



**Gemeinde Zarrendorf**

**Bebauungsplan Nr. 4**  
**– Wohnbebauung Bahnhofstraße / Neu Ahrendsee –**

**– Begründung zum Vorentwurf –**

Amt Niepars  
Bauamt  
Bau- und Planungsrecht  
Ansprechpartner: Herr L. Broschatt  
Tel.: 038321 661842

Begleitet durch: IPO GmbH

Stand: März 2026

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Gesetzliche Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. Bemerkung zum Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>6</b>
<b>1.5. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung.....</b>	<b>6</b>
<b>1.6. Flächennutzungsplanung der Gemeinde.....</b>	<b>9</b>
<b>1.7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation .....</b>	<b>11</b>
1.7.1. Bevölkerungsentwicklung.....	11
1.7.2. Plangebiet.....	11
1.7.3. Bestehendes Baurecht.....	13
1.7.4. Baulücken nach § 34 BauGB .....	14
1.7.5. In Aufstellung befindende Bebauungspläne .....	15
<b>2. Erläuterung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1. Allgemein .....</b>	<b>15</b>
<b>2.2. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>15</b>
<b>2.3. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>16</b>
<b>2.4. Allgemeines Wohngebiet WA .....</b>	<b>16</b>
<b>2.5. Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen.....</b>	<b>18</b>
<b>2.6. Überbaubare Grundstückflächen .....</b>	<b>19</b>
<b>2.7. Wassergraben.....</b>	<b>19</b>
<b>2.8. Grünordnung .....</b>	<b>20</b>
2.8.1. Pflanzliste .....	20
<b>2.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....</b>	<b>21</b>
9.1. Schutzmaßnahme.....	21
<b>2.10. Erzeugung von Strom .....</b>	<b>22</b>
<b>2.11. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....</b>	<b>22</b>
<b>3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>25</b>
<b>3.1. Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen .....</b>	<b>25</b>
<b>3.2. Bodenschutz.....</b>	<b>25</b>
<b>3.3. Kampfmittel.....</b>	<b>26</b>
<b>3.4. Niederschlagsentwässerung .....</b>	<b>26</b>

<b>3.5. Grenznaher Raum</b> .....	<b>26</b>
<b>3.5. Abfall</b> .....	<b>27</b>
<b>3.6. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung</b> .....	<b>27</b>
<b>3.7. Wasserwirtschaft</b> .....	<b>27</b>
<b>3.8. Nachfragekonforme Wohnangebote</b> .....	<b>28</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
<b>Abb. 1</b>	Lage des B-Plan-Gebietes Nr. 4 in der Gemeinde Zarrendorf.....	4
<b>Abb. 2</b>	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Kataster- und Gebäudebestand im Hintergrund.....	6
<b>Abb. 3</b>	Geltungsbereich des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 4 mit Luftbildhintergrund mit Befliegung vom Mai 2024.....	8
<b>Abb. 4</b>	Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes vom 26.06.1996.....	9
<b>Abb. 5</b>	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zarrendorf.....	10
<b>Abb. 6</b>	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zarrendorf in dem Zeitraum zwischen den Jahren 1990 und 2024.....	11
<b>Abb. 7</b>	Historische Entwicklung im Planbereich zwischen den Jahren 1991 und 2013.....	12
<b>Abb. 8</b>	Baulücke am Wiesenweg mit sichtbarem Fundament eines nicht fertiggestellten Wohnhauses.....	15
<b>Abb. 9</b>	Rasterelemente / Wabenstrukturen zur Stabilisierung der Dachbegrünung auf Schrägdächern.....	23
<b>Abb. 10</b>	Vorbegrünter Gründachziegel, Montage der Gründachziegel und mit Gründachziegel begrüntes Schrägdach .....	24

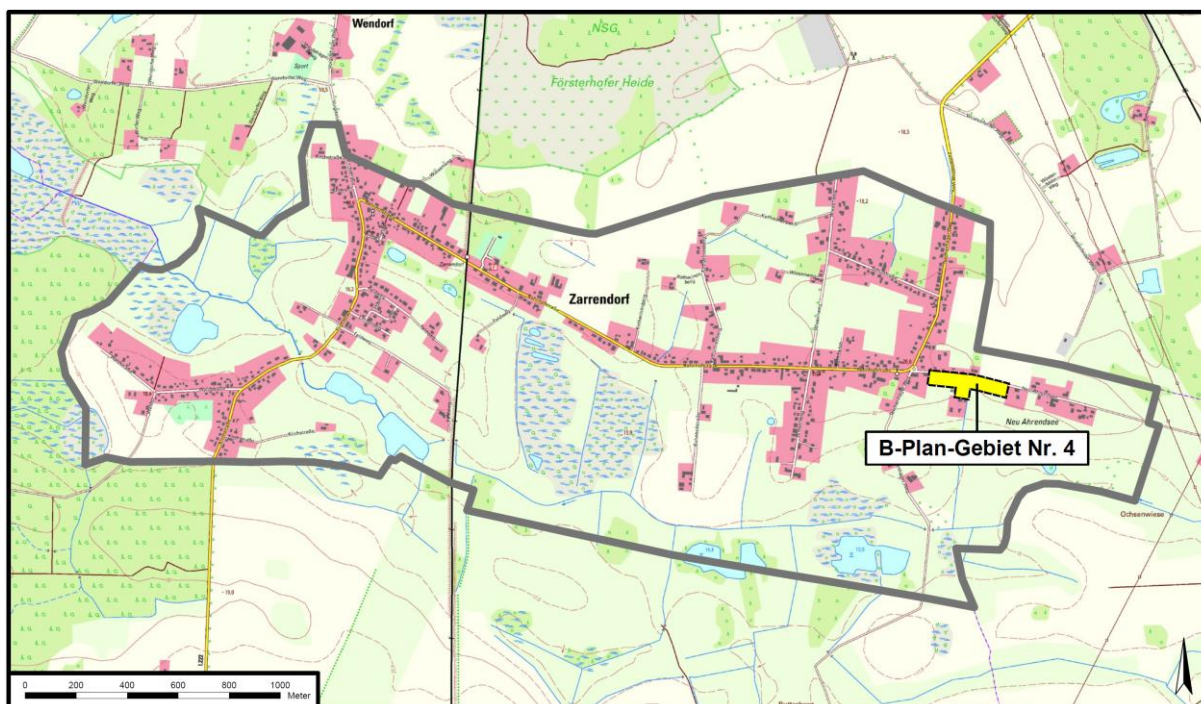
# 1. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

## 1.1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern und somit die Schaffung von Wohnraum auf dem Gemeindegebiet. Damit soll der Eigenbedarf der Gemeinde nach Wohnraum mitabgedeckt werden. Darüber hinaus soll mit der Umsetzung der Planung die das Gemeindegebiet prägende Straßendorfstruktur gestärkt und eine Arrondierung der Ortslage in diesem Bereich erreicht werden.

Folgende Planungsziele bilden das Grundgerüst des Bebauungsplanes:

- Schaffung von Bauplätzen für ca. 13 Wohneinheiten
- Einbindung des Baugebietes in die vorhandene Siedlungsstruktur durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Anordnung der Wohnhäuser in Anlehnung an den Bestand in der Umgebung
- Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange durch Durchführung einer Umweltprüfung und Erarbeitung eines Umweltberichts sowie eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages
- Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft auf Grund eines durch das Plangebiet verlaufenden Wassergrabens



**Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes Nr. 4 in der Gemeinde Zarrendorf (grau umrandet)** (Quelle: eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: Landesamt für innere Verwaltung unter: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

## 1.2. Gesetzliche Grundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348).

- **BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023).
- **KV M-V:** Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, S. 467).
- **PlanZV:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).
- **ROG:** Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I Nr. 28 vom 28.07.2022 S. 1353).
- **BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I Nr. 49 vom 13.12.2022 S. 2240).
- **NatSchAG M-V:** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 26.02.2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V Nr. 11 vom 16.07.2018, S. 221).
- **LNatG M-V:** Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S.1), seit dem 15. August 2002 geltende Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 136), in Kraft am 27. April 2006.

### 1.3. Bemerkung zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnbebauung Bahnhofstraße / Neu Ahrendsee“ der Gemeinde Zarrendorf wurde durch die Gemeindevertretung am 25.09.2025 gefasst und am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Planungsanzeige erfolgte am .....

Das Bauleitplanverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB werden erfolgen.

In Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 4 erfolgt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarrendorf im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## 1.4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Zarrendorf und südlich an den Straßen „Bahnhofstraße“ und „Neu Ahrendsee“. Der Geltungsbereich misst eine Flächengröße von rund 1,75 ha und umfasst folgende Grundstücke:

Flurstück 141 und in Teilen die Flurstücke 137, 138/2, 139/5, 140/3, 144 der Flur 2, Gemarkung Zarrendorf sowie das Flurstück 22/1 und in Teilen die Flurstücke 11, 22/2 der Flur 3, Gemarkung Zarrendorf (siehe Abbildung 2).

### Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nordseitige Bebauung an der Bahnhofstraße / an der Straße „Neu Ahrendsee“ sowie landwirtschaftliche Flächen

im Osten: durch ein bebautes Wohngrundstück

im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen sowie durch ein bebautes Wohngrundstück

im Westen: durch eine Baumreihe und ein anschließendes bebautes Wohngrundstück

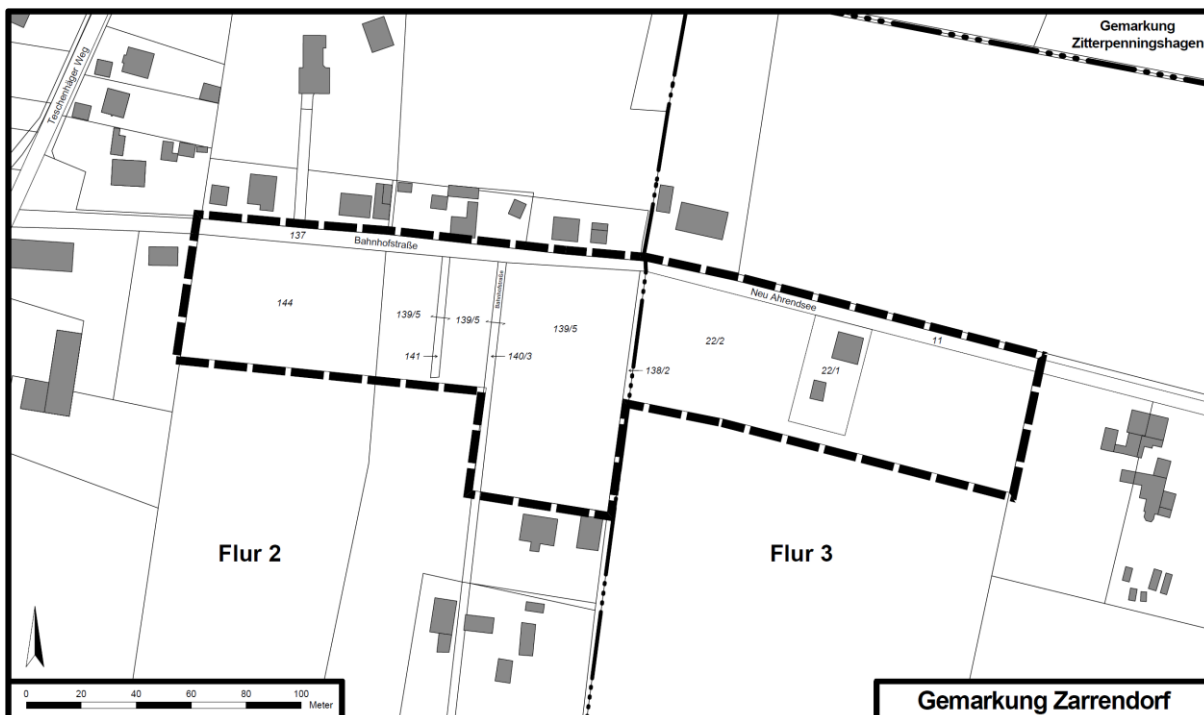


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Kataster- und Gebäudebestand im Hintergrund (Quelle: eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: ALKIS-Datensatz mit Stand von 2024)

## 1.5. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Gemeindegebietes und lediglich ca. 100 m von der nördlichen und rund 600 m von der östlichen Grenze des Gemeindegebietes entfernt. Nördlich, östlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Wohnbebauung an der Bahnhofstraße sowie der Straße „Neu Ahrendsee“ (siehe Abbildung 2 und 3). Die umliegende Wohnbebauung besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern, die dem Wohnen dienen. An der südlichen Ecke Bahnhofstraße / Teschenhäger Weg befindet sich ein ca. 25 m-langes Gebäude mit einem Krüppelwalmdach. Auf Grund der Größe des Hauses sowie eines vorhandenen großzügigen Parkplatzes auf dem Grundstück für 3 – 4 PKW lässt hier auf eine gewerbliche Nutzung oder gemischte Nutzung schließen. Ca. 200 m westlich des

Plangebietes befinden sich die etwas größerflächigen baulichen Anlagen des eingetragenen Vereins „Lebensräume“, in denen sich u. a. die Kindertagesstätte „Spielbude“ befindet. An Teile der südlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Ca. 130 m südlich des Plangebietes befinden sich zwei kleine Waldflächen.

In den Abbildungen 1 und 3 ist zu erkennen, dass die umliegende städtebauliche Struktur eine Straßendorfstruktur darstellt. Fast das gesamte Gemeindegebiet wird durch eine Straßendorfstruktur geprägt. Lediglich im westlichen Bereich des Gemeindegebietes befindet sich ein Wohngebiet, für das die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohngebiet „Am Feldweg“ besteht.



**Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 4 mit Luftbildhintergrund mit Befliegung vom Mai 2024 (Quelle: Landesamt für innere Verwaltung unter: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)**

## 1.6. Flächennutzungsplanung der Gemeinde

Die Gemeinde Zarrendorf verfügt seit dem 26.06.1998 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Im wirksamen FNP wurde der Großteil der Gemeindeflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (ca. 84 %). Die die Gemeinde prägende Straßendorfstruktur spiegelt sich auch in den Darstellungen des FNP wider. Hier wurden entlang der Haupteerschließungsstraßen hauptsächlich Wohnbauflächen und vereinzelt vorkommende gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im Bereich östlich am Kirchweg ist eine größere Wohnbaufläche dargestellt. Diese Wohnbaufläche wurde mit dem FNP für die Entwicklung des Wohngebietes im B-Plan-Gebiet Nr. 1 „Am Feldweg“ vorbereitet. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- und Mischbauflächen umfassen in Summe ca. 10 % der Gemeindeflächen (siehe Abbildung 4).

Entlang der Haupteerschließungsstraßen wurden drei öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz / Parkanlage“, „Spielplatz / Sportplatz“ und „Spielplatz“ ausgewiesen. Die öffentlichen Grünflächen umfassen ca. 1 % der Flächen im FNP.

Die dargestellte klassifizierte Landesstraße (L 222) und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen sowie die Fläche für die Bahnanlage stellen ca. 2 % der Gemeindeflächen dar. Die flächig dargestellten Gewässer umfassen rund 3 % der Flächen des Flächennutzungsplanes.

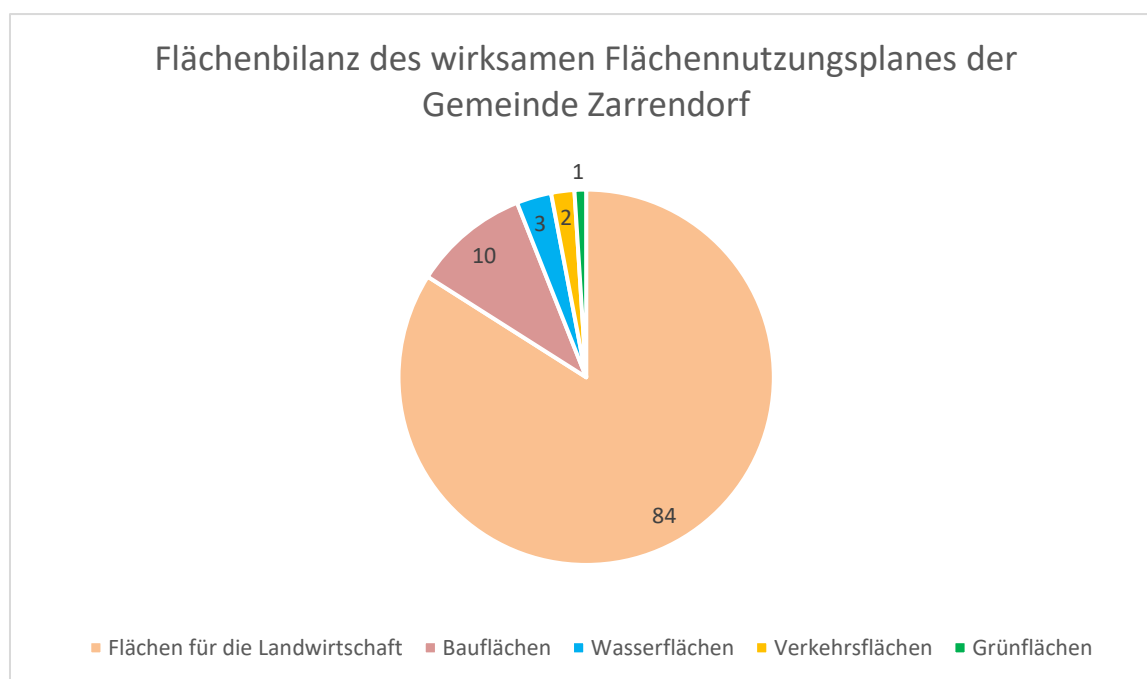


Abbildung 4: Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes vom 26.06.1996

