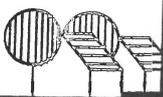
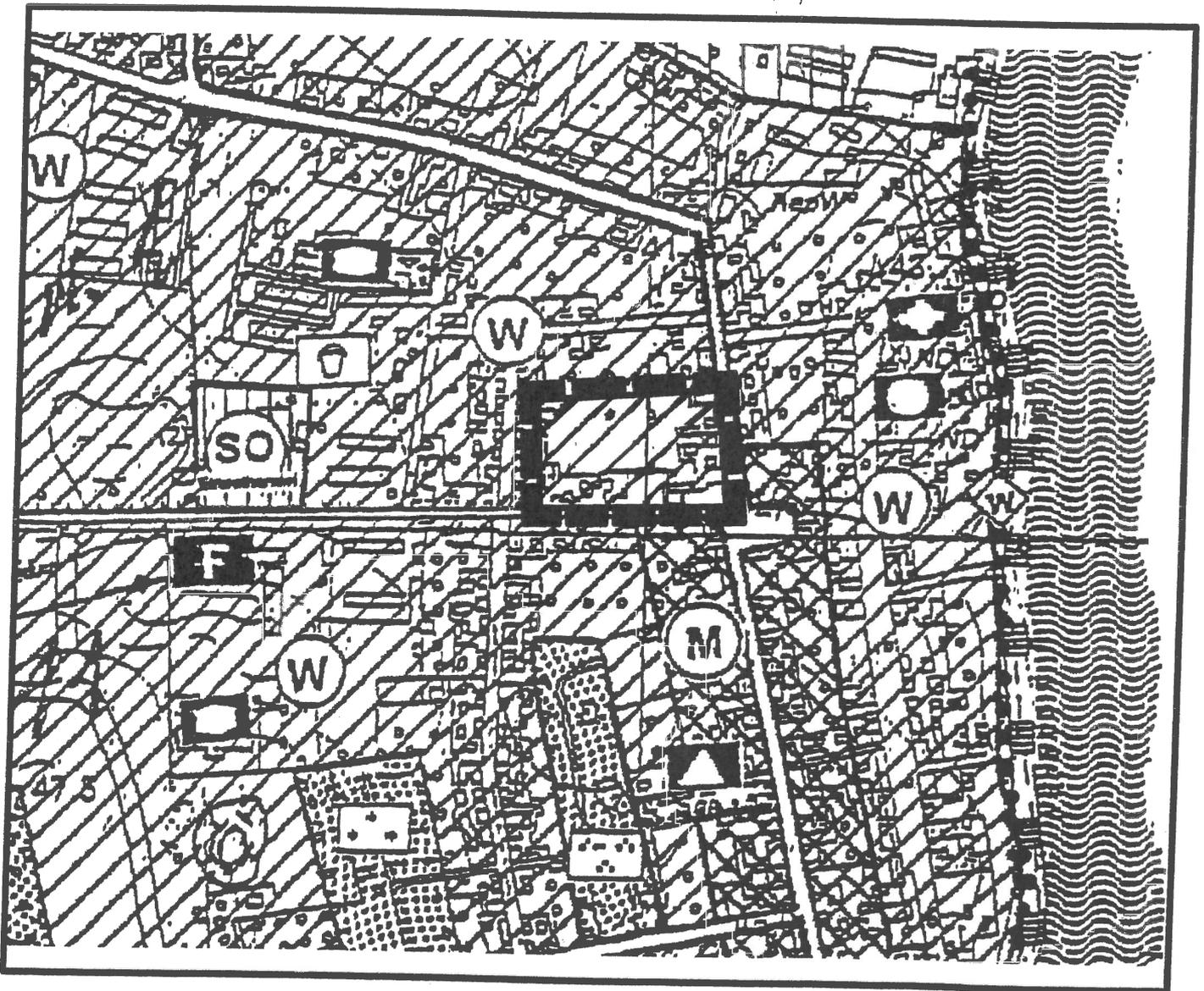


# BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 18  
der Stadt Zarrentin  
für das Gebiet „Schaalsee-Eck“



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE  
SATZUNG**

## **Begründung**

### **zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Zarrentin**

### **für das Gebiet „Schaalsee-Eck“**

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. <b><u>Allgemeines</u></b>	2
2. <b><u>Gründe für die Änderung des Planes und Planungsziele</u></b>	2
3. <b><u>Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes</u></b>	4
3.1 Änderung der Festsetzung zur Schallschutzwand	4
3.2 Reduzierung von Flächen mit Anpflanzgeboten	5
3.3 Präzisierung der Festsetzung zu Nebenanlagen	6
3.4 Festsetzung der Fläche für Stellplätze	6
3.5 Festsetzung der Flächen mit Pflanzgeboten	7
3.6 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche	
3.7 Änderung des Baugebietes MI 2 und veränderte Festsetzung zur Anlieferung	7
3.8 Präzisierung zur Umgrenzung der Fläche mit Nebenanlagen für Stellplätze	8
3.9 Zulassung von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauGB im Baufeld MI 3	8
4. <b><u>Auswirkungen der Planänderung</u></b>	9
5. <b><u>Beschluss über die Begründung</u></b>	9
6. <b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	10

**Anlage: Eingriffs- und Ausgleichsermittlung**

## 1. Allgemeines

Die Stadt Zarrentin hat den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Schaalsee-Eck“ aufgestellt.

