



GEMEINDE ZARRENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „FEUERWEHR ZARRENDORF“



BEGRÜNDUNG
MAI 2017



29.12.2017

M. Joroff

INHALT:

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

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeinde Zarrendorf plant die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes in Richtung Norden, da der derzeitige bauliche Bestand nicht mehr den heutigen funktionellen Anforderungen entspricht. Zusätzlich soll die vorhandene Parkplatzsituation neu geordnet werden.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist ausgehend von der Bahnhofstraße über die bestehende Feuerwehrezufahrt gesichert.

Um den baulichen Bestand im Bereich der Feuerwehr Zarrendorf verdichten zu können, ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche geplant, auf der die Errichtung und Erweiterung von öffentlichen Gebäuden für Feuerwehr mit gemeindlichen Nebengebäuden möglich sein soll.

Flächen für Gemeinbedarf im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zarrendorf hat in ihrer Sitzung am 08.02.2017 für eine Teilfläche von etwa 0,33 ha nördlich der Bahnhofstraße und südlich des Sportplatzes die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Feuerwehr Zarrendorf“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen, um den o. g. Zulassungskonflikt lösen zu können.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, denn vorliegend geht es um die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung in Zarrendorf. Das bebaute Areal weist durch bestehende Nutzungen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Der Standort ist seit vielen Jahren als Feuerwehrstandort vorgeprägt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter. Auch die Grenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten.

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

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. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Soweit von dieser Möglichkeit Gebrauch ge-

macht wird, ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB allerdings eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorzunehmen. Danach ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb welcher Frist sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann.

Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zarrendorf entwickelt. Entsprechend ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **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)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Zarrendorf in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlage

- Lageplan zum Bauantrag vom 23.01.2017, Heiko Hoffmann – Öffbest. Vermessungsingenieur

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und umfasst Teilflächen der Flurstücke 172/1 und 172/8 der Flur 1, Gemarkung Zarrendorf in einem Umfang von etwa 0,33 ha.

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.

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

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008, zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 258)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** vom 19. August 2010

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

Die Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP-LVO 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (LEP-LVO 4.1 [3]).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Bei der Siedlungsplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte.

Aus der Grundkarte der räumlichen Ordnung ergeben sich keine Planvorgaben.

Darüber hinaus ist eine Raumbedeutsamkeit des Bebauungsplans Nr. 3 „Feuerwehr Zarrendorf“ nicht erkennbar.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Zarrendorf in der Fassung vom 26.06.1998 stellt den Planungsraum als Mischgebiet mit der Kennzeichnung Feuerwehr sowie nördlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3 „Feuerwehr Zarrendorf“ erfordert nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplans.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Zentrum der Ortslage Zarrendorf. Die Landesstraße L 222 erschließt den Planungsraum und bildet gleichzeitig die südliche Grenze des Plangebietes.

Das vorhandene Feuerwehrgebäude mit Satteldach und ausgebauten Dachgeschoss sowie die dazu notwendige Infrastruktur, Parkplätze und Nebenanlagen prägen den Standort nachhaltig.

Die Grenze zu den Nachbargrundstücken westlich der Feuerwehrezufahrt wird durch Nadelgehölze eingegrünt. Auf den nicht überbauten Grünflächen hat sich durch regelmäßige Mahd ein artenarmer Vegetationsbestand aus Gräsern eingestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 des Naturschutz- ausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) **gesetzlich geschützten Biotope**.

Nationale und Europäische Schutzgebiete werden durch den Geltungs- bereich des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen.

Trinkwasserfassungen oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzei- tigem Kenntnisstand nicht berührt.

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Altlastverdachtsflächen**, die im Kataster des Landkreises Rostock er- fasst sind.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewähr- leisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Ein- flussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungspla- nung festzuschreiben.

Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Ver- dichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Orts- lage sind Bauflächen oder Baugebiete nur dann auszuweisen, wenn nach- weislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.

