

Begründung
zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28
„Schulcampus“
der Stadt Zarrentin am Schaalsee

- Landkreis Ludwigslust - Parchim -

für den Bereich

- nördlich der Möllnschen Straße, Landesstraße 04,**
- östlich und westlich der Feldflur**
- südlich des Zecher Weges**

der Flurstücke 112/2 und 131
der Flur 1 der Gemarkung Zarrentin

- SATZUNGSEXEMPLAR -

Zarrentin am Schaalsee, im Dezember 2018

Inhalt :

Teil 1

0. Allgemeines,
Bedeutung der Stadt Zarrentin a.S. in der Region, Anlass der Planung, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, Karten- und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Bebauungsplanes
1. Planungsziele des Bebauungsplanes
2. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klimaschutz
3. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens
 - 3.2 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Höhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche
 - 3.3 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes
 - 3.4 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen
 - 3.5 Festsetzungen zu den Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 3.6 Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, Biotop- und Spezieller Artenschutz
 - 3.7 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 - 3.8 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen
4. Erschließung
5. Hinweise
6. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen
7. städtebauliche Kennziffern
8. Arbeitsvermerke

Teil 2 Anlagen

Teil 3 Umweltbericht

0. Allgemeines

Bedeutung der Stadt Zarrentin a.S. in der Region und Anlass der Planung

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee (im Folgenden benannt als Stadt Zarrentin a.S.) ist eine Kleinstadt im Westen des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Stadt befindet sich am Südufer des Schaalsees. Südlich der Stadt verläuft die Bundesautobahn BAB 24.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist nördlich und westlich der Stadt ein großflächiges Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege aus (Biosphärenreservat Schaalsee). Der Bereich südlich der Stadt, der zur BAB 24 orientiert ist, ist als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ist die Stadt Zarrentin a.S. als Grundzentrum definiert und dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet.

Trotz der relativ geringen Größe der Stadt bzgl. der Einwohneranzahl ist Zarrentin a.S. im dünn besiedelten Westteil des Landkreises Ludwigslust-Parchim sowohl als Wohnstandort aber auch als Standort gewerblicher, auch überregional agierender Betriebe bedeutsam geworden. Der Vorzug der Lage der Stadt im Nahbereich von großflächigen Erholungsbereichen, die eigene wirtschaftliche Entwicklung und die Nähe zur BAB 24 haben die Stadt Zarrentin a.S. diese positive Entwicklung nehmen lassen.

Die Stadt Zarrentin a.S. ist sich ihrer Verantwortung bzgl. der weiteren notwendigen Entwicklung der sogenannten weichen Standortfaktoren für diese weitere positive Gesamtentwicklung bewusst.

Dabei nimmt die Entwicklung der Bildungsangebote in der Stadt eine besondere Rolle ein.

Der Schulverband Zarrentin, zu dem die Gemeinden Kogel, Lüttow-Valluhn und die Stadt Zarrentin am Schaalsee gehören, plant die Entwicklung eines BildungsCampus in Zarrentin am Schaalsee. Die Stadt Zarrentin am Schaalsee wird die Bauherrin sein.

Die Planungen bestehen aus einem ersten Realisierungsteil für den Neubau einer Regionalen Schule und einer Zweifeldsporthalle sowie aus einer sich anschließenden stufenweisen Erweiterung mit einer Grundschule, einem Hort sowie einem Sportplatz. Der vorhandene Sportplatz soll um eine 400 m-Laufbahn und weitere Leichtathletikanlagen erweitert werden.

Die derzeit einzige Schule in Zarrentin am Schaalsee ist die Fritz-Reuter-Schule. Sie ist eine Regionale Schule mit Grundschule und hat gegenwärtig 426 Schüler. Zurzeit ist sie an zwei Standorten untergebracht, die sich beide im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“ befinden. Der Grundschulunterricht findet dabei in einem denkmalgeschützten, sanierungsbedürftigen Gebäude direkt an der Hauptstraße statt. Außerdem nutzt die Grundschule auch Räume des zweiten Schulgebäudes in der Rosenstraße. Dieser Bau aus den 1950er Jahren weist ebenfalls bauliche und funktionale Mängel auf. Unzureichend sind vor allem die Bedingungen für die Schulspeisung sowie den Schulsport im Hallen- und Freibereich.

Das Amt Zarrentin weist seit mehreren Jahren eine Bevölkerungszunahme auf, so dass neben den bestehenden baulichen und funktionalen Mängeln die Schulstandorte zukünftig auch im Raumangebot den Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Zu Beginn des Jahres 2014 hat daher der Schulverband beschlossen, die Bedingungen mit einem zukunftsweisenden BildungsCampus nachhaltig zu verbessern.

Da eine Erweiterung der bestehenden Schulstandorte im bisherigen förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“ nicht möglich ist, soll der neue BildungsCampus auf einer städtischen Fläche außerhalb des bestehenden Sanierungsgebietes entwickelt werden. Diese Fläche wird als Ersatz- bzw. Ergänzungsgebiet zum Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“ förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Neuer SchulCampus“.

Diese Entwicklung soll schrittweise vollzogen werden. Aus Finanzierungsgründen werden zunächst der Neubau der Regionalen Schule und der Zweifeldsporthalle sowie die Erweiterung des bestehenden Sportplatzes realisiert werden.

Im vollständigen Ausbaugrad werden 550-600 Schüler den Schulcampus nutzen.

Durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim, FD Bildung, Kultur und Sport, wurde mit Schreiben vom 13.05.2016 der gesicherte Bestand des Schulstandortes sehr langfristig (mind. 30 Jahre) bestätigt. Der Bestand wurde ebenfalls durch das Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur M-V mit Schreiben vom 10.01.2017 bestätigt.

Weiterhin wurde durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim, FD Regionalmanagement und Europa, mit Schreiben vom 05.01.2017 die Einbindung in das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) des Landkreises Ludwigslust-Parchim bestätigt.

Für die Umsetzung dieser zukunftsorientierten Zielstellung hat die Stadt Zarrentin a.S. in den Jahren 2016/17 einen Architektenwettbewerb ausgelobt und durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan Nr. 28 soll die bauleitplanerische Voraussetzung für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes des Wettbewerbssiegerbeitrags schaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich vollständig als Grünfläche, Sportplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), dargestellt.

Aus organisatorischen und finanziellen Gründen sieht sich die Zarrentin a.S. zurzeit nicht in der Lage, den Flächennutzungsplan für dieses Planvorhaben zu ändern, so dass das Planverfahren darauf abgestellt wird, dass der Bebauungsplan einer Genehmigung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim bedarf.

Mittelfristig wird die Stadt Zarrentin a.S. gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) den Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin a.S. entsprechend der Zielstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 28 ändern.

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28:

Die Fläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Zarrentin a.S.. Der Plangeltungsbereich schließt den vorhandenen Sportplatz am Zecher Weg („Empor Zarrentin“ e.V., Fußball und Leichtathletik, mit einem eingeschossigen Funktionsgebäude und Flutlichtanlage) ein.

Die weiteren einbezogenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt für den Bereich

- nördlich der Möllnschen Straße, Landesstraße 04,
- östlich und westlich der Feldflur
- südlich des Zecher Weges

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 112/2 und 131 der Flur 1 der Gemarkung Zarrentin.

Die Größe der Fläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 7,0 ha.

