

2. Ausfertigung

**Satzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee
über den
Bebauungsplan Nr. 24 „Amtsstraße 18“ nach § 13 a BauGB
für die Flurstücke 69/1 und 69/2 der Flur 4**

Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

Die Eigentümer der Flurstücke 69/1 und 69/2 der Flur 4 beabsichtigen ein rückwärtig liegendes Stallgebäude als weiteres Wohnhaus auf den Grundstücken auszubauen und entsprechend umzunutzen. Die künftigen Bauherren haben Schreiben vom 08.01.2007 erstmals einen Antrag auf Umnutzung des rückwärtig liegenden Stallgebäudes auf dem Flurstück 69/1 (Amtsstraße 18) gestellt und diesen Antrag beim zuständigen Fachdienst Bauordnung – Landkreis Ludwigslust – eingereicht. Der Fachdienst Bauordnung sah keine Möglichkeit einer Genehmigung nach § 34 BauGB, ohne Gefahr, einen Präzedenzfall zu schaffen und hat den Bauantrag abgelehnt. Zugleich empfiehlt der Fachdienst Bauordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Stadt Zarrentin hat sich im Jahr 2007 vor dem Hintergrund verschiedener Anträge auf Bebauung in „zweiter Reihe“ grundsätzlich mit der Thematik auseinandergesetzt. Im Ergebnis hat die Stadt sich für eine differenzierte Prüfung der städtebaulichen Situation ausgesprochen, da je nach Lage des Grundstücks/der Grundstücke unterschiedliche Voraussetzungen und städtebauliche Umgebungsbedingungen zu beachten sind. So sind in Zarrentin städtebaulich prägende Blockrandbebauungen vorhanden mit großflächigen und ausgeprägten Gärten im Innenbereich. Diese möchte die Stadt erhalten. An anderer Stelle, wie zum Beispiel auf dem in Rede stehenden Teil der Amtsstraße, ist jedoch der Blockinnenbereich auffallend durch große Nebengebäude und nach hinten gezogene Ausbauten der Hauptgebäude geprägt. Die östliche Seite der Amtsstraße ist sogar fast durchgängig zweireihig mit Wohngebäuden bebaut.

Im Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landkreises Ludwigslust ist die bestehende Bebauung nicht vollständig enthalten. Sie wurde in der Planzeichnung (Teil A) nachgetragen und entsprechend gekennzeichnet. Deutlich zu erkennen ist, dass im Quartier Amtsstraße / Schulstraße / Hauptstraße und dabei vor allen Dingen der Abschnitt an der Schulstraße, für die rückwärtig liegende Bebauung von einer „gelockerten“ Gemengelage auszugehen ist. Den Flurstücken 69/1 und 69/2 kommt eine „Schlüsselfunktion“ der städtebaulichen Prägung und Nutzung in diesem Quartier zu.

Aufgrund der bestehenden Vorprägung in der unmittelbaren Umgebung und im Bereich Amtsstraße/Schulstraße/Hauptstraße, wird hier durch das Vorhaben der Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes zum Wohnhaus kein Präzedenzfall für eine Wohnbebauung im hinteren Teil großflächig gärtnerisch geprägter Grundstücke von anderen Blockinnenbereichen geschaffen. Es ist jedoch Absicht der Gemeinde, im Quartier „Amtsstraße/Hauptstraße/Schulstraße“ eine Nachverdichtung zuzulassen.

Planungsziel ist somit die Initiierung einer Nachverdichtung in einem innerstädtischen Quartier, das aufgrund der vorhandenen Prägung und der bestehenden Gebäudebestandes keiner gesamten Überplanung bedarf. Die Stadt Zarrentin am Schaalsee hat sich entschlossen, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, Baurecht für eine rückwärtig belegene Wohnnutzung in diesem Quartier zu schaffen. Mit der Zulässigkeit der Umnutzung von Nebengebäuden auf einem Flurstück mit prägender Funktion für das Quartier, wird auch die Umnutzungsmöglichkeit weiterer Nebengebäude im Quartier erreicht. Zur Schaffung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich, ist es stadtplanerisch nicht erforderlich, das gesamte Quartier zu überplanen. Die weitere Entwicklung regelt sich über Zulässigkeiten von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Die Flurstücke liegen im Innenbereich der Stadt Zarrentin, in zentraler Lage und umfassen insgesamt ca. 1 240 qm Fläche (einschließlich des bestehenden Haupthauses). Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin am Schaalsee.

