

1. Änderung des B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Zarrentin

Zielsetzungen und Begründungen

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Allgemeines	2
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2	2
1.2.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.	vorhandene Planungen	3
2.1.	Flächennutzungsplan	3
3.	Begründung der geänderten Festsetzungen	3
3.1.	Art der baulichen Nutzung	3
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3.	Gestaltung der Gebäude	5
3.4.	Verkehrsflächen	6
3.5.	Flächenverhältnisse	6
3.6.	Pflanzgebote und zu erhaltende Bäume und Sträucher	8
3.7.	Schallschutz	8
4.	Erschließung	8
4.1.	Verkehrerschließung	8
4.2.	Ver- und Entsorgung	9
5.3.	Abfallbeseitigung	9
5.	Umweltbericht	9
6.	Hinweis	9

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2

Der bisher gültige B-Plan legte die bauliche Nutzung der Grundstücke des Plangebietes sehr detailliert, kleinteilig und ohne jede Ausnahmeregelung fest. Damit wurde das Ziel verfolgt, eine verträgliche Nutzung im Übergangsbereich von landwirtschaftlich genutzter Fläche zur Zone 3 des Biosphärenreservates zu sicherzustellen. Das hatte aber auch zur Folge, dass Baugesuche nur deshalb nicht berücksichtigt werden konnten, weil sie nicht allen Festlegungen entsprachen, obwohl in der Summe nicht mehr Fläche durch bauliche Maßnahmen versiegelt werden sollte als baurechtlich zulässig wäre.

Der Planbereich der 1. Änderung des B-Planes 2 liegt überwiegend im Bereich des Biosphärenreservats Schaalsee. Bei den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen wurde diese besondere Lage berücksichtigt. Während der Planbereich in Richtung Südwesten an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, liegt der überwiegende, nordöstliche Teil des Plangebietes in der Zone 3 des Biosphärenreservats Schaalsee, die den Erholungs- und Nutzungsbereich darstellt. Aus diesem Grunde haben hier bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen B-Planes eine sehr sorgfältige Umweltverträglichkeitsprüfung und eine darauf aufbauende Grünplanung stattgefunden, die unverändert Gültigkeit haben.

Ziel der 1. Änderung des B-Planes 2 ist es daher, primär die starren Festsetzungen mittels einzelner Kleinstbaufenster z.B. durch die Schaffung größerer Baufenster aufzubrechen und damit die Realisierung größerer, aber weniger intensiv genutzter Grundstücke zu ermöglichen, um so die Grundintention des B-Planes, nämlich die Bewohner über das Leben in dieser Ferienwohnanlage an die Natur heranzuführen, zu realisieren.

Da es sich nur um geringfügige Änderungen handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt werden.

1.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Da die grundsätzlichen Aussagen des B-Planes nicht geändert werden, geht die 1. Änderung des B-Planes 2 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weiterhin konform.

1.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Planbereich wird durch die 1. Änderung nicht geändert.

2. vorhandene Planungen

2.1. Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des B-Planes 2 entwickelt sich aus den Festsetzungen des F-Planes.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Zielsetzung ermöglicht der Bebauungsplan wie bisher die Realisierung von Ferienhäusern zur Erholung. Einzig auf einer kleinen Teilfläche im unmittelbaren Zufahrtsbereich sind Gebäude zulässig, die der Verwaltung bzw. unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen.

In unmittelbarer Nachbarschaft, aber zum Zufahrtsbereich hin orientiert, sind auf dem Gelände des ehemaligen ‚Jugenddorfes‘ Gebäude für Bildungszwecke oder einer sozialen Nutzung zulässig. Dies entspricht von den Inhalten dem bisherigen B-Plan, da aber der Personenkreis nunmehr auch Erwachsene umfassen soll, wurde in Abstimmung mit der Verwaltung des Kreises Ludwigslust die Bezeichnung Mehrgenerationenzentrum gewählt.

Das Sondergebiet nach § 10 BauNVO lässt in „Sondergebieten, die der Erholung dienen“, „Ferienhäuser“ zu (§ 10 (1) BauNVO) wobei nach § 10 (2) BauNVO auch „die der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes allgemein zulässig“ sind. Ausnahmen, können zugelassen werden, wenn sie der Charakteristik des Gebietes entsprechen. Dies ist bei dem Baufeldern B der Fall. Neben einem Gebäude zur Verwaltung des Ferienhausgebietes soll auch die Errichtung und der Betrieb eines kleinen Ladens zulässig sein, der in geringem Maße Artikel des täglichen Bedarfs führt. Als Zielgruppe sollen diejenigen angesprochen werden, die beispielsweise notwendige Artikel vergessen haben, diese aber wegen des normalerweise am Wochenenden stattfindenden Wechsels der Belegung der Ferienhäuser nicht in den Läden Zarrentins kaufen können.

