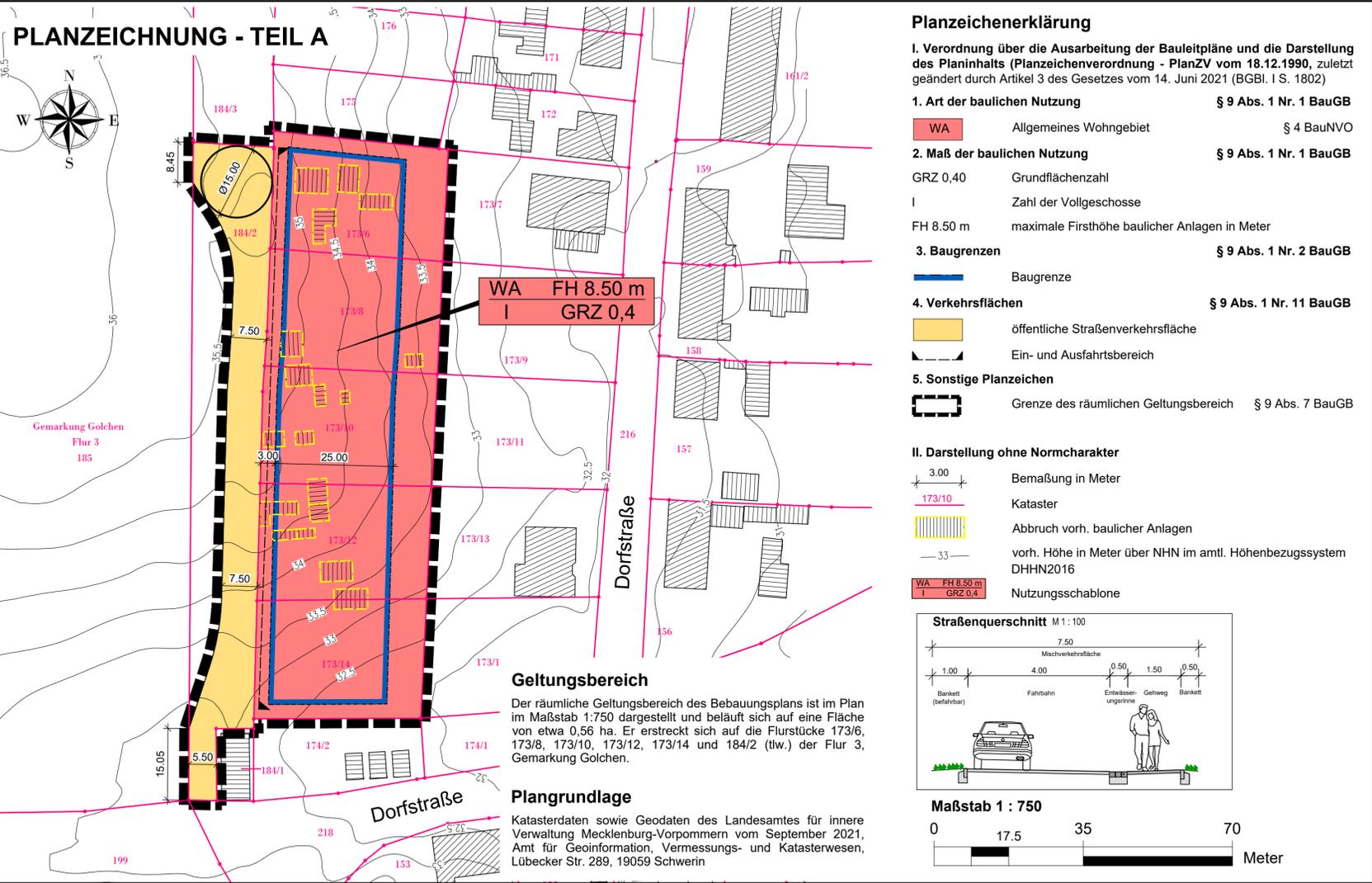
Im Auftrag



Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung 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 30.08.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Golchen" der Gemeinde Golchen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

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 BauNVO sind nicht 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.