2. Städtebauliche Konzeption und Festsetzungen

Das Flurstück 69/1 der Flur 4 liegt in der Amtsstraße 18 der Stadt Zarrentin im bebauten Innenstadtbereich. Das Flurstück 69/2 umfasst eine kleine Teilfläche, auf der derzeit ein Carport steht. Die Flurstücke 69/1 und 69/2 sind im Eigentum eines künftigen Bauherrn. Der gesamte Blockinnenbereich zwischen Amtsstraße, Schulstraße und Hauptstraße ist durch Nebengebäude unterschiedlicher Größe baulich stark vorgeprägt.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Amtsstraße – auf der Seite zum Schaalsee – ist eine zweireihige Bebauung festgesetzt. Die vorhandene Bebauung der Westseite der Amtsstraße bildet straßenseitig eine einheitliche Flucht. Planungsziel ist die Umnutzungsmöglichkeit eines im hinteren Teil des Grundstückes liegenden Gebäudes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Grundstück der Amtsstraße 18 bis zur Straße. Um die Einheitlichkeit des Straßenbildes der Amtsstraße nicht zu gefährden, wird für eine mögliche straßenbegleitende Bebauung eine Baulinie festgesetzt. Eine solche Bebauung ist seitens des Eigentümers nicht beabsichtigt, wäre jedoch auch ohne Bebauungsplan zulässig. Mit der Festsetzung einer Baulinie wird hier städtebaulich ein Entscheidungserfordernis, das nach dem Einfügungsgrundsatz gemäß § 34 BauGB gegeben ist, im Bauleitplan berücksichtigt. Die bestehende Häuserflucht der Amtsstraße West soll gesichert bleiben.

Die differenzierte Bebauung des Grundstücks ist anhand der textlichen Festsetzungen gesichert: Danach sind Hauptgebäude, die innerhalb der ersten 15 m des an die Amtsstraße angrenzenden Grundstücksteils errichtet werden oder in diese 15-m-Linie hineinragen, an der Straßenflucht zu orientieren. Nur für diese Gebäude gilt die festgesetzte Baulinie. Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist mit einer Baugrenze versehen. Die Baugrenze verläuft im Abstand von 3 m zu den benachbarten Flächen.

Die innere Erschließung des rückwärtigen Teils der Grundstücke erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsstrassenträger, das entlang der südlichen Flurstücksgrenze verläuft. Es wird darauf hingewiesen, dass die zivilrechtliche Absicherung dieser Rechte den Grundstückseigentümern obliegt.

Es ist zunächst vorgesehen, ein einstöckiges Wohngebäude auf dem rückwärtigen Teil des Plangebietes zu errichten. Entsprechend wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt: unter Beachtung der baulichen Dichte der umgebenden Grundstücke und in Beachtung der Innenstadtlage mit dem Ziel der Nachverdichtung für Wohnzwecke, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Mit einer offenen, eingeschossigen Bauweise ist die Einfügung in die Umgebung gewährleistet.

Entsprechend der Gemengelage der unmittelbaren Umgebung, wird für die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3. Belange des Denkmalschutzes

Bau- und Kunstdenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt. Grundsätzlich wird auf die Vorschriften im Umgang mit Bodendenkmalen hingewiesen, danach sind auffällige Bodenverfärbungen oder Funde, die während durchgeführter Erdarbeiten entdeckt werden, umgehend der zuständigen unteren Denkmalbehörde des Kreises Ludwigslust zu melden. Die Verpflichtung, bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes, die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten, erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Belange des Grundwasserschutzes

Gemäß dem Vorsorgegrundsatz zum Grundwasserschutz, sind bei Ausführung von Bau- und Erdarbeiten folgende Vorschriften zu beachten:

- Treten bei Erd- oder Abbrucharbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen und Gerüche des Bodens bzw. Mauerwerks oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Falls Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln (LAGA, Stand 05.11.2004)“ zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. T. I Nr. 36 S. 1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-O der LAGA einzuhalten.

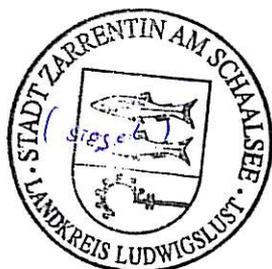
5. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes:	1.240 qm
davon Allgemeines Wohngebiet:	1.240 qm

6. Zum Verfahren

Der Stadt Zarrentin am Schaalsee fallen für diese Bebauungsplanverfahren keine Kosten an. Auf der Grundlage des § 11(1) Nr. 3 und (4) BauGB wird die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für die städtebauliche Maßnahme entstehen geregelt. Die Erschließung ist gesichert. Das Bebauungsplangebiet umfasst eine baulich bereits vorgeprägte Fläche im Innenbereich mit dem Ziel der Nachverdichtung. Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt.

Zarrentin am Schaalsee, den 26.09.08



Die Bürgermeisterin