Im Norden und Westen wird der Plangeltungsbereich zum Teil durch die landschaftsbildprägenden Hecken, die Biotopschutz nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) genießen geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird künftig den baulichen Auftakt der bebauten Flächen von Zarrentin a.S. aus Richtung Westen an der Möllnschen Straße und am Zecher Weg bilden.

Die in diesem Bereich vorhandenen Heckenbereiche, die das Plangebiet gegenüber der Landschaft abschirmen, bleiben weitestgehend erhalten und werden ergänzt.

Die Abstände des Plangeltungsbereiches betragen

- zu dem Wohngebiet östlich	125 m vom Rand,	250 m von der Mitte
- zu gewerblichen Bauflächen südlich der L04	150 m zum Rand,	300 m von der Mitte
- zu Ausgleichsflächen lt. F-Plan	im Norden	200 m
- zu Ausgleichsflächen lt. F- Plan	im Westen	500 m

Karten- und Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes, Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom April 2018.

Lagebezug: ETRS 89/UTM Zone 33

Höhenbezug: DHHN92

Dieser Lage- und Höhenplan ist ebenfalls Grundlage für die weiteren hochbaulichen und tiefbaulichen Planungen am Standort.“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer letztgültigen Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Zarrentin a.S. besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Planzeichenerklärung
- Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise
- der Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Der Umweltbericht mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil 3).

1. Planungsziele des Bebauungsplanes

Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- das bauplanungsrechtliche Ermöglichen der Errichtung einer Grund- und Realschule mit Hort und Mensa, einer Zweifeld-Sporthalle, die Sicherung und Erweiterung einer vorhandenen Sportplatzanlage mit Sozialgebäude, die Errichtung eines neuen Sportplatzes, einschließlich der für diese Nutzungen notwendigen verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung, Freiflächen- und Gartenbereiche, Nebenanlagen, Stellplatzanlagen, und weitere
- größtmögliche Erhaltung und Ergänzung der Begrünung im Plangeltungsbereich,
- Überprüfung der Notwendigkeit und des Umfangs von ggf. notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen zum Schutz benachbarter schutzbedürftiger Bereiche ,
- Überprüfung der Notwendigkeit und des Umfangs von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und dementsprechende Flächenausweisung und Maßnahmendefinition.

2. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich vollständig als Grünfläche, Sportplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) soll der Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin a.S. entsprechend der Zielstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 28 mittelfristig geändert werden.

Die Flächen zur Entwicklung des Schulcampus befinden sich im Eigentum der Stadt Zarrentin a.S..

Zurzeit wird (und in den zurückliegenden Jahren wurde) die Fläche sehr intensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese landwirtschaftliche Nutzung kann kurzfristig beendet werden, so dass die Fläche dann für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen wird.

Es werden für den Bebauungsplan Flächen des Ackerfeldblockes DEMVLI 094BD10072 dauerhaft in Anspruch genommen. Die Flächen des Feldblockes werden nach der Umsetzung des Bebauungsplanes zerschnitten sein. Die entsprechenden Nutzer werden entsprechend der Satzung rechtzeitig über die Inanspruchnahme informiert werden.

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches wird als Sportanlage mit Sportplatz mit Zuschauerbereichen, Zufahrten und Stellplätzen sowie einem eingeschossigen Vereins- und Umkleidegebäude genutzt. Die Errichtung dieser Anlagen erfolgte auf Grundlage des nicht zur Rechtskraft gelangten Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Zarrentin am Schaalsee.

Das Plangebiet ist nach Norden und zum Teil nach Westen durch vorhandene Baum- und Strauchhecken abgegrünt. Diese vorhandenen Landschaftselemente bleiben weitestgehend erhalten und werden ergänzt.

Die im Innenbereich des Plangebietes vorhandene Strauchhecke südlich des Sportplatzes und der Gehölzsaum an dem Entwässerungsgraben des vorhandenen Sportplatzes werden entsprechend des Planungsziels, der Erweiterung der Sportanlage mit einer Laufbahn und der geplanten Besiedlung des südlichen Plangebietes durch Schulgebäude, usw., mit der Planung zurück genommen. Darüber hinaus bedarf es einer Verschmälerung der im vorangegangenen Absatz genannten Hecke, die die westliche Grenze des Plangebietes bildet.

Mit der Wahl des Planverfahrens, Bebauungsplan nach § 10 BauGB, sichert die Stadt Zarrentin a.S., dass die o.g. städtebauliche Zielstellung umgesetzt werden kann.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP)

Im RREP ist die Stadt Zarrentin a.S. als Grundzentrum definiert. Grundzentren sollen u.a. als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Das im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg liegende Grundzentrum Zarrentin a.S. soll in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbe aufnehmen.

Die Planaufstellung untersetzt mit der Schaffung der bauleitplanerischen Grundlagen für die hinzutretenden Bildungs- sowie Sport- und Kulturangebote diese o.g. regionalplanerische Aufgabenstellungen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete / Schutzobjekte des Naturschutzes

Das Plangebiet selbst befindet sich in der Landschaftseinheit 400 „Schaalseebecken“ (Großlandschaft 40 „Westmecklenburgische Seenlandschaft“, Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte, LUNG M-V 1999).

In einer Entfernung von ca. 650 m befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 2331-471 „Schaalsee-Landschaft“ (SPA 48).

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2431-304 „Testorfer Wald und Kleingewässerlandschaft“ und DE 2331-306 „Schaalsee“ befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 m bzw. 720 m vom Plangebiet.

Die o.g. Schutzgebiete werden durch die Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates „Schaalsee“ sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schaalsee-Landschaft“. Vom Vorhaben sind die Verbote gemäß der Schutzgebietsverordnung des LSG betroffen. Es wird ein Antrag auf Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

Von der Planung betroffen sind eine Strauchhecke, Teile einer übershirmten Strauchhecke sowie ein Gehölzsaum entlang des im Südosten des Plangebiets verlaufenden Grabens, die gemäß Biotopkartierung i.V.m. den Daten des Landesamtes für Natur und Umwelt M-V dem Schutz gemäß § 20 NatSchAG M-V unterstehen. Darüber hinaus wird eine Verschmälerung der im Westen des Plangebiets befindlichen, nach §20 NatSchAG M-V geschützten Strauchhecke erforderlich.

Im Rahmen des B-Planverfahrens wird dafür gemäß § 30 (4) BNatSchG ein begründeter Ausnahmeantrag zu stellen sein. Darüber hinaus sind Vorkehrungen zum Schutz der zu erhaltenden Biotope zu treffen.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Zarrentin a.S. verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend der Zielstellung dieses Bebauungsplanes mittelfristig zu ändern.

Klimaschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist im Rahmen des Abwägungsprozesses bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Maßnahme	Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes
Umwandlung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzflächen für Errichtung eines Schulcampus	- großflächige Versiegelung am Standort zur Einordnung von Funktionsflächen von Einrichtungen der Bildung und des Sportes,
Erweiterung bereits vorhandener Sportanlagen	- im Anschluss an stark besiedelte Flächen bei größtmöglicher Erhaltung des vorhandenen Großgrünbestandes - Abgrünung des Gebietes gegenüber der Landschaft
Erhaltung von vorhandenen Grünbereichen im Randbereich und Neuausweisung von Grünflächen	- positive Auswirkungen
Bewertung:	tendenziell negativ bis neutral

Mit dem Planvorhaben wird eine Ausdehnung versiegelter Flächen erfolgen. Vorhandene versickerungsfähige Bodenflächen, wenngleich sehr intensiv landwirtschaftlich genutzt, gehen für die Funktion im Naturhaushalt weitestgehend verloren.

