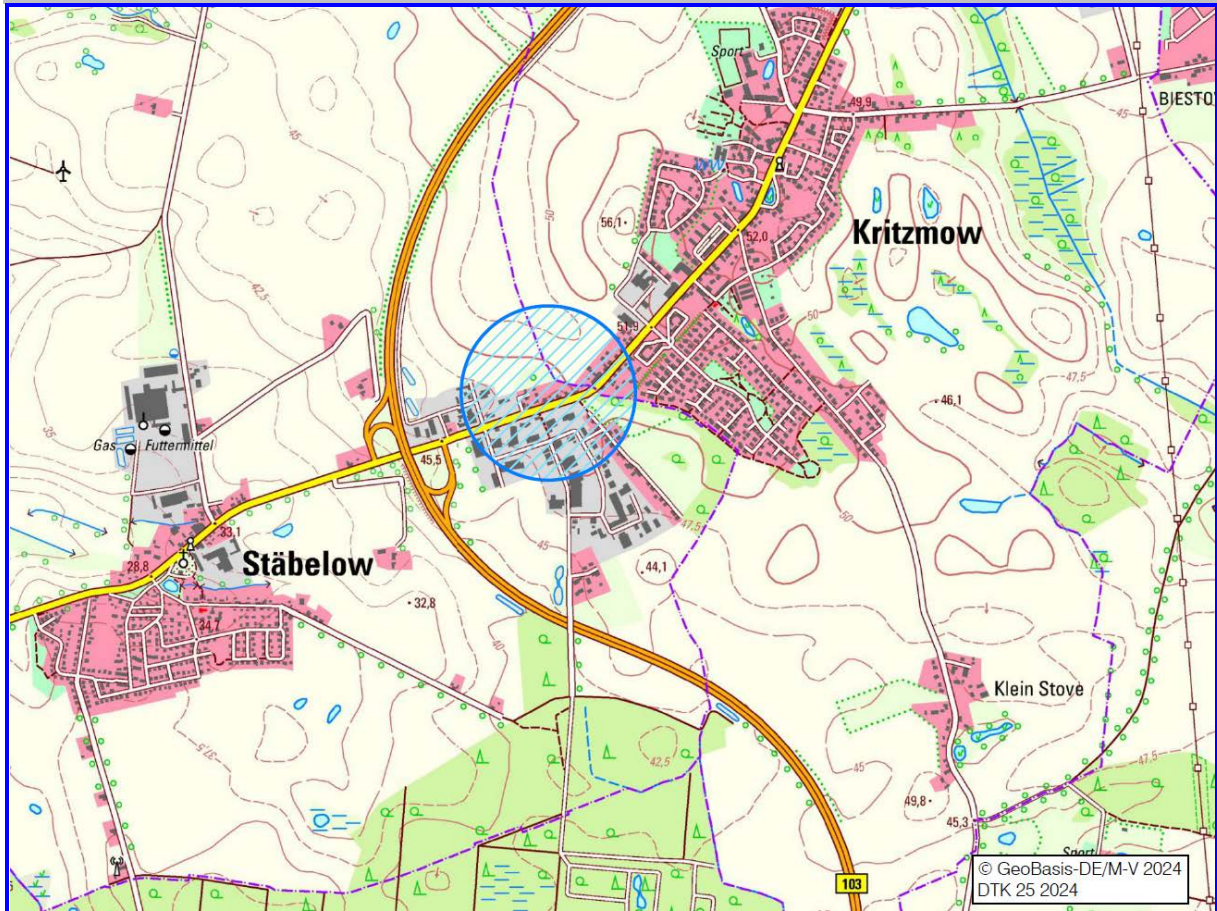




Begründung

zur

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2

der Gemeinde Stäbelow

Landkreis Rostock

für das „Gewerbegebiet Satower Straße“,
betreffend die Grundstücke Satower Straße 1 - 6 und An der Streuobstwiese 1 – 6

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 17.12.2025
ausgefertigt am:

Stäbelow,

Bull, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	2
2. Bauliche und sonstige Nutzung / Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3. Erschließung des Plangebietes	4
4. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	5

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Für das Wohn- und Gewerbegrundstück Satower Str. 4 strebt der Eigentümer die Errichtung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich an. Die Gemeinde möchte in ihrem Gebiet die Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung nutzen und unterstützt den Antrag deshalb. Sie verbindet das Anliegen mit einer einbeziehenden Betrachtung auch der gleichgelagerten Nachbargrundstücke.

