

Begründung

**zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26
der Stadt Zarrentin am Schaalsee
„Erweiterung Standort Einzelhandel Am Bahnhof“**

und

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

- Landkreis Ludwigslust - Parchim -

für den Bereich

- nördlich des vorhandenen Bahnhofsgebäudes,**
- östlich der Wohnbebauung Bahnhofstraße 21,**
- südlich der Wohnbebauung Bahnhofstraße 17 und der
Bahnhofstraße,**
- westlich der Straße Am Bahnhof**

Gemarkung: Zarrentin
Flur: 5
Flurstücke: 110/2, 110/3, 110/4, 109/1 und 111
sowie
Flur: 7
Flurstücke: 81/2

- Satzungsexemplar -

Zarrentin am Schaalsee, im Oktober 2018

Inhalt :

Teil 1

1. Allgemeines,
Bedeutung der Stadt Zarrentin am Schaalsee in der Region, Anlass der Planung,
Abgrenzung des Plangeltungsbereiches,
Wahl des Planverfahrens, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, Karten-
und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Bebauungsplanes
2. Planungsziele des Bebauungsplanes
3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima- und
Naturschutz
4. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens
 - 4.2 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes
 - 4.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 4.5 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie mit Baulasten belasteten Flächen
 - 4.6 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen
5. Erschließung
6. Hinweise
7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und
Kostenübernahmen
8. städtebauliche Kennziffern
9. Arbeitsvermerke

Teil 2 Anlagen

NUR ZUR INFORMATION UND NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG:

- a) Lageplan zur Entwurfsplanung zum Bauvorhaben Lebensmitteldiscounter, Architektur- und
Ingenieurbüro Joachim Schmidt, Steinriedendamm 15, Gebäude 41, 38108 Braunschweig,
29.01.2018
- b) Fällantrag für einen geschützten Baum gemäß § 18 NatSchAG M-V, Stadt Zarrentin a.S.,
Mai 2018

Teil 1

1. Allgemeines

Bedeutung der Stadt Zarrentin am Schaalsee in der Region

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 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 ist weiterhin bestrebt, durch die Verbesserung der „weichen“ Standortfaktoren, den Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur, und die Sicherung und Neuerschließung von Gewerbeflächen und die effektive Nutzung bereits erschlossener Gewerbegebiete die Voraussetzungen für die Stabilisierung der Wohnbevölkerung und den Ausbau der touristischen Attraktivität der Stadt zu sichern.

Anlass der Planung

Im Gegensatz zur leicht negativen Einwohnerentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern und auch in der Planungsregion Westmecklenburg kann die Stadt Zarrentin am Schaalsee seit Jahren einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs verzeichnen, wobei sich innerhalb der flächenhaft relativ großen Stadt Zarrentin am Schaalsee mit ihren 13 Ortsteilen der Einwohnerzuwachs vor allem auf die Kernstadt konzentriert. Dieses ist eine gewollte Konzentration, wodurch wiederum die Funktion der Kernstadt als Grundzentrum gestärkt wird.

Unter dem Aspekt der steigenden Einwohnerentwicklung wird seitens der Stadt für diese zuziehende Bevölkerung ein Weg gesucht, wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen und die Nahversorgungssituation bzgl. des Einzelhandels in Zarrentin zu verbessern.

In dem 2015 erstellten Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Zarrentin am Schaalsee wird von einer Fortführung dieser überproportionalen Einwohnerentwicklung ausgegangen. Für das Jahr 2020 wird eine wahrscheinliche Einwohnerzahl von mindestens 5.300 Einwohnern angenommen, das sind nochmals ca. 2,7 % Wachstum innerhalb von gut 5 Jahren. Unter der Voraussetzung eines entsprechenden Angebotes von neuen Wohnbaugrundstücken, auch unter besonderer Würdigung des insgesamt interessanten Wohn- und Tourismusstandortes, wäre aufgrund der aktuellen Grundstücksnachfragesituation eine noch stärkere Einwohnerentwicklung möglich.

Auch unter diesem Aspekt wurde im Jahr 2015 im Auftrag der Stadt Zarrentin a.S. durch Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, ein Gutachten zu „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zarrentin am Schaalsee“ erarbeitet (Auszüge daraus siehe Anlage 2 der Begründung).

Mit dem Gutachten werden auf Grundlage der verwendeten Analysedaten Hinweise und Empfehlungen zur Entwicklung der Standortansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen gegeben. Dabei wird ein entsprechender Expansionsrahmen durch den Gutachter definiert und Empfehlungen zu Konzentrations- und Verdichtungsmaßnahmen im Interesse einer „gesunden“ Einzelhandelsstruktur in der Stadt Zarrentin a.S. gegeben.

Auf diese Empfehlungen baut dieser Bebauungsplan bzgl. der Standortwahl, der Größe der Verkaufsflächen und dem Sortimentsangebot (besser: Sortimentsbeschränkung im Interesse des Schutzes des kleinteiligen städtischen Einzelhandels) auf.

Bei dem Planvorhaben in der Stadt Zarrentin a.S., einem Grundzentrum im Randbereich der Metropolregion Hamburg, handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Derartige Einzelhandelsvorhaben sind nach den Regelungsvorschriften des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 (Landesverordnung vom 27.05.2016), hier insbesondere Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“ zu beurteilen.

Beurteilungsrelevant sind dabei insbesondere die Lage, die Größe und die Sortimentsstruktur des Einzelhandelsgroßprojektes. Gemäß Kapitel 4.3.2 (1) des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP)

sind derartige Einzelhandelsvorhaben nur in Zentralen Orten zulässig. Zarrentin a.S. übernimmt die Funktion eines Grundzentrums und ist somit grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes geeignet.

Nach LEP 4.3.2 (2) sollen Größe, Art und Zweckbestimmung (hier Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Angeboten mit insgesamt 1.090 m² Vfl.) der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen und den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.
Die Größe des Planvorhabens ist kompatibel mit dem Ziel 4.3.2 (2) des LEP.

Nach LEP, Programmsatz 4.3.2 (3) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentralrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten und sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
Die Stadt Zarrentin am Schaalsee hat ergänzend zu der in Abb.21 des LEP genannten „zentralrelevanten Kernsortimenten“ ihre Zentrenrelevanz im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes 2015 (siehe oben) bewertet und in der „Zarrentiner Sortimentsliste“ zusammengefasst. Danach sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Getränke, Zeitungen/Zeitschriften sowie Blumen und Floristik „zentren- und nahversorgungsrelevant“. Das Planungsvorhaben ist sonach zentrenrelevant im Sinne der LEP-Programmsätze 4.3.2 (1) und (3).