Diesem Sachverhalt wurde mit der vorliegenden Planung besonders Rech- nung getragen. Aus städtebaulichen Erwägungen heraus hat sich die Ge- meinde für die Überplanung des Areals entschieden, um unabhängig von der derzeitigen Nutzung den Standort dauerhaft als Feuerwehrstandort festzuschreiben und eine angemessene bauliche Entwicklung zuzulassen.

Berücksichtigt man darüber hinaus die Vorprägung durch bestehende Bau- körper sowie die großzügig angelegten Verkehrsflächen des Plangebietes, so erscheint für den gewählten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Verdichtung des baulichen Bestandes als sinnvoll.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, auf der Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr zulässig sein sollen. Flächen für Gemeinbedarf im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf kann, anders als bei Baugebieten, auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet werden.

Weil über die oben beschriebenen Festsetzungen hinaus kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht, soll vollständig auf die Festlegung von Baugrenzen oder weitere einschränkende Festsetzungen verzichtet werden. Damit verbleibt ein größerer Entwicklungsspielraum für die zukünftige Ausgestaltung des Planungsraumes.

6.3 Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern

Der Gesetzgeber wollte ausweislich der Gesetzesbegründung die Aufstellung kleinräumiger Bebauungspläne der Innenentwicklung praktikabler machen. Zielstellung des § 13a BauGB ist es entsprechend, die Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Daher legt § 13a BauGB auch für den vorliegenden Fall die erwarteten Eingriffe im „Siedlungskörper“ als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig fest.¹

Festsetzungen zum Erhalt oder zur Entwicklung von Gehölzen oder Gehölzflächen sind nicht erforderlich. Es gilt der gesetzlich geregelte Gehölz- und Biotopschutz.

¹ M-L. WALLRAVEN-LINDL, A. STRUNZ, M. GEISS, Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007, 2. aktualisierte Auflage, Juni 2011

6.4 Örtliche Bauvorschriften

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

Vorliegend sind keine örtlichen Bauvorschriften für die Absicherung der o. g. städtebaulichen Zielstellungen erforderlich.

6.5 Umweltprüfung

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

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

6.6 Verkehr

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die südlich verlaufende Landesstraße L 222 gesichert.

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist die Erreichbarkeit durch den verwaltungsspezifischen Fahrzeugverkehr der Mitarbeiter, der Besucher und des Lieferverkehrs zwingend erforderlich.

Eine wesentliche oder immissionsrelevante Erhöhung des ortsüblichen Verkehrsaufkommens ist jedoch ausgeschlossen.

7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die über das bestehende Maß hinaus immissionsschutzrechtliche Auswirkungen erzeugen oder zu Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Der Planungsraum ist vollständig mit den Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass Überbauungen der Leitungen nicht zulässig sind.

Bei Annäherung und Kreuzung der Leitungen sind die Leitungsschutzanweisungen der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu beachten. In der Nähe von Leitungen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet werden. Freigelegte Leitungen sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen vor Beschädigung zu schützen und dürfen in keinem Fall begangen oder befahren werden.

Sollte dieses unvermeidlich sein, so sind betroffene Leitungen mit geeigneten Mitteln in Abstimmung mit dem Rechtsträger zu schützen. Grundsätzlich sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben Veränderungen der örtlichen Leitungslage unzulässig.

Eine öffentliche Regenentwässerung betreibt die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) des Geltungsbereiches nicht. Es ist auf eigene Grundstücksleitungen zu achten. Vorgesehene Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlagen oder Trinkwasseranschlussysteme sind rechtzeitig bei der REWA zu beantragen.

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

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des gesamten Plangebietes ist die Erweiterung vorhandener Telekommunikationslinien durch die Deutsche Telekom AG 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, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH angezeigt werden.

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 Rostock erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere 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 nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans 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, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V, S. 383, 329), die zuständige 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.