

**Bebauungsplan N. 6**  
**„Südliche Bahnhofstraße“**  
**Gemeinde Zarrendorf**  
**Begründung Teil I**

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH  
im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH (IPO)  
Gemeinde Zarrendorf im Amt Niepars  
Kontakt: Herr Broschatt  
Tel.: 03832 1661842

Stand: Mai 2026

### Übersichtsplan: Geltungsbereich



**Abb. 1 Geltungsbereich (gestrichelt) und unmittelbare Umgebung über Offener Regionalkarte M-V**

**Quelle: verändert nach Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf Basis von Katasterdaten und OpenStreetMap-Daten (cc-by)**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass .....	4
2.	Grundlagen der Planung .....	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen .....	7
5.	Beschaffenheit des Plangebietes .....	9
6.	Inhalt des Bebauungsplanes .....	10
7.	Abfallentsorgung, Altlasten .....	13
8.	Immissionsschutz .....	13
9.	Ver- und Entsorgung .....	14
10.	Denkmalschutz .....	15
11.	Flächenbilanz 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 .....	15
12.	Eingriffsregelung .....	15

## Anlagen:

- 1 Artenschutzfachbeitrag (in Bearbeitung)

## 1. Planungsanlass

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Zarrendorf hat in ihrer Sitzung am 24.07.2025 die Aufstellung zur Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB „Südliche Bahnhofstraße“ beschlossen. Das Verfahren wird als Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB fortgeführt.

Mit der neu aufzustellenden Satzung „Südliche Bahnhofstraße“ werden die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung von ca. 1.9 ha genutzter Flächen eines Dörflichen Wohngebiets geschaffen.

### 1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Bei der Fläche handelt es sich um eine Hofstelle mit umgebender landwirtschaftlicher Nutzfläche. Bei dem Hauptgebäude der Hofstelle handelt es sich um ein Einzelhaus mit einem Vollgeschoss und Satteldach. Im Laufe der letzten Einhundert Jahre wurde das Gebäude zahlreiche Male umgebaut, mit Nebenanlagen verbunden und baulich überprägt. Es bestehen weitere bauliche Nebenanlagen. Die Hofstelle ist Sitz eines landwirtschaftlichen Betriebes im Nebengewerbe. Das Hauptgebäude entspricht nicht mehr den baulichen Anforderungen des landwirtschaftlichen Betriebes. Die Bauweise, Grundriss und Anordnung der Nebenanlagen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Die landwirtschaftlichen Nebenanlagen sind nicht auf eine hofnahe Tierhaltung ausgerichtet und bedürfen einer Umstrukturierung durch Abriss und Neubau. Der landwirtschaftliche Betrieb mit Hofstelle soll für die Gemeinde erhalten bleiben. Das Hauptgebäude soll abgetragen und ein Neubau mit abgestimmtem Grundriss neuerrichtet werden. Es gibt keine Ausweichmöglichkeit für die bestehende Wohnnutzung. Deshalb wird das Gebäude als Wohngebäude gebraucht, bis der Ersatzneubau errichtet ist. Anschließend wird die bisherige Hofstelle zu landwirtschaftlich sinnvollen Nebenanlagen umgestaltet. Der Ersatzneubau für die Wohnnutzung würde den Außenbereich beanspruchen. Als landwirtschaftlicher Nebengewerbe ist das Vorhaben im Außenbereich nicht privilegiert. Deshalb ist für die städtebauliche Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

### 1.3. Alternativen

Das ursprünglich vorgesehene Vorgehen umfasste die Aufstellung einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB. Diese Art Satzung kann sich jedoch nicht auf unbebaute Flächen erstrecken. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung auf die Planungsanzeige vom 02.01.2025 [sic] werden zudem die Wohngebäude von einigem Gewicht angezweifelt.

Nicht infrage kommen Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO. Dieses Baugebiet benötigt ein Nebeneinander von land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieben, nicht wesentlich störendes Gewerbe und Wohnen. Ein nicht wesentlich störendes Gewerbe liegt nicht vor. Der landwirtschaftliche Betrieb besitzt ein relevantes Gewicht, wird jedoch nur im Nebengewerbe ausgeführt. Eine Alternative könnte ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO bedeuten. Es stellt sich jedoch die Frage nach der Sinnhaftigkeit, wenn die entsprechenden Nutzungen ausdrücklich in § 5 a BauNVO vorgesehen sind.

Der Standort der Hofstelle ist prädestiniert für einen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Betriebsflächen sind um die Hofstelle angeordnet. Die Hofstelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m vom Ortsteil Zarrendorf. Aufgrund dieser Entfernung kommt es nicht zu einer Störung der Wohnnutzung im Ortsteil. Auf der anderen Seite wird auch der

landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung nicht durch Spaziergänger mit Hunden oder durch orientierungslose Feriengäste gestört.