Gemäß LEP Programmsatz 4.3.2 (3) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (inclusive nahversorgungsrelevanter Sortimente) nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig.
Der Planungsstandort erfüllt das Kriterium Innenstadtlage.

Das o.g. Einzelhandelsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort und die mögliche Errichtung eines Lebensmitteldiscounters, auch in der lt. Bebauungsplan zulässigen Größe bzgl. der zulässigen Verkaufsraumfläche, mit den Leitlinien zur kommunalen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zarrentin a.S. vereinbar ist.

Der Neubau des Lebensmitteldiscounters am Standort übernimmt für die Einwohner des Stadtzentrums von Zarrentin a.S. die Funktion eines Versorgers für den Lebensmittelbereich.

Mit dem Bebauungsplan werden die angestrebten Nutzungen und deren Größenordnungen klar definiert. Besonderer Bezug wird auf die Einschränkung des Angebotes von „zentrenrelevanten“ Kern- und Randsortimenten („Zarrentiner Liste“, lt. Konzept zur Einzelhandelsentwicklung, 2015, siehe Anlage 2 der Begründung) genommen, um den kleinteiligen Einzelhandel in der Stadt Zarrentin a.S. vor diesbezüglichen Fehlentwicklungen zu schützen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Standort in der Bahnhofstraße, im Nahbereich des städtischen Bahnhofs, als Sondergebiet für den Handel/Landhandel dargestellt. Die Stadt Zarrentin am Schaalsee dokumentiert damit ihre stadtgestalterische Zielstellung gerade an diesem Standort eine Konzentration für den Handel / Einzelhandel zu ermöglichen.

Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtzentrum, zum Schaalsee als dem touristischen Zentrum der Stadt, den im Norden und Süden der Stadt entstandenen und entstehenden neuen Wohngebieten sowie den Gewerbegebieten im Westen der Stadt. Zudem befindet sich der Standort an einem aus verkehrlicher Sicht sehr günstigem Standort an der Bahnhofstraße, der Bundesstraße 191.

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26:

Die Fläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Teil des Stadtzentrums von Zarrentin.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt für den Bereich

- nördlich des vorhandenen Bahnhofsgebäudes,
- östlich der Wohnbebauung Bahnhofstraße 21,
- südlich der Wohnbebauung Bahnhofstraße 17 und der Bahnhofstraße,
- westlich der Straße Am Bahnhof.

Der Standort bietet die Möglichkeit der direkten Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer von der Bahnhofstraße und der Zufahrt für den Pkw-Kunden- sowie Lkw-Lieferverkehr von der Straße Am Bahnhof.

Die Fläche ist zurzeit noch bebaut mit einem Wohnhaus und ehemals gewerblich genutzten Baulichkeiten, die sich überwiegend in einem sehr schlechten Bauzustand befinden und ein stadtgestalterischer Missstand im Ortsbild von Zarrentin darstellen.

Der Standort ist umgeben von Wohnbebauung nördlich der Bahnhofstraße und direkt angrenzt südlich der Bahnhofstraße. Im Süden grenzt der Bereich an die Flächen für den Eisenbahnverkehr. Östlich der Straße Am Bahnhof befindet sich ein Lebensmittelmarkt.

Das Plangebiet ist durch die o.g. vorhandene Bebauung und den für die bisherige gewerbliche Nutzung notwendigen befestigten Flächen nahezu 100% überbaut.

Voraussetzung zur Umsetzung der Zielstellung des Bebauungsplanes ist das vollständige Entfernen der vorhandenen Gebäude und der befestigten Flächen sowie das Fällen von drei Bäumen (Fallanträge werden gestellt, Verfahren wird parallel, aber außerhalb des B-Planverfahrens geführt).

Südöstlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine ortsbildprägende Baumgruppe. Einer dieser Bäume befindet sich im Plangebiet. Zur Umsetzung des Planungsziels ist das Entfernen dieses einen Baumes sowie von zwei Bäumen innerhalb des Plangebietes notwendig.

Der Plangeltungsbereich umfasst

Gemarkung: Zarrentin

Flur: 5

Flurstücke: 110/2, 110/3, 110/4, 109/1 und 111

sowie

Flur: 7

Flurstücke: 81/2

Die Größe der Fläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 5.400 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird künftig den angestrebten Standort für den Handel / Einzelhandel an diesem stadtgestalterisch sehr bedeutsamen Punkt im Stadtgebiet sinnvoll ergänzen. Der stadtgestalterische Missstand, die ruinösen ehemals gewerblich genutzten Baulichkeiten, wird entfernt.

Der Plangeltungsbereich südlich der Bahnhofstraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Landmarkt dargestellt. Eine Anpassung hierzu wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung erfolgen.

Wahl des Planverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 26 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Planverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Der Plangeltungsbereich ist ein bereits stark überbauter und vormals überwiegend gewerblich genutzter Bereich, angrenzend an ebenfalls sehr intensiv gewerblich genutzte Bereiche (Wohnbebauung, Lebensmittelmarkt, ehemaliger, zu reaktivierender städtischer Bahnhof) und überregionale und städtische Hauptverkehrsstraßen.

Die vorhandenen baulichen Strukturen werden durch den Bebauungsplan nicht grundlegend geändert. Das Funktionsprofil wird entsprechend der Flächennutzungsplanung der Stadt Zarrentin ergänzt.

Bei der mit dem Bebauungsplan festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,9 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von (ca. 4.860 qm).

Die diesbezügliche Flächenbegrenzung von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird damit sehr weit unterschritten. Das Verfahren kann damit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Bereiches ist gesichert.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht wesentlich vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung. Es bestehen keine weiteren 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 beschleunigten 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der Bestandteil der Planung ist, werden die Belange des Artenschutzes bewertet. Auf das Vorhandensein von geschützten Fledermäusen und Rauchschwalben im Plangebiet und dem Verlust deren Quartiere/Fortpflanzungsstätten reagiert der Bebauungsplan durch die Festsetzung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen (= continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion), hier: Schaffung von zwei Fledermausflachkästen und vier Rauchschwalbennestern an einem Gebäude des städtischen Bauhofs (Flurstück 115/5, Flur 5, Gemarkung Zarrentin).

Die Stadt Zarrentin a.S. geht davon aus, dass entsprechend der o.g. Bewertungen keine weiteren Betroffenheiten von geschützten Arten oder europäische Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind bzw. durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen getroffen wurden.

Karten- und Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage für diesen Bebauungsplan dient der durch das Ingenieurbüro H.-G. Jansen, Neu Kaliß, erarbeitete Lageplan vom Januar 2017 (Höhensystem: DHHN 92, Koordinatensystem: ETRS 89) verwendet.

