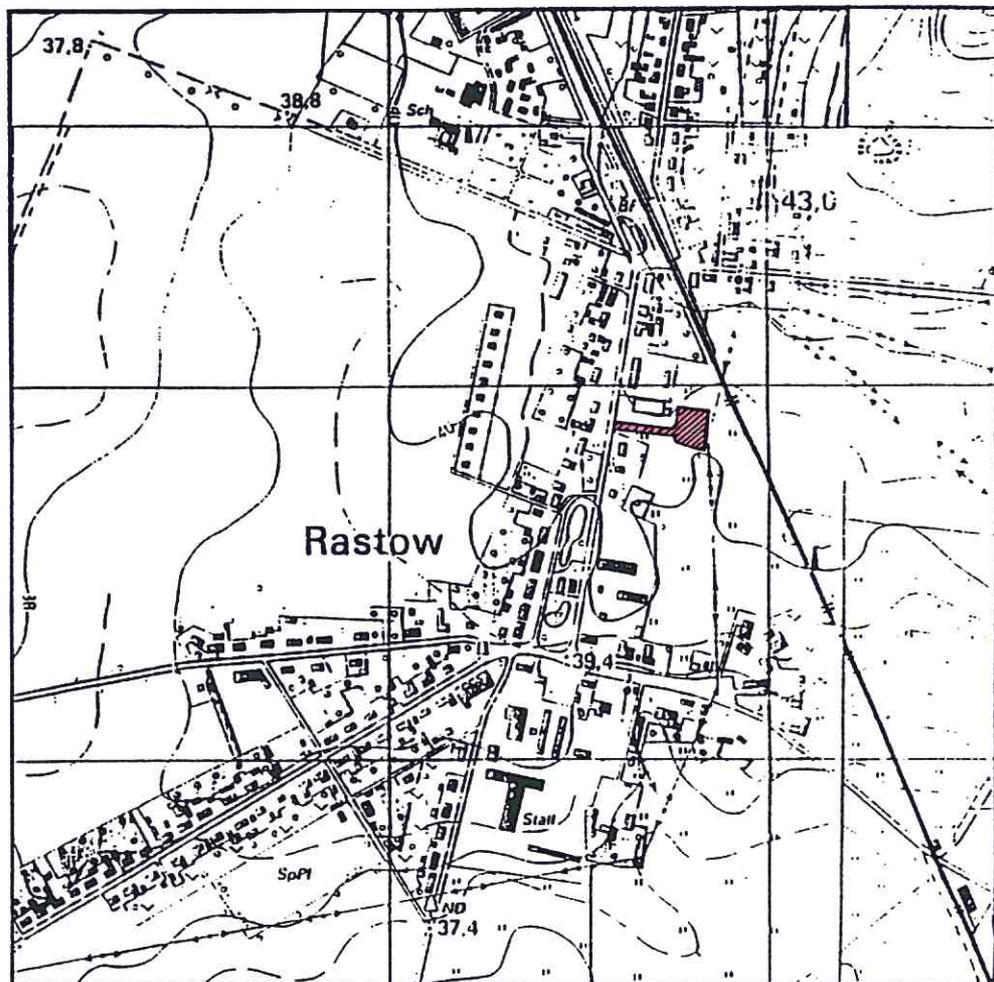


# Satzung

der Gemeinde Rastow

über den Bebauungsplan Nr. 4 „Gemeindezentrum Rastow“



**Satzung der Gemeinde Rastow**  
über den  
**Bebauungsplan Nr. 4**  
für das  
**Gebiet „Gemeindezentrum Rastow“**

**Inhaltsangabe**

**Satzung des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Rastow, bestehend aus:**

Teil „A“ Planzeichnung  
Teil „B“ Text  
Teil „C“ Maßnahmen zur Grünordnung

**Begründung zur Satzung**

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage des Plangebietes
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Ziel und Zweck
5. Bisherige Nutzung/Landschaftsbild
6. Verkehrliche Erschließung
7. Wesentlicher Planinhalt
8. Immissionsschutz
9. Versorgung/Entsorgung
10. Denkmalschutz
11. Grünordnungsplan

Anlage - Pflanzschema

# **Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Rastow**

für das Gebiet

## **Gemeindezentrum Rastow**

### **Begründung zur Satzung**

#### **1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Rastow beschloß auf ihrer Gemeinderatssitzung am 02.11.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Bildung eines Gemeindezentrums.

