# SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26

## " ERWEITERUNG STANDORT EINZELHANDEL AM BAHNHOF " DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

GEMARKUNG : ZARRENTIN
FLUR : 5
FLURSTÜCKE : 110/2, 110/3, 110/4, 109/1 UND 111
FLUR : 7
FLURSTÜCK : 81/2

GEM. § 13a BauGB ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH
§ 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG-VORPOMMERN

FÜR DEN BEREICH
- NÖRDLICH DES VORHANDENEN BAHNHOFSGEBÄUDES DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE
- ÖSTLICH DER WOHNBEBAUUNG BAHNHOFSTRASSE 21
- SÜDLICH DER WOHNBEBAUUNG BAHNHOFSTRASSE 17 UND DER BAHNHOFSTRASSE
- WESTLICH DER STRASSE AM BAHNHOF

**Teil A: Planzeichnung** **M. 1: 500**

## Planzeichenerklärung

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO GFE — Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel, Bäckerei / Cafe (§ 11 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

$GF_{max}$= 1.900 m² — Geschossfläche als Höchstmaß
0,9 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
$OK_{max}$= 54,80 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern, bezogen auf Höhensystem DHHN 92

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

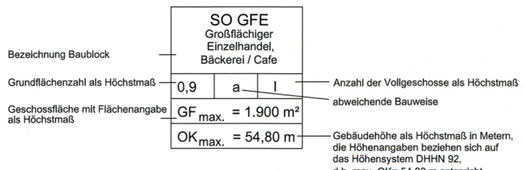
12,00 — Einfahrtsbereiche
Ein - und Ausfahrt für Pkw und Lkw
Zugang für Fußgänger und Radfahrer

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Sichtschutzmauer/Raumkante (siehe Festsetzung Punkt 2.6) mit Zugangsbereichen
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

109/1 — Flurstücksbezeichnung
abzubrechende Gebäude
Gebäudebestand
12,00 — Bemaßung in Metern
Baum, zu entfernen, innerhalb des Plangeltungsbereiches
Baum vorhanden, außerhalb des Plangeltungsbereiches
Höhenbezugspunkt 44,00 m, (Schachtabdeckung in der Bahnhofstraße), Höhensystem, DHHN 92, Koordinatensystem: ETRS 89
Baulast — Baulastfläche auf Flurstück 111 zu Gunsten Flurstück 112 (Bahnhofstraße 21)
A B — Richtungssektor, A und B
IO 1 — Immissionsorte 1 - 6, (IO 1 - IO 6)
LPB II — Lärmpegelbereich II (LPB II) bis Lärmpegelbereich V (LPB V)
Denkmal — Baudenkmale, Am Bahnhof 3 und Bahnhofstr. 17




Grundlagen:
- Vermessung: Vermessungsbüro Dipl. Ing. H.-G. Jansen, Alter Postweg 38, 19294 Neu Kalliß, im Januar 2017, Höhensystem: DHHN 92, Koordinatensystem: ETRS 89
- Lageplan, Vorplanung Variante 9 des Architekturbüro / Ingenieurbüro Joachim Schmidt, Steinriedendamm 15 Gebäude 41, 38108 Braunschweig, vom 29.01.2018
- Ergänzungen von Gebäuden aus der Flurkarte vom 28.04.2016
- Ergänzungen bzgl. der Flurstücksnummern außerhalb des Plangeltungsbereiches aus der Flurkarte vom 18.09.2018

Die im Planverfahren genannten Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Amtsverwaltung des Amtes Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, eingesehen werden.

## Teil B: Text

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Sonstiges Sondergebiet " Nahversorger " (§ 11 Abs. 3 BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel, Bäckerei / Cafe" sind zulässig:
- ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Zarrentiner Sortimentenliste, siehe Hinweise: Punkt 8
- Zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente sind auf maximal 10% (100 m²) Verkaufsfläche und maximal 100 m² je Sortiment beschränkt.
- o. g. zulässigen Nutzungen zugeordnete Lager- und Nebenflächen
- eine Bäckerei / Cafe bis zu einer Fläche von 90 m² Verkaufsfläche

Öffnungszeiten sind im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Ladenöffnungszeiten zulässig.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel, Bäckerei / Cafe" sind ein Werbepylon und eine Werbestele, die dem Gebiet dienen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlage, sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl von 0,8 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die maximale Geschossfläche wird mit 1,900 m² festgesetzt.