Diese Entwicklung wird tendenziell etwas aufgehoben, da davon ausgegangen werden kann, dass

- vorhandene Landschaftselemente (Hecken) z.T. erhalten bleiben und ergänzt werden,
- Grünflächen auch in bauliche Funktionsflächen eingeordnet werden,
- Sichtbeziehungen aus dem Plangebiet in die Landschaft entstehen werden und damit eine „Durchlüftung“ des Standortes ermöglicht wird.

Von der Planung gehen bei Umsetzung der entsprechenden Planungsziele keine gravierenden klimaschädigenden Wirkungen aus.

Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände, usw.) realistisch umsetzbar sein.

Die Stadt Zarrentin a.S. wird im Zuge weiterer städtebaulicher Planungen den Belangen des Klimaschutzes weiterhin besondere Beachtung widmen. Die geplanten Maßnahmen aus diesem Bebauungsplan haben, wie oben dargelegt, keine gravierenden Wirkungen auf den Klimaschutz.

3. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Grundlagen zur Errichtung des Bildungscampus der Stadt Zarrentin a.S. geschaffen werden.

Dazu ist die Ausweisung entsprechender Bauflächen, von Grünflächen als Flächen für Sportanlagen und von Aufenthaltsbereichen im Freien sowie für landschaftsbildprägende Grünflächen notwendig.

3.2 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Höhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Sonstige Sondergebiete entsprechend § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen

- SO 1 Grundschule mit Hort, Regionalschule, Sporthalle und Mensa
- SO 2 Nebenanlagen für die in SO 1 und SO 3 zulässigen Nutzungen
- SO 3 Umkleide- und Vereinsgebäude

festgesetzt.

Für die Bereiche SO 1 und SO 2 wird definiert, dass folgende baulichen Anlagen zulässig sind:

- Grundschule mit Hort,
- Regionalschule,
- Sporthalle und Mensa,
- Aufenthalts- und Spielbereiche im Freien sowie Garten- und Schulgartenbereiche, einschließlich der für diese o.g. Nutzungen, sowie die in den öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und ÖG 2 zulässigen Nutzungen, notwendigen Anlagen, wie z.B. stadtechnische unter- und oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Anlagen für die Löschwasserversorgung, Anlagen zur ober- und unterirdischen Regenwasserrückhaltung, Umzäunungen, Anlagen für die Löschwasserversorgung, Nebenanlagen, frei stehende und überdachte Fahrradabstellanlagen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Bushaltestellen und Bus-Stellplätze, überdachte Buswartebereiche, Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainerplätze, sowie öffentliche Rad- und Gehwege.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend und ist sinnentsprechend, entsprechend ggf. fortzuschreibender Anforderungsprofile für die benannten Hauptnutzungen zu ergänzen.

Es wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass Hauptgebäude für die zulässigen Nutzungen - Grundschule mit Hort, Regionalschule, Sporthalle und Mensa- nur im Baublock 1 zulässig sind.

Der Baublock 2 steht zur Einordnung der notwendigen Zufahrt, einschl. der Parkstellflächen, Wartebereiche und Nebenanlagen und ähnliche untergeordnete Nutzungen zur Verfügung.

Für den Bereich SO 3 wird definiert, dass folgende baulichen Anlagen zulässig sind:

- Vereins- und Umkleidegebäude für den Funktionskomplex der Sportplätze (Sportflächen 1 und 2),
- Gebäude zur Ergänzung der im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO 1 zulässigen Nutzungen, einschließlich der für diese Nutzung und die Nutzung der Sportflächen in den öffentlichen Grünflächen 1 und 2 notwendigen Anlagen, wie z.B. stadtechnische unter- und oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Anlagen für die Löschwasserversorgung, Anlagen zur ober- und unterirdischen Regenwasserrückhaltung, Nebenanlagen, Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainerplätze, Umzäunungen, frei stehende und überdachte Fahrradabstellanlagen, Zufahrten, Pkw- und Bus-Stellplätze, Aufenthaltsflächen im Freien und öffentliche Rad- und Gehwege.

Auch diese Aufzählung ist nicht abschließend zu betrachten und ist sinnentsprechend, entsprechend ggf. fortzuschreibender Anforderungsprofile für die benannten Hauptnutzungen zu ergänzen.

Zusammen mit den festgesetzten Sportanlagen ÖG 1 (Großfeldsportplatz mit zu ergänzenden Anlagen) und ÖG 2 (geplantes Sportfeld) ist der gesamte Bereich als ein Funktionskomplex zu begreifen, in dem neben dem schulischen Nutzungszweck auch öffentliche Sportveranstaltungen und Veranstaltungen mit touristischer, kultureller, volkstümlicher und politischer Bedeutung zulässig sein sollen.

Der ausgewiesene Standort am westlichen Rand der Stadt, aber in relativer Nähe zu den Haupteinwohner Bereichen der Stadt und in sehr guter verkehrlicher Lage, bietet langfristig für die Stadt Zarrentin a.S. die Möglichkeit, das angestrebte Funktionsprofil, auch mit ggf. fortzuschreibenden Anforderungsprofil, umsetzen zu können.

Mit dem Bebauungsplan wird die maximale Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Die künftigen nutzbaren Bauflächen sollen sehr intensiv für die geplanten Gebäude und die überwiegend befestigten Freiflächen der Erschließungs- und Aufenthaltsbereiche genutzt werden. Dementsprechend ist diese Festsetzung, einschließlich der benannten Möglichkeit der Überschreitung bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, angemessen und entspricht dem stadtplanerischen Planungsziel.

Neben dem in den Bauflächen möglichen relativ hohen Überbauungsgrad wird das Plangebiet aber auch durch den hohen Anteil von Sport- und Grünflächen, 42 % des Plangebietes, geprägt.

Im Plangeltungsbereich ist die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschoss im Bereich SO 1 und auf ein Vollgeschoss in den Bereichen SO 2 und SO 3 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird den Planungsansätzen aus dem Architektenwettbewerb bzgl. der künftigen Gebäude entsprochen.

Zusammen mit den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe im Bereich SO 3 und der festgesetzten Firsthöhe in den Bereichen SO 1 sowie SO 2 wird der bauliche Rahmen dafür geschaffen, dass funktionsrelevante Gebäude entstehen können, die sich in einem für den Standort verträglichen Rahmen bzgl. der Höhenentwicklung befinden.

Höhe baulicher Anlagen

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur maximalen Höhe der künftigen baulichen Anlagen getroffen.

Die festgesetzten Werte beziehen sich auf die benannten Höhenbezugspunkte in den Zufahrtsbereichen zum Plangebiet an der Möllnschen Straße und am Zecher Weg.

Die festgesetzten Werte beziehen sich auf die Höhenbezugspunkte (Lagesystem: ETRS 89 / UTM Zone 32, Höhensystem: DHHN 92)

- HBP 1 an der Möllnschen Straße	40,84 m
- HBP 2 am Zecher Weg	44,80 m.

In den Bereichen SO 1 und SO 2 wird für die Höhenfestsetzung davon ausgegangen, dass wegen der vorhandenen Baugrund-/Grundwasserhältnisse ggf. Geländeaufschüttungen und Geländeangleichungen notwendig sein werden. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an den geplanten Höhen aus den in Erarbeitung befindlichen Entwurfsunterlagen für die geplanten Gebäude im künftigen Schulcampus, bieten aber auch noch einen gestalterisch vertretbaren (Höhen-)Spielraum für ggf. im weiteren Planungsprozess notwendige Anpassungen.