Aufgrund der aktuellen Festsetzungen im B-Plan ist die beantragte rückwärtige Grundstücksbebauung bisher planungsrechtlich unzulässig und auch nicht im Wege der Befreiung nach § 31 (2) BauGB genehmigungsfähig. Zur Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens hat die Gemeinde deshalb beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 entsprechend zu ändern. Sie verbindet den Anlass der Planänderung dabei mit der bisher nur unzureichenden Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudebestandes im Bereich Satower Straße 1 – 6 und mit einer Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an zwischenzeitlich mit Abweichungen erteilte Baugenehmigungen im Bereich An der Streuostwiese 1 – 6. Damit werden für die 5. Planänderung die nachfolgenden Planungsziele verfolgt:

- Einbeziehung der straßenabgewandten Hofflächen der Baugrundstücke Satower Str. 1 – 6 in die überbaubaren Grundstücksfläche
- Korrektur der straßenseitigen Baugrenze entsprechend dem tatsächlichen Gebäudebestand
- bestandsorientierte Neuregelung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Baugrundstücke An der Streuobstwiese 1 – 6.

Rechtsgrundlagen:

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G v. 27.10.2025 (BGBl. I S. 257)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch G v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

Die 5. Planänderung wird im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da sich der Änderungsbereich mit den umgebenden Wohnbebauungen in integrierter Standortlage befindet und eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Darüber hinaus werden keine Bauvorhaben geplant, die nach den Vorschriften des UVP-Gesetzes und des Landes-UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen. Als weitere Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens ist festzustellen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 - Gebieten).

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP, 2011) vorgegeben. Das RREP wird zzt. für einen Planungshorizont bis 2035 neu aufgestellt; der erste Entwurf des neuen RREP durchlief eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Stellen über die wesentlichen Regelungsabsichten.

Das Planungsziel beinhaltet neben planungsrechtlichen Klarstellungserfordernissen bzgl. der Zulässigkeit bestehender baulicher Nutzungen und eine Nachverdichtung im straßenabgewandten Hofbereich zur Errichtung von max.3 Einfamilien-Wohnhäusern.

Belange der Raumordnung und Landesplanung werden nicht berührt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Stäbelow ist der Bereich dieser Bebauungsplanänderung als gemischte Baufläche M8 dargestellt. Der Änderungsplan wird insoweit gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

2. Bauliche und sonstige Nutzung / Bestand

Geltungsbereich / Bestand:

Der Bereich der 5. Planänderung erstreckt sich über die Baugrundstücke Satower Straße 1 – 6 und An der Streuobstwiese 1 – 6. Die ursprüngliche Ausbausiedlung (Satower Straße 1 – 5) geht auf eine klassische Landaufsiedelung des ausgehenden 19. Jhs. zurück, die auch die geordnete, an einer einheitlichen straßenseitigen Fluchtlinie ausgerichtete Baustruktur erklärt. Die langgestreckten Baugrundstücke sind hier durch eine straßenbegleitende Bebauung geprägt und im rückwärtigen Bereich als Gartenland oder Hoffflächen genutzt. Nach dem Erlass des B-Plans Nr. 2 wurde die Splittersiedlung Mitte der 90-er Jahre um den Bereich An der Streuobstwiese durch 6 Einfamilienhäuser erweitert. Diese Bebauung erstreckt sich über die gesamte Tiefe des bebauten Bereichs.

Der bebaute Bereich grenzt an die Landesstraße 10 / Satower Straße und gilt i.S. des Straßen- und Wegegesetzes M-V als geschlossenen Ortslage. Der betroffene Straßenabschnitt ist Teil der Ortsdurchfahrt der Satower Straße, die zwischen der östlichen Gemeindegrenze (km 7,200) und der Anschlussstelle an die B 103 (km 7,718) festgesetzt ist.