Auf die Ausweisung einer Fläche für Camping wurde verzichtet, da in den letzten Jahren keinerlei Nachfrage bestand – von den Bewohnern aber immer wieder die Befürchtung geäußert wurde, dass dies aufgrund des andersartigen Nutzerkreises zu Störungen führen könne. Auf diese Fläche sind jetzt auch Ferienhäuser zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass im gesamten Gebiet durch die Festsetzung einer GR bei vorhandenen, parzellierten Grundstücken die städtebaulich gewünschte eine geringe Dichte und damit ein geringer Versiegelungsgrad erreicht wird. Da die Grundstücksgröße von West nach Ost oder in Richtung Biosphärenreservat zunimmt, wird bei gleichbleibender GR eine stetig geringer werdende Grundstücksversiegelung erreicht. Nach dieser neuen Festsetzung ist das Größenverhältnis vom Ferienhaus, dem Wintergarten etc. unerheblich – von Bedeutung ist ausschließlich die insgesamt überbaute Fläche.

Um eine weitergehende Versiegelung über die Regelungen nach § 19 BauNVO – wonach die festgesetzte Grundfläche um bis zu 50% überschritten werden darf - auszuschießen, wurde festgesetzt, dass diese Art der Überschreitung ausgeschlossen ist. Nur die notwendigen Stellplätze, ein Standort für eine Mülltonne und die Zuwegung sind

davon ausgenommen. (vgl. hierzu den Kommentar von Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 19(4) der BauNVO Punkt 21 wonach die Gemeinde Abweichungen auch nach unten festsetzen kann, sofern dies städtebaulich begründbar ist und weiterhin die Zuwegung und die notwendigen Stellplätze gesichert sind. Genau dies ist hier der Fall: Städtebaulich begründet ist die Abweichung damit, dass einerseits keine weitere Verdichtung erfolgen soll, andererseits aber auch eine abwechslungsreiche Bebauung ermöglicht werden soll.) Werden größere Gebäude gewünscht, darf die zulässige GR um max. 40 qm überschritten werden, wenn vor Stellung einer Bauanzeige / eines Bauantrages zwei Grundstücke zu einem verschmolzen wurden. Dies hat eine weitere Verringering der Versiegelung zur Folge.

Werden seitens der Eigentümer doch Nebenanlagen und genehmigungsfreie Bauten gewünscht, so sind diese nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern können unter Anrechnung auf die festgesetzte GR nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Hintergrund dieser Überlegung ist, dass z.B. Carports nicht direkt am der Straßenrand errichtet werden können, um das Profil der Straße nicht zu sehr einzuengen und um bei einer Nutzung des Straßenraumes durch Kinder Gefährdungen zu vermeiden. Um im rückwärtigen Bereich eine gewisse Zone von jede Bebauung freizuhalten ist die Errichtung von baulichen Nebenanlagen wie Geräteschuppen o. Ä. nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Höhe der Gebäude wird durch eine maximal zulässige Wandhöhe in Verbindung mit einer maximalen Dachneigung begrenzt. Um das Erscheinungsbild insgesamt aufzulockern sind neben der allgemein festgesetzten Dachform ausnahmsweise auch Grün- oder Pultdächer möglich. In diesen Fällen ist die Dachneigung geringer festgesetzt: Bei den Gründächern und den technischen Aufwand zu begrenzen, bei den Pultdächern um die Gebäudehöhe zu begrenzen.

3.3. Gestaltung der Gebäude

Um keine eintönige Bebauung zu schaffen, wurden in den textlichen Festsetzungen nur wenige Gestaltungsvorschriften erlassen. Um trotzdem einen einheitlichen Charakter zu erreichen sollen primär natürliche Baustoffe Verwendung finden. Eine Ausnahme bilden Bleche z.B. bei der Verkleidung der Seitenflächen von Dachgauben.

Um Gründächer oder eine alternative Energieerzeugung mit Sonnenkollektoren zu ermöglichen sind sie als abweichende Dachneigung und -gestaltung ausnahmsweise zulässig.

3.4. Verkehrsflächen

Das bisherige System der Erschließung wurde unverändert beibehalten. Die Erschließungsstraßen und -wege, die Stellplätze etc. sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großen Fugenanteil im Sandbett verlegt zu verwenden.

Stellplätze

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die zu errichtenden Gebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken so herzustellen, die erforderlichen Parkplätze wurde im Eingangsbereich des Feriengebietes ausgewiesen, um die Anzahl der Kraftfahrzeuge im inneren Bereich auf ein Minimum zu begrenzen.

3.5. Flächenverhältnisse

Zur genaueren Betrachtung der Flächenverhältnisse werden die 3 Baufeldbereiche

- A (zulässig sind Ferienhäuser),
- B (zulässig ist ein Verwaltungsgebäude und ein der Versorgung des Plangebietes dienender kleiner Laden) und
- C (zulässig ist eine Einrichtung die mehrer Generationen in sozialen und Umweltfragen ansprechen soll),

einzelnen betrachtet. Dabei wird nur die maximal mögliche Versiegelungsfläche im Rahmen der Bebauung betrachtet, da alle übrigen Flächen unverändert bleiben.

