

B E G R Ü N D U N G

Gemeinde Süderholz
Landkreis Vorpommern-Rügen

über den

Vorzeitigen Bebauungsplan *Feuerwehr Rakow*

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), 22.05.2024

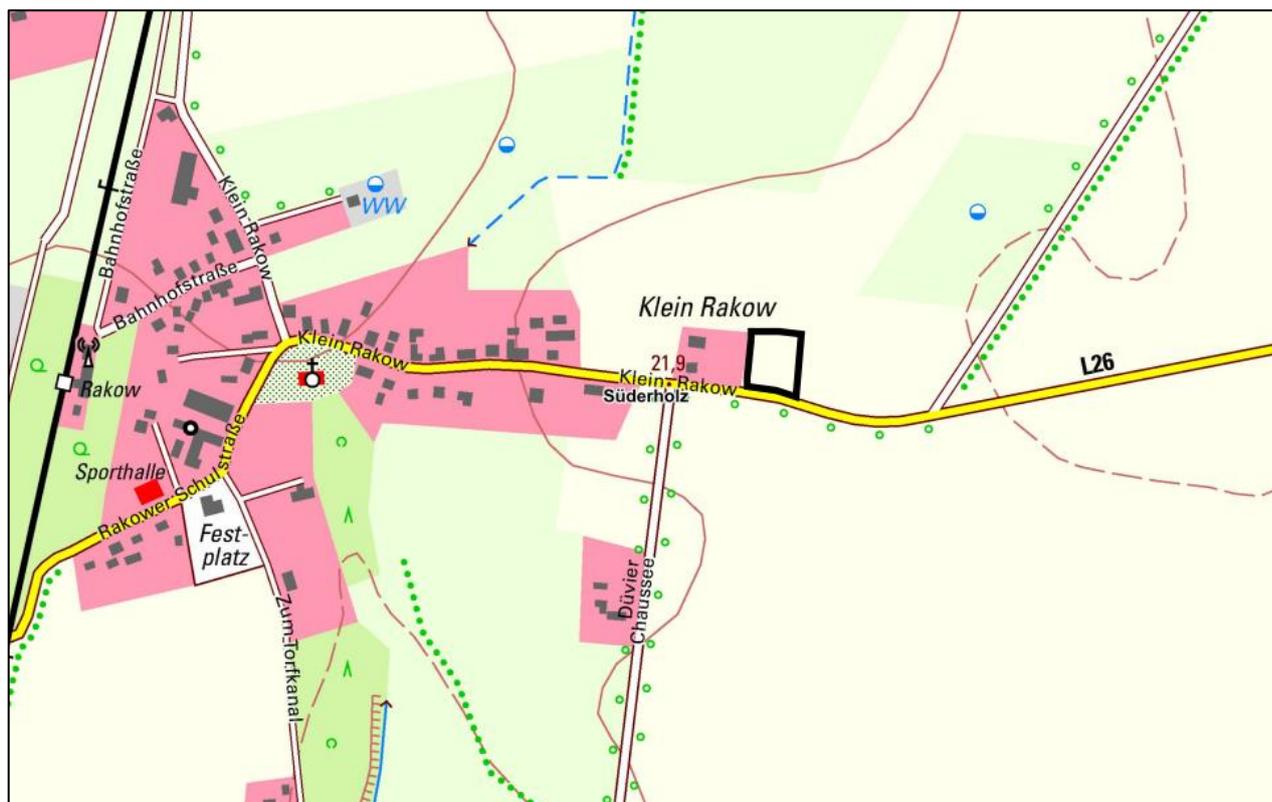
Inhaltsverzeichnis

1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung	3
1.1	Lage und Umfang des Plangebietes	3
1.2	Ziele und Zwecke der Satzung	3
1.3	Gesetzliche Grundlagen der Satzung.....	4
1.4	Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
1.5	Inhalt der Satzung	5
1.5.1	Art der baulichen Nutzung	5
1.5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.5.4	Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen	6
1.5.5	Erhaltung von Bäumen	6
1.6	Auswirkungen der Aufstellung der Satzung	6
1.6.1	Erschließung	6
1.6.2	Ver- und Entsorgung.....	7
1.6.3	Brandschutz	8
1.6.4	Denkmalschutz.....	8
1.6.5	Altlasten.....	8
1.6.6	Immissionen	9
1.6.7	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	9
1.6.8	Verkehrssicherheit	10
1.7	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	10