In dem als Sonstiges Sondergebiet SO 2 gekennzeichneten Baublock SO 2 darf die Firsthöhe das Maß von 52,00 m (entsprechend ca. 6,00 m über künftiger anzunehmender Geländehöhe) nicht überschreiten. In diesem Bereich sind keine Hauptnutzungen zulässig.

Im Bereich SO 3 wird auf die vorhandenen Trauf- und Firsthöhe (ca. 4,00 m bzw. 8,00 m über Gelände) abgestellt.

Sofern im Rahmen der weiteren Entwurfsbearbeitungen für die künftigen Gebäude und Erschließungsanlagen weitere Anpassungen an die Höhenfestsetzungen notwendig werden sollten, sind diese an diesem „Solitärstandort“ aus städtebaulicher Sicht verträglich.

Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich SO 1 die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist auch die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Der Planungsansatz für die künftige Bebauungsstruktur in diesem Bereich geht entsprechend der Ergebnisse des Architektenwettbewerbes von solchen Gebäudedimensionen aus.

Im Bereich SO 2 und in dem Bereich SO 3 ist die offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen entsprechend § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Auf eine kleinteiligere Ausweisung der Baugrenze im Bereich SO 1 wird im Interesse der notwendigen Flexibilität der noch nicht abgeschlossenen Gebäudeplanungen im Plangeltungsbereich verzichtet werden.

Im Baublock SO 2 werden keine Baugrenzen festgesetzt. In diesem Bereich ist nur die Errichtung von Zufahrten, Stellplätzen, Nebenanlagen u.ä. zulässig. Die Errichtung von Gebäuden mit Hauptnutzungen ist hier nicht zulässig.

Die festgesetzte Baugrenze im Bereich SO 3 ermöglicht ggf. künftig notwendige Erweiterungs- oder Anbauten an das bestehende Gebäude, auch wenn dies zurzeit nicht das unmittelbare Planungsziel darstellt.

3.3 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes

In Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde im Auftrag der Stadt Zarrentin am Schaalsee eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zur Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, erarbeitet. Auszüge daraus sind als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Im Rahmen der Stellungnahme wurden die beiden Teilbereiche

Teil 1: Lärmbelastung aus der nachbarschaftlichen Nutzungen und Vorbelastungen auf das Plangebiet und

Teil 2: Lärmbelastungen aus dem Plangebiet auf immissionsschutzrelevante Immissionsorte in benachbarten Bereichen

untersucht.

Ergebnis der Stellungnahme zur Lärmsituation ist, dass

- das Plangebiet durch die Nutzungen im Plangebiet selbst und die immissionsschutzrelevanten nachbarlichen Nutzungen sowie die anstehenden städtischen Rahmenbedingungen keine Beeinträchtigungen erfährt, die zur Landesstraße 04 geringste Entfernung für ruhebedürftige (Unterrichts-) Bereiche beträgt 120 m von der entsprechenden Baugrenze; der Abstand zum geplanten Funktionskomplex Sporthalle beträgt 160 m von der entsprechenden Baugrenze,
- vom Plangebiet ausgehende Emissionen die immissionsschutzrelevanten Immissionsorte in benachbarten Bereichen des Plangebietes nicht beeinträchtigen.

Für den Schulcampus sollen die Beurteilungspegel nach DIN 18005 die Orientierungswerte gemäß der „Städtebaulichen Lärmfibel - Online“ (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg), nicht überschritten werden:

	tags	nachts
Altenheime, Kurheime und Schulen	55 dB	55 dB

Den Anforderungen wird am Standort Rechnung getragen.

Die diesbezüglichen immissionsschutzrechtlichen Richtwerte werden nicht überschritten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht kein hinzutretendes Lärmquellenpotential, welches negative Auswirkungen auf angrenzende Funktionsbereiche hat.

Eine genehmigte bzw. angezeigte Anlage

- Block Menü GmbH (Kälteanlage)

befindet sich im südlichen Bereich von Zarrentin, in einem Abstand zum Plangebiet von ca. 870 m.

Der Einwirkungsbereich der Anlage nach Punkt 2.2 der TA-Lärm ist die Fläche, in der die von der Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, die weniger als 10 dB(A) unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert liegen. Der Einwirkungsbereich der Anlage „Eugen Block GmbH & Co. KG (Kälteanlage)“ erreicht den Standort des B-Planes „Schulcampus“ nicht. Dieser Betrieb wird durch die hinzutretende Nutzung im B-Plangebiet Nr. 28 nicht beeinträchtigt.

Mit dem Bebauungsplan werden daher keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen.

3.4 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Die Festsetzungen zu den als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereichen ÖG 1, Sportfläche 1, und ÖG 2, Sportfläche 2, erfolgen, um den angestrebten Nutzungsumfang zu ermöglichen. Dabei ist die Aufzählung der zulässigen Nutzungen als nicht abschließend zu betrachten. Gegebenenfalls funktionsbedingte Nutzungserweiterungen sollen zulässig sein, sofern diese dem allgemeinen Nutzungszweck der Flächen entsprechen.

Die Festsetzung zur zulässigen Nutzung in der definierten öffentlichen Grünfläche ÖG 3.6 ist notwendig, um diese Fläche in den Gesamtkontext des Standortes zu integrieren und u.a. auch die Anbindung des Standortes an das herzustellende örtliche/regionale Geh- und Radwegesystem zu ermöglichen.

Die das Plangebiet umschließenden Grünbereiche (Hecken) sind zu erhalten. Diese Zielstellung wird mit den Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen ÖG 3.1 bis ÖG 3.3 gesichert.

Mit der Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche ÖG 3.1 wird gesichert, dass die vorhandene Zufahrt für Instandhaltungsmaßnahmen an den vorhandenen öffentlichen Grünflächen ÖG 3.1 und ÖG 3.2 weiterhin erfolgen können.

Die mit der Planung hinzutretenden Grünflächen ÖG 3.4 bis ÖG 3.6 ergänzen das Grünsystem am Standort.

Die Festsetzung zur Verwendung von standort- und funktionsgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölz- und Pflanzliste sowie die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Bauflächen sichern, dass sich das Plangebiet als nach einem einheitlichen Begrünungskonzept entwickelt werden kann und sich diesbezüglich in die Landschaft einfügt.

3.5 Festsetzungen zu den Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt (siehe Teil 3 der Begründung).

Mit der Planung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Dem Umweltbericht wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999, 2002) beigelegt.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann zum Teil im Plangebiet selbst durch das Anlegen von Hecken und das Anpflanzen von Bäumen zur Vervollständigung des vorhandenen Grünsystems gedeckt werden. Entsprechende Festsetzungen zu Pflanzenarten, Pflanzenqualitäten und Pflanzabständen werden mit dem Bebauungsplan getroffen.

Diese Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sind in einem engen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Die Pflanzung ist im März/April bzw. bevorzugt zwischen Mitte Oktober und Mitte November vorzunehmen.

Die abschließende Bilanzierung der Kompensation erfolgt im Rahmen dieser Entwurfsplanung, siehe Teil 3 der Begründung.

3.6 Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, Biotop- und Artenschutz

Der Ausgleich der notwendigen Eingriffe in den Naturhaushalt kann nicht voll umfänglich im Plangebiet selbst erfolgen.