Mit Bescheid des Landrates des Landkreises Ludwigslust wurde der Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), genehmigt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 wird begrenzt:

- im Nordwesten und Norden  
durch innerörtliche Grundstücksflächen mit Gärten
- im Südwesten  
durch innerörtliche Wohngrundstücke
- im Osten  
durch die Breite Straße im Bereich des Marktes und der Sparkasse
- im Süden  
durch die Möllinsche Straße.

Der Satzungsbeschluss und die Genehmigung des Bebauungsplanes wurden durch Bekanntmachung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am 10.11.2000 bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt ist der Bebauungsplan wirksam.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen hinsichtlich der Bebauung, zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze, der veränderten Lärmschutzmaßnahmen, der Veränderung der Baugrenzen, der Ausgleichs- und Ersatzforderungen und einer Erweiterung der Zulässigkeit von Nutzungen – für Vergnügungsstätten – wird eine Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Gründe für die Änderung des Planes und Planungsziele

Die Stadt Zarrentin hat den Bebauungsplan Nr. 18 überprüft und ist zu der Auffassung gekommen, dass in bestimmten Bereichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an veränderte Sachverhalte durch Realisierung von Vorhaben und veränderte städtebauliche Zielsetzungen angepasst werden müssen.

Folgende Änderungen sind erforderlich und in der Planzeichnung nach lfd. Nr. gekennzeichnet.

SÄ 1 – Präzisierung zur Lage der Schallschutzwand in Anpassung an ihre tatsächliche Errichtung.

SÄ 2 – Präzisierung zur Lage und Breite von Anpflanzflächen gemäß tatsächlicher Aufnahme.

SÄ 3 – Festsetzung zur bereits errichteten Nebenanlage.

SÄ 4 – Anpassung der Stellplätze an das tatsächliche Konzept.

SÄ 5 – Anpassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an Möglichen für die Realisierung.

---

Reduzierung der Lärmschutzmaßnahmen möglich; auf eine Änderung hierzu wird jedoch verzichtet.

Mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte – ohne Lärmschutzmaßnahmen - bis 2 dB(A) ist auch nach der Reduzierung auf 50 Stellplätze auszugehen (gegenüber Überschreitungen bis 4 dB(A) zu den ursprünglichen Planungszielen, gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan. Aufgrund der geänderten Sachlage kann die Höhe der festgesetzten Lärmschutzwand reduziert werden bzw. in Teilbereichen die festgesetzte Lärmschutzwand ganz entfallen.

Hinsichtlich der Vermietung der noch ausstehenden Fläche des Einkaufszentrums liegen Anfragen zur Nutzung eines Internet-Cafe's mit Spiel- und Freizeitangebot vor.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzung ist die textliche Festsetzung zum Ausschluß von Nutzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern.

Entsprechend derzeitigen Festsetzungen sind u.a. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

Zur Ausnutzung der vorhandenen Fläche und zur Deckung eines Bedarfs an Spiel- und Freizeiteinrichtungen hat die Stadt ihre Planungsziele geändert und ändert die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet MI 3.

Die Belange von Ausgleich und Ersatz sind neu zu beurteilen.

Aufgrund dessen, dass sich die überbaute Fläche etwas vergrößert hat, dies wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 berücksichtigt aufgrund veränderter Festsetzungen zu Flächen mit Anpflanzgebieten, ist die neue Bilanz erforderlich. Der Versiegelungsanteil vergrößert sich gegenüber der gemäß Bebauungsplan Nr. 18 vorbereiteten und rechtskräftig bekannt gemachten Fassung des Bebauungsplanes.

Die zulässigen Erfordernisse werden durch Festsetzungen im Text (Teil B) berücksichtigt.

Weitere Festsetzungen werden von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 nicht betroffen. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

### **3. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Änderung der Festsetzung zur Schallschutzwand**

Innerhalb des Mischgebietes sind die Erschließungsanlagen realisiert. Aufgrund der Änderung zur Lage ergeben sich in den Randbereichen andere Flächenzuschnitte als in der Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Anpflanzflächen wurden gemäß tatsächlicher Realisierung dargestellt. Hinsichtlich der Lage der Schallschutzwände erfolgt eine präzise Darstellung gemäß tatsächlicher Lage. Nördlich und östlich des WA 1 – Gebietes wird eine Lärmschutzwand in massiver Bauweise errichtet. Westlich und nördlich der

---

Die Maßnahmen zur Behebung des Kompensationsdefizits sind auf dem Flurstück 89/2 der Flur 1 der Gemarkung Zarrentin durchzuführen. Zur Kompensation der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 ist auf einer 2.010 qm großen Fläche die Entwicklung einer Streuobstwiese einzuleiten. Diese Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen. Die Rasenfläche ist regelmäßig durch Mahd bzw. Beweidung zu nutzen. In Pflanz- und Reihenabständen von 8,00 m sind 2 x verpflanzte Obstbäume mit einem Stammumfang von 8 – 10 cm als Hochstamm zu pflanzen. Folgende Obstbäume sind wahlweise zu verwenden: Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche.

