

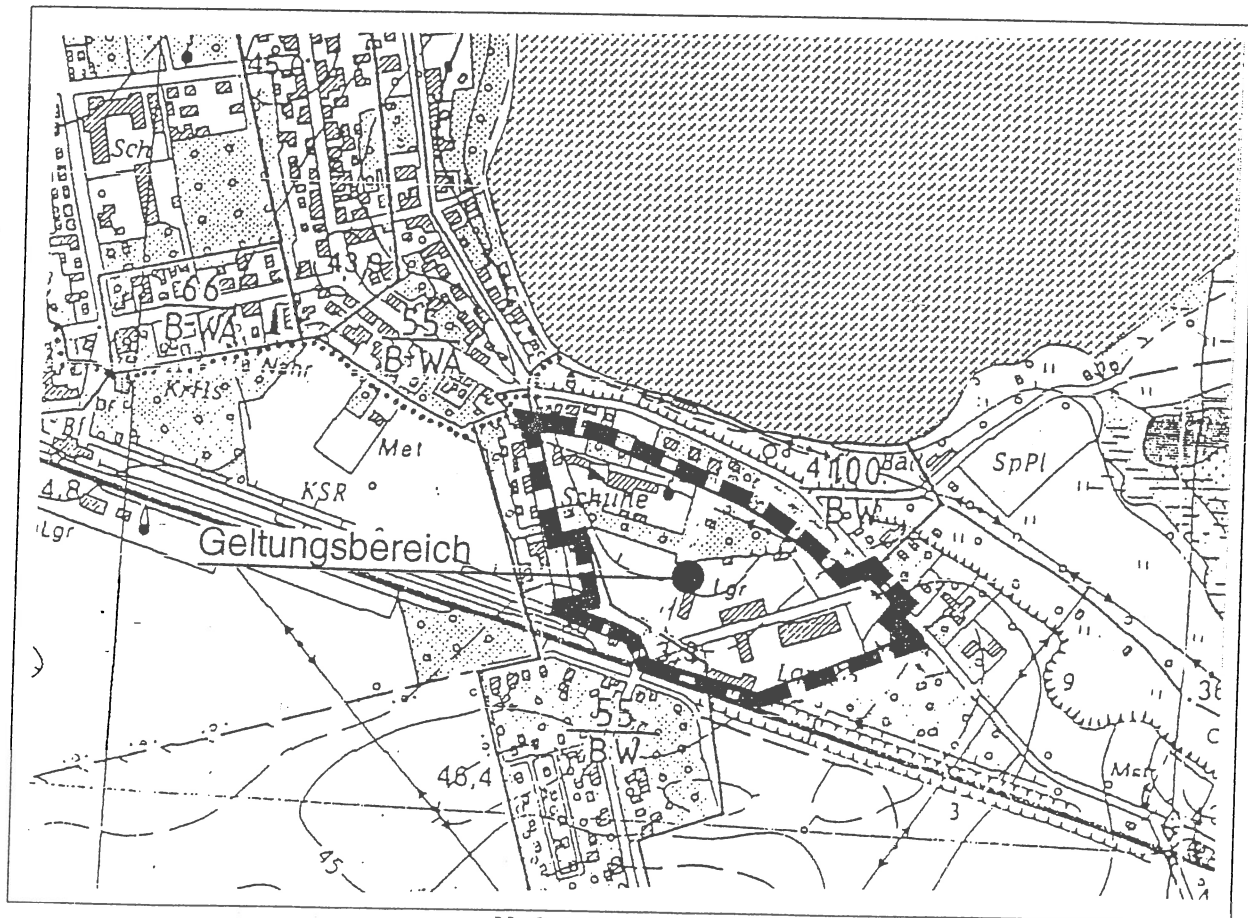
21-

Stadt Zarrentin

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnen am südlichen Schaalsee"