Daher werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes dem Planvorhaben zugeordnet.

- Maßnahme E1 / CEF-Maßnahmen: Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland

Zum Ausgleich der Eingriffe in Flächenbiotope durch den B-Plan werden auf dem Flurstück 34 der Flur 1, Gemarkung Testorf, 2,3 ha Acker in Grünland mit der Nutzung als extensive einschürige Mähwiese umgewandelt. Diese Maßnahme dient weiterhin als CEF-Maßnahme für die Feldlerche.

Die Maßnahme E1 ist vor der auf den Baubeginn folgenden Brutperiode der Feldlerche umzusetzen.

- Maßnahme E2: Ökokonto SCH-016 „Renaturierung der Boize im Bereich zwischen der A 24 und der L04

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den B-Plan in Gehölze (Konflikte K2 - K4), einen Graben (Konflikt K5), in Ruderalfluren (Konflikt K6) sowie der mittelbaren Beeinträchtigungen von Gehölz- und Grabenbiotopen werden 24.590 Ökopunkte des vom Biosphärenreservat Schaalsee zugestimmten Ökokontos (SCH-016) „Renaturierung der Boize im Bereich zwischen der A24 und der L04“ erworben.

Die Stadt Zarrentin a. S. ist Eigentümerin des Ökokontos.

Biotopschutz und Artenschutz

Die Belange des Biotop und Artenschutzes werden im beigefügten Umweltbericht (siehe Teil 3) umfänglich betrachtet und mit der weiterführenden Entwurfsplanung abschließend bearbeitet.

3.7 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Östlich des Plangebietes und am östlichen Rand des Plangebietes, innerhalb des Baublockes SO 1, verläuft das Gewässer II. Ordnung LV 169 in Nord-Süd-Richtung. Das verrohrte Gewässer quert die Landesstraße L04 östlich des Plangebietes, verläuft dann in westliche Richtung und bindet in das regionale Vorflutsystem ein.

Geplante bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die Funktionsfähigkeit dieses verrohrten Gewässers nicht beeinträchtigen.

Innerhalb des Plangebietes werden im Baublock SO 1 im Bereich des verrohrten Gewässers LV 169 DN 200 (Gewässer II. Ordnung) und dessen Schutzstreifens (beidseits 5,00 m) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes Boize-Sude Schaale festgesetzt.

Eine Überbauung dieses Bereiches mit Gebäuden ist nicht zulässig.

Bei Verlegung von Medienleitungen mit Kreuzung des Gewässers II. Ordnung ist eine Dükerung in einer Tiefe von 1,50 m unter der Gewässersohle (Rohrsohle) im rechten Winkel zum Gewässer einzubauen.

Geplante Baumaßnahmen in diesem Bereich sind mit dem Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale abzustimmen.

3.8 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen

Mit dem Bebauungsplan werden keine gestalterischen Festsetzungen entsprechend § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) getroffen.

Das Planvorhaben Schulcampus ist ein funktionsspezifisches Vorhaben, losgelöst von gestalterischen Zwängen oder diesbezüglichen Vorgaben aus angrenzenden Bebauungen.

Durch Festsetzungen bzgl. der maximalen Firsthöhen ist gesichert, dass das Landschaftsbild durch die hinzutreten Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

Die Stadt Zarrentin a.S. ist selbst Bauherr für die künftigen Gebäude und Anlagen und wird die entsprechenden gestalterischen Qualitäten im weiteren Planungsprozess absichern, aber auch innovative Gestaltungsideen ermöglichen.

Dies soll nicht durch gestalterische Festsetzungen in der Ebene der Bauleitplanung reglementiert und eingeschränkt werden.

4. Erschließung

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließungsplanung ist mit den zuständigen Behörden, Versorgern und Verbänden im weiteren Planungsprozess abzustimmen.

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 wird durch zwei Zufahrten von direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen:

- die Planbereiche SO 1 und SO 2 von der Möllnschen Straße, der Landesstraße 04 (Ausbau der Zufahrt ist im Bereich SO 2 notwendig)
- der Planbereich SO 3 sowie die vorhandene Sportplatzanlage ÖG 1 vom Zecher Weg (Zufahrt ist vorhanden)

Die notwendig werdende Verkehrsbeschilderung ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen. Das Versetzen des Ortsschildes der Stadt Zarrentin a.S. an der Möllnschen Straße ist im Zuge der Realisierung des Planvorhabens in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde geplant (ca. auf Höhe westliche Grenze des B-Planes auf der Landesstraße 04).

Resultieren aus der Umsetzung der Planung Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast bei der zuständigen Verkehrsbehörde einzureichen.

Der durch die hinzutretende Funktionsanordnung des Bebauungsplanes hinzutretende Verkehr ist nicht erheblich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, die zukünftige Belastung des auszubauenden Zufahrtsbereiches von der Landesstraße 04 zum Plangebiet, Bereich SO 2, untersucht (siehe Auszüge dazu in Anlage 2 der Begründung).

Diese Untersuchung hat ergeben, dass am auszubauenden Erschließungsknoten als Vorfahrtsknoten ohne Lichtsignalanlage für den Prognosehorizont 2030 die Leistungsfähigkeit in der untersten Ausbaustufe und eine Leistungsreserve von noch mindestens 90% gegeben ist.

Die Stauraumprüfung hat ergeben, dass der Stauraumbedarf zur Abwicklung des Linksabbiegeverkehrs durch eine bauliche Aufweitung gedeckt wird. Aus rein verkehrstechnischer Sicht ist auf Grund des minimalen Linksabbiegeverkehrs keine Linksabbiegeeinrichtung auf der Landesstraße 04 erforderlich.

Das Verkehrsaufkommen zum vorhandenen Funktionsbereich Sportplatz ÖG 1 auf dem Zecher Weg wird nahezu unverändert bleiben.

Es wird jedoch nicht ausgeschlossen sein, dass über diese vorhandene Zufahrt Zecher Weg auch ein Teil der Zufahrten zum Funktionsbereich SO 1 realisiert werden wird. Diese Zufahrten werden aber in der Regel zeitversetzt zur verkehrlichen Belastung infolge der Sportplatznutzung erfolgen, so dass dadurch kein Nutzungskonflikt entstehen wird.

Die anzulegenden Erschließungsanlagen sind als nicht öffentliche Verkehrsanlagen innerhalb der festgesetzten Baufelder SO 1, SO 2 und SO 3 anzusprechen. Die konkreten Festlegungen dazu erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung für das Plangebiet.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die dafür notwendigen verkehrlichen Anlagen, wie z.B. Zufahrten, Stellplätze für Pkw und Busse, Geh- und Fahrradwege, usw. in den festgesetzten Bauflächen zulässig sind.

Da die Stadt Zarrentin a.S. das Anlegen eines Geh- und Radweges auf der Nordseite der Möllnschen Straße anstrebt, der ggf. dann weiterführend in Richtung Westen entwickelt werden könnte, wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass auch in der Grünfläche PG 6 das Anlegen eines solchen Geh- und Radweges zulässig sein soll.

Mit dem Bau des Geh- und Radweges auf der nördlichen Seite der Möllnschen Straße wird die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes aus dem Stadtgebiet entlang der Möllnschen Straße sichergestellt werden. Die zuständigen Verkehrsbehörden sind bei der Vorbereitung dieser Baumaßnahme zu beteiligen.