Im Jahr 1999 wurde ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingeleitet (1. Änderung des Flächennutzungsplanes). Jedoch wurde das Verfahren nicht abgeschlossen und die 1. Änderung ist nicht wirksam geworden. Wie unter „3. Bemerkung zum Verfahren“ genannt, erfolgt derzeit die 2. Änderung des FNP. Im Rahmen der zweiten F-Plan-Änderung sollen u. a. die Flächen des B-Plan-Gebietes Nr. 4, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind (siehe Abbildung 5), zu Gunsten der mit dem B-Plan vorgesehenen Wohnbebauung zu einer Wohnbaufläche geändert werden.

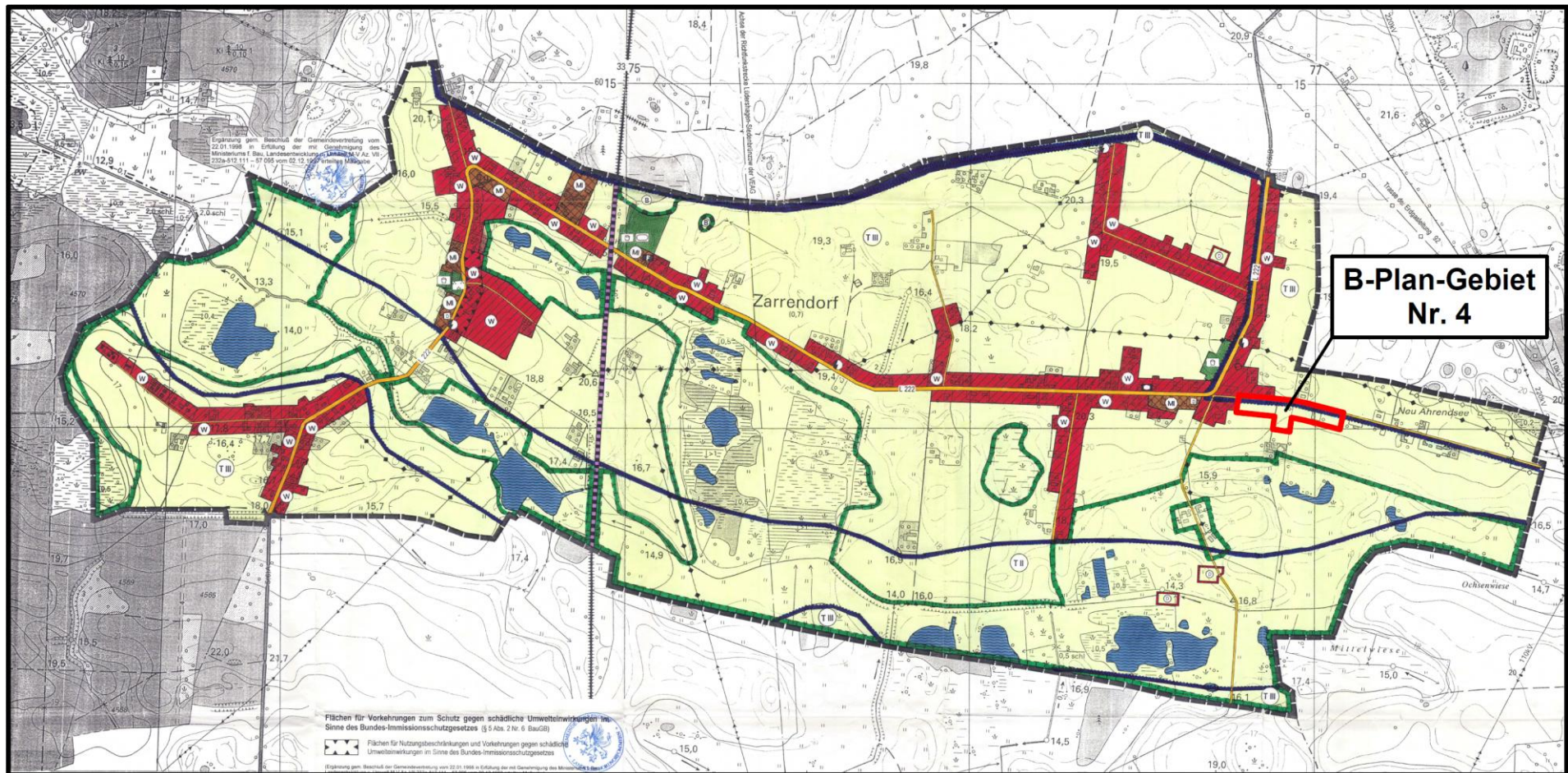
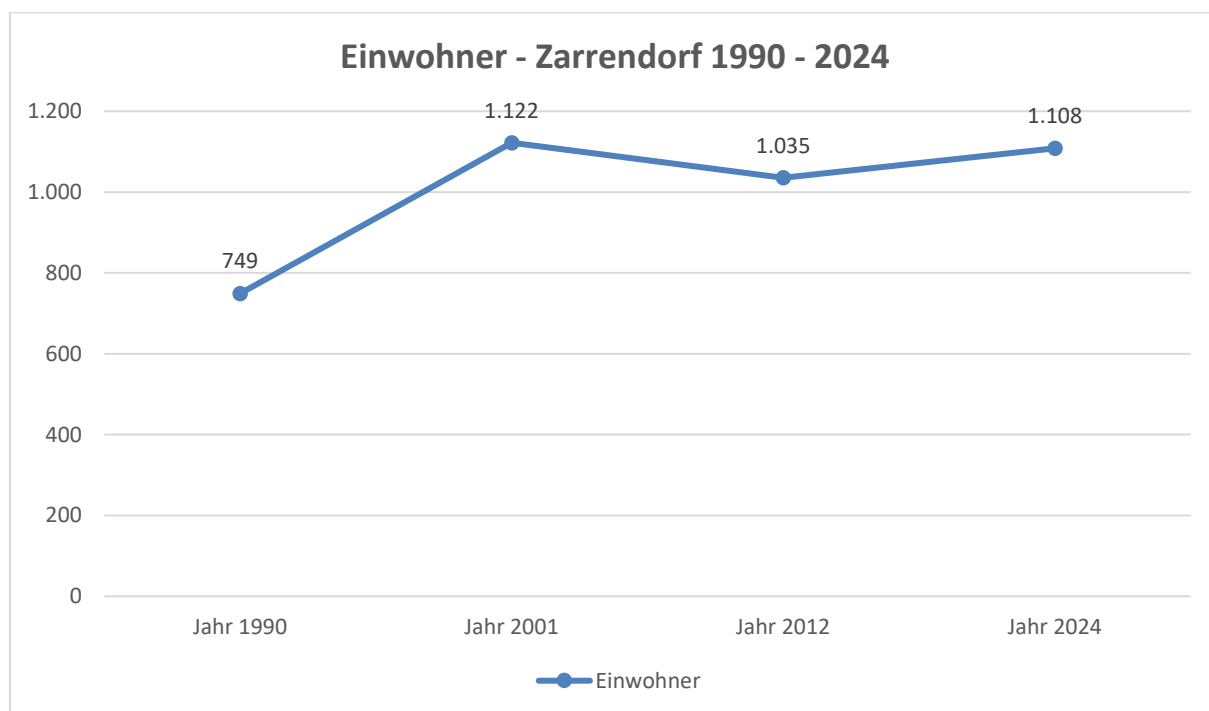


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zarrendorf (Quelle: IPO, Hintergrund: Flächennutzungsplan der Gemeinde Zarrendorf vom 26.06.1998)

## 1.7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

### 1.7.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Zarrendorf hat in den 1990er Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs erfahren. Die Einwohnerzahl stieg in dem Zeitraum zwischen den Jahren 1990 und 2001 von 747 auf 1.222 Einwohner (siehe Abbildung 6). In dem darauf folgenden Jahrzehnt hat es eine rückläufige Tendenz gegeben. Bis 2012 reduzierte sich die Bevölkerungszahl auf 1.035 Einwohner. Bei der Betrachtung der Entwicklung in ungefähr dem letzten Jahrzehnt (2012 – 2024) kann erneut eine positive Bevölkerungsentwicklung festgestellt werden. In diesem Zeitraum erhöhte sich die Einwohnerzahl um 73 Einwohner und stieg somit auf 1.108 Einwohner.