Baufeldkategorie A ‚Ferienhäuser‘

Neben den jeweiligen Einzelhäusern sind derzeit weitere bauliche Anlagen wie Wintergärten, Kellerersatzräume, Fahrradunterstände etc. zulässig. Deren Nutzfläche sich auf 90 qm addiert – insgesamt konnten also 90 qm überbaut werden. Diese Aufspal-

tung war seit Rechtskraft des B-Planes ein steter Quell von Missverständnissen, heftigen Diskussion zwischen Bauherren, Architekten, der (Bau)Verwaltung usw. Daher fasst die 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 diese Flächen zusammen, denn unter Umweltgesichtspunkten ist es egal, ob eine Fläche durch ein Ferienhaus, einen Wintergarten oder einen Kellerersatzraum überbaut wird. Um zu einer vergleichenden Berechnung zu kommen zwischen dem bisherigen Versiegelungsgrad und dem künftigen zu kommen werden je Ferienhausgrundstück 90 qm (Textteil B; planungsrechtliche Festsetzungen; Punkt 4) berücksichtigt. Da der § 19 (4) Satz 2 nicht ausgeschlossen ist, ist dieser Wert um 50% zu erhöhen; somit ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung je Grundstück von 135 qm.

Versiegelungsfläche Ferienhäuser 88 Häuser x 135 qm =	11.880 qm
Versiegelungsfläche Jugenddorf	580 qm
Versiegelungsfläche Jugenddorf 2 / Verwaltung	550 qm
Versiegelungsfläche Camping (Zufahrt) ca.	250 qm
<hr/>	
zusammen	ca. 13.260 qm

In der 1. Änderung ist die Versiegelungsfläche des Grundstücks wie folgt festgesetzt: Je Einzelhaus 95 qm, zzgl. der Erfahrungswerte für einen Stellplatz ca. 20 qm; einen Mülltonnenstellplatz ca. 1 qm und die Hauszuwegung von ca. 8 qm zusammen ca. 124 qm. Die Ausweisung von größeren Grundstücken und der tatsächliche Verkauf von Grundstücken hat zur Folge, dass sich nach dem derzeitigen Stand nur noch 89 Ferienhausgrundstücke ergeben. Dies führt zu folgender Gesamtberechnung:

Versiegelungsfläche Ferienhäuser 89 Häuser x 124 qm =	11.036 qm
Versiegelungsfläche Jugenddorf	580 qm
Versiegelungsfläche Jugenddorf 2 / Verwaltung	550 qm
Versiegelungsfläche ehemals Camping (Zufahrt)	250 qm
<hr/>	
zusammen	ca. 12.416 qm

Durch die 1. Änderung des B-Planes 2 der Stadt Zarrentin verringert sich die versiegelte Fläche also um ca. 844 qm um 6,4%.

Baufeldkategorie B (zulässig ist ein Verwaltungsgebäude und ein der Versorgung des Plangebietes dienender kleiner Laden)

Hier sind weiterhin unverändert 580 qm Bruttonutzfläche zulässig. Um zu hohe Gebäude in diesem sensiblen Eingangsbereich auszuschließen wurde die Zulässigkeit von Pultdächern gestrichen. Die bisher auch im Bereich des Jugenddorfes zulässige Verwaltung des Gebietes wurde hier festgeschrieben da es der städtebaulich und funktional richtigere Ort unmittelbar im Zufahrtsbereich ist. Der bisher auch zulässige Verkauf von ferienhausgebietsspezifischen Artikeln wie z.B. der Verkauf einer neuen Zahnbürste, weil man die alte vergessen hat ist weiterhin zulässig, aber nun auch in einem getrennten Gebäude, wobei die Kleinteiligkeit und Beschränkung des Artikelsortiments durch die Verkaufsflächenbegrenzung erreicht wird.

- Baufeldkategorie C (zulässig ist eine Einrichtung die mehrer Generationen in sozialen und Umweltfragen ansprechen soll)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden nicht geändert, lediglich der Personenkreis, für den hier Gebäude zulässig sein sollen, wird um die Gruppe der Erwachsenen erweitert, um einen erweiterten Personenkreis ansprechen zu können.

3.6. Pflanzgebote und zu erhaltende Bäume und Sträucher

Keine Änderung; es gelten die bisherigen Festsetzungen weiter.

3.7. Schallschutz

Keine Änderung; es gelten die bisherigen Festsetzungen weiter.

4 Erschließung

4.1. Verkehrserschließung

Keine Änderung; es gelten die bisherigen Festsetzungen weiter.

4.2. Ver- und Entsorgung

Keine Änderung; es gelten die bisherigen Festsetzungen weiter.

4.3. Abfallbeseitigung

Keine Änderung; es gelten die bisherigen Festsetzungen weiter.

5. Umweltbericht

Keine Änderung; es gelten die bisherigen Festsetzungen weiter.

6. Hinweis

Diese Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Zarrentin, den

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Zarrentin hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 mit der örtlichen Bauvorschrift gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 13.09.10.....beschlossen.

Zarrentin, den 12.10.2010



Glass
Bürgermeisterin