Nach dem B-Plan Nr. 2 v. 09.07.1992 ist der Änderungsbereich bisher als Mischgebiet nach § 6 BauGB festgesetzt, in dem eine offene, zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl bis 0,4 und einer Geschossflächenzahl bis 0,6 zulässig ist. Der B-Plan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen bisher für einen 20 m tiefen Grundstücksstreifen im Abstand von 20 m zur L 10 / Satower Straße fest. Mit Ausnahme der Wohnhäuser An der Streuobstwiese 1 und 3 liegen alle anderen 10 Wohnhäuser des bebauten Bereichs außerhalb der überbaubaren Flächen. Die 1. – 4. Änderungen des B-Plans Nr. 2 berührten den Bereich der 5. Planänderung nicht.

3. Änderungsgegenstand / Überbaubare Grundstücksfläche

Durch Festsetzung der Zufahrt (Flst.133/21, 405 m²) als Mischgebiet wird der B-Plan an die bestehende Rechtslage angepasst und insoweit berichtigt. Im Jahre 1998 wurden für die Bebauung An der Streuobstwiese Nr. 2, 4 – 6 einschließlich der gemeinschaftlichen Zuwegung Baugenehmigungen erteilt. Der priv. Erschließungsweg (An der Streuobstwiese) wurde 1999 hergestellt. Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt wg. der funktionalen Zugehörigkeit zu den vg. Bauvorhaben/Baugrundstücken.

Darüber hinaus bleiben die Art der baulichen Nutzung und das Maß der Nutzung von der Planänderung unberührt. Diesbezüglich gelten die Festsetzungen des Ursprungsplans (B-Plan Nr. 2 v. 09.07.1992) unverändert fort.

Mit der 5. Änderung des B-Plans erfolgt für das Mischgebiet nördlich der Satower Straße eine generelle Anpassung der Baugrenzen unter Berücksichtigung des langjährig gewachsenen Bestandes und unter Berücksichtigung von individuellen Nachverdichtungsmöglichkeiten bzgl. der bisher großflächig nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksbereiche. Die vordere Baugrenze entlang der Satower Straße wird auf der Fluchtlinie der Straßenfassaden der Wohnhäuser Satower Str. 1 – 6 neu festgesetzt. Damit soll eine gleichartige Wiedererrichtung der Gebäude ermöglicht werden. Ein Heranrücken der Bebauung an die Satower Straße und insoweit sowohl eine Veränderung der Anbausituation bzgl. der Landesstraße als auch eine Veränderung der Verkehrslärmimmissionen wird durch die Neufestsetzung der vorderen Baugrenze vermieden. Die geänderte Festsetzung der Baugrenzen folgt dem Grundsatz des Vertrauensschutzes in erteilte Baugenehmigungen und berücksichtigt diesbezüglich den Mindestanspruch der betroffenen Grundstückseigentümer. Entsprechend wird der verbleibende „Vorgartenbereich“ der Baugrundstücke weiterhin als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist festgesetzt. Dadurch wird -insbesondere im Verhältnis zur Anbausituation der Landesstraße- weiterhin gewährleistet, dass eine zusätzliche Unterbringung von Stellplätzen/Garagen und sonstigen Nebenanlagen nach § 23 (5) BauGB nicht genehmigt werden darf.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen erfolgt die Anpassung der Baugrenzen für den Bereich An der Streuobstwiese ebenfalls aus Gründen des Vertrauensschutzes (s.o.). Für die Grundstücke Satower Str. 2 – 5 werden die überbaubaren Flächen durch Neufestsetzung der rückwärtigen Baugrenze erweitert. Dadurch werden private Baulandreserven entsprechend dem Planungsziel nutzbar gemacht und insoweit auch eine Gleichbehandlung gegenüber dem Bereich An der Streuobstwiese gewährleistet. Bei der Neufestsetzung der Baugrenze werden Abstandserfordernisse zu dem westlich angrenzenden Vorflutgewässer 2LV4-R4 berücksichtigt, um eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung und einen ausreichenden Überflutungsschutz zu ermöglichen. Der Vorfluter befindet sich in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes ‚Warnow-Beke‘. In Übereinstimmung mit § 38 WHG wird allgemein ein Gewässerrandstreifen von 5 m frei gehalten. Dieser wird auf dem Flst. 140/4 unter Beachtung eines hier bereits genehmigten Wohnhauses auf 3 m reduziert.

