

Begründung

zur Satzung über die 6. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee

Landkreis Ludwigslust-Parchim

für den Bereich A Flurstücke 26/3 und 26/5 der Flur 4 der Gemarkung Zarrentin
 - südlich des Flurstückes 25
 - westlich der Amtsstraße
 - nördlich des Marktes
 - östlich der Breiten Straße

und

für den Bereich B Teilfläche des Flurstückes 33 der Flur 4 der Gemarkung Zarrentin
 - nördlich der Küstertwiete
 - östlich der Amtsstraße
 - westlich des Schaalsees
 - südlich des Grundstücks Amtsstraße 6

Satzungsexemplar

Januar 2017

Teil I

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung
2. Städtebaulicher Planinhalt
 - 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches
 - 2.2 Begründung der Änderungen
3. Belange des Klimaschutzes
4. bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen
5. Flächenbilanz
6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
7. Arbeitsvermerk

Anlage:

Teil II **NUR ZUR INFORMATION, NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG**

- Auszug aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ursprungsplan, 2001, sowie Vorplanung zum Bauvorhaben
 - Auszug aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, 4. Änderung, 2013, sowie Übersichtsskizze zum Planvorhaben
-

Teil I:

1. **Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung**

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften erlassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S.1509), in Kraft seit dem 30.07.2011.
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015, aufgrund des Artikels 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 334)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777).

Als Kartengrundlage dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) M 1:1.000, übergeben vom Landkreis Ludwigslust-Parchim am 04.01.2016.

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB durchgeführt.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit der Planung wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht M-V unterliegt.

Das Planverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt und abgeschlossen werden. Es kann damit aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Darauf wird hiermit hingewiesen.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um einen sehr kleinen Standort, zum Teil bebaut, der direkt an intensiv bebaute Bereiche im Stadtzentrum von Zarrentin am Schaalsee anschließt.

Hinweise auf das Vorkommen oder eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten liegen nicht vor.

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee geht daher davon aus, dass keine Betroffenheiten von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 besitzt die Stadt Zarrentin am Schaalsee seit 2001 für den nordöstlichen Bereich des Stadtkerns über einen wirksamen Bebauungsplan, der die geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich Kirche und Kloster sowie dem Uferbereich des Schaalsees sichert.

Eine 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 wurde nicht rechtskräftig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde 2003 rechtswirksam. Sie betrifft den Bereich B im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, das Grundstück des „Fischhauses“.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, betreffend den Bereich nördlich der Kirche, wurde im Jahr 2013 rechtswirksam.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde 2014 rechtswirksam. Sie betrifft den Bereich A am Rathaus und den Bereich B, das Grundstück des Hotel- und Gaststättenbetriebes „Fischhaus“.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde 2015 bearbeitet und 2016 rechtswirksam. Sie betrifft ein Baugrundstück nördlich des Kirchenweges.

Die Stadtvertretung hat das Bauleitplanverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee am 17.12.2015 eingeleitet.

Ziel der Planaufstellung ist es,

- für den Bereich A

die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit Steildach, unter Wahrung der Maßstäblichkeit der künftig möglichen Bebauung als attraktiven Bereich im Altstadtbereich von Zarrentin am Schaalsee, zu ermöglichen,

- für den Bereich B

die Umsetzung des vorhandenen Pavillons des Gaststätten- und Hotelbetriebes „Fischhaus“ in den Bereich außerhalb des Bauabstandsbereichs zum Schaalsee, ergänzt um ein Nebengebäude Stuhllager, zu ermöglichen.

Zur Umsetzung der Planungsziele sind für den Bereich A der wirksame Ursprungs-B-Plan aus 2001 und für den Bereich B die wirksame Planfassung der 4. Änderung i.V. mit der 2. Änderung und des Ursprungs-B-Planes des Bebauungsplanes Nr. 5 zu ändern.