1.2 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V

1.2.1 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.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **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)
- **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)
- **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

Verfahrensvermerke

1. 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 .

Neustrelitz, den 09.11.2022 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
.....

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Amtskurier" des Amtes Treptower Tollensewinkel am 7. Januar 2022.

Mit Schreiben vom 18.01.2022 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer vereinfachten öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB am 17.01.2022.

Die Gemeindevertretung hat am 09.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung 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, sowie die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 18.01.2022 bis 21.02.2022 während der Dienststunden im Amt Treptower Tollensewinkel, sowie auf der Homepage des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 7. Januar 2022 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Amtskurier" des Amtes Treptower Tollensewinkel 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 18.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Golchen, den Der Bürgermeister
.....

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.08.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Golchen, den Der Bürgermeister
.....

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.08.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.08.2022 gebilligt.

Golchen, den Der Bürgermeister
.....

4. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am , Az.: genehmigt.

Golchen, den Der Bürgermeister
.....

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Golchen ist der, in der Genehmigungsverfügung der höheren Verwaltungsbehörde aufgeführten, Maßgabe in ihrer öffentlichen Sitzung am beigetreten. Die Satzungsunterlagen, bestehend aus dem Bebauungsplan und der Begründung, lagen in der Zeit vombis während der Dienststunden im Amt Treptower Tollensewinkel sowie auf der Homepage des Amtes öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde am im amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Amtskurier" des Amtes Treptower Tollensewinkel bekannt gemacht.

Golchen, den Der Bürgermeister
.....

6. Die Erfüllung der Maßgaben wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am bestätigt.

Golchen, den Der Bürgermeister
.....

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Golchen, den Der Bürgermeister
.....

8. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Golchen, den Der Bürgermeister
.....

Hinweise

Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. 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.

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 Begünstigung 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.

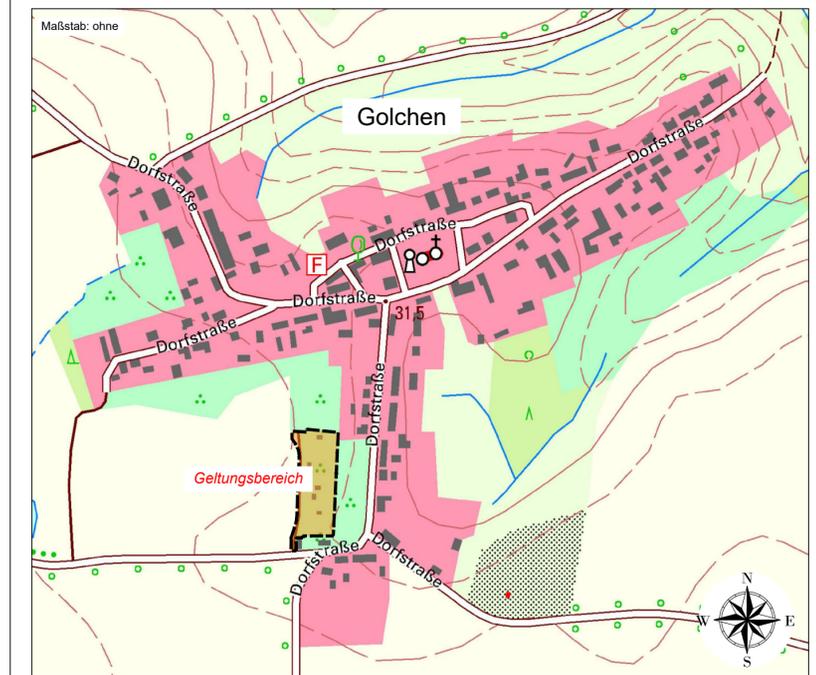
Gehölzschutz

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 Eskkastanie sowie Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts.

