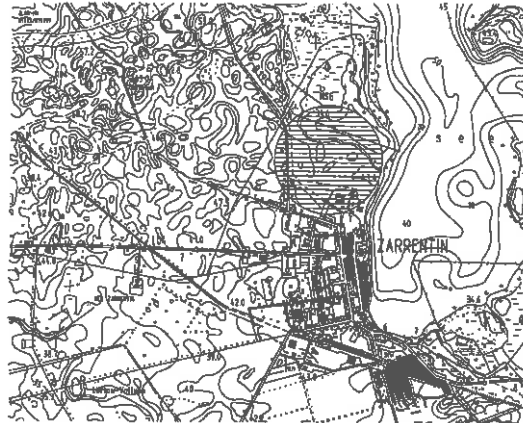




Begründung

zur

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Zarrentin am Schaalsee

Landkreis Ludwigslust

für das Gebiet "Schaalseehof"

betreffend die Bereiche beidseitig der Straßen: Am Kirchensee, Seeadlering,
Graugansring und Maränenring sowie des Schwarzen Weges.

1.

Zarrentin,

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. 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.

Zur Kontrolle der Planungsziele wurde überprüft, inwieweit diese mit den Anforderungen und Wünschen der jetzigen und zukünftigen Nutzer übereinstimmen. Dabei zeigte sich, dass mehrere Punkte der Gestaltungsfestsetzungen weit von den tatsächlichen Anforderungen abweichen. Insbesondere der immer größere Bedarf an barrierefreien Häusern wurde in der bisher nicht in vollem Umfang erkannt. Die gestiegene Bedeutung energiesparender Bauweisen wirkt sich immer mehr auf die Gestaltung der Häuser aus. Die sich daraus ergebenden neuen Planungskonzepte sollten als Zeichen eines gewandelten Verständnisses in der baulichen Realität ablesbar sein.

Die Stadt Zarrentin beabsichtigt daher,

- Weitgehende Freiheit im Bereich der Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigung zuzulassen. Lediglich asymmetrische Bauweisen werden als untypisch ausgeschlossen.
- Die Farbpalette der Dachflächen (rot bis rotbraun) um anthrazit zu ergänzen.
- Die Dachbegrünung als effiziente Mittel der Verbesserung eines naturnahen Mikroklimas auch für Wohngebäude zuzulassen.
- Den Einsatz von Photovoltaik zur dezentralen Erzeugung von Energie in größerem Umfang zu ermöglichen.
- Einige gestalterische Details den konstruktiven Anforderungen anzupassen.

Die vg. 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 4. Änderung:

Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 1a (5) 2 (1) i. V. m. §§ 8 - 10..

Für die Aufstellung und den Vollzug der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2011 (BGBl. S. 619).

Die 4. 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) BauGB entspr. Der HS der Stadt Zarrentin a. Schaalsee durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

2. Geltungsbereich

Mit der 4. 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.

3. Planinhalt

3.1. Grundzüge der Planung

Mit der 4. 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 Freigabe der Firstrichtungen 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.

3.3. 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 Planänderung ist ohne Auswirkungen auf Belange der Ver- und Entsorgung des Baugebietes

3.6. Örtliche Bauvorschriften

Die bisherige Festlegung der Minstdachneigung von 30° für die Hauptdächer erschwert den Bau in rein ebenerdiger Bauweise. Gerade diese bekommt aber bei unserer alternden Gesellschaft eine immer größere Bedeutung. Es war also abzuwägen zwischen der Fortführung von traditionellen Bauweisen und der Berücksichtigung aktueller Bedürfnisse. Diesen Bedürfnissen soll mit der größeren Freizügigkeit Rechnung getragen werden.

Konkret sollen folgende Punkte geändert werden:

5.1. Dachform:

Zusätzlich sollen auch Zeltdächer zulässig sein

5.2. Firstrichtung:

Festsetzungen zur Firstrichtung entfallen

5.3. Dachneigung:

- In den allgemeinen Wohngebieten (B 1 - 4, C1-4, D 1 - 2) und im GE -Gebiet D 3 ist eine Dachneigung von mindestens 17° und höchstens 55° gegen die Horizontale festgesetzt.

5.4. Dachmaterial und -farbe

Zu den bisherigen Farbfestlegungen sollen auch Dachflächen in anthrazit zulässig sein. Nur Dachziegel mit Glasur sind nicht zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. In diesem Fall kann die zul. Minstdachneigung unterschritten werden.

5.5. Fassadenmaterial und -gestaltung

- Auch in den Fassaden der Wohngebiete können Fotovoltaik Elemente integriert werden.

5.6. Farbgebung

- Holzfassaden bzw. Fassadenteile, die in Holz ausgeführt sind mit holzfarbenen Lasuren zu beschichten sofern ein Anstrich aus konstruktiven Gründen erforderlich ist.

5.8. Ausnahmen

Ausnahmen im Sinne des § 86 (6) LBauO M-V von den örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich des Dachmaterials (5.4.), des Fassadenmaterials und der Fassadengestaltung (5.5.) sowie der Farbgebung sind im Einvernehmen mit der Stadt Zarrentin am Schaalsee zulässig.

Zarrentin, den 12.06.12

Glass