Als Standort hierfür bot sich die Fläche hinter der Verkaufs- und anderer Einrichtungen an. Der südlich gelegene Parkplatz neben der Kaufhalle wird bereits jetzt für Veranstaltungen des Dorfes genutzt, da die vorhandene Parkfläche nie voll ausgelastet ist.

Für die Nutzung der Fläche hinter der Kaufhalle als Gemeindezentrum, war ein Flächenaustausch zwischen dem Eigentümer des Flurstückes 342/2 und der Gemeinde Rastow erforderlich (Tauschvertrag UR Nr. 22/3-1995 vom 31.08.1995).

In dem geplanten Gemeindezentrum werden der Bau eines Feuerwehrhauses (1. Bauabschnitt), eines Treffpunktes für Jung und Alt und einer Bibliothek (2. Bauabschnitt) vorgesehen. Die zu beplanende Fläche beträgt 2.000 m<sup>2</sup>

#### **2. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt an der Ortsdurchfahrt Nord-Südrichtung an der Bahnhofstraße.

#### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in einem derzeitigen Brachlandgebiet. Es wird räumlich begrenzt

im Norden	Flurstück 342/2	Wiese
im Osten	Flurstück 342/2 (im Abstand von ca. 50 - 70 m verläuft die Bahnlinie Schwerin-Berlin)	Wiese
im Süden	Flurstück 349	Wiese
im Westen	Flurstück 342/1	Verkaufseinrichtung mit Parkplatz

#### **4. Ziel und Zweck**

Ziel zur Ausweisung des Plangebietes zum Gemeindezentrum ist die zentrale Lage des Standortes für die Schaffung eines Treffpunktes für Jung und Alt mit gleichzeitiger Anbindung an den neuen Standort für die Bibliothek und einem Feuerwehrhaus.

Für die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Rastow ist es möglich, von diesem Standort aus den größten Teil der Gemeinde auf dem kürzesten Weg zu Rettungs- und Löscharbeiten zu erreichen.

Das Gemeindezentrum soll Anlaufpunkt für die Freizeitgestaltung werden.

Die Bibliothek wird eine Buchausleihe mit einem kleinen Lesebereich sein.

#### **5. Bisherige Nutzung/Landschaftsbild**

Aufgrund der geringen Bodenwertzahl (15 bis 20), wurde das Gelände bisher als Wiese - Brachland - genutzt.

##### Umgebungslandschaft:

Die Höhenlage der Umgebung liegt bei 40,30 m über HN. Das Gelände wird durch eine ebene Fläche geprägt. Höhenunterschiede sind kaum wahrnehmbar.

Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Schwerin-Berlin der Deutschen Bahn AG. Eine Baumreihe, bestehend aus Eichen, zur angrenzenden Wiese im Süden wird als Trennung zwischen dem Plangebiet und der Weide gegeben. Die Baumreihe (nördlich), bestehend aus Ahornbäumen, bildet einen Sichtschutz. Diese beiden Baumreihen (nördlich und südlich) liegen außerhalb des Plangebietes und werden auf Dauer erhalten.

##### Landschaftsbild des geplanten Gemeindezentrums:

Eine neuzubildende 5 m breite Strauchreihe mit mittel - kleinwüchsigen Bäumen wird die Abgrenzung zur östlich verlaufenden Bahnlinie sein und bildet einen guten Sichtschutz. Nördlich des Gemeindezentrums wird eine 3 m breite Grünfläche entstehen; auf dieser Fläche werden blühende Sträucher einreihig angepflanzt.

#### **6. Verkehrliche Erschließung**

Das geplante Gemeindezentrum wird über eine neuzubildende Fahrspur (farblich gekennzeichnet) über den vorhandenen Parkplatz der Kaufhalle von der Bahnhofstraße aus erreicht.