Mit der Planänderung werden im Bereich A u.a. folgende Festsetzungen getroffen, um den hinzutretenden Ersatzneubau als funktionell sinnvolle und das bauliche Gesamtensemble attraktiv ergänzende Baulichkeit in diesem stadtgestalterisch sehr hochwertigen Bereich im Nahbereich des Marktplatzes entwickeln zu können:

- Erweiterung der für Hauptnutzungen bebaubare Fläche durch Versetzen der Baugrenze nach Norden um ca. 5 m
- Festsetzung der max. Geschossigkeit von einem auf zwei Vollgeschosse
- Festsetzung der offenen Bauweise, anstatt der bisher festgesetzten abweichenden Bauweise
- Definition der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen

Mit der Planänderung werden im Bereich B u.a. folgende Festsetzungen getroffen, um die Errichtung und Umsetzung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermöglichen:

- Übernahme der neu definierten 50 m - Abstandslinie zum Schaalsee zur Neudefinition des Gewässerschuttabstandes zum Schaalsee
- Kennzeichnung des für die Umsetzung des vorhandenen Pavillons und eines Stuhllagers nutzbaren Bereiches, mit speziellen Festsetzungen zur Gestaltung und Gründung der baulichen Anlagen unter Bezugnahme auf die Belange des Baumschutzes

Die Planänderung ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Zarrentin am Schaalsee entwickelt.

Im Folgenden wird nur auf die vorgenommenen Änderungen der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ursprungsplan 2001 für den Bereich A und der 2. und 4. Änderung für den Bereich B, eingegangen.

Diese Begründung gilt nur in Verbindung mit der ausgefertigten Fassung der Begründung zu den o.g. Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee.

2. Städtebaulicher Planinhalt

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst die definierten Bereiche A und B:

für den Bereich A Flurstücke 26/3 und 26/5 der Flur 4 der Gemarkung Zarrentin, 644 m²

- südlich des Flurstückes 25
- westlich der Amtsstraße
- nördlich des Marktes
- östlich der Breiten Straße

Dieser Bereich ist das zwischenzeitlich beräumte Baugrundstück, einschl. eines sehr kleinen Flächenanteil eines zum Teil auch auf dem Flurstück 26/5 vorhandenen Nebengebäudes, und

für den Bereich B Teilfläche des Flurstückes 33 der Flur 4 der Gemarkung Zarrentin, ca. 1.680 m²

- nördlich der Küstertwiete
- östlich der Amtsstraße
- westlich des Schaalsees
- südlich des Grundstücks Amtsstraße 6.

Dieser Bereich beinhaltet die Fläche westlich des mit dieser Planänderung neu definierten Gewässerschuttabstandes zum Schaalsee, der weiterhin von einer Bebauung frei zu haltenden Bereiches (Abstandsfläche zum Schaalsee) des Grundstückes des Hotel- und Gaststättenbetriebes „Fischhaus“.

Die Abgrenzung beider Bereiche dieser 6. Änderung ergibt sich aus den naturräumlich zulässigen und aus stadtgestalterischer Sicht anzusetzenden Anforderungen an die Entwicklung der Standorte.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen Verdichtungsmöglichkeiten der Nutzung und Bebauung im unmittelbaren Stadtzentrum von Zarrentin am Schaalsee ermöglicht werden, um die beiden Funktionen - Wohnen im Innenstadtbereich und attraktiver Hotel- und Gaststättenbetrieb im Stadtzentrum - dauerhaft zu sichern.

Die Änderungen im Teil B: Text gelten nur für diese Teilbereiche der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

Die Festsetzungen aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, soweit mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine diesbezüglich abweichenden Festlegungen getroffen werden, gelten auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

Mit der Festsetzung des Plangeltungsbereiches der 6. Änderung wird Bezug genommen auf die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung für diese Bereiche, entwickelt aus dem Städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Zarrentin am Schaalsee.

Die geschützten Bereiche im Uferbereich des Schaalsees und die als nicht überbaubaren Grundstücksteile der Grundstücke im Nordosten des wirksamen Bebauungsplanes am Schaalsee werden nicht in die Planänderung einbezogen. Der Schutzstatus dieser Bereiche bleibt unangetastet erhalten. Negativwirkungen aus der Planänderung sind für diese Bereiche nicht zu erwarten.