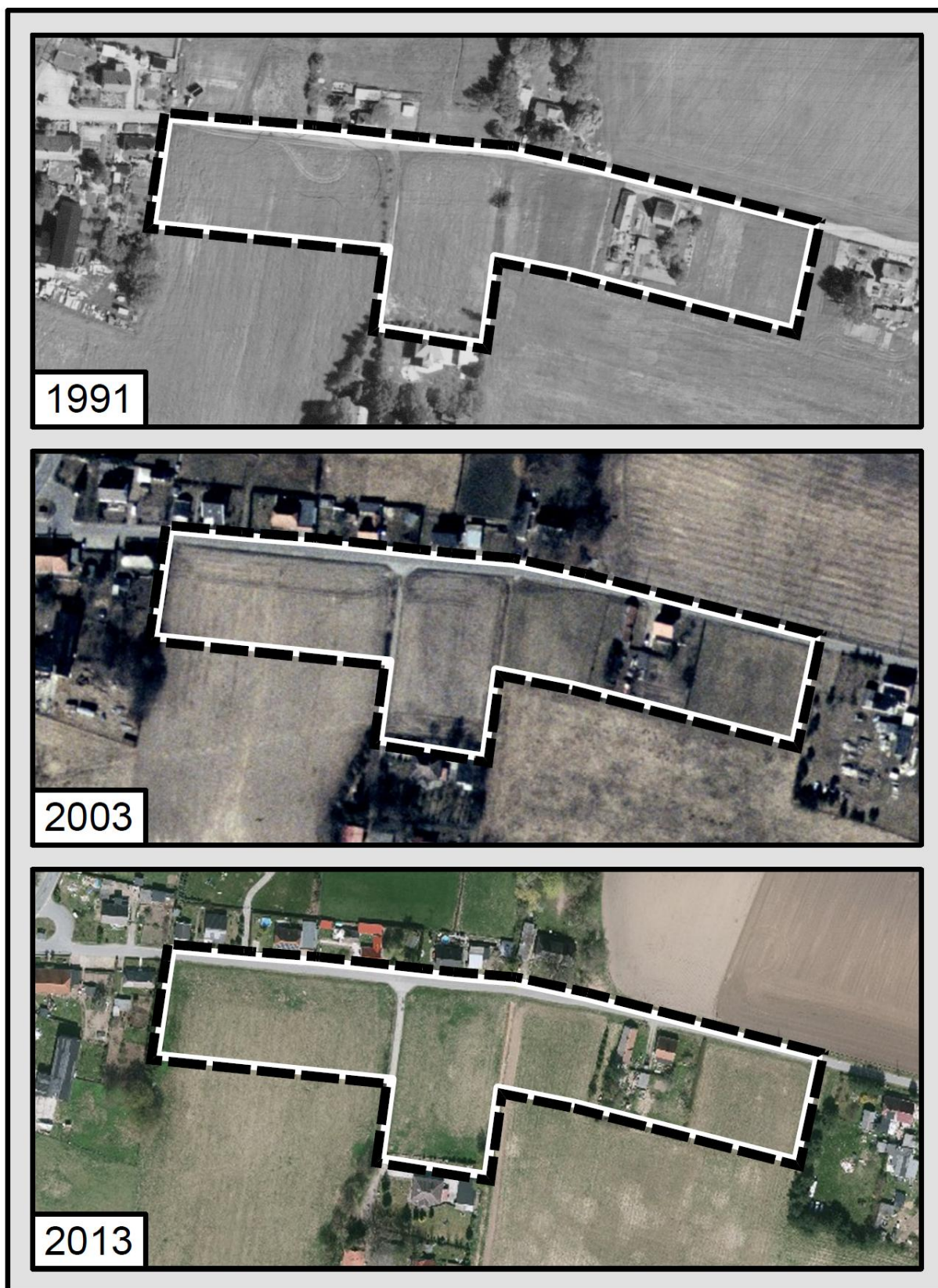


**Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zarrendorf in dem Zeitraum zwischen den Jahren 1990 und 2024** (Darstellung durch IPO, Quelle: Landesamt für innere Verwaltung M-V unter: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bevoelkerung/Statistische-Berichte>)

Dieser positiven Bevölkerungsentwicklung soll mit der Planung im B-Plan-Gebiet Nr. 4 Rechnung getragen werden und neuer Wohnraum zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde nach Wohnungen geschaffen werden. Mit der Schaffung von Bauplätzen für neue Wohnhäuser soll u. a. Familien ermöglicht werden, für ihre Kinder Häuser zu bauen und somit, dass die Kinder nach Auszug aus den Elternhäusern weiterhin auf dem Gemeindegebiet leben können.

### 1.7.2. Plangebiet

Das Plangebiet besteht größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. In der Abbildung 3 ist zu erkennen, dass sich im östlichen Bereich des Geltungsbereiches ein mit einem Einfamilienhaus bebauter Wohngrundstück befindet (Flurstück 22/1). Durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden ein einspuriger Schotterweg als Abzweig der Bahnhofstraße, der die südlich an das B-Plan-Gebiet anschließende Bebauung an der Bahnhofstraße 71 erschließt. Ca. 50 m östlich des Abzweigs verläuft parallel zum Weg ein Gewässer 2. Ordnung. Dabei handelt es sich um den Wassergraben 3-4. Der Graben verläuft durch das Plangebiet größtenteils oberirdisch als offener Graben. Lediglich einige Meter südlich der Straße sowie im Bereich der Straße verläuft der Graben als unterirdischer verrohrter Graben.



**Abbildung 7: Historische Entwicklung im Planbereich zwischen den Jahren 1991 und 2013** (Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: Landesamt für innere Verwaltung unter - <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

In der Abbildung 7 ist die historische Entwicklung der Flächen des B-Plan-Gebietes in dem Zeitraum zwischen den Jahren 1991 und 2013 dargestellt. Der Abbildung 7 sowie der Abbildung 3 ist zu entnehmen, dass sich die Situation im Planbereich kaum verändert hat. Seit über 35 Jahren werden die Flächen des Planbereichs größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Das

bestehende Wohnhaus auf dem Flurstück 22/1 existierte auch schon im Jahr 1991. Innerhalb des Plangebietes kann für den betrachteten Zeitraum lediglich der Entfall eines Baumes im zentralen Bereich des Plangebietes als Entwicklung festgesellt werden. Außerhalb des B-Planes hat es mehr Veränderungen gegeben. Hier wurden in dem Zeitraum zwischen 1991 und 2003 nördlich an der Erschließungsstraße mehrere Wohnhäuser errichtet.

Auf Grund der Lage an einer ausgebauten Erschließungsstraße ist die Erschließung des Gebietes bereits gesichert. Durch den Abzweig der Bahnhofstraße nach Süden ist auch der südliche Bereich des Plangebietes bereits erschlossen. Auf Grund einer vorhandenen Erschließung sowie der Tatsache, dass das Gebiet von vier Seiten an bestehende Bebauung anschließt, eignet sich die Fläche optimal für eine Wohnbebauung. Da die Gemeinde über eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Flächen verfügt und nicht alle im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Flächen auch landwirtschaftlich genutzt werden, wird der Entfall von ca. 1,3 ha landwirtschaftlicher Flächen im B-Plan-Gebiet als verträglich eingestuft.

