



(Übersichtsplan)

## Begründung

zur

### 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Zarrentin am Schaalsee

Landkreis Ludwigslust

für das Gebiet „Schaalseehof“,  
betreffend die Bereiche beidseitig der Straßen ‚Am Kirchensee‘, Seeadlerweg,  
Graagangring und Maränenring sowie des Schwarzen Weges.

Zarrentin,

26.09.08



*Glass*  
Glass  
Bürgermeisterin

## INHALT

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen	Seite 2
2. Geltungsbereich	Seite 3
3. Planinhalt	Seite 3
3.1. Grundzüge der Planung	Seite 3
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise	Seite 3
3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr	Seite 3
3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	Seite 4
3.5. Ver- und Entsorgung	Seite 4
3.6. Örtliche Bauvorschriften	Seite 4

### 1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

#### Planungserfordernis, Planungsziele:

Die Satzung der Stadt Zarrentin über den B-Plan Nr. 19 wurde am 23.02.2005 erlassen und durch Beschluss vom 20.04.2006 geändert (Inkraftsetzung der 1. Änderung am 17.05.2006). Im Bebauungsplan werden in einer großzügigen, extensiv zu entwickelnden Park- und Wiesenlandschaft mit Kleingewässern einzelne Wohn- und Gewerbegebiete festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dabei durch Baugrenzen in eng bestimmten Baufenstern geregelt. Für die Einzelbauvorhaben sind detaillierte Vorschriften über die äußere Gestaltung, u.a. zur Dachneigung festgesetzt.

Die Entwicklung der privaten Bebauung des Gebietes „Schaalseehof“ verläuft entgegen den Erwartungen bisher zögerlich trotz fertig gestellter Erschließungsanlagen und baureifer Grundstücke. Neben Ursachen außerhalb der planungsrechtlichen Einflussmöglichkeiten der Stadt Zarrentin liegt ein wesentlicher Grund hierfür in der sehr strengen Vorgabe von Baufenstern, die für eine individuelle Einordnung der Wohnhäuser auf dem Grundstück unter Berücksichtigung einer günstigen Gebäudeausrichtung zur Himmelsrichtung bisher wenig Raum lassen. Einzelregelungen zur Einordnung von Stellplätzen und zu örtlichen Bauvorschriften stellen weitere Erschwernisse bei der Vermarktung der Baugrundstücke dar.

Die Stadt Zarrentin beabsichtigt daher,

- die Möglichkeiten einer freizügigen Lageeinordnung der Wohngebäude auf den Baugrundstücken durch eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern;
- die Unterbringungsmöglichkeiten von Stellplätzen, Carports und Garagen auf den Grundstücken zu erleichtern und
- für untergeordnete Bauteile und Anbauten wie Vordächer, Veranden, Wintergärten etc. sowie für Garagen und Carports die örtliche Bauvorschrift über die Dachneigung aufzuheben
- die Verwendung engobierter Dachziegel uneingeschränkt zu ermöglichen.

Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und zur Vermeidung von künftigen Konflikten zwischen den Planfestsetzungen und den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes M-V (Nutzungsbeschränkungen, Abstandsorderungen) soll im Zuge der 2. Änderung darüber hinaus eine Klarstellung über die Nutzungsart der mit Gehölzbepflanzungen festgesetzten Flächen erfolgen. Qualität und Umfang der Maßnahmen sollen dabei unberührt bleiben.

Die v.g. Regelungsziele betreffen die Baugebiete des B-Plans in ihrer Gesamtheit. Sie können deshalb nicht als Einzelentscheidungen im Wege von Befreiungen nach § 31 BauGB umgesetzt werden. Die Planänderung dient dabei auch der Verlässlichkeit der Planfestsetzungen für die Allgemeinheit und für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich im Besonderen.

Eine Planänderung ist deshalb erforderlich i.S.v. § 1 (3) BauGB.

#### Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10. Für die Aufstellung und den Vollzug der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316))
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist nach § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet oder vorbereitet, die der UVP-Pflicht nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Planänderung gehen keine Auswirkungen auf Gebiete des gemeinsamen europäischen Netzes ‚Natura 2000‘ aus – Abstände zum Kirchseeufer und Intensität der baulichen Nutzungen unterliegen keinen Änderungsabsichten.

Die Änderung erfolgt daher nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Änderungssatzung tritt nach § 10 (3) i.V.m. § 246 (1a) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## 2. Geltungsbereich

Mit der 2. Änderung wird der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 erfasst. Es werden gem. Teil A und Teil B der Änderungssatzung nur einzelne Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Die von den Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen gelten fort.

Es handelt sich hier insofern um eine Planänderung, die nur einzelne Festsetzungen des bisher bestehenden Plans zum Gegenstand hat. (Im Unterschied dazu: ein Änderungsplan tritt innerhalb seines Geltungsbereiches mit seinen Festsetzungen an die Stelle des alten Plans und ersetzt diesen vollständig).

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 sind zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Erschließungsanlagen vollständig hergestellt. Die festgesetzten Anpflanzungen und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaftspflege sind noch nicht vollständig realisiert.

In den von der Planänderung berührten Bereichen sind 5 Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Baufeldern, vornehmlich an der Straße Am Kirchsee neu errichtet worden.