Für die nachfolgenden Planungsstufen sind folgende Hinweise zu beachten bzw. umzusetzen.
Die Detailplanung der Erschließung von der L 04 und des angestrebten Gehweges sind dem Straßenbauamt Schwerin zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
Die Festsetzung der anzulegenden Erschließungsanlagen sollte vor dem Hintergrund, dass nicht öffentliche Verkehrsanlagen als Sondernutzung gelten, nochmals geprüft werden. Die Erlaubnis der Sondernutzung ist in einem gesonderten Verfahren zu beantragen.
In den weiteren Planungen ist darzustellen, dass keine Betroffenheit von Straßenbäumen an der L 04 zu erwarten ist. Die Straßenbäume sind in den weiteren Detailplanungen an der L04 darzustellen.

Für den Plangeltungsbereich gilt die wirksame Stellplatzsatzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee (Mai 2016 - Satzung der Stadt Zarrentin a.S. über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze). Objektbezogene notwendige Stellplätze, d.h. auch Stellplätze für Fahrräder, sind im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen und mit dem Bauantrag nachzuweisen.
Entsprechend des vorliegenden Entwicklungskonzeptes für den Standort sind innerhalb der Baufläche SO 1 vorgesehen:

- 3 Bushaltestellen, einschl. überdachtem Wartebereich
- ca. 70 Pkw-Stellplätze, davon 10 St. für den Bringe- und Abholverkehr der Schüler/-innen
dav. ca. 36 St. zur temporären Nutzung im Bereich der Buszufahrt und Wendebereich
- ca. 100 Fahrradabstellplätze

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Gestaltung der Bushaltestellen im Plangebiet ist mit der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim mbH und dem Bereich Verkehrsplanung (Fachdienst Regionalmanagement und Europa) der Kreisverwaltung des Landkreises Ludwigslust-Parchim abzustimmen.

Ableitung von Niederschlägen

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Eine Bewertung des Baugrundes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vor (Auszug aus der Baugrundbewertung, Klärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit, Adler Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, 18.04.2016, siehe Anlage 3).

Ergebnis der gutachterlichen Bewertung ist, dass die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht gegeben ist. Grundwasser steht bereits 0,90 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche an.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Baugrundgutachtens wurde durch das Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, eine Bewertung der möglichen Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorgenommen (siehe Anlage 5).

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im B-Plangebiet zurückgehalten, mechanisch gereinigt und anschließend im Abfluss gedrosselt, in der Vorzugsvariante, der Vorflut LV 169 zugeführt.

Die Stadt Zarrentin a.S. erarbeitet zurzeit bezüglich der Thematik Niederschlagswasserableitung ein Gesamtkonzept „Zarrentin West“. Im Rahmen der Erarbeitung dieses Konzeptes wird ebenso untersucht werden, ob ggf. weitere Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, auch in Bezug auf weitere einzubeziehende Relevanzflächen außerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 28, vorzusehen sind.

Auf Grundlage der Ermittlung der Menge des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet, des standortspezifischen Abflussbeiwertes und des anzusetzenden Drosselabflusswertes, wurde eine vorläufig zu erwartende Abflussmenge von ca. 10 l/s ermittelt.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur möglichen zulässigen Regenwasserrückhaltung im Plangebiet getroffen, u.a. innerhalb der Sonstigen Sondergebietsflächen und der öffentlichen Grünfläche ÖG 3.6.

In der Planungsberatung am 04.09.2018 wurden die Ergebnisse der erfolgten Zustandsbewertung des verrohrten Grabens LV 169 zusammen mit dem Wasser- und Bodenverband, dem Amt Zarrentin und dem Planungsbüro Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, welches die Arbeiten zur Bewertung durchgeführt hat (Kamerabefahrung, Vermessung, hydrodynamische Kanalnetzrechnung) ausgewertet. Das Protokoll ist als Anlage 7 der Begründung beizufügen.

Im Ergebnis der Beratung konnte herausgearbeitet werden, dass die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über das verrohrte Grabensystem des LV 169 unter den benannten Auflagen und Bedingungen:

- gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers mit max. 10 l/s aus dem ausreichend dimensionierten Regenwasserrückhaltebecken im B-Plangebiet
- Beginn der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes für den Bereich „Zarrentin West“
- sofern sich eine Überlastung des LV 169 in der Realität darstellt (wegen des Auftretens weiterer Schädigungen im Grabensystem, Überstauungen aus angeschlossenen Bereichen, ...) so sind durch die Stadt Zarrentin a.S. in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Sude-Schaale gezielte Baumaßnahmen einzuleiten, realisierbar ist.

Nach der entsprechenden Regenwasserrückhaltung wird die Ableitung über das Vorflutsystem LV 169 erfolgen. Die Regenwasserrückhalteeinrichtung wird einen Zufluss/Überlauf unterhalb der Landesstraße L 04 zur Vorflut LV 169 erhalten.

Die diesbezüglich weiteren Untersuchungen im Planverfahren und die Erschließungsplanung sind mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und dem Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale abzustimmen.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Durch die mit diesem Bebauungsplan zulässigen Anlagen ist eine Erhöhung der notwendigen Trinkwassermenge bzw. anfallenden Abwassermenge zu erwarten.

Ein Anschluss (bzw. weiterer Ausbau vorhandener Systeme) an das öffentliche Trinkwassernetz als auch an die öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen ist möglich und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung nachzuweisen.

Das B-Plan-Gebiet ist durch Trinkwasserleitungen im Zecher Weg und an der Landesstraße L 04 erschlossen. Der Trinkwasseranschluss ist rechtzeitig beim Wasserbeschaffungsverband (WBV) zu beantragen.

Zum Anschlussbeitrag gibt der WBV folgenden Hinweis: Für das ausgewiesene B-Plan Gebiet wurde bisher nur ein Anschlussbeitrag nach Außenbereich (angeschlossene Baulichkeit) berechnet und erhoben. Sollte sich dieser Sachverhalt ändern und der B-Plan rechtskräftig sein, ist der Anschlussbeitrag gemäß Satzung des WBV für das gesamte B-Plan - Gebiet zu erheben.

Sofern Grundstücksteilungen vorgenommen werden, sind dem WBV für die vorläufige Berechnung des Anschlussbeitrages die neuen Flurstücksgrenzen zu übergeben.

Nach Erschließung des B-Plangebietes an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist zur Sicherstellung einer einwandfreien Beschaffenheit des Trinkwassers eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Ein Termin zur Probenahme ist mit dem FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu vereinbaren.

Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist.

Die Baumaßnahme ist gemäß Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

Zur Entsorgung des Sanitärabwassers ist der Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation herzustellen bzw. auszubauen.

Entsprechend einer Untersuchung des Ingenieurbüros INROS Lackner, Rostock, ist eine Gesamtentsorgung des Plangebietes über das Abwassersystem im Zecher Weg nicht möglich.

Für die Abwasserentsorgung der hinzutretenden Nutzungen in den Baublöcken SO 1 und SO 2 ist daher im Süden des Plangebietes ein zusätzlicher Anschluss an das Schmutzwassersystem, neue Druckrohrleitung nördlich der Möllnschen Straße in Richtung Stadtzentrum, herzustellen.

Die Erschließungsplanung ist mit dem Wasserbeschaffungsverband und Abwasserzweckverband (AZV) Sude-Schaale abzustimmen.