#### 1.4. Planverfahren

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	24.07.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	
Veröffentlichung des Planentwurfs, der Begründung sowie der umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Der Aufstellungsbeschluss sieht ein Aufstellungsverfahren gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 BauGB vor. Infolge der Stellungnahme zur Planungsanzeige wird das Verfahren geändert und als Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB weitergeführt werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1. Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2024, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- Hauptsatzung der Gemeinde Zarrendorf vom 25.07.2024, öffentlich bekannt gemacht am 31.07.2024 im Internet unter <https://www.amt-niepars.de/ortsrecht.html>
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V S. 149)

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2018 (GVOBl. M-V S. 363)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.05.2024 (GVOBl. M-V S. 154)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) vom 04.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.07.2018, (GVOBl. M-V S. 219)

## 2.2. Planungsgrundlagen

Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Stand Topografie:	-
Stand Kataster:	Dezember 2025
Höhenbezugssystem:	DHHN2016
Lagebezug:	ETRS 89 gem. EPSG 5650
im Maßstab:	1 : 500

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 1 der Gemarkung Zarrendorf:

Teilflächen der Flurstücke 258/3, 258/1, 249 und 254/2.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Zarrendorf der Gemeinde Zarrendorf.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche

im Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche

im Süden: landwirtschaftliche Nutzfläche,

im Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche.

### 4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

#### 4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP 2010)

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern legt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft fest.

*(1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. (RREP 2010, S. 30)*

Zudem wird die Gemeinde Zarrendorf dem Stadt-Umland-Raum Stralsund zugeordnet. In den Stadt-Umland-Räumen gilt ein besonderer Kooperations- und Abstimmungsbedarf.

Das Vorhaben dient der Verbesserung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren. Abstimmungen mit dem Oberzentrum Stadt Stralsund werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB wird erfüllt. Das RREP 2010 befindet sich in der Gesamtfortschreibung.

#### 4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zarrendorf i. d. F. vom 26.06.1998 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der bestehende Flächennutzungsplan ist als veraltet und nicht mehr aktuell zu bewerten. Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Zarrendorf wurde in 2024 beschlossen und liegt als Vorentwurf vor. Das Plangebiet ist weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als Dörfliches Wohngebiet führt die landwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb als Hauptnutzung gem. § 5a Abs. 1 BauNVO. Die vorgesehene Planung entspricht damit den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarrendorf. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets nicht beeinträchtigt. Deshalb kann von einer Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen werden. Die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.



**Abb. 2 Lage des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 6 (rot gestrichelt) über dem Flächennutzungsplan Gemeinde Zarrendorf**

#### 4.3. Informelle Planungsinstrument

Die Gemeinde Zarrendorf wird durch den Regionalen Planungsverband dem Stadt-Umland-Raum Stralsund zugeordnet. In den Stadt-Umland-Räumen gilt ein besonderes Abstimmungsgebot zwischen dem Zentrum Stralsund und den Umlandgemeinden. Abstimmungen in Stadt-Umland-Räumen werden bspw. in ausgearbeiteten Konzepten fixiert. Ein solches Konzept der Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Stralsund ist noch in Abstimmung.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 400 m südlich der Ortslage Zarrendorf und der Bahnhofstraße. Südlich des Plangebiets verläuft ein Graben als Fließgewässer 16:3:3 in der Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe-Küste“ sowie ehemalige Torfstiche. Das Gelände weist eine ebene Topografie auf und fällt in Richtung des Grabens um ca. einen Meter ab. Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um eine Hofstelle mit Hauptgebäude und mehreren Nebenanlagen. Teile des Plangebiets und seine Umgebung sind als landwirtschaftliche Nutzfläche in Ackerbau sowie als gemeindliche Erschließungsstraße anzusprechen.



**Abb. 3 Lage des Geltungsbereichs über Digitalen Orthophotos**  
Quelle: verändert nach Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes

### 6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche neu geordnet werden. Planungsinhalt wird die Nutzungsmischung aus ländlichem Wohnen und eines landwirtschaftlichen Betriebs im Nebengewerbe.<sup>1</sup> Die vorliegende Planung soll Grundlagen für eine Umstrukturierung der Hofstelle und seiner Nebenanlagen schaffen. Der Landwirtschaftsbetrieb im Nebengewerbe betreibt Tierhaltung von hochwertigen Rindern. Die umliegenden Landwirtschaftsflächen befinden sich in Teilbesitz des Landwirts. Die Tierhaltung soll in neu zu errichtenden Anlagen nah an der Hofstelle erfolgen. Eine Störung der Weidetiere durch Passanten soll reduziert werden. Gleichzeitig bleiben die Tiere unter Aufsicht der betrieblichen Hofstelle. Das Wohngebäude soll als zeitgemäßer Wohnsitz für die Familie des Landwirts in unmittelbarer Nähe der Hofstelle als Arbeitsstätte erfolgen. Es wird von einer zweigeschossigen Bebauung mit ortstypischer Dachform ausgegangen.