2.2 Begründung der Änderungen

2.2.1 Beschreibung der vorhandenen Situation und vorhandener Nutzungskonflikte

Bereich A

Der Bereich nordöstlich des Marktes, im Nahbereich zum Ensemble Kloster/Stadtkirche/Rathaus, ist einer der touristischen Höhepunkte in der Stadt Zarrentin am Schaalsee.

Der Planbereich ist eine Baulücke auf der Nordseite des Marktes. Auffällige Gebäudeteile wurden in den zurückliegenden Jahren beräumt.

Die Planunterlagen zum Städtebaulichen Rahmenplan sehen einen Raumkantenschluss durch einen Ersatzneubau vor, damit das städtebauliche Ensemble in diesem Bereich wieder vervollständigt wird.

Es besteht damit der Zwang für die Stadt Zarrentin am Schaalsee und den Grundstückseigentümer zur Auseinandersetzung mit den Fragen der künftigen städtebaulichen und funktionellen Gestaltung dieses Bereiches.

Für die künftige Neubebauung liegt seitens des Grundstückseigentümers ein Gestaltungskonzept vor, welches bzgl. der maximalen Geschossigkeit des Baukörpers und der Grundflächenausdehnung des Hauptbaukörpers von den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes abweicht.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf zur künftigen Bebauung und Nutzung des Grundstückes wird vom Grundstückseigentümer ein Angebot zur Bebauung des Standortes gemacht, welches der städtebaulich-gestalterischen Zielstellung der städtebaulichen Rahmenplanung entspricht und für ihn eine wirtschaftlich realistische Nutzungsintensität des Standortes ermöglicht.

Der durch den Ersatzneubau entstehende Stellplatzbedarf kann bei Umsetzung des vorliegenden Planungskonzeptes auf dem Baugrundstück abgedeckt werden. Es wird damit der wirksamen Stellplatzsatzung der Stadt Zarrentin a.S. entsprochen.

Gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5 (Ursprungsplan 2001) und die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich von Zarrentin am Schaalsee sichern zusammen mit den Festsetzungen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, dass ein auch baugestalterisch qualitätsvolles Gebäude am Standort entstehen wird.

Bereich B

Der Hotel- und Gaststättenbetrieb „Fischhaus“ in der Amtsstraße ist einer der größten touristisch-gastronomischen Anziehungspunkte in Zarrentin am Schaalsee. Die Lage direkt am Schaalsee in Nähe von Kirche/Kloster/Museum und die standortgerechte Bebauungsformen der Gebäude machen dieses bauliche Ensemble zu einer überregional bedeutsamen Einrichtung in Zarrentin am Schaalsee.

Teil des Nutzungskonzeptes des Betriebes ist die witterungsabhängige und damit zeitlich sehr begrenzte gastronomische Versorgung auch des Freiflächenanteils des Grundstückes über den auf dem Grundstück befindlichen Pavillon. Dieser Pavillon wurde vor vielen Jahren errichtet. Dies erfolgte jedoch in dem mit der wirksamen Planfassung aus 2001 festgesetzten Gewässerschutzbereich, der von Bebauung frei zu halten ist. Kartengrundlage des Bebauungsplanes 2001 war ein Flurkartenauszug, in dem die tatsächliche Uferkante des Schaalsees als Bezugspunkt für den definierten Schutzabstand nicht durch eine Vermessungsgrundlage hinterlegt werden konnte.

Im Vorfeld der Planaufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde nunmehr ein solcher verbindlicher vermessungstechnischer Lageplan erarbeitet (IVB-Ingenieurgesellschaft für Vermessung und Bauwesen GmbH, Schalißer Straße 2, 19246 Zarrentin a.S., vom 01.02.2016), siehe Anlage 1, der die Uferkante des Schaalsees und den Gewässerschutzabstand von 50 m definiert.

Die Gewässerabstandslinie wurde entsprechend dieser Ermittlung ca. 8 m nach Osten korrigiert.

Die Ergebnisse dieser Ermittlung wurden in die Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 übernommen und die resultierende Abstandslinie, und damit die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO des Baugrundstückes, neu definiert.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird nunmehr ein Bereich außerhalb der festgesetzten und unveränderten Baugrenzen definiert, in dem die Wiedererrichtung des umzusetzenden Pavillons und die Errichtung einer Abstellmöglichkeit für Terrassenmöbiliar (Stuhllager) möglich sein wird.