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)
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Zarrentin a.S. besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:500 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 artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Platz der Jugend 14, 19053 Schwerin) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 3).

2. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 26

Planungsziel des Bebauungsplanes ist

- das bauplanungsrechtliche Ermöglichen der Errichtung und Nutzung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm (Großflächiger Einzelhandel) und einer Bäckerei/Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 90 qm nach Abbruch der vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen.

3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima- und Naturschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 befindet sich innerhalb eines sehr stark überbauten und intensiv genutzten Standort (Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, Einzelhandel), der durch seine überaus günstige verkehrliche Lage direkt an der Bahnhofstraße (Bundesstraße 191 = Zufahrt zur Bundesautobahn A 24) geprägt ist.

Der Standort ist für das Planvorhaben wegen der Nähe zur Wohnbereichen, den städtischen Gewerbegebieten, den städtischen touristischen Höhepunkten Altstadt und Schaalsee sowie der verkehrlich begünstigten Lage an der überregionalen Verkehrsstrasse B 191 besonders prädestiniert, den bereits vorhandenen Nahversorgungsstandort funktional sinnvoll zu ergänzen.

Für die im Umfeld angrenzenden vorhandenen und potentiellen ruhebedürftigen Funktionen entstehen durch das Planvorhaben bei Einhaltung der mit diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der diesbezüglichen standörtlichen Vorbelastungen keine Nutzungsnachteile.

Mit der Wahl des Planverfahrens sichert die Stadt Zarrentin am Schaalsee, dass es mit der Ausweisung dieser Fläche zur möglichen Errichtung von baulichen Anlagen nur zu einer Nutzung in dem festgesetzten Nutzungsrahmen kommen kann. Eine darüber hinaus gehende Nutzung oder andere Nutzung ist mit dieser Planung nicht möglich und auch nicht im Interesse der Stadt Zarrentin am Schaalsee.

Der durch die geplante Flächenerweiterung der Verkaufsfläche hinzutretende Verkehr ist unter Berücksichtigung der standörtlichen Vorbelastungen nicht erheblich, da die geplante Nutzung nur einen geringen tatsächlichen Umfang an Zu- und Abfahrten erzeugen wird, da der Bereich bereits mit einem Lebensmittelmarkt vorgeprägt ist.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP)

Im RREP ist die Stadt Zarrentin a.S. als Grundzentrum definiert und befindet sich im Randbereich der Metropolregion Hamburg.

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 weiter entwickelt werden.

Diese Planaufstellung untersetzt diese regionalplanerische Aufgabenstellung.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Landmarkt dargestellt. Eine Anpassung hierzu wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung erfolgen.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist notwendig. Die Fläche ist dann als Sonstige Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO, Einzelhandelsstandort, darzustellen.

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
Ersatz vormals intensiv genutzter Baulichkeit für Wohnen und Gewerbe (Vollversiegelung der Fläche) - Einordnung eines Lebensmittelmarktes mit Bäcker = Ergänzung eines durch Einzelhandel vorgeprägten Standortes im erweiterten Stadtzentrum	- keine Negativwirkung

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

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

Naturschutz, Festsetzungen und Hinweise bzgl. des Artenschutzes

siehe vorallem als Anlage zur Begründung

- Anlage 3a Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, BHF Bendfeldt Hermann Franke
Landschaftsarchitekten GmbH, Platz der Jugend 14, 19053 Schwerin, Mai 2018
- Anlage 3b Untersuchung von Abrissgebäuden und Altbäumen im Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 26, NANU GmbH, Mühlenkamp 1, 19348 Berge,
Andreas Hagenguth und Thomas Leschnitz, 02.05.2018

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch die BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Schwerin, im Auftrag der Stadt Zarrentin a.S. eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet.

Die Ergebnisse sind in das Planverfahren eingeflossen.

Der Artenschutzfachliche Fachbeitrag sowie die die Untersuchung von Abrissgebäuden und Altbäumen in der Straße Am Bahnhof auf die Anwesenheit von Fledermäusen, holzbewohnenden Käfern und Brutvögeln sind als Anlagen 3a und 3b der Begründung beigelegt.

Ergebnis der Untersuchungen ist, dass die artenschutzrechtlichen Belange in der Planungsebene des Bebauungsplanes hinreichend Berücksichtigung finden, wenn folgende Regelungen und Hinweise bei der Vorbereitung und Umsetzung geplanter Bauvorhaben berücksichtigt werden:

Baufeldräumung:

Zur Umsetzung des Planvorhabens ist der Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Grundstück eine Voraussetzung.

- Gebäudeabriss: Zum Schutz von Fledermäusen und in/an Gebäuden brütenden Vogelarten vor baubedingten Tötungsgefahren und Störungen beim Gebäudeabriss sind die Abrissarbeiten während der Abwesenheit der Tiere im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 31. Januar durchzuführen. Falls die Gebäude im Zeitraum 01. Februar bis 15. März abgerissen werden sollen, sind die bewachsenen Außenwände direkt vor Beginn der Abrissarbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abzusuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim weist in ihrer Stellungnahme vom 17.09.2018 darauf hin, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme lediglich für die Beseitigung von Ruhestätten oder bereits verlassenen Niststätten, nicht jedoch für genutzte Fortpflanzungsstätten zulässig wäre. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung genutzte Fortpflanzungsstätten vorgefunden, können die Bauarbeiten erst beginnen, wenn das Brutgeschehen abgeschlossen ist.

Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung erfolgen.

- Gehölzeingriffe: Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten im Bereich der Gehölze mit begleitenden Säumen im Dezember erfolgen. Falls die Gehölzeingriffe in den übrigen gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG zulässigen Monaten Januar, Februar, Oktober und November erfolgen sollen, müssen die betroffenen Gehölze 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 Rodung erfolgen.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim weist in ihrer Stellungnahme vom 17.09.2018 darauf hin, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme lediglich für die Beseitigung von Ruhestätten oder bereits verlassenen Niststätten, nicht jedoch für genutzte Fortpflanzungsstätten zulässig wäre. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung genutzte Fortpflanzungsstätten vorgefunden, können die Bauarbeiten erst beginnen, wenn das Brutgeschehen abgeschlossen ist.