Die Grunddienstbarkeiten sind in dem Vertrag vom 31.08.1995 zwischen der Gemeinde und dem Besitzer des Parkplatzes festgesetzt.

Die Fahrspur zur Einfahrt zum Feuerwehrhaus wird gesichert. Ein 10 m breiter Standplatz vor dem Gebäude wird vorgesehen. Dieser wird zum kurzzeitigen Überfahren als Zufahrt zu den Stellplätzen genutzt.

Die erforderlichen Stellplätze für die Einrichtungen des Gemeindezentrums werden entsprechend dem Stellplatznachweis auf dem Grundstück des Plangebietes und auf der vorhandenen Parkfläche angeordnet.

Stellplatznachweis:

Treffpunkt für Jung und Alt	1 Stellplatz/15 Besucher
	50 Besucher = 4 Stellplätze
Bibliothek	mind. 3 Stellplätze = 3 Stellplätze
Feuerwehrhaus	gefordert = 15 Stellplätze
	gefordert = 22 Stellplätze
vorhandene Anordnung	7 x 2,50 m Nordseite Plangebiet
	9 x 2,50 m Südseite Plangebiet
	6 x 2,50 m Südseite vorh. Parkplatz
	(Absicherung lt. Vertrag vom 31.08.95)
	<hr/>
	vorhanden = 22 Stellplätze

## 7. Wesentlicher Planinhalt

### 7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im geplanten Gebiet für das Gemeindezentrum wird als Hauptgebäude ein Feuerwehrhaus mit zwei Anbauten vorgesehen. Die Anbauten werden als Bibliothek und Treffpunkt für Jung und Alt genutzt.

Die geplante Bebauung muß sich an die vorhandenen Gebäude anpassen. Durch die geforderte Höhe des Feuerwehrgebäudes, werden maximal 2 Vollgeschosse und eine offene Bauweise festgesetzt (vorhandene Gebäude der Umgebung: ein- und zweigeschossig).

Das zu beplanende Gebiet wurde als „Sonstiges Sondergebiet“ dargestellt, da es sich in seiner Nutzung von dem Wohngebiet der Umgebung wesentlich unterscheidet.

Die geforderte Bebauung als Gemeindezentrum rechtfertigt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 m und Geschoßflächenzahl von 1,2. Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden mit  $\pm 0,00 \triangle 40,63$  m ü. HN festgesetzt.

### 7.2. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltung

In der ersten Phase wird das Feuerwehrhaus mit 2 Standplätzen, Sanitär- und Aufenthaltsräumen errichtet.

Die zweite Bauphase sieht die Erweiterung des Feuerwehrhauses und die Anbauten für den Treffpunkt und die Bibliothek vor. Das Feuerwehrhaus wird durch die geforderte Höhe für die Nutzung der Feuerwehr und im Erweiterungsbau mit 2 Vollgeschossen berechnet. Das Dachgeschoß des Erweiterungsbauwerks kann für Aufenthaltsräume bzw. als Wohnung für den Hausmeister genutzt werden.

Die Außenwände werden oberhalb des Sockels verputzt oder verklindert. Dieses orientiert sich an die in der Umgebung vorhandene Bebauung.

Alle Anpflanzungen und Begrünungen sind den standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Wiesen anzupassen.

Von der Gesamtfläche des Plangebietes mit 2.000 m<sup>2</sup> sind

ca. 558 m <sup>2</sup>	überbaubare Fläche davon	Feuerwehrhaus	185 m <sup>2</sup>
		Erweiterungsbau	106 m <sup>2</sup>
		Bibliothek	130 m <sup>2</sup>
		Treffpunkt	137 m <sup>2</sup>

ca. 440 m<sup>2</sup> versiegelte Straßenflächen einschließlich Stellplatz

ca. 1.002 m<sup>2</sup> Strauch- und Wiesenflächen

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgt eine Aufwertung der vorhandenen Grünfläche gegenüber der bisherigen Nutzung (sh. Punkt 11).

