

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Zarrentin

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 12	1
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
2.	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
3.	Planungsanlass und Planungserfordernis	4
3.1	Zur Art des gewählten Planverfahrens	4
3.2	Ziel und Zweck der Planung	5
4.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	
	Bauweise und Gebäudehöhe	5
4.2.1	Maß der baulichen Nutzung	5
4.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	5
4.2.3	Bauweise	5
4.2.4	Gebäudehöhen	5
4.2.5	Anpflanzungen	6
4.3	Erschließung	6
4.3.1	Verkehrliche Erschließung	6
4.3.2	Ver- und Entsorgung	6
4.4	Örtliche Bauvorschriften	6
5.	Auswirkungen der Planung	6
5.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
5.2	Immissionsschutz	7
6.	Beschluss über die Begründung	7

1. Grundlagen für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 221), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S.2240 m.W.v. 14.12.2022 Stand: 01.02.2023 aufgrund des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGI. I S1362, ber. S.1436)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Die Landesbauordnung (LBauO M-V) des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, 777)

1.2 Plangrundlage

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Änderung in Textform, so dass eine Plangrundlage auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung nicht erforderlich ist. Als Übersichtsplan dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim im Maßstab 1: 1.000.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin aus dem Jahre 2015 ist der hier überplante Bereich als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

- Bebauungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Wohnen am südlichen Schaalsee“ ist seit dem 29.06.2000 rechtskräftig.

Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Baunutzungsverordnung von 1990. Festgesetzt sind hier allgemeine Wohngebiete zugunsten von Einzel- und Doppelhäusern aber auch Mehrfamilienhäuser mit zulässigen Firsthöhen zwischen 8,50 m und 11,50 m.

Vorgegeben ist eine abweichende Bauweise zugunsten von Gebäudelängen zwischen 18 m bis 40 m mit einer GRZ zwischen 0,25 und 0,3

sowie einer GFZ zwischen 0,5 und 1,0. Überwiegend ist eine GFZ von 0,6 vorgegeben.

Die bestehenden Festsetzungen für die einzelnen Bereiche können dem folgenden B-Planauszug entnommen werden.