### **1.7.3. Bestehendes Baurecht**

#### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Wohngebiet „Am Feldweg“)

Im westlichen Bereich des Gemeindegebietes besteht die unter „1.5. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung“ und „1.6. Flächennutzungsplanung der Gemeinde“ genannte rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Wohngebiet „Am Feldweg“). Die B-Plan-Änderung ist am 25.07.2000 in Kraft getreten. Mit dieser Satzung wurden allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete festgesetzt. Bei der Betrachtung eines Luftbildes vom Mai 2024 ist festzustellen, dass alle Grundstücke im Plangebiet bereits bebaut sind, oder als Gärten der Wohnhäuser genutzt werden, so dass die Flächen des Bauleitplans ausgeschöpft sind und die Satzung zur Deckung des Bedarfs der Gemeinde nach Wohnraum nicht beitragen kann.

#### Außenbereichssatzung „Neu Ahrendsee“

Im westlichen Bereich des Gemeindegebietes besteht die seit dem 06.05.2020 rechtskräftige Außenbereichssatzung „Neu Ahrendsee“. Die Satzung setzt sechs Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden fest. Fünf der Baufelder wurden für zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits bestehende Wohnhäuser festgesetzt. Das sechste Baufeld auf dem Flurstück 20/4 wurde in dem Zeitraum zwischen 2019 und 2021 mit einem Wohnhaus bebaut. Somit ist das Potential der Satzung ausgeschöpft, so dass hier weiter Wohnraum nicht entstehen kann.

#### Ergänzungssatzung für den Bereich „Wiesenweg Südost“

Südlich der Bahnhofstraße und östlich am Wiesenweg besteht die seit dem 16.09.2011 rechtskräftige Ergänzungssatzung für den Bereich „Wiesenweg Südost“. Die Satzung setzt zwei Baufelder fest und lässt Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zu. Gemäß aktuellsten Luftbildern ist lediglich ein Grundstück (Flurstück 112/20) nicht bebaut / wird nicht genutzt und ist somit potentiell mit einem Haus bebaubar.

#### Ergänzungssatzung für den Bereich „Katharinenberg“

Im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes, nördlich an der Straße „Katharinenberg“ besteht die seit dem 19.06.2012 rechtskräftige Ergänzungssatzung für den Bereich „Katharinenberg“. Die Satzung setzt zwei Baufelder fest und lässt Wohngebäude zu. Mit der Planung waren vier Wohngebäude vorgesehen. Im Rahmen der Ergänzungssatzung ist lediglich eines der avisierten vier Häuser entstanden. Im Zuge der Umsetzung sind Vermessungsfehler

aufgefallen, die so stark ins Gewicht fallen, dass eine weitere Erschließung nicht möglich ist. Somit kann in diesem Bereich kein neuer Wohnraum zur Deckung des gemeindlichen Wohnraumbedarfs entstehen.

#### Ergänzungssatzung „Am Teschenhäger Weg“

Nördlich der Bahnhofstraße und westlich am Teschenhäger Weg besteht die seit dem 30.03.2017 rechtskräftige Ergänzungssatzung „Am Teschenhäger Weg“. Die Satzung setzt ein Baufeld über fünf Wohngrundstücke fest und lässt Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zu. Auf vier der fünf Wohngrundstücken wurden bereits Wohnhäuser innerhalb der Baugrenzen errichtet. Das einzige Grundstück ohne Wohnhaus (Flurstück 58/9) wird von den Bewohnern in der Bahnhofstraße 66 als Garten genutzt so dass hier kein neues Wohnhaus errichtet werden kann.

#### Bebauungsplan Nr. 3 „Feuerwehr Zarrendorf“

Östlich des Bahnhofs und nördlich an der Bahnhofstraße besteht der seit 2018 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Feuerwehr Zarrendorf“. Der B-Plan setzt eine Fläche für den Gemeindebedarf zu Gunsten des Feuerwehrstandortes fest und ermöglicht keine neue Wohnbebauung.

#### Zusammenfassung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass auf dem Gemeindegebiet im Rahmen bestehender Satzungen lediglich ein Grundstück für ein neues Wohnhaus vorhanden ist. Dabei handelt es sich um das o. g. Flurstück 112/20 innerhalb der Ergänzungssatzung für den Bereich „Wiesenweg Südost“.

#### **1.7.4. Baulücken nach § 34 BauGB**

Auf dem Gemeindegebiet bestehen insgesamt vier Baulücken die sich im Innenbereich befinden und auf denen ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig wäre. Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke:

- Flurstück 55/3 der Flur 1, Gemarkung Zarrendorf (nördlich an der Waldstraße)
- Flurstück 158/3 der Flur 1, Gemarkung Zarrendorf (zwischen Bahnhofstraße 8 und Bahnhofstraße 10)
- Flurstück 175/4 der Flur 1, Gemarkung Zarrendorf (südöstlich angrenzend an Bahnhofstraße 24)

Die o. g. genannten Grundstücke erfüllen grundsätzlich die Voraussetzungen jeweils mit einem Wohnhaus bebaut zu werden. Jedoch befinden sich die Grundstücke im privaten Eigentum. Die Grundstückseigentümer haben aktuell kein Interesse die Grundstücke an die Gemeinde zu veräußern. Somit sind die Grundstücke für die gemeindliche Wohnbauplanung nicht zugänglich, weswegen die Grundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde in absehbarer Zeit nicht beitragen werden.

Eine weitere Baulücke befindet sich auf folgenden Grundstücken:

- Flurstücke 18/2, 18/3, 18/4 und 18/5 der Flur 2, Gemarkung Zarrendorf (am Wiesenweg 17)

Hier wurde bereits am 03.01.2020 eine Baugenehmigung für die Adressen Wiesenweg 17b, 17c, 17d und 17e erteilt und mit dem Bau begonnen. Jedoch wurde die Baumaßnahme bis heute nicht abgeschlossen. Auf dem in der Abbildung 8 dargestellten Luftbild sind eine brachliegende Fläche sowie die Umriss eines Fundamentes für ein Doppelhaus zu erkennen, die

bestätigen, dass die Baumaßnahme unterbrochen wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Baugenehmigung auf Grund der langjährigen Unterbrechung erloschen ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht beurteilt werden, ob die Baumaßnahme fortgesetzt werden wird. Wie auch bei den o. g. Baulücken in der Flur 1, Gemarkung Zarrendorf handelt es sich bei den Flurstücken am Wiesenweg um Grundstücke, die sich im privaten Eigentum befinden. Die Grundstücke sind deswegen für eine gemeindliche Planung zur Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde nicht zugänglich.



**Abbildung 8: Baulücke am Wiesenweg mit sichtbarem Fundament eines nicht fertiggestellten Wohnhauses**  
(Quelle: IPO, Hintergrund: Landesamt für innere Verwaltung unter - <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

### **1.7.5. In Aufstellung befindende Bebauungspläne**

Aktuell befindet sich der Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung Bahnhofstraße südlich Katharinenberg“ der Gemeinde Zarrendorf in Aufstellung. Wie auch der B-Plan Nr. 4 wird der B-Plan Nr. 5 gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Der B-Plan Nr. 5 soll ergänzend zum B-Plan Nr. 4 der Schaffung von Wohnraum auf dem Gemeindegebiet zur Deckung Wohnbedarfs der Gemeinde dienen.

## **2. Erläuterung des Bebauungsplanes**

### **2.1. Allgemein**

Aufgabe eines Bebauungsplanes ist es, die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Sicherung der Erschließung der Grundstücke in der Gemeinde im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

### **2.2. Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung in Anlehnung an den Bestand in der Umgebung vor. Die das Gemeindegebiet und die Straße, an der das Plangebiet liegt, prägende Straßendorfstruktur soll dabei fortgesetzt werden. Die zu errichtenden Häuser sollen dabei näher an der Straße und damit von der Straße gut sichtbar angeordnet werden. Für die Haustypen wurden ebenfalls in Anlehnung an den Bestand Einfamilienhäuser gewählt. Es sind größtenteils ungefähr gleiche Grundstücksgrößen mit den Abmessungen von ca. 20 / 22 m x

45 m vorgesehen. Ein Grundstück im zentralen Bereich des Plangebietes östlich des unter 1.7.2. genannten Grabens ist großzügiger zugeschnitten, da die Gewährleistung der erforderlichen Grabenunterhaltungsfläche zu Einschränkungen in der Grundstücksgestaltung und -nutzung führen werden. Mit der gewählten Größe kann ausreichend Fläche auf dem betroffenen Grundstück für eine möglichst flexible Grundstücksgestaltung gewährleistet werden. Des Weiteren wurde ein weiteres großes Grundstück im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die Planung eines großen Grundstücks in diesem Bereich erfolgt in Anlehnung an das bestehende südlich benachbarte Grundstück mit einer ähnlichen Größe.