2.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene maximale Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage.

2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist für Technikaufbauten in der Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und um bis zu maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig.

2.4 Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 54,80 m, bezogen auf das Höhensystem DHHN 92, nicht überschreiten.

2.5 Der konkrete Bezugspunkt wird in der Planzeichnung mit Höhensystem DHHN 92, Koordinatensystem: ETRS 89, Normalhöhensystem Kronstädter Pegel, (Schachtabdeckung in der Bahnhofstraße HBP= 44,00m, DHHN 92), festgesetzt.

2.6 Als Raumkantenschluss zur Bahnhofstraße ist in dem innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich "Sichtschutzmauer/Raumkante" eine 1,30 m hohe ziegelsichtige und verfugte Mauer zu errichten.
Die Mauer ist aus roten Vollziegeln zu errichten und grau zu verfugen.
Die Mauer ist aus funktionellen und gestalterischen Gründen, sowie aus Gründen des Immissionsschutzes, auf einer Breite von jeweils mindestens 2,00 m, höchstens 2,50 m, für Zugangsbereiche für Fußgänger zu unterbrechen.
Die Mauer ist mit Mauerwerkspfeilern und sowohl mit geschlossenen, als auch mit mindestens zwei sichtoffenen, mit Gittern auszugestaltenden Mauerfeldern, in einer Mindestbreite von jeweils 1,50 m auszubilden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

4.1 Innerhalb des Plangebietes sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO unzulässig.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

5. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Bahnhofstraße sind keine Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge zulässig.
Zwei Ein- und Ausfahrten sind von der Straße Am Bahnhof zulässig.
Von der Bahnhofstraße sind zwei Zugänge für Fußgänger und Radfahrer mit einer maximalen Breite von je 2,00 m zum Plangebiet zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, und den Anforderungen an die Betriebseigenschaften nach § 1 Abs. 4 BauNVO)

6.1 Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i}$, nach DIN 4691, weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Tabelle 1

| Bezeichnung der Fläche | (Netto-) Fläche /m² | $L_{EK}$ Tag/dB(A) | $L_{EK}$ Nacht/dB(A) |
|---|---|---|---|
| Erweiterung Standort " Einzelhandel am Bahnhof " | 4.298 m² | 62 | 42 |

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$:
Tabelle 2

| Richtungssektor | $L_{EK,zus,k}$ in dB(A) Tag | Nacht |
|---|---|---|
| A | 2 | 1 |
| B | 5 | 6 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in die Gleichung (6) und (7) für die Immissionsorte 1 - 6 (IO 1 bis IO 6) im jeweiligen Richtungssektor A bzw. B $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
Hinweis: Für alle innerhalb der Fläche zur Ausführung kommenden Nutzungen sind für den Bauantrag bzw. den Antrag auf Nutzungsänderung schalltechnische Gutachten vorzulegen. Die Berechnung der $L_{EK}$ und der Nachweis der Einhaltung erfolgt nach den in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26. August 1998) angegebenen

6.2 Die umliegende Bebauung (Bahnhofstr. 22, 18 und 56) nördlich des Bebauungsplans ist als Allgemeines Wohngebiet einzustufen, somit sind die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Allgemeinen Wohngebiet von
- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

an den schützenswerten Wohnbebauungen nicht überschritten werden.
Östlich und westlich des Bebauungsplans wird die umliegende Bebauung (Bahnhofstraße 21 und 17) als Mischgebiet eingestuft.
Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) nach Ziffer 6.1 d) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Allgemeinen Wohngebiet von
- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 60 dB (A)
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 45 dB (A)

an den schützenswerten Wohnbebauungen nicht überschritten werden.

6.3 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

6.4 Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

6.5 Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.