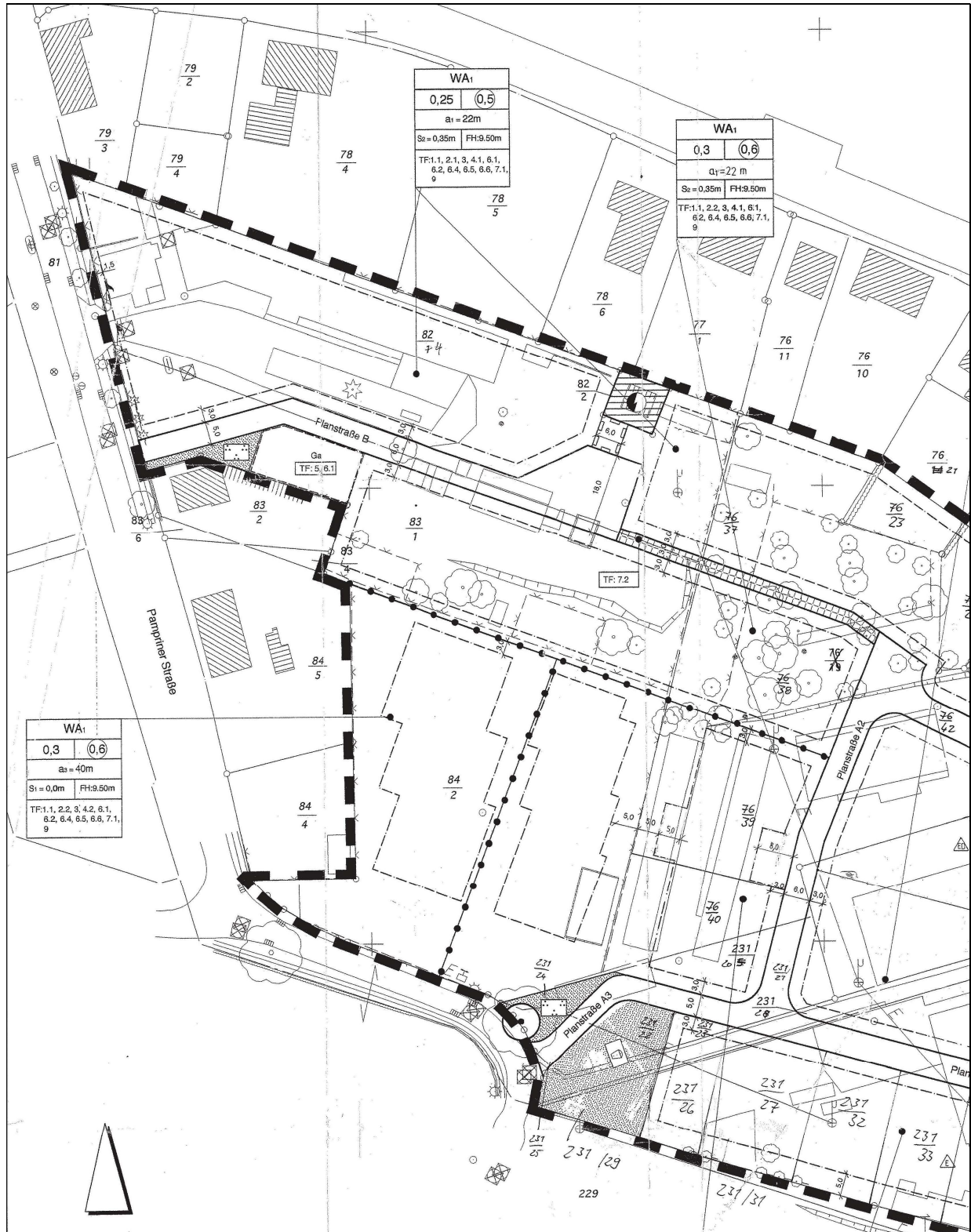


Abbildung 1: Westlicher Bereich der 1. Änderung des bestehenden B-Planes Nr. 12.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt südlich der vorhandenen Bebauung der „Wittenburger Chaussee“ und umfasst die Baugrundstücke beidseitig der Straße „Zum Fischerberg“.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist Überwiegend bereits mit dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut, wobei die obersten Geschosse als Staffelgeschosse ausgebildet sind, die nicht als Vollgeschosse gelten. Das der geplanten und teilweise bereits vorhandenen Bebauung zugrundeliegende Konzept kann dem folgenden Plan entnommen werden.



Abbildung 2 Lageplan der geplanten Bebauung an der Straße „Zum Fischerberg“ Verfasser: Architekturbüros Endler für die Böhl & Krös Fertigbau GbR aus 17624 Geestland

An der Pampriner Straße, nur 100 m vom Schaalsee entfernt, entsteht derzeit das neue Wohngebiet „Zum Fischerberg“. Im Sommer 2021 wurde dort mit dem Bau von 5 eigenständigen Wohnanlagen begonnen. Die Fertigstellung des ersten Hauses erfolgte im Sommer 2022. Eine Fertigstellung der übrigen Neubauten ist bis Anfang 2024 vorgesehen. Insgesamt entstehen dort 42 Wohnungen; die meisten davon als Eigentumswohnungen, sowie einige Mietwohnungen. Im Geltungsbereich befindet sich unmittelbar an der Pampriner Straße außerdem ein eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die bereits vorhandenen bzw. geplanten Gebäude an der Straße „Zum Fischerberg“ haben alle Flachdächer. Die Außenwände sind bzw. werden alle einheitlich mit beigegrauem Mauerwerk verblendet. Der Farbton der gewählten Ziegel wird vom Hersteller als „sandgrau“ bezeichnet.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die inzwischen an der Straße „Zum Fischerberg“ entstandene Neubebauung weicht in der Farbgebung des Verblendmauerwerks von den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes ab, wonach für das Ziegelmauerwerk nur die Farben rot bis rotbraun zugelassen sind. Entsprechend den zugeordneten RAL-Farbtönen wird hier jedoch ein breites Spektrum an Rot- bzw. Brauntönen genannt.

Entstanden sind hier hingegen Gebäude mit Ziegelmauerwerk in einem beigen /grauen Farbton, der vom Hersteller als „sandgrau“ bezeichnet wird.

Dieser Widerspruch soll durch eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften beseitigt werden. Außerdem überschreitet das bereits fertiggestellte Haus Nr. 4 (siehe unten) die im B-Plan festgesetzte max. zulässige Gebäudelänge von 22 m um 1,74 m, so dass auch hier eine Anpassung der zulässigen Gebäudelänge erforderlich wird.



