



Begründung
ZUR
8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5
der Gemeinde Stäbelow
Landkreis Rostock

für das Gebiet „Dorfmitte“ in Stäbelow,
betreffend den Bereich Feuerwehr und Gemeindehaus südlich des Schulweges

Stäbelow,

Bull, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

18.12.2025

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgehängt
am: 26.03.2025
Abzunehmen
am: 26.04.2025

Siegel

Unterschrift

Abgenommen
am:

Siegel

Unterschrift

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

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Die Gemeinde bereitet eine bauliche Erweiterung des Feuerwehrgebäudes in Stäbelow vor. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde der dafür erforderliche Flächenbedarf ermittelt und eine Vorplanung erarbeitet.

Aufgrund der aktuellen Festsetzungen im B-Plan ist die Erweiterung nicht möglich und wegen Unvereinbarkeit mit den Grundzügen der Planung 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 mit nachfolgendem Inhalt zu ändern:

- Umwandlung der Nutzungsart ‚Allgemeines Wohngebiet‘ in ‚Gemeinbedarfsfläche‘,
- Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,4 auf mind. GRZ 0,5
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im straßenabgewandten Grundstücksbereich.

Rechtsgrundlagen:

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 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 Art. 9 G v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die 8. 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 unterschritten 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 betrifft Daseinsvorsorgebelange der örtlichen Gemeinschaft; Belange der Raumordnung und Landesplanung werden nicht berührt.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan Stäbelow stellt im Bereich dieser Bebauungsplanänderung eine multifunktionale Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sowie für Verwaltungs-, Kultur und für soziale Zwecke dar. Der Änderungsplan wird insoweit gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

2. Bauliche und sonstige Nutzung / Art und Maß der baulichen Nutzung

Geltungsbereich / Bestand:

Der Änderungsbereich erstreckt sich über das gemeindliche Grundstück Schulweg 4, 5. Hier sind i.W. die Einrichtungen der Gemeinbedarfsinfrastruktur der Gemeinde Stäbelow konzentriert. Es ist bebaut mit dem zweigeschossigen Gemeindehaus und einem eingeschossigen Feuerwehrgerätehaus. In dem Gemeindehaus sind ein Versammlungsraum und das Büro des Bürgermeisters, ein Vereins- und Seniorentreff, eine Bibliothek und die Heimatstube sowie eine Büroeinheit untergebracht. Das Gebäude ist ein Baudenkmal und als ehemaliges Schulhaus in die Denkmalliste des Landkreises eingetragen. Das Feuerwehrgerätehaus wurde 1998 errichtet und hat eine Grundausstattung. In der Betriebshalle mit 2 Stellplätzen werden ein Löschgruppenfahrzeug und einen Mannschaftstransportwagen bereitgehalten.

Die Grundstücksfreiflächen sind weitestgehend gepflastert und dienen für Pkw-Stellplätze des Gemeindehauses und als Bereitstellungsflächen für die Feuerwehr.

Die baulich genutzten Flächen (Gebäude: 576 m², befestigte Freiflächen/Nebenanlagen: 523 m²) nutzen die bisher im B-Plan zugelassenen Grundflächenzahlen (0,4 bzw. 0,35) vollständig aus.

Änderung der Art der Nutzung:

Anlass der Planänderung ist ein geplanter Umbau und eine Erweiterung des Sozialtraktes des Feuerwehrgerätehauses in Stäbelow. Das Vorhaben ist baugenehmigungspflichtig. Feuerwehren gehören jedoch gem. § 4 BauNVO nicht zu den in Allgemeinen Wohngebieten zulassungsfähigen Nutzungsarten. Um den geplanten Umbau und die Erweiterung des bestehenden Gebäudes zu ermöglichen, wird das Grundstück deshalb als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Die sonstigen Einrichtungen der Gemeinbedarfsinfrastruktur im Gemeindehaus werden dabei in der Festsetzung der Zweckbestimmung der berücksichtigt.

Die geänderte Festsetzung der zulässigen Nutzungsart hat keine Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen, insbesondere das Wohnen und den Verkehr. Denn die geplante Erweiterung des Sozialtraktes dient der Verbesserung der Einsatzbedingungen für die Kameraden der Feuerwehr und ist mit der umgebenden Wohnnutzung verträglich. Sie hat keinen Einfluss auf die Ausrückeordnung und verursacht deshalb keine veränderten verkehrlichen Anforderungen und erfordert keine Neubewertung der vom Feuerwehrbetrieb ausgehenden Lärmimmissionen.

