



Gemeinde Zarrendorf

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr.1 Wohngebiet „Am Feldweg“

Begründung

Übersichtsplan , Maßstab 1 : 10.000



Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung / Rechtslage
3. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes
5. Eingriff in Natur und Landschaft
6. Erschließung
7. Hinweis

1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Zarrendorf beabsichtigt für den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Am Feldweg“ die 1. (vereinfachte) Änderung aufzustellen. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des seit dem 25.07.2000 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1. Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Ortslage Zarrendorf und umfasst ein ca. ein 9,5 ha großes Gebiet, es liegt ca. 100 m südlich der Bahnhofstraße und bezieht westlich auf einer Länge von ca. 300 m die Kirchstraße mit ein.

Das Plangebiet wird umgrenzt durch folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Zarrendorf:

im Westen: verläuft die Grenze durch die Flurstücke 12/2, 13/10 und 15

im Norden: 12/5, 131, 141/14, 138/17 und 137/13

im Osten : 136/6, 136/5, 129/3, 126/2

im Süden: 127/2 und 2/2.

2. Ziel und Zweck der Planung /Rechtslage

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1 sieht im Text Teil B Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung MV vor.

Auf die Festsetzungen der Oberflächenbeschaffenheit der Dacheindeckungen sowie des straßenseitigen Zaunmaterials soll künftig zu Gunsten einer großzügigeren Gestaltungsmöglichkeit verzichtet werden.

Die Änderungsplanung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarrendorf. Ergänzend erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Solaranlagen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es wird somit das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

3. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die Änderung der örtlichen Bauvorschriften Text-Teil B:

- Punkt 8. (2): Streichung der Festsetzung „Dacheindeckung mit glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig“. Moderne Dachbaustoffe, wie Ziegel, sind oberflächenbehandelt um vor Verschmutzung oder auch Moosbefall zu schützen und weisen somit eine gute Optik auf.
- Punkt 8 (7): „Einfriedungen sind nur zulässig als Laubholzhecke, Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke oder senkrechter Holzlattenzaun.“ Die Festsetzung wird erweitert um die Zulässigkeit von Metallzäunen, die Beschränkung auf senkrechte Holzlattenzäune wird aufgehoben.

Die Gestaltungsmöglichkeit soll erweitert und den Einsatz moderner Baustoffe zulassen.

In den bereits realisierten Bereichen des Wohngebietes ist es zu Anträgen auf Befreiungen bzw.

Ausnahmewünschen von den gestalterischen Festsetzungen gekommen, bzw. Festsetzungen wurden nicht beachtet und von der Gemeinde Abweichungen toleriert.

4. Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v.21.Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe wären im Zusammenhang dieser Bebauungsplanänderung diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zusätzlich zur rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 vorbereitet werden. Derartige Veränderungen werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan unverändert. Demzufolge ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

6. Erschließung

Alle Baugrundstücke innerhalb des Wohngebietes sind vollständig erschlossen.

Die Wasserver- bzw. die Abwasserentsorgung erfolgt ebenso wie die Strom- Telekommunikations- und Erdgasversorgung im Anschluss an das vorhandene Netz.

7. Hinweis

Die in der Begründung des seit dem 25.07.2000 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Zarrendorf aufgeführten Punkte 5.- 11. sind von der Änderung unberührt.

Zarrendorf, den 27.10.2011

Graap, Bürgermeisterin