CEF-Maßnahmen, d.h. Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion

- Als Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme) sind an dem Gebäude auf dem Flurstück 115/5, Flur 5, Gemarkung Zarrentin, zwei Fledermausflachkästen (Schwegler Fledermauskasten 1FF oder gleichwertig) anzubringen. Darüber hinaus sind in dem Gebäude vier Stück Schwegler Rauchschnalbenner Nr. 10 (oder gleichwertig) in einem Abstand von ca. 1 m zueinander anzubringen. Das Gebäude ist weiterhin mit einer geeigneten Einfluglücke zu versehen, welche im Zeitraum April – Mitte Oktober dauerhaft geöffnet sein muss. Die Maßnahme ist vor Beginn der auf den Gebäudeabriss folgenden Brut- bzw. Aktivitätszeit durchzuführen.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Maßnahmen zum Artenschutz werden durch die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Belange des Artenschutzes werden damit durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

Baumrodungen

Zur Umsetzung der Planung ist es erforderlich, drei Baumrodungen durchzuführen.

Bei zwei Bäumen handelt es sich um Bäume in Hausgärten (Tanne und Kiefer), die nicht dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen.

Ein Baum im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches unterliegt dem Schutz nach § 18 NatSchAG M-V. Der entsprechende Fällantrag wird bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim parallel aber außerhalb dieses Verfahrens gestellt. Die notwendige Ersatzpflanzung für den abzunehmenden Baum (Lärche) wird in diesem Fällantrag benannt und ist materiell sowie bezüglich der Flächenzuordnung und Flächenverfügbarkeit abgesichert.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt der Hinweis, dass Baumfällarbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode von mitteleuropäischen Vogelarten (hier: Dezember, Januar und Februar sowie Oktober und November) durch geführt werden dürfen.

4. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung und Nutzung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche vom maximal 1.000 qm und einer Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 90 qm, nach Abbruch der vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen im Plangebiet.

Die Festsetzungen basieren auf dem Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB. Mit den Möglichkeiten des Bebauungsplanes wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Rahmen der Möglichkeiten des § 9 BauGB zu definieren.

Damit wird ein sehr begrenztes, standortorientiertes mögliches Nutzungsprofil für den Standort des Bebauungsplanes definiert.

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

Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Bäckerei/Café“ definiert.

Es wird festgesetzt, dass nur eine Lebensmitteldiscounter (Großflächiger Einzelhandel) mit maximal 1.000 qm Verkaufsfläche und eine Bäckerei/Café mit maximal 90 qm Verkaufsfläche, einschl. der dafür notwendigen Lagereinrichtungen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Werbeanlagen, errichtet werden dürfen.

Die Beschränkung der möglichen Angebote von zentrenrelevanten Rand- und Aktionsassortimente im Lebensmitteldiscounter auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche (Definition der Sortimente entsprechend der Zarrentiner Liste) sichert, dass keine Konkurrenzsituation zu den vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsangeboten im inneren Stadtzentrum geschaffen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird die maximale Grundflächenzahl mit 0,9 festgesetzt. Dieser sehr hohe mögliche Überbauungsgrad entspricht der heute bereits vorhandenen Situation, reduziert aber den vorhandenen Überbauungsgrad sogar in geringem Umfang.

Die Grundflächenzahl von 0,8 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Der hohe Überbauungsgrad des Grundstücks ist notwendig, um den notwendigen Nutzungsanforderungen zu entsprechen und die notwendigen Zufahrten und Stellplatzanlagen zu ermöglichen.

Die wenn auch nur geringfügige Reduzierung des Überbauungsgrades des Grundstückes ist ein positiver Faktor der Planung. Der überwiegende Anteil des Überbauungsgrades entsteht durch den hohen Anteil notwendiger Flächen für Zufahrten und Stellplätze. Der mögliche Hauptbaukörper wird nur ca. ein Drittel der Grundstücksfläche einnehmen. Dazu wird mit dem Bebauungsplan die maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt.

Ca. zwei Drittel der überbauten Fläche werden Eingangs- und Aufenthaltsbereiche im Freien, Zufahrten und Stellplätze sein, deren Flächen zumindest in großen Teilen auch gepflasterter sein werden, so dass ein gewisser Anteil teilversiegelter Flächen entstehenden werden.

Ansonsten sollen die Bauflächen im Stadtzentrum sehr intensiv genutzt werden. In diesem Stadtgebiet ist die sehr intensive Nutzung der angebotenen Flächen das stadtplanerische Planungsziel.

Zur Umsetzung des Vorhabens an diesem besonders geeigneten Standort ist der mögliche hohe Überbauungsgrad notwendig, um die angestrebten betrieblichen Entwicklungsziele zu erreichen.

Mit dem Bebauungsplan wird die maximale Geschossfläche mit 1.900 m² festgesetzt. Mit dieser Größenordnung lässt sich das Planvorhaben umsetzen, es wird aber eine notwendige Flächeneinschränkung festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

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

Mit der festgesetzten maximalen Höhe für den hinzutretenden Baukörper von ca. 10,00 m (entsprechend 54,80 m im Höhensystem DHHN92, einschl. ca. 0,50 m baustellenbedingte Toleranz) wird dem Höhenmaßstab in angrenzend bebauten Bereichen entsprochen.

Der Höhenbezugspunkt ist die Höhe der Schachtabdeckung HPB 44,00 m nördlich des Plangeltungsbereiches in der Bahnhofstraße.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen im Bereich der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume am südlichen Rand des Plangebietes, die sich außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden, aber mit ihren Baumkronen in den Plangeltungsbereich hineinragen) in der Höhe so begrenzt werden müssen, so dass die Kronenbereiche dieser Bäume nicht geschädigt werden.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen werden für Technikaufbauten definiert, da ggf. technische Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (z.B. Klima-, Lüftungsanlagen, usw.) notwendig sind oder Anlagen in untergeordnetem Umfang notwendig werden.

Diese Überschreitungsmöglichkeit wird auf 10% der betreffenden überbaubaren Geschossfläche begrenzt. Damit wird gesichert, dass es bei Höhenüberschreitungen im untergeordneten Umfang bleibt.

Durch die geplante Neubebauung, die weiterhin dem Gesamtcharakter des Gebietes mit seiner heterogenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturentspricht, wird das Stadtbild nicht negativ beeinflusst.

Mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Höhe von baulichen Anlagen ist sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen über den vorhandenen Maßstab der in angrenzenden Bereichen zulässigen Bebauung errichtet werden dürfen. Die Negativwirkung hinzutretender Bebauung kann damit ausgeschlossen werden.

Zur Wahrung der in diesem Bereich der Bahnhofstraße noch prägenden geschlossenen Bauflucht gegenüber dem öffentlichen Bauraum wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Sichtschutzmauer / Raumkante, anschließend an das zu errichtende Hauptgebäude, durch eine 1,30 m hohe Mauer aus roten Vollziegeln, grau verfugt, herzustellen ist.