## 3. Planinhalt

### 3.1. Grundzüge der Planung

Mit der 2. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Sowohl das städtebauliche Konzept, das der Planung zugrunde liegt, wie auch im Einzelnen die zulässigen Nutzungen und das Maß der Nutzung bleiben unverändert. Die Änderung der Baugrenzen ermöglicht eine gegenüber der bisherigen Planung veränderte Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück. Die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung werden dadurch nicht verändert. Insbesondere bleiben die Baudichte und die bisher geregelte Struktur einer offenen Einfamilienhausbebauung ebenso unverändert wie Kapazitätsanforderungen an Versorgungsmedien, das zu erwartende Verkehrsaufkommen oder etwa der Abstand baulicher Anlagen zum Kirchseeufer.

### 3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Neufassung der Festsetzung über Baugrenzen großzügiger geregelt.

Insbesondere die bzgl. der zugehörigen Erschließungsanlagen nach Norden orientierten Grundstücke entlang der Straßen Am Kirchsee, Schwarzer Weg beinhalten infolge der bisher eng gefassten Baugrenzen Nachteile für die künftige Bebauung. Mit der Planänderung wird in allen Wohngebieten eine gleichberechtigte, vergleichbar große überbaubare Fläche festgesetzt. Dies ermöglicht eine freizügige Gebäudeeinordnung, so dass eine Ausrichtung von Gebäude und funktionalen Freiflächen unter Berücksichtigung einer günstigen Besonnung wenig eingeschränkt wird. Die bisherige Regelungsstrenge mit besonderem Akzent auf die Ausformung des öffentlichen Raums und der angrenzenden Kontur der Bebauung wird damit zugunsten der privaten Nutzungsmöglichkeiten der festgesetzten Baugrundstücke zurückgestellt.

In den ringförmigen Baugebieten C 1 –3 besteht mit der o.a. Begründung Handlungsbedarf insbesondere für die Nordostseiten der Baugebiete. Aber auch die günstig zur Himmelsrichtung orientierten Grundstücke werden bezüglich der überbaubaren Fläche gelockert, da der konische Grundstückszuschnitt bereits anlagebedingt Erschwernisse für die Bebauung birgt und der jeweils rückwärtige, breite Grundstücksteil eine vergleichsweise unproblematische Gebäudeeinordnung gestattet. Die Baugrenzen werden deshalb hier ebenfalls mit einem Abstand von 3 m zu den Baugebietsgrenzen großzügig festgesetzt.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen wird gleichzeitig mehr Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen/Garagen auf dem Baugrundstück geschaffen. Das Regelungsziel (Ziel Pkt. 1) wird damit ausreichend erreicht. Eine Änderung der Textfestsetzung Nr. 1.7. über die Anordnung dieser Anlagen ist deshalb nicht erforderlich.

### 3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr

Die Planänderung ist ohne Auswirkungen auf Belange des Verkehrs.

### 3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. auf die grünordnerischen Regelungen des Bebauungsplans, da das Maß der baulichen Nutzung und der qualitative und quantitative Umfang der grünordnerischen Regelungen unverändert bleibt.

### 3.5. Ver- und Entsorgung der Baugebiete

Die Belange der Ver- und Entsorgung der Baugebiete bleiben von der 2. Änderung des B-Plans unberührt.

### 3.6. Örtliche Bauvorschriften

Bei der Durchsetzung der bisherigen Planfestsetzungen stellte sich die streng geregelte Vorschrift über Dachneigungen als Hemmnis für den Fortgang der Bebauung des Gebietes heraus. Der Zweck der Regelung wurde deshalb nochmals überprüft.

Es wird eingeschätzt, dass die beabsichtigte Durchsetzung von örtlich-traditionellen Dachlösungen und die Vermeidung einer gestalterischen Unruhe durch häufig bzw. stark wechselnde Dachneigungen ausreichend gesichert werden, wenn die diesbezüglichen Regelungen auf die Hauptdachflächen beschränkt werden. Diese bestimmen maßgeblich das Erscheinungsbild der Bebauung am öffentlichen Raum. Untergeordnete Bauteile sowie kleinere Nebengebäude und Garagen/Carports üben dabei keinen nennenswerten Einfluss aus.

Die vg. Anlagen und Bauteile werden deshalb bei einer Größe bis zu 20m<sup>2</sup> Grundfläche von der örtlichen Bauvorschrift über Dachneigungen ausgenommen (Änderung Teil B Nr.5.3). Die von der Steildachvorschrift ausgenommenen Gebäudearten werden unter Beibehaltung der Größenbeschränkung insoweit erweitert.

Für die Dacheindeckung wird mit der 2. Änderung des B-Plans jede Art von Engobe zugelassen. Die bisherige Beschränkung auf matte Dachoberflächen wird wegen bestehender Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen matten und glänzenden Engoben aufgegeben, weil eine rechtssichere Durchsetzung der Festsetzung nicht gewährleistet ist. Es war abzuwägen zwischen einem grundsätzlichen Ausschluss jeglicher Engoben oder einem Ausschluss nur von Dachziegeln mit Glasuren als Dachmaterial mit der stärksten Glanzwirkung. Im Sinne der Bauherrenschaft und unter Berücksichtigung u.a. der positiven Wirkungen engobierter Dächer gegen eine schnelle Bemoosung wurde die erste Alternative gewählt. Wegen der Lage des Gebietes am Stadtrand und der Großgrünstrukturen, die das Plangebiet umgrenzen werden dabei mögliche Landschaftsbild- sowie Blend- oder Lockwirkungen einzelner, möglicherweise glänzend engobierter Dächer als vertretbar bewertet.