Zum Anschlussbeitrag gibt der Abwasserzweckverband folgenden Hinweis: Für das ausgewiesene B-Plan-Gebiet wurde bisher nur ein Anschlussbeitrag nach Außenbereich (angeschlossene Baulichkeit) berechnet und erhoben. Sollte sich dieser Sachverhalt ändern und der B-Plan rechtskräftig sein, ist der Anschlussbeitrag gemäß Satzung des AZV für das gesamte B-Plan Gebiet zu erheben.

Sofern Grundstücksteilungen vorgenommen werden, sind dem AZV für die vorläufige Berechnung des Anschlussbeitrages die neuen Flurstücksgrenzen zu übergeben.“

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim und dem Wasserbeschaffungsverband Sude - Schaale über Hydranten im städtischen Trinkwasserversorgungsnetz.

Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 1.600 l/min (96 m³/h) über 2 Stunden ist sicherzustellen. Hierbei ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen.

Die Löschwasserversorgung wird über einen Hydranten im Bereich der Grundstückszufahrt von der Möllnschen Straße (96 m³/h) abgesichert werden. Der Abstand zu den neuen Gebäuden im Baufeld SO 1 beträgt < 300 m. Die Freiwillige Feuerwehr Zarrentin a.S. als auch die Freiwillige Feuerwehr im Ortsteil Bantin verfügen über Tanklöschfahrzeuge mit je 2.400 l, die zum Einsatz kommen können.

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind für die Feuerwehr gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist vorgesehen.

Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Anlagen am Standort ergeben werden, sind frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen.

Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet wird über den Zecher Weg bereits mit Elektroenergie versorgt.

Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Anlagen am Standort insgesamt ergeben werden, sind frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen. Das Platzangebot für eine ggf. notwendige neue Trafostation bzw. die notwendigen Leitungstrassen ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhanden.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen der WEMAG AG ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet der WEMAG AG verbindlich und kann unter folgendem Pfad heruntergeladen werden: www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html.

Müllabfuhr

Die Abfallentsorgung für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim als öffentlich – rechtlichen Entsorgungsträger. Das Plangebiet liegt an öffentlichen Verkehrsflächen. Die Zufahrtsbereiche sind so auszubilden, dass die Zufahrt für Entsorgungsfahrzeuge möglich ist.

Die nicht öffentlichen Verkehrswege im Plangebiet, die von Abfallsammelfahrzeugen benutzt werden sollen, einschließlich Wendebereiche, müssen für den Einsatz von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen geeignet sein. Insbesondere sollen dabei hierfür auch die Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge und die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) als Planungsgrundlage gelten.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb ist im weiteren Planungsverfahren frühzeitig über mögliche Konkretisierungen der Planung zu beteiligen.

Telekommunikationsanlagen

Eine Versorgung des Plangebietes mit hochwertigen Telekommunikationseinrichtungen ist notwendig. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die entsprechenden Abstimmungen mit den Versorgern zu führen.

Eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom GmbH ist als Freileitung zum vorhandenen Vereins-/Umkleidegebäude am Zecher Weg vorhanden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der zuständigen Niederlassung Nordost, PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise durch die Deutsche Telekom GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Bei der Bauausführung ist dann darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und 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 Telekom informieren und einen Schachtschein über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) einholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die endgültige Ausbauentscheidung erfolgt nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung. Im Fall einer Erschließung durch die Deutsche Telekom GmbH sind die Ausbaupläne in elektronischer Form als pdf-Datei unter der Email-Adresse A.Lewerenz@telekom.de zur Verfügung zu stellen.

Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung wäre dann zwingend notwendig.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer etwaigen Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse kann eine Anfrage an

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

erfolgen. Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Anfrage beizufügen.

5. Hinweise

1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

a) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Vorhabenbereich des Bebauungsplanes selbst keine Bodendenkmale.

b) Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich der Fläche für Ausgleichsmaßnahme E 1 (Gemarkung Testorf, Flur 1, Flurstück 34) Bodendenkmale, deren Lage in der Nebenzeichnung zur Maßnahme E1 gekennzeichnet sind.

Aufgrund der beabsichtigten Maßnahme – Umwandlung von Acker zu extensiv genutztem Grünland – sind Eingriffe in die Denkmalsubstanz und damit ein Denkmalverlust – nicht zu erwarten.

c) Folgende Hinweise sind zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Erfordert das geplante Vorhaben nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem Denkmalschutzgesetz M-V eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so schließt diese Entscheidung die Genehmigung nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V ein. Voraussetzung ist, dass die zuständige Genehmigungsbehörde zuvor das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zum jeweiligen Vorhaben hergestellt hat.

Da bei den Erdarbeiten jederzeit neue archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, wird folgender Hinweis gegeben.

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust - Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.“

5. Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes (Kampfmittelbelastungsauskunft des Amtes Zarrentin) liegen für die Flächen der Gemarkung Zarrentin, Flur 1, Flurstücke 112/2, 130/0, 1231/0 derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren vor. Für die genannte Fläche gibt es somit auch aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (MBD M-V) derzeit keinen weiteren Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Gegen die Ausführung von Bauarbeiten bestehen keine Bedenken.

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg-Vorpommern ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Des Weiteren ist der Bauherr gemäß §§ 13 und 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C / ATV DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Zudem ergibt sich die Erfordernis des Arbeitgebers eine Gefährdung des Lebens zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten aus § 4 Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG).

6. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Ludwigslust - Parchim als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

- 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.
- Um den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, der Minimierung der Beeinträchtigungen der Böden, gerecht zu werden, ist eine bodenkundliche Baubegleitung der Erdarbeiten im Bebauungsgebiet von einem Boden-Fachkundigen vornehmen zu lassen. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.
- Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Baugebiet nicht bekannt.
- Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Löschwasser- und Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der uWb zu stellen.

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)

Das Absenken/Entnehmen und Ableiten von Grundwasser stellt jeweils eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig.

Sofern bei der Umsetzung der Planung grundwasserabsenkende Maßnahmen notwendig sind oder eine Grundwasserentnahme geplant ist, so sind die von der Behörde gegebenen Auflagen und Hinweise zu beachten.

Nachstehend genannte Angaben bzw. Unterlagen sind zur Bearbeitung eines Antrages durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim erforderlich:

- Gewässerbenutzer (Name und Wohnsitz des Antragstellers, bei juristischen Personen und Gesellschaften der Sitz ihrer Hauptniederlassung)
- genaue Bezeichnung der Maßnahme
- derzeitiger Grundwasserstand und vorgesehene Absenkziele: in m ü. NN, m unter Geländeoberkante
- Zeitraum der Absenkung/Entnahme und Einleitung
- Reichweite der Absenkung/Entnahme und Einleitung, Gemarkung, Flur; Flurstück
- geförderte Grundwassermengen- mittlere und maximale Entnahmewerte in l/s, m³/Stunde und m³/Tag
- Auswirkungen der Absenkung/Entnahme/Einleitung auf den Baugrund, die Vegetation und andere Grundwassernutzungen
- Maßnahmen zur Verhinderung/ Verminderung von schädigenden bzw. nachteiligen Auswirkungen
- schadlose Ableitung des geförderten Wassers hinsichtlich der Menge und Beschaffenheit
- Übersichtsplan und Lageplan mit Kennzeichnung des Absenk-/Entnahmebereiches und der Einleitstellen
- Angaben zu Ergebnissen evtl. bereits erfolgter Abstimmungen (z. B. mit Wasser- und Bodenverband, unteren Naturschutzbehörde)

7. Geodätische Festpunkte

An der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich der Lagefestpunkt 94240901 (TP 3, Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung). Nach Information des Landesamtes für innere Verwaltung vom 11.05.2018 besitzt dieser Lagefestpunkt im Bereich des B-Plangebietes jedoch keinen Schutzstatus mehr und kann beseitigt werden (siehe auch Anlage 6 der Begründung).