### **2.3. Verkehrliche Erschließung**

Das B-Plan-Gebiet liegt an einer ausgebauten Erschließungsstraße. Dabei handelt es um die Bahnhofstraße sowie die Straße „Neu Ahrendsee“. Der südliche Bereich des Plangebietes wird über einen bestehenden Schotterweg als Abzweig der Bahnhofstraße erschlossen. Die Erschließung ist somit bereits gesichert. Zur Sicherstellung einer langfristigen öffentlichen Erschließung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan den Bereich der Bahnhofstraße sowie der Straße „Neu Ahrendsee“ auf Höhe des Plangebietes als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

### **2.4. Allgemeines Wohngebiet WA**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 wird im Sinne der Planungsziele ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, um die Entwicklung von Wohnbauflächen voranzutreiben. Im allgemeinen Wohngebiet wird der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO mit städtebaulich bedingten Änderungen festgesetzt.

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude werden zugelassen, da die Schaffung von Wohnraum das primäre Planungsziel darstellt.
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden werden zugelassen, um die Versorgung des Wohngebietes am eigenen Standort zu ermöglichen.
- Nicht störende Handwerksbetriebe werden zugelassen, da diese keine störende Wirkung aufweisen und sich handwerkliche Tätigkeiten gut in eine ländliche / dörfliche Atmosphäre einfügen.
- Anlagen für kirchliche Zwecke werden zugelassen, um die Integration einer kleinen Gebetsstätte im Wohnquartier zu ermöglichen.
- Anlagen für kulturelle Zwecke werden zugelassen, um kulturelle Angebote im Plangebiet zu ermöglichen und somit die Kommunikation zwischen den Menschen und das gemeinsame Miteinander zu fördern.
- Anlagen für soziale Zwecke werden zugelassen, da es sich um ein Wohngebiet handelt, davon auszugehen ist, dass in vielen Haushalten Kinder leben werden und mit dem B-Plan die Möglichkeit gewährleistet werden soll, dass im Plangebiet eine kleine quartierseigene Kinderbetreuungseinrichtung (z. B. eine kleine KiTa) entstehen kann. Auf Grund der relativ kleinen Größe des Wohngebietes für eine eigene KiTa wäre die Ansiedlung einer für die Tagesbetreuung zuständigen Tagesmutter, die in geeigneten Räumen eines der Häuser Kinder betreut, vorstellbar.
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke werden zugelassen, da Gesundheit der Menschen oberste Priorität hat und weil insbesondere im ländlichen Raum, wo der

Anteil der älteren Bevölkerung in der Regel höher ausfällt als im Durchschnitt, die Ansiedlung eines entsprechenden Gesundheitsangebotes (Physiotherapie etc.) unmittelbar am Wohnstandort ermöglicht werden soll. Anlagen für sportliche Zwecke werden genauso wie auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Sinne eines gesunden Lebensstils und einer gesunden und fitten Quartiersbevölkerung und Bevölkerung der Gemeinde zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden zugelassen, da diese Nutzung nicht störend ist und somit den ruhigen Wohncharakter nicht stören wird. Darüber hinaus kann durch diese Festsetzung ermöglicht werden, dass künftige Bewohner ihren eigenen kleinen nicht störenden Gewerbebetrieb auf ihrem eigenen Wohngrundstück einrichten und somit am gleichen Standort wohnen und arbeiten können.

Im Sinne der Verkehrsberuhigung sowie um den ruhigen Wohncharakter dieses Bereiches der Ortschaft nicht zu stören sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
  - Denn Schank- und Speisewirtschaften können in erheblichen Maß verkehrserzeugend wirken.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Sinne der Verkehrsberuhigung ausgeschlossen, da diese Nutzung in der Regel eine stark verkehrserzeugende Wirkung aufweist und den ruhigen Wohncharakter stören könnte.
- Anlagen für Verwaltung werden ausgeschlossen, um eine Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion auszuschließen. Ziel ist es, eine Verdichtung hinsichtlich der Wohnnutzung zu ermöglichen. Die o. g. Nutzung kann darüber hinaus in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken.
- Gartenbaubetriebe sind unzulässig, weil sie in der Regel eine vergleichsweise große Betriebsfläche benötigen und in nutzungsstruktureller und städtebaulicher Hinsicht nicht den Planungszielen entsprechen.
- Der Ausschluss von Tankstellen, die in vielen Fällen im 24-Stunden-Betrieb arbeiten, hat im WA zum Ziel, die städtebauliche und die Wohnumfeld-Qualität in diesem Bereich sicherzustellen und weiteren Zielverkehr in die Bahnhofstraße zu vermeiden. Darüber hinaus würde sich eine Tankstelle städtebaulich-gestalterisch in die Umgebung nicht gut einfügen.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 13a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Ferienwohnungen zählen gemäß § 13a BauNVO zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Obwohl sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, werden Ferienwohnungen im Sinne der Bewahrung des ruhigen Wohncharakters ausgeschlossen. Denn Urlauber können sich, insbesondere in größeren Gruppen unter Umständen im erheblichen Maß lärmproduzierend verhalten und damit

die ruhige Wohnumfeld-Qualität stören. Aus diesem Grund ist es dem geplanten Quartier und der Umgebung dienlich und planerisch sinnvoll diese Nutzungsform auszuschließen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Diese Aussage ist als Zweckbestimmung für allgemeine Wohngebiete zu verstehen. Das bedeutet, dass die Wohnfunktion / -nutzung alle anderen Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, in einem allgemeinen Wohngebiet deutlich überwiegen muss, gleichzeitig aber auch ein gewisser Grad an anderen Nutzungen vorhanden sein muss, die nicht dem Wohnen dienen, da ansonsten ein reines Wohngebiet als Festsetzung gewählt werden müsste. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bspw. dienen nicht zwingend dem Wohnen, so dass mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der dieser Nutzung durch den Ausschluss einiger anderer Nutzungen die Zweckbestimmung „Vorwiegend Wohnen“ immer noch bewahrt bleibt.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird durch den nach Süden verlaufenden Abzweig der Bahnhofstraße sowie das Grabenflurstück 138/2 in drei Bereiche zerschnitten. Das Flurstück 138/2 ist dem unter 1.7.2. genannten Graben zugeordnet und steht der Gemeinde zur eine Überplanung nicht zur Verfügung, weswegen das Flurstück in der Planzeichnung weiß dargestellt wurde.

## **2.5. Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen**

In der Umgebung lassen sich hauptsächlich Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) mit einer Wohneinheit vorfinden. Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten lassen sich auf dem Gemeindegebiet nur vereinzelt vorfinden. Die nächstgelegenen Doppelhäuser befinden sich ca. 350 m nördlich des B-Plan-Gebietes östlich und westlich am Teschenhäger Weg. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, ein Wohngebiet zu schaffen, dass sich gut in die Umgebung einfügt. Deswegen werden in Anlehnung an den Bestand nur diese Haustypen mit maximal einer bzw. zwei Wohneinheiten in offener Bauweise zugelassen.

Durch diese Festsetzung kann verhindert werden, dass im Plangebiet Gebäudetypologien / Wohnformen entstehen, die sich städtebaulich-gestalterisch und stadtstrukturell nicht gut in die Umgebung einfügen.

Des Weiteren soll mit dem B-Plan die Firsthöhe ebenfalls in Anlehnung an den Bestand mit maximal 8,50 m begrenzt werden. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der ausgebauten Erschließungsstraße rechtwinklig zur Mitte des jeweiligen Baugrundstückes. Als Oberkante gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des Dachfirstes.

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich fast ausschließlich Häuser mit nur einem Vollgeschoss. Häuser mit zwei Vollgeschossen lassen sich nur vereinzelt vorfinden (Bspw. Haus auf dem Flurstück 290/2 der Flur 1 oder Wohnhaus auf dem Flurstück 109/8 der Flur 2). Festzustellen ist, dass die Häuser mit zwei Vollgeschossen sich stark von den umliegenden Häusern hervorheben und sehr massiv sowie dominant wirken. Um mit dem B-Plan zu verhindern, dass derartig massive Häuser im Plangebiet gebaut werden, setzt der Bebauungsplan ein Vollgeschoss als zulässiges Maß fest.