4. Erschließung des Änderungsbereichs

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt unverändert von der Satower Straße. Die Grundstücke Satower Str. 1 – 6 sind über Grundstückszufahrten jeweils direkt an die Satower Straße angeschlossen. Aufgrund der Festsetzung des betroffenen Abschnitts der Satower Straße als Ortsdurchfahrt (vgl. Pkt. 2) stößt diese ortsübliche Erschließungslösung nicht auf Bedenken. Denn die Ortsdurchfahrten sind zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt.

Bei einer baulichen Inanspruchnahme der zusätzlichen überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Satower Str. 2 – 5 sind jeweils die bestehenden Grundstückszufahrten zu nutzen. Dies ist i.S. des Erschlossenheitskriteriums nach § 30 BauGB und § 4 LBauO M-V sowohl planungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Die Benutzung der bestehenden Zufahrt für das künftige Bauvorhaben ist dabei durch den Bauherrn öffentlich-rechtlich abzusichern (Grunddienstbarkeit).

Die tiefbautechnische Erschließung des Änderungsbereichs wird durch die 5. Änderung des B-Plans nicht berührt. Zur Ver-/Entsorgung von Vorhaben auf den zusätzlich zugelassenen überbaubaren Flächen sind in privater Zuständigkeit der Bauherren entsprechende Hausanschlüsse mit den Versorgungsbetrieben zu vereinbaren.

Für den Trinkwasseranschluss ist hinter der Grundstücksgrenze (zwischen der Öffentlichkeit und dem Vorderlieger) ein Wasserzählerschacht im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungstrasse für den Hinterlieger vorzusehen. Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke Nr. 1 - 5 erfolgt in nördlicher Richtung. Hier ist auch ein Anschluss für die neuen Hinterlieger möglich. Etwa ein Meter hinter der Grundstücksgrenze ist lt. Abwassersatzung des WWAV ein Revisionsschacht auf dem zu entsorgenden Privatgrundstück zu setzen. Die jeweiligen Leitungsrechte der Vor- und Hinterlieger sind privatrechtlich zu klären.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücken zu versickern. Die Bewirtschaftung bzw. Entsorgung des Niederschlagswassers bleibt in privater Zuständigkeit.

Bezüglich der Grundstücke Satower Str. Nr. 1a, 1 - 3 und An der Streuobstwiese 1, 2, 6 wird auf beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes hingewiesen. Die grundbuchrechtlich gesicherten Schutzstreifen für die Entsorgungsleitungen des WWAV sind in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Mit dem Wohnhaus Satower Str. 1a wurde der mit Leitungsrecht gesicherten Schutzstreifen einer Schmutzwasser-Druckleitung DN 150 durch Überbauung verletzt. Da das Wohnhaus (HNr. 1a) nach der bisher geltenden Baugrenze, die nach dem Urplan bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze heranreicht, gleichwohl B-Plan-konform errichtet wurde, wird die Baugrenze in diesem Bereich aus Bestandsschutzgründen mit dem Änderungsplan nicht anders festgesetzt. Zu den Folgen der Überbauung der Leitung wurde eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen WWAV und Bauherrn geschlossen.

Im Änderungsbereich verlaufen auf den privaten Baugrundstücken Hausanschlussleitungen der Erdgasversorgung (Stadtwerke Rostock AG) und der Deutschen Telekom GmbH.

Auf die Beachtung der Anweisung der Stadtwerke Rostock AG „Schutz von Versorgungsanlagen“ sowie bei Tiefbauarbeiten auf das Erfordernis zur Einholung eines Schachtscheins durch die bauausführende Firma wird hingewiesen.