Übersichtskarte

DTK 10 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystem (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

Vorhabennummer: 30887

Satzung

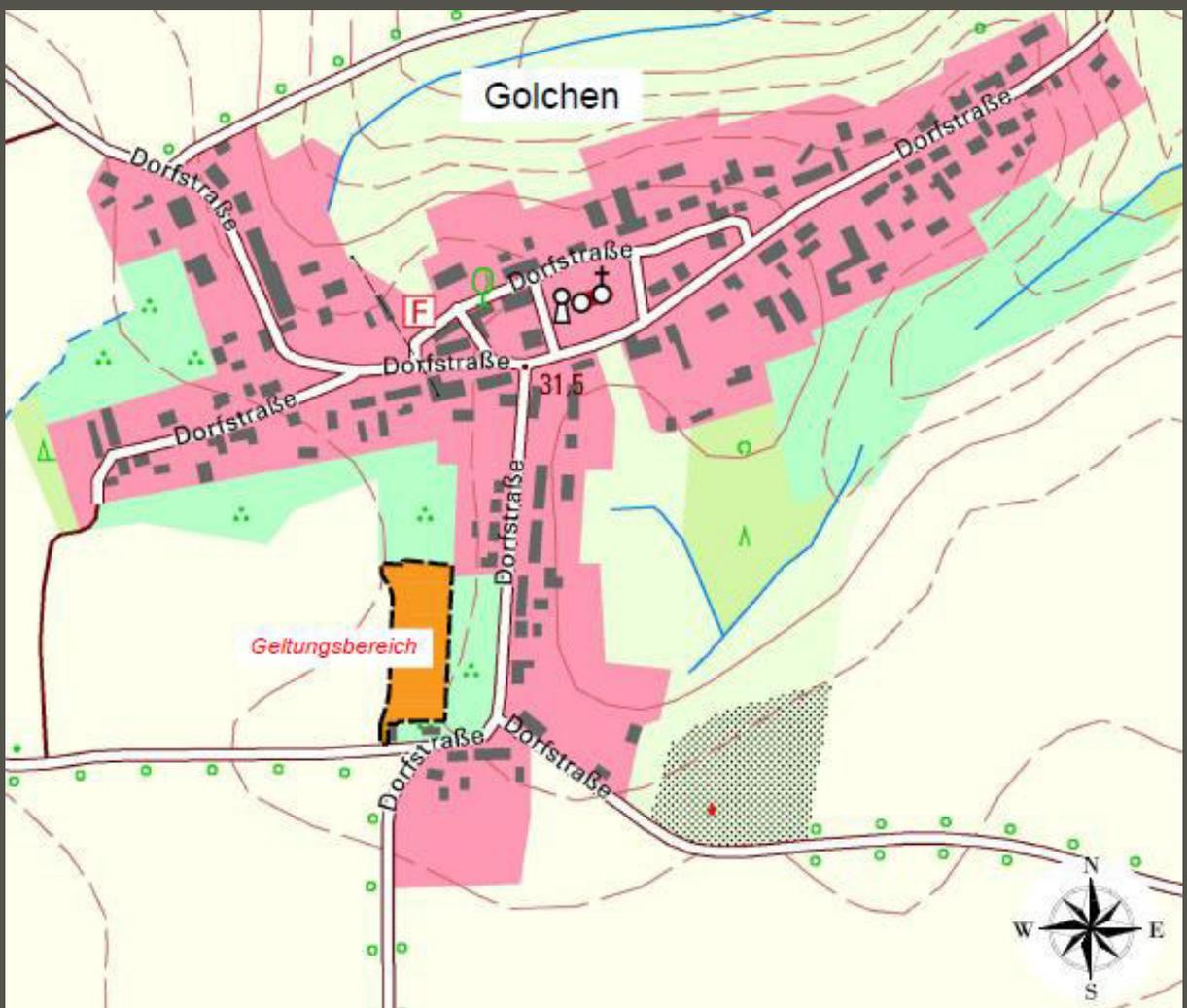
Februar 2023

Gemeinde Golchen

Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Golchen“

gemäß § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



Begründung

Februar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4.	ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	6
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	10
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
6.1	Städtebauliches Konzept	11
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Örtliche Bauvorschriften	12
6.4	Umweltprüfung	13
6.5	Verkehrskonzept	14
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	14
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	15
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	15
8.2	Gewässer	16
8.3	Telekommunikation	16
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	16
8.5	Brandschutz	16
9.	DENKMALSCHUTZ	18
9.1	Baudenkmale	18
9.2	Bodendenkmale	18

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.

In den letzten fünf Jahren verzeichnete die Gemeinde Golchen eine positive Entwicklung ihrer Einwohnerzahl. Es ist zu erwarten, dass sich im Zuge der Suburbanisierung dieser positive Zuwanderungstrend zukünftig fortsetzt. Folglich entsteht zur bereits vorhandenen eine stets ansteigende Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhäuser und ein ständig wachsender Bedarf zur Ausweisung von Wohnbauflächen. Dementsprechend wurden in den letzten Jahren im Hauptort Golchen vorhandene Baulücken, die bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen waren, größtenteils geschlossen. Die restlich verbliebenen potenziellen Bauflächen sind ungeeignet, weil sie durch hochwertige, naturbelassende Biotopstrukturen geprägt sind und im Sinne des Natur- und Artenschutzes erhalten bleiben sollen.

Somit wurden geeignete Flächen gesucht, die sich an die vorhandene Siedlungsstruktur des Gemeindehauptortes anschließen und sich im Bereich von bereits vorhandenen Erschließungsanlagen befinden. Aus Mangel an unmittelbar an der Haupteerschließungsstraße angrenzende Baulücken, wurde dementsprechend auf Flächen in der 2. Reihe entlang schon vorhandener Wegstrukturen ausgewichen.

Um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen und eine positive Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen, wurde für diese Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Bei der Wahl des Planungsgebietes handelt es sich hierbei um gemeindeeigene Flächen, die nach sozialen Gesichtspunkten an junge Familien vergeben werden

sollen. Die Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt mit einer ansprechenden Parzellierung und reduzierten Gestaltungsfestsetzungen.

Der Geltungsbereich wurde hauptsächlich nach diesen Kriterien ausgewählt.

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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- **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)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, 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. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- **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)
- **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

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 in der 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 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. 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**)