Anlagen: Artenschutzfachbeitrag, Umweltbericht

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung

1.1 Lage und Umfang des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: GAIA, bearbeitet: ign 27.02.2023)

Rakow ist ein Ortsteil der Gemeinde Süderholz unweit der Stadt Grimmen. Der dörfliche Ortsteil liegt an der L26, die den Ortsteil mit dem Gemeindehauptort Poggendorf verbindet. Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage, vor dem östlichen Ortseingang.

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Teilbereich des Flurstücks 79 der Flur 11, Gemarkung Klein Rakow. Der Geltungsbereich beginnt 10 m östlich der westlichen Flurstücksgrenze und endet in östlicher Ausdehnung in einer Tiefe von 60 m, ausgehend von der westlichen Flurstücksgrenze. In Nord-Süd-Ausdehnung wird die gesamte Tiefe des Flurstücks genutzt, wodurch eine Gesamtfläche von ca. 3.000 m² entsteht. Das Plangebiet ist geprägt durch eine landwirtschaftliche Nutzung und grenzt im Süden direkt an die Landesstraße L26.

1.2 Ziele und Zwecke der Satzung

Der Bebauungsplan dient dem Zweck, diesen Bereich einer Bebauung zuzuführen. Der Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Süderholz sieht vor im Bereich Rakow einen neuen Feuerwehrstandort zu errichten. Allerdings bietet der vorhandene Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten und ist entsprechend nicht dafür geeignet. Weiterhin stehen keine

alternativen Grundstücke innerhalb der Ortslage oder mit entsprechendem Baurecht zur Verfügung, die auch den Anforderungen der Feuerwehr entsprechen.

Der nunmehr vorliegende Standort ist als ideal zu bezeichnen, da er für die Mitglieder der Feuerwehr gut zu erreichen ist und zeitgleich die Einsatzwege kurz sind, um einen optimalen Brandschutz zu gewährleisten. Aufgrund der besonderen Anforderungen durch den Betrieb einer Feuerwehr, eignet sich insbesondere ein Standort im Außenbereich.

Ziel der vorliegenden Satzung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen eine bauliche Entwicklung für die lokale Feuerwehr auf dem betreffenden Flurstück zu ermöglichen.

1.3 Gesetzliche Grundlagen der Satzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ausschließlich eine Fläche, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen ist, einer Bebauung zugeführt werden.

Die Gemeinde Süderholz verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche dar. Jedoch ermöglicht es der § 8 Abs. 4 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, sofern es dringende Gründe erfordern und „wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).“

Da die Gemeinde laut Feuerwehrbedarfsplan dringend einen neuen Standort ausweisen muss, um den Anforderungen des modernen Brandschutzes gerecht zu werden, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Sicherstellung des Brandschutzes ist eine wichtige kommunale Aufgabe, deren Erfüllung zwingend nachgekommen werden sollte. Darüber hinaus ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes an Fördermittel gebunden, deren Fristen es erforderlich machen die Planung in einem bestimmten Zeitrahmen abzuschließen. Die erforderlichen Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans, würden zu einer erheblichen Verzögerung der Realisierung des Feuerwehrstandortes führen.

Demnach ist dringender Handlungsbedarf geboten, wodurch die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gegeben sind. Weiterhin wird der Bebauungsplan als sogenannter einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen von Verkehrsflächen beinhaltet.