Die Mauer ist aus funktionellen und gestalterischen Gründen, sowie aus Gründen des Immissionsschutzes, auf einer Breite von jeweils mindestens 2,00 m, höchstens 2,50 m, für Zugangsbereiche für Fußgänger zu unterbrechen. Die Mauer ist mit Mauerwerkspfeilern und sowohl mit geschlossenen, als auch mit mindestens zwei sichtoffenen, mit Gittern auszugestaltenden Mauerfeldern, in einer Mindestbreite von jeweils 1,50 m auszubilden.

Damit ist sichergestellt, dass der sich in diesem ca. 30 m langen Abschnitt entlang der B 195 mindestens 2 Zugänge mit einer Breite von je 2,00 m und mindestens zwei „offene“ Mauerfelder mit einer Breite von je 1,50 m befinden müssen. Damit wird der „Mauercharakter“ bzgl. seiner schallreflektierenden Wirkung aufgehoben, der stadtgestalterisch wichtige optische Raumkantenschluss bleibt jedoch erhalten.

Mit dieser Lösung wird ein Kompromiss erzielt, der auch die immissionsschutzrechtlichen Belange berücksichtigt, so dass sich die gegenwärtigen Zustände mit dem vorhandenen Raumkantenschluss an der B 195 diesbezüglich nicht verschlechtern, sondern eher verbessern werden.

Damit wird dem städtebaulichen Erfordernis des Raumkantenschlusses gegenüber dem öffentlichen Bauraum Rechnung getragen. Die Festsetzungen zu möglichen Zugängen und Öffnungen in der Mauer schaffen die notwendige Transparenz, um das geplante Nutzungskonzept umsetzen zu können.

Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht die vom Vorhabenträger beabsichtigte Errichtung eines Gebäudes mit > 50 m Länge.

Diese Gebäudegröße ist notwendig, um das angestrebte Planungsziel innerhalb eines Gebäudes umzusetzen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche für den Hauptbaukörper durch die Baugrenze entsprechend § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) ist am Standort nicht zulässig, um den angestrebten offenen Charakter des Gesamtstandortes, in Zusammenhang auch mit dem östlich vorhandenen Funktionsbereich des bestehenden Lebensmittelmarktes, nicht zu verändern.

4.3 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan bildet die immissionsschutzrechtliche Betrachtung des Ingenieurbüros für Umwelttechnik Peter Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, vom 07.05.2018 (Auszüge daraus sind als Anlage 4 der Begründung beigelegt).

Durch den Gutachter werden die aus der geplanten Nutzung zu erwartenden Lärmimmissionen auf die angrenzenden relevanten zu schützenden Immissionsorte,

- auf den westlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Immissionsorten (IO 1, IO 5 und IO 6), sowie

- auf die relevanten Immissionsorte IO 2, IO 3 und IO 4 nördlich des Plangeltungsbereiches und der Bundesstraße 195,

betrachtet und entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzungsvorschläge unterbreitet, bei deren Einhaltung für diese angrenzenden Bereiche keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Die Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes im Teil B: Text sind bezogen auf die immissionsschutzrelevanten und ruhebedürftigen Punkte in der Umgebung des Plangeltungsbereiches getroffen worden.

Mit dem Bebauungsplan werden für den Plangeltungsbereich Emissionskontingente für die auch in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B im Plangebiet festgesetzt, die absichern werden, dass die Immissionsgrenzwerte für die angrenzenden Bereiche nicht überschritten werden.

Diese Werte werden sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum festgesetzt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingentierung in den festgesetzten Richtungs-(Flächen-) sektoren A und B die entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) einzuhaltenden Grenzwerte an allen Immissionspunkten in den angrenzenden Bereichen tags und nachts eingehalten und keine Beeinträchtigungen für diese immissionsschutzrelevanten Standorte entstehen.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mit dem jeweiligen Bauantrag bzw. einem Antrag auf eine Nutzungsänderung schalltechnische Gutachten zum Vorhaben vorgelegt werden müssen, in denen die Einhaltung der Forderungen bzgl. des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

Mit dem Bebauungsplan wird ebenfalls festgesetzt, dass alternativ zum o.g. Nachweis der Emissionskontingente auch der Immissionsschutznachweis durch den konkreten Nachweis der korrespondierenden Immissionsteile an dem im Immissionsschutzgutachten vom 07.05.2018 erbracht werden kann.

Der maßgebliche Außenlärm auf das Plangebiet wird vom Gutachter aus den berechneten Beurteilungspegeln ermittelt und daraus dann die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 bestimmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Lärmpegelbereich LPB II bis LPB V für die hinzutretenden Gebäude bzw. das hinzutretende Gebäude innerhalb der Baugrenze, wie in der Planzeichnung Teil: A dargestellt, zu berücksichtigen

Die Belastung des Plangebietes durch die vorhandene Belastung durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße 195, der Bahnhofstraße, nimmt nach Süden stark ab.

Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen, an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8 - Auszug).

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumart	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 76	45	40

Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 sind zu beachten.

Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich LPB III mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.

Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen für den möglichen Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft- und Wärmepumpen im Plangebiet getroffen, damit die nachbarlichen immissionsschutzrechtlichen Belange durch den Betrieb der o.g. Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Immissionen aus stadttechnischen Anlagen

Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) sind Niederfrequenzanlagen, wie Freileitungen und Transformatorenstationen, so umzuverlegen bzw. so zu errichten bzw. zu gestalten, dass eine unzulässige Beeinflussung durch Überschreitung der Grenzwerte bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.

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

sonstige Immissionen

Beabsichtigte Nutzungen von Grundstücken sind unter Berücksichtigung des Standortes so zu planen und bautechnisch so auszuführen, dass sichergestellt ist, dass der Entstehung von Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigungen durch Rauchbelästigungen durch das Betreiben und das mögliche Nutzungsverhalten des Betreibers von Feuerungsanlagen, Zweitfeuerstätten sowie Zusatzfeuerstätten für feste Brennstoffe und deren erforderliche Lagerung aus den Außenwohnbereichsgrundstücken unabhängig von der Nennwärmeleistung, die der 1. BImSchV unterliegt, vorgebeugt wird.

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

Sollten im Plangebiet Wärmepumpen als Gebäudeheizung geplant sein, ist zum Schutz der Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Die Einhaltung der Ableitbedingungen für Abgase (Kamin) richtet sich nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. BImSchV. Demnach muss bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt, die nach dem 22.03.2010 errichtet wird, der Abstand zum Fenster des benachbarten Wohngebäudes mindestens 15 Meter betragen.