Die Telekommunikationsleitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt; abweichende Tiefenlagen sind möglich. Bei Tiefbauarbeiten ist in Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

5. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

Mit der vorgenommenen Anpassung der Baugrenzen greift die 5. Planänderung nicht in das grünordnerische oder das Ausgleichskonzept des B-Plans ein und berührt keine diesbezüglichen Festsetzungen des Ursprungsplans. Insbesondere entstehen keine Eingriffe in den Naturhaushalt durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder Biotopbeeinträchtigung und bleibt die zulässige Baudichte/Versiegelungsgrad gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Auf den Grundstücksflächen Satower Str. Nr. 1 - 4 werden von der rückwärtigen Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen einzelne Bäume berührt, die aufgrund eines Stammumfangs von > 100 cm nach § 18 NatSchAG geschützt sind. Von der Schutzvorschrift sind auf Hof- und Gartenflächen nur einzelne Baumarten von der Erhaltungsvorschrift erfasst (Eiche, Ulme, Platane, Linde, Buche, Walnuss oder Esskastanie). Konkret betroffen ist u.a. eine Walnuss. Die Wurzelschutzbereiche der geschützten Bäume dürfen nicht überbaut werden (Kronenprojektionsfläche zzgl. 1,5 m gem. DIN 18920). Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde unter diesem Vorbehalt vorgenommen (vgl. Planzeichenerklärung, nachrichtl. Übernahme von § 18 NatSchAG M-V).

Ein Entscheidungserfordernis nach § 1a (3) BauGB über den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt bestand jedoch im Zusammenhang mit der genommenen Überplanung einer bisherigen Grünfläche für Ausgleichszwecke als Mischgebiet (vgl. Pkt. 3). Von der Festsetzung / Planänderung wird in einem Umfang von < 5% der ursprünglich festgesetzten Grünfläche / Streuobstwiese in das bisherige Ausgleichskonzept des B-Plans eingegriffen. In Anbetracht dieser geringen Größenordnung und der anzunehmenden Funktionsbeeinträchtigungen durch beidseitig angrenzende Baugebiete (MI, GE) ist dies i.S.v. § 1a (3) BauGB nicht als erheblich anzusehen. Aufgrund der erteilten und vollzogenen Baugenehmigungen besteht auch keine Möglichkeit, die Eingriffsverursacher nachträglich zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zu verpflichten. Von der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wegen der Überplanung als MI-Gebiet wurde deshalb abgesehen.

Bei der städtebaulichen Planung sind die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Soweit die vorgenommenen planungsrechtlichen Festsetzungen zu solchen Verbotshandlungen führen können, wäre die Planung nicht vollzugsfähig und nach § 1 (3) BauGB deshalb unzulässig. Die Planänderung wurde deshalb hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den artenschutzrechtlichen Verbotsnormen geprüft. Die planungsbetroffenen Hof- und Gartenflächen der Grundstücke Satower Straße 2 – 5 sind potenziell als Landlebensraum für Amphibien und als Fortpflanzungsstätte für Vögel (Gehölzbrüter) geeignet. Die potenziellen Lebensraumfunktionen ergeben sich aus der bedingten Eignung des nordöstlich liegenden Kleingewässers als Laichgewässer für Amphibien (Uferbereich durch Gehölzbewuchs verschattet, fehlende Flachwasserzonen) und aus der potenziellen Nutzung der Gehölze für jährlich neu anzulegende Niststätten von Gehölzbrütern.

Baubedingt können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden, wenn die Baufeldfreimachung in den Brutzeitraum der Gehölzbrüter (März bis August) oder den Zeitraum außerhalb der Laichwanderung der Amphibien fällt. Als Maßnahme zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 sowie Nr. 2 und 3 BNatSchG (Tötung von Amphibien, Störung der Vogelbrut, Zerstörung von Niststätten der Gehölzbrüter) sind

- die Baufeldfreimachung nach der Laichwanderung (Abwanderung im Zeitraum März – Mai) einzuordnen und das Baufeld sodann durch einen temporären Amphibienzaun gegen eine Rückwanderung der Tiere zu sichern
- vor Beginn der Baufeldfreimachung eine Besetzung der Gehölze durch Brutvögel durch geeignete Vergrämsungsmaßnahmen zu verhindern und notwendige Gehölzbeseitigungen außerhalb des Brutzeitraums von Oktober bis Februar vorzunehmen.

Die genannten Maßnahmen beinhalten Tathandlungen und sind ohne Bezug zur Bodennutzung. Sie sind deshalb nicht von dem Katalog der Festsetzungsermächtigungen des § 9 BauGB erfasst. Die Durchführung der vg. Vermeidungsmaßnahmen liegen jedoch in direkter Anwendung des § 44 BNatSchG im Verantwortungsbereich des Bauherrn und ist im Detail jwls. mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.