1.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: GAIA, bearbeitet: ign 27.02.2023)

Das Satzungsgebiet stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar, die derzeit noch intensiv genutzt wird. Angrenzend finden sich im Westen Grünflächen und im Osten einzelne Baumstandorte.

1.5 Inhalt der Satzung

1.5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet Feuerwehr gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Entsprechend ist es zulässig ein Feuerwehrgebäude sowie Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Gebietes oder dem Baugebiet selbst dienen und der Eigenart nicht widersprechen zu errichten.

Damit soll sichergestellt werden, dass sowohl das Feuerwehrgebäude mit den erforderlichen Unterstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge sowie erforderliche Sozialräume errichtet werden können. Zusätzlich ist es erforderlich Stellplätze und Verkehrsflächen für die Mitglieder der Feuerwehr vorzuhalten.

1.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche von 2.200 m² festgesetzt. Zusätzlich wird eine Gebäudehöhe von maximal 8 m über der mittleren Höhenlage des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitt zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem gängigen Bedarf einer modernen Feuerwehr, gibt dabei aber noch die Möglichkeit Anpassungen in der Planung vorzunehmen.

1.5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen, gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO werden als vordere Baugrenzen in einem Abstand von 3 m und als hintere Baugrenze in einem Abstand von 50 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zur westlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Zur östlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Baugrenze ohne Abstand festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche regelt sowohl einen schonenden Umgang mit der Fläche als auch einen flexiblen Umgang in Bezug auf die Anordnung der Feuerwehr.

1.5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Dabei ist jedoch die maximal zulässige Grundfläche zu beachten.

Mit den Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass ausreichend Stellflächen bereitgestellt werden können und insbesondere auch Nebenanlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO errichtet werden können, sofern die maximal zulässige Grundfläche eingehalten wird.

1.5.5 Erhaltung von Bäumen

Der Baumbestand außerhalb der überbaubaren Flächen ist zu schützen und dauernd zu erhalten. Baumfällungen geschützter Bäume sind zu beantragen und die Ersatzpflanzung entsprechend der Fällgenehmigung durchzuführen.

1.6 Auswirkungen der Aufstellung der Satzung

1.6.1 Erschließung

• Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird direkt von der Landesstraße 26 erschlossen, die das Sondergebiet direkt mit weiteren Ortsteilen, inklusive dem Hauptort verbindet.

- **Innere Erschließung**

Aufgrund der geringen Größe und der eindeutig bestimmten Funktion der Fläche des Geltungsbereiches ist keine geplante innere Erschließung notwendig. Die Gestaltung der Nutzungszonen innerhalb des Plangebietes erfolgt entsprechend den Vorgaben und der Notwendigkeit für den Betrieb eines Feuerwehrstandortes.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Für den Bebauungsplan ist der öffentliche Personennahverkehr nicht von Belang, da davon auszugehen ist, dass die Mitglieder der Feuerwehr mit dem PKW das Plangebiet erreichen.

1.6.2 Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasser**

Das Gebiet ist an die Verbandsleitung des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG) angeschlossen.

- **Schmutzwasser**

Süderholz ist Mitglied im Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG). Das Gebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Das Abwasser wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben behandelt.

- **Elektrische Energie**

Die Gemeinde wird von der E.DIS Netz GmbH versorgt.

- **Gas**

Das betreffende Plangebiet ist nicht an die öffentliche Gasversorgung angeschlossen.

- **Niederschlagswasser**

Das Regenwasser muss sachgerecht auf dem Grundstück versickert werden, da keine Anlagen zur Ableitung des Regenwassers vorhanden sind. Das Regenwasser darf jedoch keine Verunreinigungen enthalten.

- **Telekommunikation**

Der Ortsteil Rakow ist an die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom angeschlossen.