Da sich dieser Bereich an der nördlichen Grenze des Baugrundstückes befindet wird auf Belange der Landesbauordnung bzgl. der zulässigen Errichtung von Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen hingewiesen. Diese sind bei der Planumsetzung beachtlich.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu treffen, die Bezug nehmen auf den notwendigen Baumschutz, da die Errichtung der Nebenanlagen z.T. auch im Kronentraufbereich vorhandener Bäume erfolgen soll (muss), um den Nutzungszweck des Pavillons im Nahbereich der Freifläche und des Stuhllagers im Nahbereich der vorhandenen Terrasse zu entsprechen aber gleichzeitig auch den Standortvorteils des nicht verbauten Seeblicks nicht zu zerstören.

Die Stadt Zarrentin a.S. geht davon aus, dass die immissionsschutzrechtlichen Regelungen für den Hotel- und Gaststättenbetrieb durch den Betreiber eingehalten werden und damit nachbarliche Nutzungskonflikte weitestgehend auszuschließen sind.

2.2.2a Begründung der Änderungen im Bereich A

Entsprechend der städtebaulich-funktionellen Zielstellung wird der gesamte Bereich als Fläche auch weiterhin und unverändert als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die zulässige maximale Grundflächenzahl von 0,4 bleibt unverändert.

Mit dem geplanten Ersatzneubau soll ein zweigeschossiges Wohngebäude mit 6 WE giebelständig zum Markt errichtet werden. Damit wird der Wohnstandort Innenstadt gestärkt.

Zur Einordnung des Baukörpers wird die nördliche Baugrenze um ca. 5 m nach Norden versetzt. Die Festsetzung der Baulinie an der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches am Markt bleibt unverändert.

Die bisher maximal zulässige Geschossigkeit wird von einem auf zwei Vollgeschosse geändert. Die zweigeschossige Bebauung fügt sich gut in die umgebende Bebauung ein, die im Nahbereich des Marktplatzes durch zweigeschossige Bebauung geprägt ist.

Zur Definition der maximalen Höhenentwicklung des Gebäudes werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf den Höhenbezugspunkt Markt, sowie die zulässige Dachneigung zwischen 40° und 45° festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen ist die höhenmäßige umgebungsverträgliche Höhenentwicklung des hinzutretenden Gebäudes gesichert.

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt vom Markt. Die notwendigen Stellplätze werden im nördlichen Teil des Baugrundstückes realisiert werden.

Zur Realisierung der Grundstückszufahrt muss von der bisherigen Festsetzung bzgl. der abweichenden Bauweise, wonach Hauptgebäude zur Ost- und Westgrenze einen Abstand von maximal 1,00 m halten müssen, abgewichen werden. Neu wird die offene Bauweise festgesetzt. Die entsprechenden Landesbauordnung M-V notwendigen Abstandsflächen sind damit zu berücksichtigen.

Entsprechend des vorliegenden Entwicklungskonzeptes für den Neubau ist davon auszugehen, dass zur Einhaltung dieser Forderung aus der LBauO M-V sich auch auf dem nachbarlichen Flurstück 27/1 (Amtsstraße 10) notwendige Abstandsflächen befinden müssen. Dies ist durch die entsprechenden Baulasteintragungen, sofern dieser Fall tatsächlich eintritt, zu untersetzen.

Diese ggf. notwendige Baulasteintragung ist nicht Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes, sondern lediglich Voraussetzung für das ggf. später geplante Bauvorhaben.

Die Stadt Zarrentin a.S. steht dieser ggf. notwendigen Ausweisung von Abstandsflächen auch außerhalb des betreffenden Baugrundstückes, die einvernehmliche Klärung zwischen den Grundstückseigentümer vorausgesetzt, positiv gegenüber.

Die Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück selbst ist im Interesse der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Das vorliegende Entwicklungskonzept entspricht damit den Forderungen der wirksamen Stellplatzsatzung für diesen Bereich.