Analog ergibt sich das zusätzliche Kompensationserfordernis gemäß Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18. Es ist eine zusätzliche Fläche mit einer Größe von 200 qm einzubeziehen.

Da darüber hinaus eine Gliederung auf den Stellplätzen auf den Stellplätzen entfallen wird, wird die Festsetzung unter II.1.2 gestrichen.

Zur Kompensation des zu rodenden Wallnussbaumes werden Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt. Es sind Laubbäume, Stammumfang 14 – 16 cm, als Einzelbaumpflanzungen auf dem Flurstück 89/2 der Gemarkung Zarrentin durchzuführen.

### **3.3 Präzisierung der Festsetzung zu Nebenanlagen**

In der bisher wirksamen Fassung des Bebauungsplanes ist keine Festsetzung zu Nebenanlagen enthalten.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Marktes wurde eine Nebenanlage errichtet. Diese Nebenanlage wird in der Planzeichnung vom Standort her festgeschrieben. Darüber hinaus wird eine Festsetzung in Text (Teil B) berücksichtigt, die enthält, dass innerhalb des MI 3 – Gebietes nur auf dem gesondert gekennzeichneten Standort oder innerhalb von Baugrenzen Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Außerhalb dieser sind sie unzulässig. Für die Gebiete MI 1 und MI 2 wird eine Festsetzung dieser Art als nicht erforderlich erachtet.

### **3.4 Festsetzung der Fläche für Stellplätze**

Innerhalb der Planzeichnung wird gemäß tatsächlicher Realisierung die Realisierung der Stellplatzanlage vorgenommen. Stellplätze werden in der Planzeichnung entsprechend dargestellt innerhalb der Gesamtanlage für Stellplätze.

---

Einkaufsmarktes kann der Begegnungsfall für Lieferfahrzeuge ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der schallschutztechnischen Überprüfung des Gesamtkonzeptes kann auch die Festsetzung zur Warenanlieferung verändert werden. Die Warenanlieferung, die südlich des Gebäude im MI 2 – Gebiet erfolgt, wird auf bis zu 3 Warenanlieferungen per LKW pro Tag begrenzt. Zu Nachtzeiten ist die Warenanlieferung unzulässig. Damit ist die Zulieferung nicht mehr auf nur eine Zulieferung pro Tag zu beschränken.

### **3.8 Präzisierung zur Umgrenzung der Fläche mit Nebenanlagen für Stellplätze**

Die Fläche für Nebenanlagen – hier mit der Zweckbestimmung Stellplätze, wird dem tatsächlichen Anspruch und Erfordernis angepasst. Nur in diesen gesondert gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Stellplätzen oder Gemeinschaftsstellplätzen zulässig.

### **3.9 Zulassung von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr.8 BauGB im Baufeld MI 3**

In der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr.18 wurden für die festgesetzten Mischgebiete Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

Im Einkaufsmarkt (Baufeld MI 3) soll ein Internet-Cafe mit Spiel- und Freizeitangebot, in einer Größe von ca. 150 qm planungsrechtlich zulässig werden. Die Nutzung ist hinsichtlich des Freizeitangebotes von der Internet-Nutzung, Getränkeausschank, Billard, Dart, ..., breit gefächert. Hinsichtlich der Ausnutzung der vorhandenen Fläche und zur Deckung eines Bedarfes an Spiel- und Freizeiteinrichtungen werden die Planungsziele geändert. Es ist hier noch nicht die gesamte Palette an Einrichtungen der Vergnügungsstätten zulässig. Sämtliche Nutzungen, die über Dart und Billard hinausgehen, sollen unzulässig bleiben, wie z.B. Spielothek und Spielautomaten. Diesem Erfordernis wird durch die entsprechende Festsetzung unter I.1.2 Rechnung getragen. Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 werden Vergnügungsstätten sämtlich ausgeschlossen. Innerhalb des MI 3 – Gebietes nur Billard und Dart und für das Internet-Cafe zulässig. Andere Vergnügungsstätten sind sämtlich unzulässig, wie z.B. Spielothek und Spielautomaten. Sämtliche nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für das Plangebiet als unzulässig erklärt.

Somit erfolgt die planungsrechtliche Absicherung der Zulässigkeit eines Internet-Cafe's mit Spiel- und Freizeitangebot im Einkaufsmarkt (Baufeld MI 3). Vergnügungsstätten sind Gewerbebetriebe, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Spiel- oder Geselligkeitsbetriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Auch wenn in einer Vergnügungsstätte