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt im Sinne des Bodenschutzes den Anteil der überbaubaren Grundstückfläche. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 fest. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Überschreitungen bis 50 von 100 durch Nebenanlagen, wie Garagen, Zuwegungen etc. zulässig.

Im B-Plan-Gebiet werden Baugrenzen festgesetzt, die vier voneinander getrennte Baufelder bilden. Die Trennung erfolgt auf Grund des durch das Plangebiet verlaufenden Grabens sowie einer für den Graben festgesetzten Grabenunterhaltungsfläche, auf Grund des von Norden nach Süden verlaufenden Abzweigs der Bahnhofstraße sowie der Planung von Baufeldern mit lediglich 20,00 m Tiefe in den nördlichen Bereichen des WA. Mit den festgesetzten nördlichen Baugrenzen soll die Fortsetzung der Straßendorfstruktur sichergestellt und verhindert werden, dass die Häuser im hinteren und von der Straße schlecht sichtbaren Bereich des Grundstücks errichtet werden. Aus diesem Grund wurden die Baufelder mit einem städtebaulich verträglichen Mindestabstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche und mit einer Tiefe von lediglich 20,00 m festgesetzt. Die Tiefe der Baufelder ist ausreichend um etwas Flexibilität bei der Anordnung der Häuser zu gewährleisten und stellt gleichzeitig eine in der Straßenflucht wahrnehmbare Straßendorfstruktur sicher.

Lediglich das südliche Grundstück wurde von der Festsetzung von Baufeldern im Sinne einer Straßendorfstruktur ausgenommen, da das südlich angrenzende bestehende Grundstück im zentralen Bereich mit einem Wohnhaus bebaut ist und hier die Schaffung einer wahrnehmbaren Straßendorfstruktur auf Grund des Bestandes nicht möglich ist.

Die westliche Baugrenze des östlichen Baufeldes wurde im Sinne einer guten Lesbarkeit des Plans mit einem Meter Abstand zur Grabenunterhaltungsfläche eingetragen. Jedoch sieht der B-Plan die Zulässigkeit einer Bebauung bis unmittelbar an die Grabenunterhaltungsfläche vor. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan fest, dass die betroffene Baugrenze um maximal 1,00 m überschritten werden darf.

## **2.6. Überbaubare Grundstückflächen**

Es ist davon auszugehen, dass einige der künftigen Bewohner in ihren Hausgärten Terrassenflächen errichten werden. Eine Terrassenfläche in Form einer vorgezogenen Hausbodenplatte ist als Teil des Hauptgebäudes zu betrachten. Da großzügige Terrassenflächen häufig mit bis zu ca. 6 m Tiefe hergestellt werden und die Baufelder lediglich mit einer Tiefe von 20,00 m in den zur Straße gerichteten Bereichen festgesetzt werden, soll mit dem Bebauungsplan mehr Flexibilität bei der Positionierung der Wohnhäuser i. V. m. der Errichtung von Terrassenflächen ermöglicht werden. Dafür setzt der Bebauungsplan fest, dass die südlichen Baugrenzen als Ausnahme in einer Tiefe von maximal 3,00 m durch Terrassenflächen überschritten werden dürfen. Das südliche Baufeld wurde auf Grund seiner wesentlich größeren Tiefe von dieser Festsetzung ausgenommen.

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 06 (RASt 06) muss bei der Planung von Sichtweiten im Straßenverkehr eine Mindestaugenhöhe des Fahrers von 1,00 m berücksichtigt werden. Zur Sicherstellung ausreichender Sichtweiten und somit der Verkehrssicherheit wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass Grundstücksbereiche innerhalb der Sichtdreiecke der Straßen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m überbaut werden dürfen. Eine Einmündung ist im Bereich des Abzweigs der Bahnhofstraße nach Süden vorhanden. Für diese Einmündung wird der Bebauungsplan Sichtdreiecke darstellen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Darstellung der Sichtdreiecke aktuell noch in Bearbeitung befindet und in der Entwurfsfassung des B-Planes dargestellt werden wird.

## **2.7. Wassergraben**

Wie bereits genannt, verläuft zentral durch das Plangebiet ein größtenteils offener Wassergraben. Dabei handelt es sich um den Graben 3-4. Der Graben sowie fast alle anderen Gewässer

im Bereich der Ortslage Zarrendorf entwässern zum Schöpfwerk Zarrendorf. Der Graben sowie das Schöpfwerk werden durch den Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ bewirtschaftet. Die Unterhaltung des Grabens durch den Verband muss in der Bau- und Betriebsphase jederzeit gewährleistet werden. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan eine Umgrenzung von Flächen für die Gewässerunterhaltung mit einer Breite von 10,50 m fest. Die Breite wurde so gewählt, dass eine ostseitige Unterhaltungsfläche mit einer Breite von mindestens 5,00 m, gemessen ab Böschungsoberkante, gewährleistet werden kann. Die umgrenzte Fläche ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

## **2.8. Grünordnung**

Im Sinne eines gleichmäßig durchgrüneten Wohngebietes wird festgesetzt, dass je Wohngrundstück mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei insgesamt 13 geplanten Wohngrundstücken wird somit sichergestellt, dass im Plangebiet mindestens 13 Bäume gepflanzt werden. Zur Sicherstellung, dass die Baumanpflanzungen auch in absehbarer umgesetzt werden, setzt der B-Plan fest, dass die Baumanpflanzungen innerhalb von zwei Jahren nach Inbetriebnahme des jeweiligen Wohngebäudes auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen müssen.

Um sicherzustellen, dass die Baumpflanzungen dauerhaft bestehen bleiben, müssen bei Ausfall Ersatzpflanzungen gepflanzt werden. Die Baumart für die Anpflanzung soll aus der festgesetzten Pflanzliste gewählt werden.

Damit sichergestellt werden kann, dass Laubbäume mit guter Qualität gepflanzt werden und diese auch zu qualitativ hochwertigen Bäumen heranwachsen, wurden folgende Festsetzungen zur Baumqualität getroffen:

- Die Laubbäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, bei Obstbäumen mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm, mit einem Dreibock zu pflanzen.
- Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
- Innerhalb der ersten fünf Jahre nach der Anpflanzung sind die Bäume zu wässern.
- Der Dreibock ist fünf Jahre nach der Anpflanzung zu entfernen.
- Innerhalb der ersten 10 Jahre sind 2 – 3 Erziehungsschnitte durchzuführen.
- Die Baumscheiben müssen jeweils über mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche und einen Durchwurzelungsraum von 16 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie 0,8 m Tiefe verfügen.
- Die Baumscheiben sind vor Verdichtung zu sichern und die Bäume vor Beschädigung zu schützen.

Für zusätzliche und nicht verpflichtende Baumanpflanzungen sowie Anpflanzungen von Sträuchern und Kletterpflanzen sind ebenfalls die Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.

### **2.8.1. Pflanzliste**

#### Baumarten:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Roß-Kastanie
Betula pendula	- Hänge-Birke

Carpinus betulus	- Hainbuche
Castanea sativa	- Ess-Kastanie
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuss
Malus spec.	- Apfel
Prunus spec.	- Kirsche
Pyrus spec.	- Birne
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Salix spec.	- Weide
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus spec.	- Ulme

#### Straucharten und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Cornus alba	- Tatarischer Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Gemeine Hasel
Crataegus spec.	- Weißdorn
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Lavendula spec.	- Lavendel
Philadelphus coronarius	- Europäischer Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes spec.	- Johannisbeere
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rubus fruticosus agg.	- Brombeeren
Spirea spec.	- Spierstrauch

## **2.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **2.9.1. Schutzmaßnahme**

Zum Schutz von Gehölzen während der Baumaßnahme setzt der B-Plan folgende Schutzmaßnahme fest:

#### **Schutzmaßnahme S: Gehölzschutz**

Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach R SBB (2023) vor Beschädigungen zu schützen. Dabei ist zu beachten, dass nicht nur ein Radius von 3 m um einen Baum zur Schutzzone gehört, sondern der Kronenumfang zuzüglich 1,5 m. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen, Ablagerung von Baumaterialien oder ein Befahren erfolgen.

Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken. Es sind Schutzzäune vorzusehen, die nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind. Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnitтарbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen, um Risschäden zu vermeiden. Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.