Der vorhandene Bauraum im Innenstadtbereich von Zarrentin a.S. ist zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung sehr begrenzt. Die entsprechend § 17 Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete kann zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung nicht eingehalten werden. Dieser Zustand ist auch für viele Baugrundstücke im Nahbereich des Bereiches festzustellen. Die Umsetzung der wirksamen Stellplatzsatzung aus 2016 wird zukünftig diese Thematik auch auf andere Baugrundstücke im Innenstadtbereich wirken lassen.

Für den Bereich A wird daher die Überschreitung der entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen maximalen Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von maximal 0,8 für die entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) als zulässig erklärt. Diese Festsetzung ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig und hier im Interesse der städtebaulichen Zielstellung angebracht.

Die getroffenen Festsetzungen bzgl. der Flächenbefestigungen und ggf. Gebäudeteilabdeckungen und Dächer hinzutretender baulicher Anlagen,

- Ausbildung von Bodenbelägen im Außenbereich mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Klinker, Mosaikpflaster, Platten- und Steinbelägen mit jeweils Sand- oder Schotterunterbau),
- Ausbildung von Bodenbelägen im Außenbereich ohne sand- oder Schotterunterbau, soweit dies funktionsbezogen bautechnisch zulässig ist, mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasenschotter, Holzpfaster, Rasengittersteinen o.ä.),
- Ausbildung von Dächern von Garagen, Carports, Nebengebäuden sowie Kellerdecken und Tiefgaragen als Gründächer (Vegetationsflächen ohne Bodenabfluss),

sichern, dass der damit erhöht mögliche Versiegelungsgrad nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens (hier: Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser) haben wird.

Mit diesen Festsetzungen wird die Möglichkeit der Errichtung eines funktionsgerechten Neubaus als Ergänzung des vorhandenen städtebaulichen Ensembles am Markt geschaffen. Durch die Festsetzung der unveränderten Baulinie am Markt, der Baugrenze sowie den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe des künftigen neuen Hauptgebäudes, bleiben die nachbarlichen Belange der angrenzenden Grundstücke berücksichtigt.

2.2.2 b Begründung der Änderungen im Bereich B

Der Plangeltungsbereich verbleibt unverändert als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden nicht verändert.

Die Änderungen im Bereich B betreffen die Neufestlegung des Gewässerschuttabstandes zum Schaalsee, entsprechend der Neuvermessung IVB-Ingenieurgesellschaft für Vermessung und Bauwesen GmbH, Schalißer Straße 2, 19246 Zarrentin a.S., vom 01.02.2016, die die Uferkante des Schaalsees und in den Gewässerschuttabstand von 50 m definiert. Die Möglichkeit der Errichtung (Versetzen) des vorhandenen Pavillons aus dem bisherigen Gewässerschuttabstand in die zulässige Baufläche und die Errichtung eines Stuhllagers in den definierten Bereich an der Nordgrenze des Plangeltungsbereiches als Nebenanlagen wird damit ermöglicht.

Die maximal zulässige Grundfläche wird anteilig um den hinzutretenden Bereich aus dem korrigierten Gewässerschuttabstand erhöht. Diese geringfügige Erhöhung der überbaubaren Grundfläche des Grundstückes ist notwendig, um die Umsetzung des Pavillons und die Errichtung des Stuhllagers in die Baufläche diesbezüglich sichern zu können.

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gekennzeichneten Bereich innerhalb der Baufläche des Bereiches B (nordöstlicher Teil des Baufeldes - auch im Kronentraufbereich vorhandener Bäume, innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches) zulässig, wenn sie, ergänzend zu den Forderungen aus § 6 Abs. 8 der LBauO M-V (Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer maximalen Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m), folgende Anforderungen erfüllen:

- im Kronentraufbereich - Errichtung des zulässigen Nebengebäudes nur in dem bereits befestigten Bereich zulässig
- Errichtung in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur vorhandenen Natursteinmauer

- vor Beginn der eigentlichen Erdarbeiten - Erkundung der Lage ggf. vorhandener Baumwurzeln durch Handarbeit und Dokumentation des Ergebnisses,
- Durchführung notwendiger Erdarbeiten zur Errichtung dieser baulichen Anlagen ausschließlich in Handarbeit,
- Schutz dieser ggf. ermittelten Baumwurzeln während der Bauphase,
- Errichtung notwendiger Fundamente nur als Einzelfundamente,
- Abstand notwendiger Fundamente zu vorhandenen Baumwurzeln mindestens 0,30 m,
- vertikaler Abstand der Oberkante des Fußbodens zu vorhandenen Baumwurzeln, mindestens 0,30 m, einschließlich einer Kiesbettüberdeckung von mindestens 0,20 m.