## 8. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Abstand von ca. 50 bis 70 m zur Bahnlinie Schwerin - Berlin. Im Plangebiet werden keine schallschutzbedürftigen Gebäude errichtet. Schallschutzmaßnahmen müssen auf Grund der Nutzung mit den Bauteilen, wie z.B. Ausbildung von Schallschutzfenstern, erbracht werden. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind gegenüber der Nutzung sehr kostenaufwendig.

## 9. Versorgung/Entsorgung

Die Hauptleitungssysteme für die Versorgung mit **Elektro und Wasser** sind in der angrenzenden Bahnhofstraße verlegt. Die Verlegung der Anschlußleitungen erfolgt in der gekennzeichneten Fläche, der Fahrspur.

Das anfallende **Abwasser des Feuerwehrhauses** (1. Bauphase) wird mit Genehmigung des Eigentümers in die vorhandene abflußlose Grube geleitet.

Das anfallende **Abwasser des Treffpunktes für Jung und Alt und der Bibliothek** wird entweder durch eine vollbiologische Anlage geklärt oder in die Abwasserleitung am Amtsgebäude durch eine neu zu verlegende Leitung geführt.

Die **Beheizung** erfolgt mit dem Medium Erdgas.

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

Das erforderliche **Löschwasser** zur Erstbrandbekämpfung wird aus einem neu zu verlegenden Hydranten im Bereich der vorhandenen Trinkwasserleitung im Gehweg der Bahnhofstraße entnommen. Weiteres Löschwasser kann aus dem Dorfteich entnommen werden.

Die **Fernmeldeverkabelung** erfolgt in Abstimmung mit dem Mediumträger.

Die **Versorgungsträger** sind im einzelnen:

Elektrizität : WEMAG Schwerin

Gas : HGW Hanse Gas GmbH, Betrieb Bützow

Wasser/Abwasser : Aqua Service Schwerin, Zweckverband Schweriner Umland

Telekommunikation : Deutsche Telekom AG

Die Entsorgung des **Hausmülls** erfolgt von der Straße, so daß das Plangebiet nicht befahren werden muß.

## 10. Denkmalschutz

Um die Belange des Denkmalschutzes entsprechend des Denkmalschutzgesetzes M-V (§ 1 Abs. 3 und Abs. 2) und des § 7 DSchG zu gewährleisten, muß der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege die Durchführung der Erschließungsarbeiten mindestens 4 Wochen vor Baubeginn schriftlich und verbindlich mitgeteilt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und den Fund und die Fundstelle im unveränderten Zustand bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu belassen.

## 11. Grünordnungsplan

Durch die Planung zum B-Plan Nr. 4 „Gemeindezentrum Rastow“ erfolgt ein Eingriff in die Natur und Landschaft.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden entsprechend § 8 Abs. 1 B NatSchG in der Bewertung des Bestandes und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Teil C - Maßnahmen zur Grünordnung und im Grünordnungsplan festgelegt.

### 11.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Plangebiet umfaßt Grün- und Wiesenflächen sowie Brachland.

Nach Einsicht in die Biotopkartierung des Landkreises Ludwigslust - Erfassung biologisch, ökologisch wertvoller Lebensräume - sind in dem Plangebiet keine besonders zu schützenden Flächen erfaßt.

Außerhalb des Plangebietes sind nördlich und südlich Baumreihen, die entsprechend § 4 1. NatG M-V im Sinne von § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes zu schützen und auf Dauer zu erhalten sind.

- Nördliche Baumreihe - Abstand zum Plangebiet 12,0 - 15,0 m  
Ahorn - Stammdurchmesser  $\approx$  14 cm  
Baumkrone - Durchmesser  $\approx$  4,00 m
- Südliche Baumreihe - Abstand zum Plangebiet  $\approx$  5,00 m  
Eichen - Stammdurchmesser 50 - 60 cm  
Baumkrone Durchmesser  $\approx$  12,00 m
- vereinzelt Birken  
Stammdurchmesser 30 - 40 cm  
Baumkrone Durchmesser  $\approx$  10,00 m