Ist dieser Abstand nicht eingehalten, muss die Schornsteinmündung die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen des benachbarten Wohngebäudes um mindestens 1 Meter überragen.

genehmigte bzw. angezeigte Anlage

- Block Menü GmbH (Kälteanlage)

befindet sich im südlichen Bereich von Zarrentin, in einem Abstand zum Plangebiet von ca. 250 m.

Das südlich der Bahnanlage befindliche Gewerbegebiet beinhaltet auch die Firma Block Menü GmbH & Co. KG mit den dazugehörigen Kälteanlagen, die auch in der Bewertung des Gutachters zu den immissionsschutzrechtlichen Bedingungen berücksichtigt sind.

Der Einwirkungsbereich der Anlage „Eugen Block GmbH & Co. KG (Kälteanlage)“ erreicht den Standort des B-Planes Nr. 26 nicht.

Die genehmigte bzw. angezeigte Anlage wird durch die hinzutretende Nutzung im B-Plangebiet Nr. 26 nicht beeinträchtigt.

4.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Am südlichen Rand des Plangebietes ragen die Baumkronen von geschützten Bäumen außerhalb des Plangebietes in das Plangebiet (gekennzeichneter Bereich KTB 1: 190 m², gekennzeichneter Bereich KTB 2: 123 m²).

Diese Bereiche ist heute bereits durch die vorhandenen, abzubrechenden Gebäude und intensiven Flächenbefestigung geprägt. Mit den geplanten Baumaßnahmen in diesem Bereich (Anlieferzone, Treppenanlagen, Pkw-Stellplätze) wird es nicht zu einem erhöhten Versiegelungsgrad in diesem Bereich kommen.

Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ist eine vollständige Aussparung der Bereiche A und B von einer baulichen Nutzung bzw. für notwendige Stellplätze nicht möglich.

Der Bebauungsplan sichert daher die Nutzung dieser Flächen unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Baumschutz wie folgt:

Gebäude und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind in den gekennzeichneten Bereichen A und B, die bereits im Bestand durch einen hohen Versiegelungsgrad durch Gebäude und Flächenversiegelungen gekennzeichnet sind, auch im Kronentraufbereich (Baumkrone zzgl. 1,50 m) vorhandener Bäume, die sich außerhalb des Plangebietes befinden und mit ihren Baumkronen und den Baumwurzeln in das Plangebiet hineinragen, unter Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, sowie RAS-LP 4, Richtlinie für das Anlegen von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Absatz 4: Schutz von Bäumen,

Vegetationsbeständen und Tiere bei Baumaßnahmen, zulässig, wenn folgende Anforderungen erfüllt werden:

- 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 vor Austrocknung und mechanischer Beschädigung,
- Errichtung notwendiger Fundamente im Bereich von Baumwurzeln nur als Punktfundamente,
- seitlicher Abstand notwendiger Fundamente zu vorhandenen Baumwurzeln mindestens 0,30 m,
- vertikaler Abstand der Unterkante von Flächenbefestigungen zu vorhandenen Baumwurzeln mindestens 0,30 m, einschließlich einer Kiesbettüberdeckung von mindestens 0,20 m.
- Gebäudehöhe so, dass keine Schädigungen der Baumkronen erfolgen,
- Ausbildung von befestigten Flächen für Zufahrten oder Stellplätzen mit einem luft- und wasserdurchlässigem Aufbau.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Bedingungen einer Nutzung auch dieser vergleichsweise sehr kleinen Bereiche im Kronentraufbereich der vorhandenen Bäume wird den Belangen des Baumschutzes entsprochen, die Umsetzung des Bauvorhabens jedoch ebenfalls ermöglicht werden.

Es wird mit dem Bebauungsplan darauf verwiesen, dass bei der Herstellung baulicher Anlagen, Nebenanlagen und Stellplätzen sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen die vorhandenen Gehölze auch im Wurzelbereich zu schützen sind. Es ist entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, sowie RAS-LP 4, Richtlinie für das Anlegen von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Absatz 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tiere bei Baumaßnahmen, zu verfahren.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im Plangeltungsbereich in einem Korridor innerhalb des Plangeltungsbereiches parallel zur Straße Am Bahnhof (Abstand mindestens 3 m und höchstens 15 m) zwei kleinkronige Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, U = 16-18 cm) zu pflanzen und zu pflegen sind. Damit wird das Ortsbild aufgewertet und das vorhandene Grünsystem am Makrostandort ergänzt werden.

Mit der Festsetzung, dass für Begrünung in den nicht überbauten Bereichen im Plangeltungsbereich heimische Pflanzenarten und Aussaaten zu verwenden sind, wird das Grünsystem am Standort ergänzt.

Als Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme) sind an dem Gebäude auf dem Flurstück 115/5, Flur 5, Gemarkung Zarrentin, zwei Fledermausflachkästen (Schwegler Fledermauskasten 1FF oder gleichwertig) anzubringen. Darüber hinaus sind in dem Gebäude vier Stück Schwegler Rauchschwalbennester Nr. 10 (oder gleichwertig) in einem Abstand von ca. 1 m zueinander anzubringen und gegebenenfalls durch Sichtblenden zueinander abzuschirmen. Das Gebäude ist weiterhin mit einer geeigneten Einflugluke zu versehen, welche im Zeitraum April – Mitte Oktober dauerhaft geöffnet sein muss. Die Maßnahme ist vor Beginn der auf den Gebäudeabriss folgenden Brut- bzw. Aktivitätszeit durchzuführen.

Das zum Anbringen der zwei Fledermausflachkästen und vier Rauchschwalbennester vorgesehene Gebäude befindet sich in ca. 70 m Entfernung südlich des zum Plangebietes und damit in sehr geringer Entfernung zum Eingriff. Der räumlich-funktionale Zusammenhang ist gegeben.

Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Stadt Zarrentin a.S.. Es ist als Teil des Bauhofgeländes für die Durchführung der Maßnahmen geeignet. Die Zustimmung der Stadt Zarrentin a.S. zur Durchführung der o.g. Maßnahmen an diesem Gebäude liegt vor.

4.5 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie mit Baulasten belasteten Flächen

Im Plangebiet sind keine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen festgesetzt.

Es wird jedoch auf eine vorhandene Baulast (Abstandsflächenbaulast) auf dem Flurstück 111 innerhalb des Geltungsbereiches zu Gunsten des angrenzenden Flurstückes 112 (Bahnhofstraße 21, außerhalb des Plangeltungsbereiches) hingewiesen.

4.6 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen

Mit dem Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen entsprechend § 86 LBauO M-V getroffen.