6.6 Alternativ zum Nachweis der Emissionskontingente lässt sich auch die Einhaltung der korrespondierenden Immissionsanteile an den Immissionsorten bestätigen.
Die Liste der Immissionsanteile ist dem Gutachten des Ing.- Büros für Umwelttechnik P. Hasse, Stand 07. Mai 2018, zu entnehmen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die jeweiligen Beurteilungspegel (Beurteilung nach TA-Lärm vom 26. August 1998) den jeweils korrespondierenden Immissionsanteil nicht überschreitet.

6.7 Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen, an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen, die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8 - Auszug).

| Zeile | Lärmpegel-bereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Raumart: Aufenthaltsräume Wohnungen und ähnliches | Raumart: Büroräume[1] und ähnliches |
|---|---|---|---|---|
| | | dB (A) | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB | |
| 1 | I | bis 55 | 30 | - |
| 2 | II | 56 bis 60 | 30 | 30 |
| 3 | III | 61 bis 65 | 35 | 30 |
| 4 | IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |
| 5 | V | 71 bis 76 | 45 | 40 |

6.8 Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109, sind zu beachten. Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich LPB III auf der der Lärmquelle abgewendeten Seite anzuordnen oder mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$ ) des gesamten Außenwandbauteiles gewähren.

6.9 Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$ ) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes d.h., auch für Dachflächen.

6.10 Von dem im Plan dargestellten Lärmpegelbereich kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109, die Einhaltung der Innenschallpegel nachgewiesen werden kann.

6.11 Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.
Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

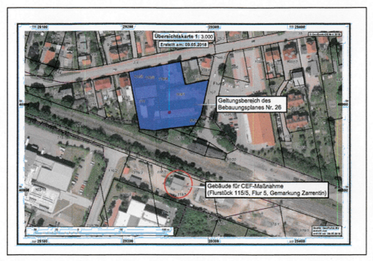
6.12 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Niederfrequenzanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass sie bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die in der Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV im Anhang 1a genannten Grenzwerte nicht überschreiten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Gebäude und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, sowie Stellplätze und Zufahrten sind in den gekennzeichneten Bereichen KTB 1 und KTB 2, die bereits im Bestand durch einen hohen Versieglungsgrad durch Gebäude und Flächenversiegelungen gekennzeichnet sind, auch im Kronentraufbereich (Baumkrone zzgl. 1,50 m) vorhandener Bäume, die sich außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden und mit ihren Baumkronen und den Baumwurzeln in das Plangebiet hineinragen, unter Beachtung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", sowie RAS-LP 4, Richtlinie für das Anlegen von Straßen, Teil Landschaftspflege, Absatz 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tiere bei Baumaßnahmen, zulässig, wenn folgende Anforderungen erfüllt werden:

- vor Beginn der eigentlichen Erdarbeiten: Erkundung der Lage ggf. vorhandener Baumwurzeln durch Handarbeit und Dokumentation des Ergebnisses,
- Durchführung notwendiger Erdarbeiten zur Errichtung dieser baulichen Anlagen ausschließlich in Handarbeit,
- Schutz dieser ggf. ermittelten Baumwurzeln während der Bauphase vor Austrocknung und mechanischer Beschädigung,
- Errichtung notwendiger Fundamente im Bereich von Baumwurzeln nur als Punktfundamente,
- seitlicher Abstand notwendiger Fundamente zu vorhandenen Baumwurzeln mindestens. 0,30 m,
- vertikaler Abstand der Unterkante von Flächenbefestigungen zu vorhandenen Baumwurzeln mindestens 0,30 m, einschließlich einer Kiesbettüberdeckung von mindestens 0,20 m.
- Gebäudehöhe so, dass keine Schädigungen der Baumkronen erfolgen,
- Ausbildung von befestigten Flächen für Zufahrten oder Stellplätzen mit einem luft- und wasserdurchlässigem Aufbau.