### 6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 5 a BauNVO ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Die gem. § 5 a Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungs-gewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig. Gewerbliche Beherbergung als Nutzung ist nicht vorgesehen. Denkbar wäre jedoch eine zukünftige Nutzung als „Ferien-auf-dem-Bauernhof“. Vor diesem Hintergrund bleibt diese gewerbliche Nutzung potentiell zulässig und kann durch die Gemeinde gesteuert werden.

Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig. Als flächenbeanspruchende und emissionsintensive Nutzungen stünden sie in Konkurrenz und im Gegensatz zur Verträglichkeit mit dem auf Abgeschiedenheit ausgerichteten landwirtschaftlichen Betrieb.

Aus dem gleichen Grund werden die gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen der gewerblichen Kleintierhaltung als unzulässig festgesetzt.

#### 6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist an die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für das Dörfliche Wohngebiet angelehnt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,6 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte und entspricht dem Ziel einer offenen Bauweise. Den für einen landwirtschaftlichen Betrieb notwendigen Nebenanlagen werden hier ausreichend Flächen geboten.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Firsthöhe für Gebäude festgesetzt. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die jeweilige Geländeoberfläche im Höhenbezugssystem DHHN2016. Eine maximale Firsthöhe von 14,00 m über Geländeoberfläche soll die Bebauung landwirtschaftliche Anlagen wie bspw. Scheunen und

---

<sup>1</sup> [www.mecklenburger-weiderind.de](http://www.mecklenburger-weiderind.de)

Ställe sowie eines Wohngebäudes in zweigeschossiger Bauweise mit Dachausbau ermöglichen.

### 6.3. Zeitlich und bedingte Befristung

Das Plangebiet beinhaltet einen Einzelhof mit landwirtschaftlichem Nebengewerbe. Durch das Vorhaben soll eine Splittersiedlung südlich des Bauzusammenhanges Ortsteil Zarrendorf verhindert werden. In einem definierten Zeitraum sollen keine weiteren Wohngebäude zusätzlich errichtet werden. Die Umgestaltung der Hofstelle erfordert einen Gebäudeneubau zeitgleich zum bestehenden Wohngebäude. Nach Abschluss der baulichen Erschließung des Neubaus muss der Bestand aufgegeben, umgenutzt oder abgetragen werden. An dessen Stelle ist eine weitergehende Nutzung als bauliche Anlage für landwirtschaftliche Zwecke zulässig. Aus diesem Grund wird über diese Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB die Nutzung für Wohnzwecke an die Errichtung des Neubaus gekoppelt. Somit können zwei Wohngebäude gleichzeitig nur zeitlich begrenzt genutzt werden. Das Baugebiet Dörfliches Wohngebiet MDW wird durch eine Nutzungsabgrenzung in ein MDW 1 und MDW 2 getrennt. Diese Trennung ermöglicht eine gezielte Ansprache der jeweiligen Flächen und deren Bebauung und der zugehörigen, zeitlich befristeten Nutzung im Plangebiet. Die Anzahl an Wohngebäude kann nicht festgesetzt werden. Durch die Bedingung der Zulässigkeit von Wohnen bis zur fertiggestellten Errichtung des Neubaus ist die städtebauliche Ordnung im Plangebiet steuerbar.

### 6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze richtet sich nach dem städtebaulichen Erfordernis. Die genaue Ausgestaltung der einzelnen Elemente des geplanten Hof-Ensembles sind noch nicht abschließend abgestimmt.

### 6.5. Grünkonzept

Aufgrund des angestrebten Charakters als Bauernhof ist ein eigenes Grünkonzept nicht vorgesehen.

### 6.6. Verkehrskonzept

#### 6.6.1. Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich aus Norden über die Bahnhofstraße. Ein Durchgangsverkehr zu den südlich gelegenen Torfstichen ist nicht vorgesehen. Störungen der Nutztiere in den Stallanlagen durch bspw. Passanten mit Hunden sollen nach Möglichkeit vermindert werden. Innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der überschaubaren Größe kein eigenes Verkehrskonzept vorgesehen. Die landwirtschaftlichen Nebenanlagen sollen auf einem Teil des Plangebiets angeordnet werden. Ein- und ausfahrender Verkehr wird von dort auf die Bahnhofstraße geleitet. Die Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs werden auf Stellplätze in Nähe des neu zu errichtenden Wohngebäudes geleitet.