Es wird damit sichergestellt, dass die Möglichkeit zur Errichtung eines attraktiven, funktionsspezifischen Baukörpers besteht und die gestalterischen Forderungen an die Fassadengestaltung, Werbeanlagen der hinzutretenden Nutzung sichern, dass der beabsichtigte Nutzungszweck erreicht werden kann, aber angrenzende Bereiche nicht dominiert oder beeinträchtigt werden.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Fassadengestaltung (Putzfassaden mit Fassadenanteilen mit Holzverkleidungen und Möglichkeiten zum akzentuierendem Einsatz anderer Fassadenoberflächen (beschränkt auf max. 10 % der Fassadenflächen) geben dafür den gestalterischen Rahmen vor.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit eines Werbepylons, einer Werbestele sowie von Fahnenmasten und Hinweisschildern im Plangebiet, sind notwendige Elemente zur Erzielung des angestrebten Nutzungszweckes.

Die Festsetzungen, dass Schaufenster an der westlichen Seite des hinzutretenden Gebäudes nicht zugelassen sind, erfolgt zum Schutz der Nutzung auf dem nachbarlichen Grundstück.

5. Erschließung

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.26 wird für den Pkw- und Lkw-Fahrverkehr über zwei Zufahrten von der Straße Am Bahnhof erschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer besteht zusätzlich die Möglichkeit des Zugangs von der Bahnhofstraße.

Die ausschließliche Zu- und Ausfahrt für den Pkw- und Lkw- Verkehr von der Straße Am Bahnhof entlastet die Bahnhofstraße von dieser Funktion. Von der Bahnhofstraße sind keine Zu- und Abfahrten für den Pkw- und Lkw-Verkehr zum Plangebiet zulässig. Der Fahrverkehr auf der Bahnhofstraße nicht beeinträchtigt.

Der Zugang zum Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer ist sowohl von der Bahnhofstraße als auch von der Straße am Bahnhof möglich. Damit wird die Erreichbarkeit für diese Funktionsgruppen aus den nördlichen Stadtgebieten aber auch im Sinnen einer Querverbindung zum Lebensmittelmarkt auf der östlichen Seite der Straße Am Bahnhof ermöglicht.

Damit ist das Plangebiet gut in das verkehrliche Erschließungsgerüst am Standort eingefügt.

In der benannten Fläche besteht ein Flächenpotential zur Einordnung von ca. 62 Pkw-Stellplätzen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Zarrentin a.S. findet für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes keine Anwendung.

Notwendig werdende Verkehrsbeschilderungen sind mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen.

Die Straßenverkehrsbehörde ist zur Bauanlaufberatung und Endabnahme einzuladen.

Resultieren aus der Maßnahme 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 mit einzureichen.

Ableitung von Niederschlägen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde vom Ingenieurbüro Odermann, Richers und Partner, Hagenow, eine Machbarkeitsstudie zur Ableitung des anfallenden unverschmutzten Regenwassers im Plangebiet erarbeitet (13.06.2017). Auszüge dieser Untersuchung sind der Begründung als Anlage 5 beigelegt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wegen der anstehenden ungünstigen Bodenverhältnisse auf dem Baugrundstück selbst nicht vollständig zur Versickerung gebracht werden kann. Es ist daher ein gedrosselter Anschluss zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Am Bahnhof vorzusehen.

Bei dem in der Untersuchung in Ansatz gebrachten Drosselabflusswert von 5 l/s (in Abstimmung mit der Stadt Zarrentin am Schaalsee) ist ein Speichervolumen für die Regenwasserrückhaltung von ca. 130 m³ notwendig.

Wegen der beengten Verhältnisse am Standortort ist von einem unterirdischen Rückhaltesystem, welches im Bereich der Stellplätze und außerhalb der Kronenraufbereiche von Bäumen einzuordnen wäre, auszugehen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in der Trinkwasserschutzzone.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Durch die mit diesem Bebauungsplan zulässigen Anlagen ist keine Erhöhung der notwendigen Trinkwassermenge bzw. anfallenden Abwassermenge gegenüber dem bestehenden Zustand zu erwarten.

Anschlüsse an das öffentliche Trinkwassernetz als auch an die öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen sind vorhandenen und weiterhin nutzbar. Sofern Veränderungen / Erweiterungen der Anschlüsse notwendig werden, ist dies mit den Versorgern frühzeitig abzustimmen. Vom Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale und Abwasserzweckverband Sude-Schaale wird im Verfahren darauf hingewiesen, dass, sollte der B-Plan rechtskräftig werden, eine Beitragserhebung für das betroffene Gebiet erfolgen könnte.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über den Hydranten in der Bahnhofstraße, Rosenstraße und in der Straße Am Bahnhof. im Rahmen des Löschwasserkonzeptes der Stadt Zarrentin am Schaalsee.

Vom Versorger, Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale, wird mit Schreiben vom 12.10.2018 ein Übersichtsplan mit den zur Verfügung stehenden Hydranten zur sichergestellten Löschwasserversorgung mit 48 m³/h über 2 Stunden (= Grundsatz) übergeben. Diese Hydranten befinden sich in der Bahnhofstraße nördlich des Plangebietes (auf Höhe Haus Nr. 20, im Einmündungsbereich der Rosenstraße in die Bahnhofstraße in Höhe Haus Nr. 16, und in der Straße Am Bahnhof.

Diese Hydranten befinden sich damit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, deutlich innerhalb des 300 m- Radius Bereiches. Der übergebene Übersichtsplan ist als Anlage 6 der Begründung beigelegt.

Zur Absicherung des darüber hinaus gehenden notwendigen Löschwasserangebotes sind im Plangebiet selbst ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserbereitung vorzusehen und zu realisieren (z.B. Flachspiegelbrunnen, Zisternen, oder ähnlich), damit der Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden sichergestellt werden kann. Dies ist mit der Bauantragstellung nachzuweisen.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Standortes mit Gas ist möglich.

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

Elektroenergieversorgung

Der Standort wird durch das vorhandene Elektroenergienetz versorgt.

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

Im Plangebiet sind 0,4 kV Kabel vorhanden. Der Rückbau dieser Kabel ist separat schriftlich bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen. Für den Neubau eines Strom- Hausanschlusses gilt das gleiche. Die WEMAG Netz GmbH plant gegenwärtig Baumaßnahmen im Bereich Ihrer Baumaßnahme. Eine Koordinierung würde vom Versorger begrüßt werden. Eine Kontaktaufnahme unter Telefon 0385 / 755 2545 wird empfohlen.

Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung steht der Versorger unter Netzservice WEMAG Netzdienststelle Hagenow Telefon: 0385 / 755 2641, zur Verfügung.

Müllabfuhr

Die Abfallentsorgung (sehr geringe Mengen Hausmüll) für die Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger. Das Baugrundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist für Entsorgungsfahrzeuge zugänglich.