7.2 Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen, für Fledermäuse und Rauchschwalben
Als Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme) sind an dem Gebäude auf dem Flurstück 115/5, Flur 5, Gemarkung Zarrentin, zwei Fledermausflachkästen (Schwegler Fledermauskasten 1FF oder gleichwertig) anzubringen. Darüber hinaus sind in dem Gebäude vier Stück Schwegler Rauchschwalbennester Nr. 10 (oder gleichwertig) in einem Abstand von ca. 1 m zueinander anzubringen.
Die Nester der Rauchschwalben sind gegebenenfalls durch Sichtblenden zueinander abzuschirmen.
Das Gebäude ist weiterhin mit einer geeigneten Einflugluke zu versehen, welche im Zeitraum April - Mitte Oktober dauerhaft geöffnet sein muss. Die Maßnahme ist vor Beginn der auf den Gebäudeabriss folgenden Brut- bzw. Aktivitätszeit durchzuführen.




Übersichtsplan für CEF-Maßnahme entsprechend Festsetzung 7.

7.3 Im Plangeltungsbereich sind in einem Korridor innerhalb des Plangeltungsbereiches parallel zur Straße Am Bahnhof (Abstand mindestens 3 m und höchstens 15 m) zwei kleinkronige Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, U= 16-18 cm) aus der nachfolgend benannten Aufzählung zu pflanzen:

Tilia cordata - Winterlinde
Acer campestere - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn

zu pflanzen und zu pflegen.

7.4 Für Begrünung in den nicht überbauten Bereichen im Plangeltungsbereich sind heimische Pflanzenarten und Aussaaten zu verwenden.

### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. Werbeanlagen

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind die Errichtung eines Werbepylons und einer Werbestele zulässig. Zulässig sind auch Fahnenmasten und Hinweisschilder.

1.2 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

1.3 An der Westfassade des künftigen Gebäudes sind keine Schaufenster zulässig.

1.4 Im Plangeltungsbereich zulässig sind Putzfassaden sowie Fassadenanteile mit Holzverkleidungen.
Die Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude sowie Eingangs- und Lieferbereiche des Hauptgebäudes.
Zur Akzentuierung in der Fassadengestaltung des Hauptgebäudes sind abweichend von Satz 1 auch andere Elemente zulässig, wenn ihre Fläche 10% der Gesamtaußenwandfläche des Gebäudes nicht überschreitet.

2. Festsetzungen zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften II. 1 verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geandet werden.

## Hinweise

1a. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten :

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V. Nr. 1 vom 14. Januar 1998) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie (Tel. 0385 - 5879647 oder Mail: l.saalow@kulturerbe-mv.de, Herr Dr. Lars Saalow) und/oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertretern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V) doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

1b. Denkmale

Im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende in der Kreisdenkmalliste geführten Baudenkmale:
- Zarrentin, Am Bahnhof 3, Bahnhof mit Güterbodengebäude
- Zarrentin, Bahnhofstraße 17, Wohnhaus mit Werkstattgebäude.

Diese Baudenkmale dürfen in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtig werden.

2. Verhaltensweisen bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.
Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen.

3. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.
Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.
Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden.
Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises.
Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

4. Bestand von Ver - Entsorgungsleitungen

4.1 Im ausgewiesenen Bereich können sich Ver- und Entsorgungsleitungen der örtlichen und regionalen Ver- und Entsorger befinden.
Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen sind diese Betriebe vorher zu konsultieren.
Durch die Bebauung notwendigen Leitungsumverlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

4.2 Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210, 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.

5. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Straße 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Beginn empfohlen.

6. Am westlichen Rand des Planungsbereiches befindet sich innerhalb des Flurstückes 111 eine mit einer Baulast belastete Fläche zu Gunsten des Flurstückes 112 (Bahnhofstraße 21).

7. Artenschutzrechtliche Belange

Baufeldräumung:

- Gebäudeabriss: Zum Schutz von Fledermäusen und in/an Gebäuden brütenden Vogelarten vor baubedingten Tötungsgefahren und Störungen beim Gebäudeabriss sind die Abrissarbeiten während der Abwesenheit der Tiere im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 31. Januar durchzuführen. Falls die Gebäude im Zeitraum 01. Februar bis 15. März abgerissen werden sollen, sind die bewachsenen Außenwände direkt vor Beginn der Abrissarbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abzusuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren.
Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim weist in ihrer Stellungnahme vom 17.09.2018 darauf hin, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme lediglich für die Beseitigung von Ruhestätten oder bereits verlassenen Niststätten, nicht jedoch für genutzte Fortpflanzungsstätten zulässig wäre.
Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung genutzte Fortpflanzungsstätten vorgefunden, können die Bauarbeiten erst beginnen, wenn das Brutgeschehen abgeschlossen ist.
Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung erfolgen.