Entsprechend § 86 LBauO M-V wird für diese zulässigen Nebenanlagen festgesetzt, dass

- sie nur mit Außenwänden aus Holz oder offenen Wandteilen, errichtet werden dürfen,
- die Dachneigung 15° nicht überschritten werden darf,
- die Dacheindeckungen nur mit Holzschindeln oder roten Oberflächen oder als Gründächer zulässig sind.

Die Errichtung des Nebengebäudes als Stuhllager auf der nördlichen Seite des Grundstücks ist aus funktionellen Gründen in diesem Bereich erforderlich. Die Verbindung des umzusetzenden Pavillons und des Stuhllagers in Nahbereich der Terrasse ist an diesem Standort notwendig.

Die Fläche für das Nebengebäude (Stuhllager) ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht als naturbelassenes Erdreich anzusprechen.

Die Situation im Kronentraufbereich stellt sich wie folgt dar: die Fläche (für das Stuhllager) ist seit ca. 10 Jahren mit Natursteinen (eingemörtelt) umfänglich versiegelt. Zusätzlich gibt es eine ca. 1,20m hohe Feldsteinmauer auf der Flurstücksgrenze zum Nachbargrundstück in unmittelbarer Stammnähe, die ebenfalls vor ca. 10 Jahren errichtet wurde. Die Mauer erzeugt ein Niveauunterschied, welcher quer durch den Kronentraufbereich verläuft.

Unabhängig von baulichen Eingriffen in den vergangenen Jahren sind weder an der Feldsteinmauer noch an der versiegelten Fläche Wurzelaufbrüche oder andere, durch Wurzeldruck entstandene Schäden (Risse, Bewegungen) im Erdreich bzw. der Bausubstanz zu erkennen. Zudem gibt es bisher keine erkennbaren Indizien, die darauf schließen lassen, dass die Vitalität des Baumes eingeschränkt ist. Der Baum konnte die bisherigen baulichen Eingriffe im Kronentraufbereich kompensieren. Durch die vorgenannten Umstände kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der leichten Bauweise sowie der angedachten Nutzung für Nebengebäude nicht davon auszugehen ist, dass negativen Auswirkungen für den Zustand des Baumes zukünftig zu erwarten sind. Hierfür tragen die Festsetzungen unter Punkt 2.3 Sorge.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den möglichen Nebenanlagen wird der Kompromiss zwischen den funktionell nachvollziehbaren Anforderungen des Hotel- und Gaststättenbetriebes zur Nutzung des Standortes mit dem sehr hohen Landschaftspotential und den Belangen des Landschaftsschutzes (Gewässerschuttabstand) und des Baumschutzes entsprechend DIN 18920 und RAS-LP 4 - Richtlinie für das Anlegen von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Absatz 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen Rechnung getragen.

2.2.3 Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Maßnahmen

Die Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen entsprechend Nr. 4.0 Grünordnung des Teils B: Text des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 und seiner nachfolgenden Änderungen bleiben unverändert und haben auch für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gültigkeit.

Es werden keine darüber hinaus gehenden Festsetzungen getroffen.

2.2.4 Ausgleichsflächen

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird sich der planerisch bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5 betrachtete Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes nur sehr unwesentlich erhöhen.

Die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert und haben auch für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gültigkeit.

Es werden keine darüber hinaus gehenden Festsetzungen getroffen.

3. Belange des Klimaschutzes

Die Stadt Zarrentin a.S. führt das Planverfahren auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Grundlage und bezieht daher die Auseinandersetzung mit der Problematik des Klimaschutzes, trotz des sehr, sehr kleinen Geltungsbereiches der Planung (weit < 1 ha), in die Planaufstellung ein.