Abb. 3 Inzwischen fertiggestellte Bebauung Haus Nr. 4 (vorne) und Haus Nr. 5 (im Hintergrund) mit Abweichung von den bisher festgesetzten Farbtönen für das Ziegelmauerwerk

3.1 Zur Art des gewählten Verfahrens

Die Stadt wird diese B-Planänderung auf der Grundlage von § 13 BauGB als sog. vereinfachte Änderung durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Die GRZ und die GFZ werden eingehalten. (Es wird lediglich die Bauweise für ein Baugrundstück modifiziert).
- Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wie folgt zusammenfassen:

- Anpassung der Bauweise (zulässigen Gebäudelänge) für einen Teilbereich
- Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Farbtöne für das Ziegelmauerwerk der Außenwände,
- Aufnahme von zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen als Ergänzung der bestehenden Festsetzungen für Anpflanzungen

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht verändert. Die Regelungen der 1. Änderung des B-Planes 12 zur Art der baulichen Nutzung gelten somit weiterhin.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhe

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 12 nicht verändert. Hier gelten weiterhin die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht verändert. Die Planzeichnung der 1. Änderung des B-Planes 12 gilt ansonsten diesbezüglich weiterhin.

4.2.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise gilt weiterhin. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.1** dieser B-Planänderung wird allerdings für das Flurstück 82/11 (Haus Nr.- 4) die zulässige Gebäudelänge auf max. 23,75 m erweitert, um die Abweichung von den ursprünglichen Festsetzungen nachträglich zu legalisieren. Dies entspricht einer Abweichung von 8%, die im vorliegenden Fall auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarbebauung für vertretbar gehalten wird.

4.2.4 Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden durch diese B-Planänderung nicht verändert und gelten weiterhin.

4.2.5 Anpflanzungen

Die bisher geltende **textliche Festsetzung Nr. 6.4**, die regelt, dass pro Grundstück ein Obstbaum oder standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist, wird dahingehend geändert, dass als Ausgleich für die Abweichungen von dem Ursprungsbebauungsplan nunmehr drei Obstbäume oder standortgerechte Bäume pro Baugrundstück an der Straße „Zum Fischerberg“ anzupflanzen sind. (Siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 3.1). Dies bedeutet, dass im Plangeltungsbereich insgesamt 10 zusätzliche Bäume anzupflanzen sind, was dem Ortsbild durch eine bessere Durchgrünung des Quartiers zugute kommt.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die vorhandene Straße „Zum Fischerberg“ erschlossen. Änderungen sind hier nicht erforderlich und auch nicht geplant.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Änderungen gegenüber der 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 sind hier weder geplant noch erforderlich.

4.4 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

Gestalterische Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften werden durch diese B-Planänderung nur in Bezug auf die zulässigen Farbtöne des Mauerwerkes verändert. So wird unter Ziffer 1 der ÖBV ergänzend zu Ziffer 9.2. der örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 bestimmt, dass im Plangeltungsbereich dieser Änderung als Material für die Außenwände auch Ziegelmauerwerk in den Farben beige bis grau zugelassen werden. Hierfür wird die Palette RAL-Farbtöne in der örtlichen Bauvorschrift entsprechend erweitert.

Somit wird die Gestaltung der hier bereits fertiggestellten Gebäude nachträglich planungsrechtlich legalisiert.

Die Stadt hält diese Änderung der Gestaltung für die Fassade vertretbar, zumal die vorgesehene bzw. geplante Bebauung an der Straße „Zum Fischerberg“ ein eigenständig erschlossenes Ensemble darstellt.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich.

Da im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung jedoch keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden und auch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht verändert werden, sind potenzielle Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.

Dennoch hat die Stadt Zarrentin mit dieser B-Planänderung durch die textliche Festsetzung 3.1 geregelt, dass in dem Plangebiet auf den Baugrundstücken 1 – 5 an der Straße „Zum Fischerberg“ insgesamt 10 zusätzliche Bäume auf den Baugrundstücken anzupflanzen sind. Hiermit soll eine bessere Durchgrünung des Gebietes als Ausgleich für die Abweichung von den ursprünglichen Festsetzungen gewährleistet werden.

5.2 Immissionsschutz

Ein Erfordernis für immissionsschutzrechtliche Maßnahmen aufgrund dieser Bebauungsplanänderung wird nicht gesehen.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung Zarrentin in der Sitzung am gebilligt.

Zarrentin, den

.....

(Klaus Dräger)
Bürgermeister

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276

Stand: 16.10.2023

Güster, den

Der Planverfasser