- Der Schutz der Bäume außerhalb des Plangebietes im Hinblick auf die Folgewirkungen der Baumaßnahme, ist Bestandteil der Satzung.
- Der Oberboden ist vor Beginn aller Baumaßnahmen abzuschleppen und zu behandeln. Der Boden ist innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden.
- Fahrspur, Standplatz, Wege und Stellplätze dürfen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien befestigt werden.
- Neuanpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und gegen Wildbiß zu schützen.
- Die Anwendung von Pestiziden und Streusalzen im Plangebiet des B-Planes Nr. 4 wird verboten.
- Die Entwicklungspflege wird für die Dauer von 3 Jahren nach Abschluß der Baumaßnahme festgesetzt; die Gras- und Krautflächen sind in den nächsten 5 Jahren zweimal jährlich zu mähen.

## 11.2. Ausgleichsmaßnahmen/Pflanzbindungen

Zum Ausgleich des Landschaftseingriffes, sind in der Planung Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern im Plangebiet und ein Standort zum Anpflanzen von großkronigen Bäumen außerhalb des Planungsbietes festgesetzt.

- Eingriff in die Landschaft:

überbaubare Flächen - Gebäude, versiegelte Straßen, Wege und Stellplätze: 998 m<sup>2</sup> (sh. Pkt. 7.2.)

- Ausgleichsmaßnahme:

. Innerhalb des Plangebietes, östlich der Baugrenze:

Anbau einer dreireihigen 5 m breiten langen Hecke mit Anpflanzungen von mittel- und kleinwüchsigen Baumarten entsprechend der Pflanzliste und dem Pflanzschema (sh. Anlage). Dies entspricht einer versiegelten Fläche von  $\approx$  550 m<sup>2</sup>

Außerhalb des Plangebietes:

In Abstimmung mit dem Gemeindeamt Rastow, wurden zwei Standorte zum Anpflanzen von großkronigen Bäumen festgelegt.

Standort Bus-Wendeplatz Fahrbinde Straße: 5 Stück Sommerlinden - *Tilia platyphyllos*  
Stammumfang 12 - 14 cm

Standort Doppelreihe: 4 Stück Sommerlinden - *Tilia platyphyllos*  
Stammumfang 12 - 14 cm

Ausgleichsmaßnahme Hecke	^	550,00 m <sup>2</sup> versiegelte Fläche
Ausgleichsmaßnahme Bäume	^	450,00 m <sup>2</sup> versiegelte Fläche
Summe Ausgleichsmaßnahme	^	1.000,00 m <sup>2</sup> > geplante versiegelte Fläche

- Pflanzliste:

Bäume - hochwüchsig	Sommerlinde	- <i>Tilia platyphyllos</i>
mittel- und kleinwüchsig	Sandbirke	- <i>Betula pendula</i>
	Vogelbeere	- <i>Aucupasia</i>
Straucharten	Hundsrose	- <i>Rosa Canina</i>
	Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
	Zwetsche	- <i>Prunus domestica</i>
	Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
	Hasel	- <i>Corulus avellana</i>

Wiesenflächen nördlich des Plangebietes werden mit blühenden Sträuchern bepflanzt:

Hecken-Rose	- <i>Rosa corymbifera</i>
Rote Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>

Die Wiesenflächen sind durch Ausbringen von Saatmischungen aus Gräser- und Kräuteranteilen zu begrünen.

Rasenansaat

Landschaftsrassen RSM 7 - Grasanteil 95 % Kräuteranteil 5 %  
Grasanteil (Mischungsvorschlag)

Rotes Straußgras	<i>Agrostis capillaris</i>
Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i>
Horstrotschwingel	<i>Festuca rubra commutata</i>
Wiesenrispe	<i>Poa pratensis</i>

Kräuter

Wundklee	<i>Anthyllus vulneraria</i>
Besenheide	<i>Calluna vulgaris</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Gemeines Leimkraut	<i>Silene vulgaris</i>
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>

Alle Kräuterarten sollen zu gleichen Anteilen in die Mischung eingebracht werden.

Die aufgeführten Maßnahmen zur Grünordnung sind in der Erschließungsplanung zu übernehmen.

Anlage: Pflanzschema