- Gehölzeingriffe: Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten im Bereich der Gehölze mit begleitenden Säumen im Dezember erfolgen. Falls die Gehölzeingriffe in den übrigen gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG zulässigen Monaten Januar, Februar, Oktober und November erfolgen sollen, müssen die betroffenen Gehölze direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Rodung erfolgen.
Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim weist in ihrer Stellungnahme vom 17.09.2018 darauf hin, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme lediglich für die Beseitigung von Ruhestätten oder bereits verlassenen Niststätten, nicht jedoch für genutzte Fortpflanzungsstätten zulässig wäre.
Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung genutzte Fortpflanzungsstätten vorgefunden, können die Bauarbeiten erst beginnen, wenn das Brutgeschehen abgeschlossen ist.

8. Bezug zu I 1.1 Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Zarrentin (Zarrentiner Liste)

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Zarrentin gemäß dem von der Stadtvertretung beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept, November 2015:

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (" Zarrentiner Liste ")

| nahversorgungsrelevant * | zentrenrelevant | nicht zentrenrelevant |
|---|---|---|
| Lebensmittel | Bekleidung, Wäsche | Möbel, Küchen |
| Getränke | Lederwaren, Schuhe | Campingartikel und -möbel |
| Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel | Hausrat / Haushaltswaren | Antiquitäten / Kunst |
| Zeitungen, Zeitschriften | Glas, Porzellan, Keramik | Bettwaren, Matratzen |
| pharmazeutischer Bedarf | Geschenkartikel, Wohnaccessoires | Haus- und Heimtextilien Gardinen und Zubehör |
| Schnittblumen | Foto, Film, Optik, Akustik | Bodenbeläge, Teppiche |
| | Uhren, Schmuck, Silberwaren | Kfz-Zubehör |
| | Sportartikel und - bekleidung | Bau- und Heimwerkerbedarf |
| | Bücher | Gartenbedarf, Pflanzen |
| | Papier, Schreibwaren | Tierbedarf |
| | Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation | Lampen / Leuchten / sonstige Elektroartikel |
| | Spielwaren | Weiße Ware / Haushaltselektronik |
| | Baby- und Kinderartikel | Fahrräder und Zubehör |
| | Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe | |
| | Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger | |
| | Waffen und Jagdbedarf | |
| | Sanitätswaren | |
| | Parfümerie | |

Quelle: Dr. Lademann & Partner, * zugleich in der Regel auch zentrenrelevant
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

9. Baumschutz

Bei der Herstellung baulicher Anlagen, Nebenanlagen und Stellplätzen sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen Gehölze auch im Wurzelbereich zu schützen. Es ist entsprechend der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", sowie RAS-LP 4, Richtlinie für das Anlegen von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Absatz 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tiere bei Baumaßnahmen, zu verfahren.
Baumfällarbeiten dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode von mitteleuropäischen Vogelarten (hier: Dezember, Januar und Februar sowie Oktober und November) durchgeführt werden.

10. Immissionsschutz

10.1 Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

10.2 Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

10.3 Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

11. Löschwasserversorgung

Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung (48 m³/h über 2 Stunden) wird über im Nahbereich des Plangebietes befindliche Hydranten im Trinkwasserversorgungsnetz abgesichert (Bahnhofstraße, Rosenstraße, Am Bahnhof).
Über diesen Grundschutz hinausgehende Löschwasserbedarfe sind im Plangebiet selbst, durch z.B. Flachspiegelbrunnen, Zisternen, o.ä., abzudecken. Die wasserrechtlichen Belange sind bei Anlage von Brunnen zu beachten.
Die Absicherung des Löschwasserbedarfs von 96 m³/h über 2 Stunden ist mit der Bauantragstellung nachzuweisen.

## Präambel

Aufgrund

- der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die