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage am Rande besiedelter Flächen im Übergang zum unbebauten Landschaftsbereich, hier dem Landschaftsbestandteil Schaalsee.

Innerhalb der Betrachtungen bzgl. des Klimaschutzes sind sowohl die Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu betrachten und entsprechend § 1 a Abs. 5 BauGB im Entscheidungsprozess zu bewerten.

Mit den Maßnahmen wird ein Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Zarrentin a.S. geleistet und damit der drohenden weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt. Damit wird im weiteren Sinne ein Beitrag zur Verlangsamung des fortschreitenden Klimawandels geleistet.

Eine zusätzliche Luftbelastung für das Plangebiet wird sich durch die Planung nicht ergeben.

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan reagiert bzgl. der Anpassung an den fortschreitenden Klimawandel, z.B. ggf. Auftreten verstärkter Starkregenereignisse und Sturm, mit der Sicherung von versickerungsfähigen Flächen innerhalb der Baugebiete durch Festsetzungen zur Art der Bodenversiegelung und die festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit der Gebäude.

Vom Gebiet selbst gehen keine klimaschädigenden Wirkungen aus. Die getroffenen Festsetzungen zur möglichen Bebauung und die Ausweisung nicht bebaubarer Bereiche durch die ausgewiesene maximale Grundfläche beugen ggf. auftretenden natürlichen Extremwirkungen vor.

Klimatische Beeinträchtigungen sind durch das Plangebiet entsprechend der oben geführten Darlegungen und wegen der geringen Größe des Plangebietes im bereits festgesetzten Innenbereich der Stadt Zarrentin a.S. nicht zu erwarten.

4. Bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Im Zuge der Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden im Bereich A ggf. bodenordnerische Maßnahmen bzgl. einer Flurstückszusammenlegung notwendig werden.

Die Kostenübernahme für die Planung ist durch vorhandene vertragliche Vereinbarungen mit den Begünstigten der Planung gesichert.

Die Planumsetzung selbst erfolgt nicht durch die Stadt Zarrentin am Schaalsee.

5. Flächenbilanz

Durch die vorgesehenen Änderungen ergibt sich im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich		:	ca.	2.324 m ²	100 %
Bereich A	Allgemeines Wohngebiet			644 m ²	ca. 28 %
Bereich B	Allgemeines Wohngebiet		ca	1.680 m ²	ca. 72 %

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Verhältnis zur wirksamen Fassung des Bebauungsplanes

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen aus der wirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als auch der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gültigkeit behalten, soweit mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine diesbezügliche abweichenden Festlegungen getroffen werden.

Sanierungsgebiet, Städtebaulicher Rahmenplan, Gestaltungssatzung und Platzordnung

Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“ der Stadt Zarrentin a.S. sowie in den Geltungsbereichen des Städtebaulichen Rahmenplanes und der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin a.S. Diesbezügliche Regelungen sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu beachten, sofern mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

Denkmalschutz

Alle geplanten Baumaßnahmen sind darauf abzustellen, dass die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Bau- und Kunstdenkmale in ihrer kulturhistorischen Wirkung, wie z.B. durch Photovoltaikanlagen, nicht beeinträchtigt werden.

Der Bereich B des Bebauungsplanes befindet sich in einem größerflächigen Bodendenkmal. Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachliche Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und

Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 6.01.1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383,392), das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Tel.: 0385-58879647 oder Mail: l.salow@kulturerbe-mv.de) Herr Lars Saalow und/oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V), doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Baumschutz

Geschützte Gehölze nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg Vorpommern sind zu erhalten. Die DIN 18920 ist zu beachten.

Neben der DIN 18920 ist auch die „RAS-LP 4 - Richtlinie für das Anlegen von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Absatz 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ für den Schutz der Bäume zu beachten. Der Kronentraufbereich ist, mit Ausnahme für die zulässigen Nutzungen, insbesondere freizuhalten von Baustelleneinrichtung, Ablagerung von Material und Maschinen und sonstigen Verdichtungen, Ablagerungen oder Einleitungen.