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist das Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Fachbereich 312, Geodätische Bezugssysteme und Festpunktfelder, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin, über den Abschluss der Arbeiten zu informieren.

8. Immissionsschutz

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

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

Eine Blendwirkung ggf. eingesetzter Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Außenliegende Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) sind so zu wählen, dass die Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwerte tags und nachts gewährleistet ist. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft 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 Behörde terminlich umzusetzen.

Gemäß des § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder sind bzgl. ggf. hinzutretender Leitungssysteme oder Anlagen, die entsprechenden Schutzabstände einzuhalten, damit eine unzulässige Beeinflussung bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird. Dies ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie ggf. notwendiger Pumpstationen für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

9. Nutzung landwirtschaftlicher Flächen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ackerfeldblockes DEMVLI094BD10072.

Die betroffenen Landwirte müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte und den Feldbau treffen können. Versehentlich durch die geplante Maßnahme zerstörte Drainagen in landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wieder herzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer versehentlich zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Ggf. vorhandene Drainageleitungen auf Flächen auch außerhalb des Plangebietes, jedoch mit Bezug zum Plangebiet, sind funktionstüchtig zu erhalten.

10. Baufeldräumung:

- Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit (Anfang Februar - Mitte September bzgl. Gehölze und Anfang März bis Mitte Oktober bzgl. Offenlandbiotopen) der Arten erfolgen. Die Arbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit unterbrochen werden, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist.

- Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen der Anhang IV-Arten Laubfrosch und Kammmolch sind die vom Eingriff betroffenen Gehölze im Zeitraum von Oktober bis Ende Januar auf den Stock zu setzen..

Die Rodung der Stubben hat im darauffolgenden Frühjahr, nach Durchführung einer Ökologischen Baubegleitung für Amphibien, zu erfolgen. Amphibien, die sich ggf. im Hecken- bzw. Saumbereich aufhalten, sind im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung unmittelbar vor dem Eingriff (Rodung der Stubben) abzusammeln und in geeignete, nicht vom Eingriff betroffene Habitate umzusetzen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

- Falls auf der Ackerfläche innerhalb der Brutzeit von Europäischen Vogelarten die Baufeldräumung durchgeführt werden soll, muss die Baufläche direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen.

Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, können die Bauarbeiten erst beginnen, wenn das Brutgeschehen abgeschlossen ist.

11. Rodungsarbeiten:

Gemäß Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe) und unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (Avifauna, Amphibien) sind die zu rodenden Gehölze im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Januar auf den Stock zu setzen. Die Rodung der Stubben soll im darauffolgenden Frühjahr nach Durchführung einer Ökologischen Baubegleitung für Amphibien erfolgen.

12. Gesetzlicher Biotopschutz

Die Fläche ÖG 3.1 und 3.2 unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V.

13. Die Maßnahmen A1 – A3 auf den öffentlichen Grünflächen, entsprechend der Festsetzungen 5.1 bis 5.3, sind in einem engen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Die Pflanzung ist im März/April bzw. bevorzugt zwischen Mitte Oktober und Mitte November vorzunehmen. Die Maßnahme E1 ist vor der auf den Baubeginn folgenden Brutperiode der Feldlerche umzusetzen. Für die Maßnahmen A1-A3 und E1 ist eine Eintragung als Dienstbarkeit vorzunehmen, die dem Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe spätestens ein Jahr nach Baubeginn zuzustellen ist. Die verbindliche Reservierung der Maßnahme E2 muss vor Beschlussfassung erfolgen und ist dem Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe schriftlich nachzuweisen.

6. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 soll zeitnah erfolgen.

Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden.

Die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung und weitere ggf. weitere entstehende Kosten, z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, werden durch die Stadt Zarrentin a.S. getragen.

7. Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst *nach grafischer Ermittlung* ca. 7,03 ha.

Flächenbilanz		70.280 m ²	100 %
Sonstiges Sondergebiet		40.553 m ²	58 %
SO 1	Grundschule, Hort, Regionalschule, Sporthalle, Mensa, einschl. Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen, usw.	25.218 m ²	
SO 2	Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze, usw., für Grundschule, Hort, Regionalschule, Sporthalle, Mensa	9.524 m ²	
SO 3	Umkleidegebäude / Vereinshaus, einschl. Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen, usw.	5.811 m ²	
Grünflächen		29.727 m ²	42 %
		22.621 m ²	
ÖG Sportfläche 1 - Sportplatz, Großfeld		17.885 m ²	
ÖG Sportfläche 2 - Sportplatz, Kleinfeld		4.736 m ²	
		7.106 m ²	
ÖG 3.1	Sträucher/Bäume erhalten	332 m ²	
ÖG 3.2	Sträucher erhalten	840 m ²	
ÖG 3.3	Sträucher erhalten	173 m ²	
ÖG 3.4	Hecke anpflanzen	200 m ²	
ÖG 3.5	Hecke anpflanzen	1.042 m ²	
ÖG 3.6	Baumgruppen anpflanzen, Rasensaat	4.519 m ²	

8. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 wurde durch die Stadtvertretung am 20.12.2018 gebilligt. Der Bebauungsplan Nr. 28 wurde durch die Stadt Zarrentin a.S. in Zusammenarbeit mit dem

Architekturbüro Bürger
 Dipl.-Ing. Wolfgang Bürger
 Mozartstraße 17
 19053 Schwerin
 Tel.: 0385 / 79 99 50
 Fax: 0385 / 79 99 51
 E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.

Der Umweltbericht wurde durch BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Ostorfer Ufer 4, 19053 Schwerin, erarbeitet (siehe Teil 3).

Für die Belange des Immissionsschutzes wurden die Arbeitsergebnisse der Immissionsprognose - Lärm des Ingenieurbüros für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, verwendet.

Die verkehrlichen und stadttechnischen Belange des Bebauungsplanes wurden unter Verwendung der Arbeitsergebnisse des Ingenieurbüros Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, Platz der Jugend 2, 19053 Schwerin, betrachtet.

aufgestellt:


 Klaus Draeger
 - Bürgermeister -



Teil 2: Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus der Stellungnahme zur Lärmsituation, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, vom 09.01.2018
- Anlage 2 Auszug aus der Bewertung der verkehrlichen Knotenpunktbelastung an der L 04 durch das mit dem Bebauungsplan hinzutretende Verkehrsaufkommen, Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, November 2017
- Anlage 3 Auszug aus der Baugrundbewertung , Klärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit, Adler Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, 18.04.2016
- Anlage 4 Auszug aus dem Baugrundgutachten, Baugrund Stralsund Ing. mbH, vom 18.04.2018 sowie Auszug aus dem Nachweis der Umweltverträglichkeit von Boden nach TR LAGA, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, vom 07.05.2018
- Anlage 5 Bewertung zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet, Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, 25./27.04.2018
- Anlage 6 Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem bzgl. Einzelnachweis Lagefestpunkt 94240901
- Anlage 7 Protokoll zur Planungsberatung am 04.09.2018 zur Thematik Ableitung von Niederschlagswasser, Zustandsbewertung des verrohrten Grabens LV 169

HINWEIS:

Die im Planverfahren genannten Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Amtsverwaltung des Amtes Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, eingesehen werden.