Telekommunikationsanlagen

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH (Telekom) angeschlossen.

Für die Telekom sind die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit zu ermöglichen.

Wenn möglich sind die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung zu belassen. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit der Telekom abgestimmt werden.

Eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau ist anzustreben.

Vor dem Abbruch der Gebäude im Plangebiet ist der Telekom rechtzeitig vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ein Auftrag zum Rückbau zu erteilen.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom kann beim Bauherrensenservice der Telekom telefonisch unter der Services-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden.“

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer potentiellen Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse kann eine Kontaktaufnahme mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

erfolgen. Ein Erschließungsplan des Gebietes ist dem Antrag beizufügen.

6. Hinweise

6.1a Verhalten bei Bodendenkmalfunden und Annäherungen an Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie (Tel.: 0385 – 5879647 oder Mail: l.salow@kulturerbe-mv.de, Herr Dr. Lars Salow) und/oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der 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).

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

6.1b Im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende in der Kreisdenkmalliste geführten Baudenkmale:

- Zarrentin, Am Bahnhof 3, Bahnhof mit Güterbodengebäude

- Zarrentin, Bahnhofstraße 17, Wohnhaus mit Werkstattgebäude.

Diese Baudenkmale dürfen in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden.

6.2 Verhaltensweisen bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes 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, sind 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.

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 LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Für die Versorgung des Plangebietes ggf. mit Erdwärme bzw. für die Installation von Löschwasser- und Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu stellen.

6.3 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.

6.4 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

6.5 Hinweise zum Immissionsschutz

- Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen 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).

6.6 Hinweise zum Gewässerschutz

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

6.7 Hinweise zur Baufeldräumung:

- Gebäudeabriss: Zum Schutz von Fledermäusen und in/an Gebäuden brütenden Vogelarten vor baubedingten Tötungsgefahren und Störungen beim Gebäudeabriss sind die Abrissarbeiten während der Abwesenheit der Tiere im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 31. Januar durchzuführen. Falls die Gebäude im Zeitraum 01. Februar bis 15. März abgerissen werden sollen, sind die bewachsenen Außenwände direkt vor Beginn der Abrissarbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abzusuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim weist in ihrer Stellungnahme vom 17.09.2018 darauf hin, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme lediglich für die Beseitigung von Ruhestätten oder bereits verlassenen Niststätten, nicht jedoch für genutzte Fortpflanzungsstätten zulässig wäre. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung genutzte Fortpflanzungsstätten vorgefunden, können die Bauarbeiten erst beginnen, wenn das Brutgeschehen abgeschlossen ist.

- Gehölzeingriffe: Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten im Bereich der Gehölze mit begleitenden Säumen im Dezember erfolgen. Falls die Gehölzeingriffe in den übrigen gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG zulässigen Monaten Januar, Februar, Oktober und November erfolgen sollen, müssen die betroffenen Gehölze direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim weist in ihrer Stellungnahme vom 17.09.2018 darauf hin, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme lediglich für die Beseitigung von Ruhestätten oder bereits verlassenen Niststätten, nicht jedoch für genutzte Fortpflanzungsstätten zulässig wäre. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung genutzte Fortpflanzungsstätten vorgefunden, können die Bauarbeiten erst beginnen, wenn das Brutgeschehen abgeschlossen ist.

6.8 Hinweis zum Baumschutz

Bei der Herstellung baulicher Anlagen, Nebenanlagen und Stellplätzen sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen Gehölze auch im Wurzelbereich zu schützen. Es ist entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, sowie RAS-LP 4, Richtlinie für das Anlegen von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Absatz 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tiere bei Baumaßnahmen, zu verfahren.

6.9 Hinweis auf vorhandene Baulasten

Auf dem Flurstück 111 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine Baulast (Abstandsflächenbaulast) zu Gunsten des angrenzenden Flurstückes 112. Darauf wird mit dem Bebauungsplan hingewiesen. Die entsprechende Fläche ist in der Planzeichnung zur Information dargestellt.

Der Bebauungsplan nimmt darauf durch die Festsetzung der westlichen Baugrenze Bezug und berücksichtigt dieses.

7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 26 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, werden durch den potentiell künftig von der Planung Begünstigten getragen. Dies sichert die Stadt Zarrentin am Schaalsee über entsprechende Verträge ab.

8. Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 5.400 m². 100%

Sonstiges Sondergebiet
„Großflächiger Einzelhandel, Bäckerei/Café“ 5.400 m² 100%

9. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde durch die Stadtvertretung am 20.12.2018 gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 26 wurde durch die Stadt Zarrentin am Schaalsee 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 Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch BHF Bendfeldt Hermann Franke
Landschaftsarchitekten GmbH, Platz der Jugend 14, 19053 Schwerin, Tel. 0385 / 734264, erarbeitet.

aufgestellt:


.....
Klaus Draeger
- Bürgermeister -



Teil 2

- Anlage 1 Übersichtsplan zu vorhandenen Flächenbefestigungen
- Anlage 2 Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Zarrentin am Schaalsee, Dr. Lademann & Partner - Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, November 2015
- Anlage 3a Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Platz der Jugend 14, 19053 Schwerin, Mai 2018, Oktober 2018
- Anlage 3b Untersuchung von Abrissgebäuden und Altbäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26, NANU GmbH, Mühlenkamp 1, 19348 Berge, Andreas Hagenguth und Thomas Leschnitz, 02.05.2018
- Anlage 4 Auszug aus der Immissionsprognose - Lärm , Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, vom 07.05.2018
- Anlage 5 Auszüge aus der Machbarkeitsstudie zur Ableitung anfallenden Niederschlagswassers, Ingenieurbüro Odermann, Richers & Partner, Feldstraße 70, 19230 Hagenow, 13.06.2017, einschl. Auszug aus der Bewertung des Bodens bzgl. der Aufnahme von Niederschlagswasser entsprechend der Baugrunduntersuchung, KRAUSS & PARTNER GmbH, Felix-Wankel-Straße 20, 26125 Oldenburg, vom 05.09.2016
- Anlage 6 Übersichtsplan zu Hydranten im Trinkwasserversorgungsnetz, übergeben vom Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale am 12.10.2018

NUR ZUR INFORMATION UND NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG:

- a) Lageplan zur Entwurfsplanung zum Bauvorhaben Lebensmitteldiscounter, Architektur- und Ingenieurbüro Joachim Schmidt, Steinriedendamm 15, Gebäude 41, 38108 Braunschweig, 29.01.2018
- b) Fällantrag für einen geschützten Baum gemäß § 18 NatSchAG M-V, Stadt Zarrentin a.S., Mai 2018