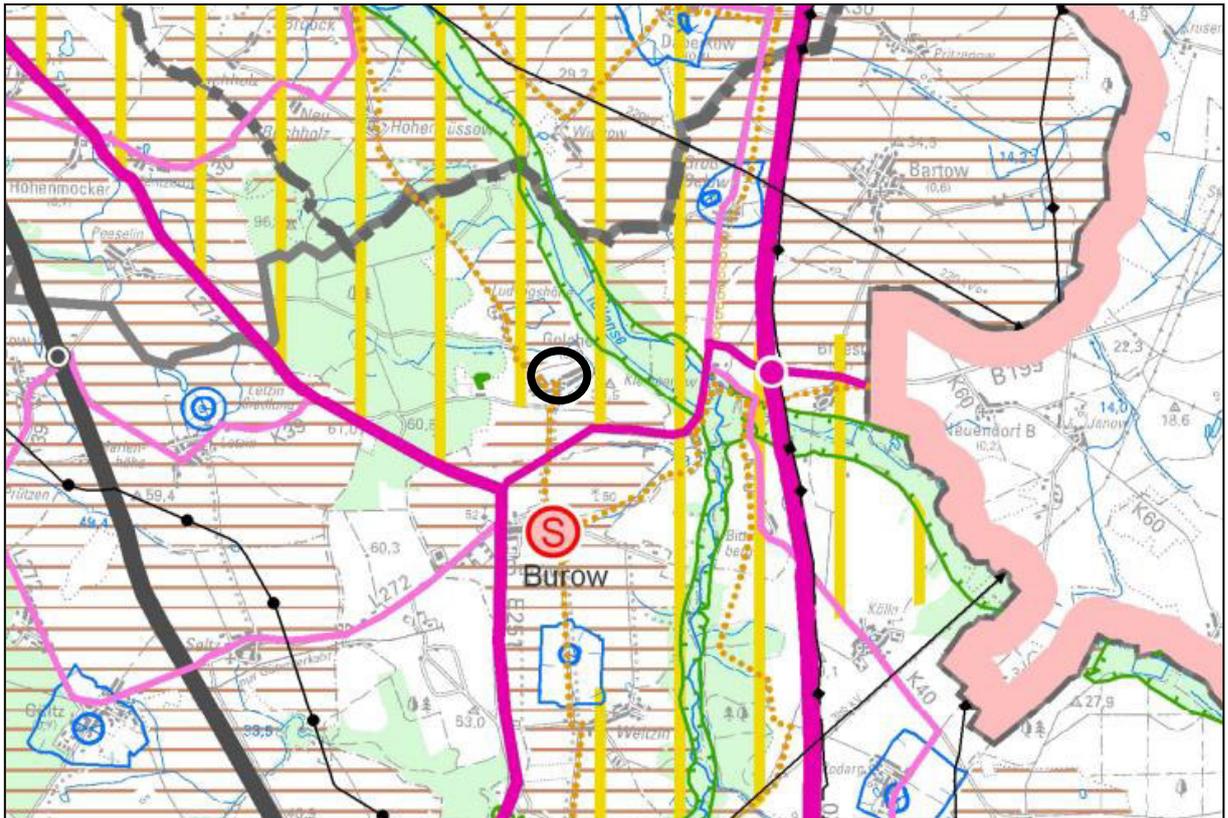


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP MS (Lage Plangebiet schwarz markiert)

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.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Golchen verfügt derzeit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan und ist darüber hinaus noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten.

Nach § 8 Absatz 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

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

Der grundsätzliche Wille der Gemeinde zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans besteht unabhängig von dem vordergründigen Ziel der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren im Hoheitsgebiet der Gemeinde Golchen.

Die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplankonzeptes kann jedoch diesen Fristen nicht untergeordnet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ohne die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans die mögliche Neuansiedlung von bauwilligen Bürgern im Gemeindegebiet in Frage gestellt wird.

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) „Tollensetal 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 sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen 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. Entsprechend werden sollen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 nicht 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:

Geltungsbereich	5.611 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.214 m ²
Allgemeines Wohngebiet	4.397 m ²
Maximale Versiegelung (GRZ 0,4)	1.759 m ²

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 BauNVO sind nicht 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. Darüber hinaus verbleibende Überschussmengen an Regenwasser, die nicht auf den Grundstücken versickern können, werden über die Regenentwässerung der Erschließungsstraße abgeleitet. Dementsprechend werden von der Gemeinde für jedes Baugrundstück Anschlussmöglichkeiten geschaffen. Für die übergeordnete Ableitung über den Regenwasserkanal der Erschließungsstraße mit der Einleitung in das südlich des Plangebietes angrenzenden Gewässers II. Ordnung erfolgt durch die Gemeinde eine gesonderte Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anfallendes Häusliches Abwasser im Plangebiet ist an die öffentlichen Abwasserentsorgungsanlagen des für die Gemeinde Golchen zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/ Altentreptow anzuschließen. Die übergeordnete Ableitung des häuslichen Abwassers erfolgt über den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal im Bereich der Erschließungsstraße mit Anschluss an die vorhandenen Schmutzwasserentwässerungsanlagen des Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/ Altentreptow. Dementsprechend werden von der Gemeinde für jedes Baugrundstück Anschlussmöglichkeiten geschaffen.

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 (GVOBI.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.