- **Abfallbeseitigung**

In der Gemeinde Süderholz wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 4. Änderungssatzung, gültig seit dem 1. Januar 2021 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke des Geltungsbereiches der Satzung unterliegen aufgrund der vorgesehenen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Alte Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

1.6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über das örtliche Trinkwassernetz. Im Planungsbereich liegt eine löschwasserführende Trinkwasserleitung. Es kann Löschwasser von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Ein Löschwasserhydrant befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

1.6.4 Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.6.5 Altlasten

Wegen der unter der Kennziffer AS_Z_73_0344 im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen im Plangebiet erfassten Altlast „ehemalige Tankstelle/Technikstützpunkt" sind Bodenuntersuchungen in Form von Altlastenuntersuchungen durch ein altlastenkundiges Ingenieurbüro i. S. d. § 18 BBodSchG durchzuführen. Die Bodenuntersuchungsergebnisse sind beim Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde, Frau Doreen Heuer) des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.

Sollten bei Erdarbeiten weitere Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen über diesen

Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.07.2007 (BGBl. I S. 1462), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erfragen.

1.6.6 Immissionen

Es sind keine schädlichen Einflüsse durch Immissionen auf das Satzungsgebiet zu erwarten. Die Belastungen durch den Betrieb der durch den Bebauungsplan zulässigen Anlagen stellen für die nähere Umgebung keine Belastung dar, da es sich um Flächen im Außenbereich handelt.

1.6.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch Aufstellung des Bebauungsplans wird der Ortsteil Rakow nicht wesentlich weiter verdichtet. Der Umfang des Plangebietes ist gering und überplant bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Entsprechend ist von einem geringen Einfluss auf das lokale Klima auszugehen.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das Kleinklima wird durch das Planvorhaben nicht zusätzlich belastet.

1.6.8 Verkehrssicherheit

Ausreichende Ein- und Ausfahrbreiten in Einmündungsbereichen und Grundstückszufahrten, optimaler Weise breiter als das gesetzlich geforderte bzw. empfohlene Mindestmaß

Für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Grundstück eine Feuerwehrezufahrt sicher zu stellen und mit Verkehrszeichen zu beschildern (Halteverbotsschild + Feuerwehrezufahrt)

Ausreichende Sichtweiten bzgl. Bebauung und Begrünung insbesondere im Bereich der Grundstückszufahrt

Keine Zufahrten im Bereich von verkehrlich stark belasteten Knotenpunkten

Gestaltung von Zufahrten/Einmündungen und Verkehrsführung so, dass Stau vermieden wird
Zufahrten müssen für tatsächliche Verkehrsdichten geeignet sein

An der Landstraße 26 das Aufstellen des Verkehrszeichen 101 mit Zusatz „Feuerwehr Achtung Ausfahrt“

1.7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Biosphärenreservate**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es sind keine Naturdenkmale betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope und Geotope betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Gewässern.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Überschwemmungsgebieten.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Trinkwasserfassung Rakow. Entsprechend muss ein Antrag auf Ausnahme von der Schutzverordnung gestellt werden.

Wasserkörper

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Bereich des Wasserkörpers WP_PT_5_16. Das Vorhaben erfordert keine Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser. Damit erfolgen auch keine Einleitungen in WRRL-relevante Gewässer.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Hierbei handelt es sich um FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt über 4 km entfernt.

Die Schutzziele der Natura 2000 Gebiete werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt, da es sich um eine eng begrenzte Planung handelt. Es ist weder mit signifikant steigendem Verkehr oder menschlicher Präsenz zu rechnen, die zu wesentlich negativen Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete führen. Zusätzlich ist zu dem Bauvorhaben ein Abstand zu den Schutzgebieten gewährleistet sowie eine dazwischenliegende Bebauung und Landesstraße, die eine Vorbelastung des Näherungsbereiches der Schutzgebiete darstellt.

Gesetzlich geschützte Bäume

Nach § 18 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG -MV) gilt:

„(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,

Bürgermeister