Änderung des Maßes der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche:

Die geplante Erweiterung des Feuerwehrgebäudes (Grundfläche ca. 451 m²) würde die bisher zugelassene Grundflächenzahl von 0,4 gerade noch einhalten. Jedoch würden die befestigten Freiflächen, die betriebsbedingt weiterhin erforderlich sind insgesamt zu einer Überschreitung der sog. GRZ 2 und insoweit zur Unzulässigkeit des Erweiterungsvorhabens führen. Das bestehende Feuerwehrgebäude überschreitet bereits die bisher festgesetzte rückwärtige Baugrenze; der an der Südseite zusätzlich vorgesehene Anbau wäre deshalb nicht zulassungsfähig.

Um entsprechend den Planungszielen die geplanten Erweiterung des Feuerwehrgebäudes zu ermöglichen, wird für die gesamte Gemeinbedarfsfläche (Gemeindehaus + Feuerwehr) die Grundflächenzahl auf 0,5 erhöht. Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl sind Auswirkungen auf den Boden und den Naturhaushalt durch Verdichtung und Versiegelung des Bodens und durch Reduzierung der Vegetationsdecke verbunden. Als Nachverdichtungsmaßnahme im integrierten Siedlungsbereich und unter Berücksichtigung einer insgesamt nur geringen Zusatzversiegelung von ca. 218 m² können diese Auswirkungen vernachlässigt werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (bisher im Bereich des Gemeindehauses: GFZ 0,7) wird verzichtet. Denn unter Berücksichtigung des Erhaltungsgebotes aufgrund des Denkmalschutzes besteht hierfür kein Festsetzungserfordernis. Die Bauhöhe wird unter Berücksichtigung des bestehenden, zweigeschossigen Gemeindehauses auf 2 Vollgeschosse beschränkt. Für das Feuerwehrgebäude entsteht dadurch eine zusätzliche Ausbaumöglichkeit (bisherige Festsetzung: 1 Vollgeschoss).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Neuregelung der rückwärtigen (südlichen) Baugrenze erweitert. Die Baugrenze rückt von bisher 12 ..15 m auf ca. 3 .. 6 m an die südliche Nachbargrenze heran.

Die veränderte Geschosszahl und die an die südlichen Nachbargrenzen heranrückende Bebauung (Baugrenze) haben trotz der vergleichbar dichten Baustruktur keine nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte Wohnen. Denn die durch die Landesbauordnung bestimmten Abstandsflächen und insoweit ein ausreichender Sozialabstand sowie ausreichende Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse sind dabei gewahrt. Durch die östliche bzw. nördliche Lageorientierung zu den betroffenen Nachbargrundstücken sind auch durch Schattenwurf keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

3. Erschließung des Änderungsgebietes/ Verkehr

Die verkehrliche und tiefbautechnische Erschließung des Plangebietes bleibt von der 7. Änderung des B-Plans unberührt.

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

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das grünordnerische Konzept des Plangebietes.

Die mit der Erhöhung der Grundflächenzahl verbundene Nachverdichtung / Mehrversiegelung stellt grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG dar. Ein Ausgleich ist aufgrund der Anwendung des § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht erforderlich.

Die Planänderung stößt nicht auf artenschutzrechtliche Umsetzungshindernisse; Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG werden nicht berührt. Bei der Prüfung wurde die Relevanz gebäudebewohnender Tierarten (Fledermäuse, Vögel/Gebäudebrüter) untersucht. Das umzubauende/zu erweiternde Feuerwehrgebäude weist ein mit Betondachsteinen gedecktes Kaltdach auf, das für eine Sommerquartiernutzung durch Fledermäuse potenziell in Betracht kommt. Durch traufseitige Verklebung der Unterdeckbahn und ein eingebautes Traufgitter vor der Hinterlüftungsebene und aufgrund der flächig mit Doppelfalz verlegten Dachsteine bestehen jedoch keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse, so dass eine Quartiernutzung ausgeschlossen werden kann. Gebäudebrütende Vögel sind aufgrund der dicht schließenden Gebäudeöffnungen und Sichtprüfung der Dachtraufen auszuschließen.