### **2.9.2. Minderungsmaßnahmen**

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase wurden im Text (Teil B) des Bebauungsplanes folgende Minderungsmaßnahmen festgesetzt:

- Baustelleneinrichtungsflächen sind auf das nötigste Minimum zu beschränken.
- Biologisch abbaubare Schmierstoffe sind zu verwenden.
- Zur Unfallverhütung sind Sicherungsmaßnahmen umzusetzen.

### **2.10. Erzeugung von Strom**

Im Sinne einer umweltfreundlichen Energieerzeugung soll die Nutzung regenerativer Energiequellen im Quartier durch die ausdrückliche Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude sowie von Balkon-Solaranlagen gefördert werden.

### **2.11. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) können Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen. In den Bebauungsplan wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen eingearbeitet, um die Gestaltung des Ortbildes des zu errichtenden Wohnquartiers zu steuern und dadurch das Ortsbild der gesamten Ortslage zu erhalten.

#### **2.11.1. Fassadengestaltung**

Da in der Umgebung keine Gebäude vorhanden sind, die große Fensterflächen besitzen, setzt der B-Plan zur Erhaltung des Ortsbildes in der Ortstage fest, dass anteilig maximal nur bis zu 35 % Glasflächen je Wohngebäude oder Nebengebäude verwendet werden dürfen. Darüber hinaus dient die Beschränkung der Glasflächen der Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit größeren Glasflächen.

Um die Entstehung eines durchgrüntes Wohnquartiers zu fördern, wird Fassadenbegrünung in den Festsetzungen ausdrücklich zugelassen.

#### **2.11.2. Dachgestaltung**

Damit sich die neu zu errichtenden Wohnhäuser mit ihrer Kubatur gut in die Umgebung einfügen lassen, setzt der Bebauungsplan Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer als gestalterische Maßnahme für die Dachgestaltung fest. Garagen, Stellplatzüberdachungen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden.

Wie auch Fassadenbegrünungen werden auf den Dächern der Wohngebäude Dachbegrünungen ausdrücklich zugelassen. Eine Begrünung der Dächer wird empfohlen. Dachbegrünungen haben eine stabilisierende Wirkung auf das Mikroklima. Da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen, bieten Gründächer im Sommer Schutz vor Hitzebelastungen. Im Winter tragen

Gründächer zu einer erhöhten Wärmedämmung bei. Sie binden außerdem Staub und fördern die Wasserverdunstung. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers. Darüber hinaus bieten Dachbegrünungen einen Lebensraum für Insekten und Vögel und beleben das Erscheinungsbild der Gebäude sowie des gesamten Quartiers.



**Abbildung 9: Rasterelemente / Wabenstrukturen zur Stabilisierung der Dachbegrünung auf Schrägdächern**  
(Quelle Abb.: IPO, Quelle Bilder: <https://www.dach-holzbau.de/artikel/gruendach-auf-dem-steildach-3161083.html>)

Da im B-Plan-Gebiet nur geneigte Dächer zugelassen werden, wird darauf hingewiesen, dass Dachbegrünungen auf steilen Dachneigungen möglich und umsetzbar sind. Jedoch müssen ab über 25 – 30 Grad Dachneigung Rasterelemente / Wabenstrukturen zur Stabilisierung eingesetzt werden, um Dachbegrünungen auf geneigten Dächern zu ermöglichen (siehe Bilder in Abbildung 8). Eine Alternative der Schrägdachbegrünung ist der Einsatz von Aufdachpflanzsystemen in Form von Gründachziegel. Bei Gründachziegeln handelt es sich um vorbegrünte Schalen, die mit der Dacheindeckung fest verbunden sind und modulweise auf die Dachkonstruktion montiert werden (siehe Bilder in Abbildung 9).



**Abbildung 10: Vorbegrünter Gründachziegel (oben), Montage der Gründachziegel (unten links) und mit Gründachziegel begrüntes Schrägdach (unten rechts)** (Quelle Abbildung: IPO, Quelle Bilder: <https://mygreentop.de/mygreentop-schraegdachbegruenung/>)

### **2.11.3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

Damit das äußere Erscheinungsbild im Straßenraum im Bereich des Plangebietes durch Müllbehältnisse nicht gestört wird, verbietet der B-Plan die Lagerung von Müllbehältnissen im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und straßenzugewandten Baugrenze. Müllbehältnisse dürfen nur zur Abholung durch die örtliche Müllabfuhr in dem Bereich abgestellt werden.

Auf Grund des angestrebten Planungsziels ein durchgrüntes Quartier zu schaffen müssen die nicht überbauten Grundstücksflächen begrünt werden.

### **2.11.4. Einfriedungen**

Um die Gebäudearchitektur der Wohnhäuser nach außen zu präsentieren und somit ein vitales Ortsbild zu schaffen, das auch von der Straße aus in vollem Umfang wahrnehmbar ist, sind Grundstückeinfriedungen nur bis zu einer Höhe 1,60 m zulässig. Mauern als massive freistehende flache Bauwerke werden auf Grund ihrer Eigenschaft leblos und kalt zu wirken sowie

der Tatsache, dass sie in der Regel nicht durchsichtbar sind, nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen.

Die Einfriedungen der Grundstücke in den Bereichen innerhalb der Sichtdreiecke der Straßen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,90 m hergestellt werden, da gemäß RAST06 die Augenhöhe eines PKW-Fahrers von 1,00 m berücksichtigt werden muss. Für eine ausreichende Sicht bei dieser Augenhöhe darf das Sichthindernis die festgesetzte Maximalhöhe nicht überschreiten. Die Festsetzung bezieht sich auf alle Arten von Einfriedungen, d. h. auch auf Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen. Falls Hecken eine Höhe von 0,90 m überschreiten, müssen Schnitтарbeiten durchgeführt werden.

Um Kleintiere bei ihrer Nahrungssuche und anderen essentiellen Lebensgewohnheiten hinsichtlich ihrer Fortbewegung durch menschliche Siedlungen nicht einzuschränken, werden durchlaufende Zaunsockel ausgeschlossen und es wird festgesetzt, dass Mauern für Kleintiere durchlässig zu gestalten sind.

#### **2.11.5. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### **3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **3.1. Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen**

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 6.1.1998, GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **3.2. Bodenschutz**

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731(Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

Bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen sind stoffliche und physikalische Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu vermeiden bzw. möglichst gering und in räumlich engen Grenzen zu halten (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Vermischungen unterschiedlicher Substrate, Verdichtungen, Verschlämmungen und Erosionen des Bodens sowie Fremdstoffeinträge in den Boden). Die während der Bauphase in Anspruch genommenen Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG wiederhergestellt werden. Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens hat nach der DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden. Sind Bodenschäden eingetreten, sind diese durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen zu beseitigen.

### **3.3. Kampfmittel**

Kampfmittelbodenfunde können in Mecklenburg-Vorpommern nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) erhalten werden. Auf der Homepage des LPBK M-V [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) unter "Munitionsbergungsdienst" sind ein Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben verfügbar. Das LPBK M-V empfiehlt ein entsprechendes Auskunftersuchen rechtzeitig vor Bauausführung.

### **3.4. Niederschlagsentwässerung**

Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 1 und 2 WHG ordnungsgemäß und ohne Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen.

### **3.5. Grenznaher Raum**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Absatz 1 Zollverwaltungsgesetz – ZollIVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Es wird auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Absatz 2 ZollIVG hingewiesen. Das Betretungsrecht muss auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein. Gemäß § 14 Absatz 2

ZollVG dürfen Zollbedienstete im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

### **3.5. Abfall**

In der Gemeinde Zarrendorf 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 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Die Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen ist einzuhalten.

Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Alle Abfallbehälter/ -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten mit Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden.

### **3.6. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung**

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung — BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283).

### **3.7. Wasserwirtschaft**

Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow-Borgwallsee. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten, insbesondere Bohrungen zur Grundwasserentnahme (Brunnen) und zur Wärmegegewinnung (Erdwärmesonden). Für Tiefgründungen und Unterkellerungen sind Einzelfallentscheidungen erforderlich. Beschränkungen gelten auch für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Sofern Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **3.8. Nachfragekonforme Wohnangebote**

Statistische Daten der Bevölkerungsentwicklung verdeutlichen, dass die Altersgruppen der 65-Jährigen und Älteren stetig zunehmen. Dementsprechend wird empfohlen, nachfragekonforme Wohnangebote bzw. barrierefreie Immobilien geschaffen werden, um den Wegzug ortsgebundener älterer Bewohner zu vermeiden.