Bodenordnung

Bezug nehmend auf das Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21.07.1992 (GVBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04. 2002 (GVBl. M-V S. 170), ist die Katasterbehörde vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

Altlasten und Kreislaufwirtschaft

Altlastverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Planung nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Erschließung des Gebietes schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt werden, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine allgemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) erfolgen kann.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet sind.

Grundwasser/ Bodenschutz

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

- Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA¹ zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung² bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.
- Bei geplanten Anlagen für die Nutzung von Erdwärme bzw. für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Immissionsschutz

Bereich A

1. Das Plangebiet der 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 der Stadt Zarrentin a.S., Bereich A, befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26. August 1998, Ziffer 6.1 (d) darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Allgemeinen Wohngebiet von

tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)	- 55 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	- 40 dB(A)

an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Bereich B

1. Das Plangebiet der 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 der Stadt Zarrentin a.S., Bereich B, wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26. August 1998, Ziffer 6.1 (d)

darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Allgemeinen Wohngebiet von

tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)	- 55 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	- 40 dB(A)

an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

3. Die raumluftechnischen Anlagen für Küchen und Lager sind nach der VDI-Richtlinie 2052 auszulegen. Die Abluft ist an unbedenklicher, zweckmäßigerweise an höchster Stelle des gesamten Gebäudekomplexes ins Freie auszublasen. Es muss eine Geruchsbeseitigung aus der Abluft, z.B. durch Aktivkohlefilter, vorgenommen werden.

4. Die Entlüftungsleitungen und die Abluftfilteranlagen sind regelmäßig zu prüfen und zu reinigen.

Hinweise

1. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen VwV - vom 19. August 1970 durchzusetzen.

2. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben und, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
- die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

¹ Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004)

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

3. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

4. Sollten sich Immissionsbelästigungen durch Gerüche oder Lärm für die Nachbarschaft durch die Änderung des B-Plans und die damit verbundenen baulichen Veränderungen ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde terminlich umzusetzen.

Stadttechnische Versorgungssysteme

Im ausgewiesenen Plangeltungsbereich bzw. im Nahbereich davon befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorger.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen an diese Ver- und Entsorgungssysteme sind die entsprechenden Versorger vor Beginn der Baumaßnahmen zu konsultieren.

Die normgerechte Beseitigung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Plangebiet ist gesichert. Der Anschluss erfolgt an die vorhandenen öffentlichen Erschließungssysteme. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

Vor Beginn von Umgestaltungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich ist die Abstimmung mit den Versorgern zu suchen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in diesem Bereich von Zarrentin a.S. mit 800 l/min über 2 Stunden wird über Entnahmestellen am Schaalsee sichergestellt. Die Wasserentnahme aus dem örtlichen Wasserversorgungsnetz erfolgt nur im Zuge des Erstangriffs.

Die Zuwegung für die Feuerwehr ist über öffentliche Verkehrsflächen gesichert.

WEMAG AG

Es befinden sich Hausanschlussleitungen im bzw. am Rande des Plangebietes.

Vor Beginn der Umgestaltungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich ist die Abstimmung mit dem Versorger zu suchen.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet verbindlich (siehe, www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft).

Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung bzw. sollten die Sicherheitsabstände nicht einhalten können, ist die Abstimmung mit dem Netzservice der WEMAG AG, WEMAG Netzdienststelle Hagenow Telefon: 0385 - 755 2641, notwendig.

Telekommunikation

Im Planbereich bzw. im Randbereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen (planauskunft.nordost@telekom.de) Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.“

Vor Beginn der Umgestaltungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich ist die Abstimmung mit dem Versorger zu suchen.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen im unterirdischen Kabelnetz müssen jederzeit möglich sein.

Kampfmittelbelastung

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sollten rechtzeitig vor Ausführung beim Munitionsbergungsdienst beantragt werden.

Anlage 1: - für Bereich B -

vermessungstechnischer Lageplan (IVB-Ingenieurgesellschaft für Vermessung und Bauwesen GmbH, Schalißer Straße 2, 19246 Zarrentin a.S., vom 01.02.2016), der die Uferkante des Schaalsees und in den Gewässerschutzabstand von 50 m definiert