Die Erschließungsstraße auf dem Flurstück 254/2 ist eine öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde und bleibt auch im Eigentum der Gemeinde. Diese Fläche wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Die landwirtschaftliche Hofstelle und die

umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich sowie südlich des Graben bilden eine betriebliche Einheit. Weidetiere werden durch Zäune auf den unterschiedlichen Flächen verteilt und gehalten. Ein Durchgangsverkehr auf dem Wegeflurstück 254/2 war bisher nicht gegeben und ist auch zukünftig nicht vorgesehen. In einem eigenständigen Verfahren wird eine Verlängerung des Wiesenwegs in südliche Richtung in Form einer wassergebundenen Wegedecke angestrebt.

#### 6.6.2. Ruhender Verkehr

Stellplätze für motorisierten Individualverkehr werden im Dörflichen Wohngebiet hergestellt.

#### 6.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden sind befähigt, über „örtliche Bauvorschriften“ bei der Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine örtlichen Bauvorschriften vorgesehen.

#### 6.8. Hinweise

##### Kataster

Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

##### Bodenarbeiten

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Rester alter Ablagerungen) auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

##### Bodendenkmale

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 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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

## 7. Abfallentsorgung, Altlasten

### 7.1. Abfallentsorgung

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen erfolgt privat zum Wertstoffhof Stralsund.

### 7.2. Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine verbliebenen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen oder Altstandorte bekannt.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen als Untere Bodenschutzbehörde wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Planung einbezogen. Im Ergebnis wird die Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes im Hinblick auf Altlasten und Bodenschutz ggf. ergänzt.

Entsprechend § 4 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu treffen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Rester alter Ablagerungen) auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Verwertung zugeführt wird. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die Pflichtigen nach § 7 BBodSchV Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

## 8. Immissionsschutz

Aufgrund der Entfernung der Hofstelle zur Landesstraße L222 von mehr als 400 Metern wird mit keiner nennenswerten Belastung durch Schall-Immissionen durch Verkehrslärm ausgegangen.

Anfallender Festmist aus der Tierhaltung wird gem. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV gelagert.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll über unterschiedliche Träger und Medien sichergestellt werden.

### 9.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über einen Leitungsanschluss der REWA Stralsund GmbH in der Bahnhofstraße gewährleistet.

### 9.2. Abwasserentsorgung und Regenwasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Abwasser wird in einer abflusslosen Sammelgrube aufbewahrt und bei Bedarf abtransportiert.

Niederschlagswasser gilt entsprechend § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ebenfalls als Abwasser. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Regenwasser getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und entweder zu versickern oder zu verrieseln.

Die Bodenverhältnisse sind für eine Versickerung anfallenden Niederschlagswasser geeignet. Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Baugrundstücken zu versickern.

### 9.3. Löschwasserversorgung

Der Bedarf an Löschwasser muss gesichert werden. Der Bedarf an Löschwasser bemisst sich gemäß § 6 Absatz 1 erste Wassersicherstellungsverordnung (1. WasSV) auf einen Zeitraum von 5 Stunden und richtet sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung. Über den Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz kann keine ausreichende Menge an Löschwasser bereitgestellt werden.

### 9.4. Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas zum Heizen wird durch eine anliegende Gasleitung in der Erschließungsstraße gewährleistet.

### 9.5. Fernwärmeversorgung

Eine Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme ist nicht vorgesehen. Die Versorgung der Wohngebäude mit Energie zum Heizen ist dezentral sicherzustellen.

## 9.6. Telekommunikation und Multimediendienste

Die erforderliche Netzerweiterung und ggf. erforderliche Vorverlegungen von Hausanschlüssen ist im weiteren Verfahren zu klären. Die Fertigstellung der Hausanschlüsse erfolgt auf Antragstellung der Kunden und ist durch diese zu finanzieren.

## 9.7. Elektroenergie

Für die Versorgung des Plangebiets befinden sich Versorgungsleitungen für Elektroenergie in der Bahnhofstraße an. Die mediale Erschließung erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche von Norden.

## 10. Denkmalschutz

### 10.1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) 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 Tage nach Zugang der Anzeige.

### 10.2. Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale bekannt.

## 11. Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 6

Gesamtfläche:	ca. 1 ha
Dörfliches Wohngebiet:	8.948 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	582 m <sup>2</sup>

## 12. Eingriffsregelung

Durch die vorwiegende Planung wird in den Naturhaushalt eingegriffen. Im Bereich der derzeitigen Hofstelle liegen bereits Vorbelastungen vor. Des Weiteren werden landwirtschaftliche Flächen überplant. Eine genauere Bilanzierung wird in einem gesonderten Teil der Begründung bilanziert werden.

Für die Belange des Artenschutzes wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt werden. Die Bewertung erfolgt aufgrund einer Brutvogelkartierung.