Räumlicher Geltungsbereich



Maßstab 1 : 10.000

1. PLANUNGSANLAß UND -ZIELE.....	4
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUß UND VERFAHREN.....	5
2.2. RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
2.3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
3. PLANUNGSVORGABEN	6
3.1. REGIONAL- UND LANDESPLANUNG.....	6
3.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/LANDSCHAFTSPAN	7
4. BESTAND.....	7
4.1. STÄDTEBAULICHER BESTAND.....	7
4.2. NATURRÄUMLICHER BESTAND.....	8
5. ENTWICKLUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION.....	10
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS.....	13
6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	13
6.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
6.3. BAUWEISE.....	15
6.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	16
6.5. ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN	16
6.6. ERSCHLIEßUNG - VER- UND ENTSORGUNG.....	17
6.7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND KINDERSPIELPLATZ.....	17
6.8. BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH DEM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ.....	18
Tabelle Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.....	19
6.9. ALTLASTEN.....	21
6.10. ÜBERSCHLÄGLICHE FLÄCHENBILANZ.....	21
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	21
8. IMMISSIONSSCHUTZ.....	23

8.1.	KONFLIKTBEREICH LANDESSTRAßE L 04 / WOHNEN.....	23
8.2.	KONFLIKTBEREICH EISENBAHNTRASSE / WOHNEN.....	24
8.3.	ZUSÄTZLICHE BELASTUNG DER PAMPRINER STRAßE.....	25
9.	FORTSCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	25
	Entwurf gegenüber dem Vorentwurf.....	25
	Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung.....	27
	Im Zusammenhang mit der Fassung des Satzungsbeschlusses.....	30
10.	HINWEISE.....	30
	Einmündungsbereich Wittenburger Chaussee.....	30
	Gewässerschutzstreifen.....	31
	Baumschutzverordnung.....	31
	Schutz der Fledermäuse.....	31
	Abwasseranlagen.....	31
	Bauliche Maßnahmen an den Gleisanlagen.....	31
11.	VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	32
10.1.	VER- UND ENTSORGUNG.....	32
10.2.	KOSTEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	32
10.3.	BODENORDNUNG UND SOZIALE MAßNAHMEN.....	32

1. PLANUNGSANLAß UND -ZIELE

Anlaß der vorliegenden Planung ist die hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Zarrentin, die sich insbesondere durch die umfassende, strukturelle Verbesserung der gewerblichen Entwicklung und der Arbeitsmarktsituation in der Region wie auch in der Stadt selbst in Verbindung mit der äußerst attraktiven Lage der Stadt am Schaalsee weiter verstärken und so zusätzlich einen hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt erzeugen wird.

Vordringliches Ziel der Stadt ist es, diesen dringenden Bedarf an Wohnbauland kurz- bis mittelfristig zu decken, wobei durch möglichst effiziente Verdichtung ein Optimum an bezahlbarem Wohnraum erreicht werden soll.

Zugleich liegt die Stadt aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage am Schaalsee und der sich hierdurch ergebenden fremdenverkehrlichen Potentiale in einem auf Raumordnungsebene festgelegten Fremdenverkehrsentwicklungsraum. In dieser Hinsicht ist es Ziel der Stadt, das trotz der bereits vorhandenen Erholungsnutzung noch naturbelassene Landschaftsbild am Schaalsee sowie auch den noch ursprünglich wirkenden, kleinstädtischen Charakter des Ortsbildes zu bewahren. Fremdenverkehrliche Infrastruktureinrichtungen sollen behutsam und schonend in das Gefüge der Stadt integriert werden.

Ein weiteres Ziel der Stadt ist es gerade auch vor dem Hintergrund der fremdenverkehrlichen Potentiale, vorhandene städtebauliche Mißstände soweit wie möglich auszuräumen. Als städtebaulicher Mißstand läßt sich unmittelbar am Orts- eingang ein Bereich südlich der Wittenburger Chaussee bezeichnen, der durch eine ungeordnete Ansammlung überwiegend bereits stillgelegter Betriebsstätten größerer Ausdehnung geprägt ist. Diese Gewerbebrachen können eventuell teilweise als Altstandorte mit umweltgefährdenden Stoffen kontaminiert sein. Außerdem befindet sich zwischen der südlich an der Wittenburger Chaussee vorhandenen Wohnbebauung eine Fläche mit Altablagerungen, von denen nicht auszuschließen ist, daß Schadstoffe in den obersten Grundwasserleiter sickern und damit in den Schaalsee münden.

Die genannte innerstädtische Gewerbebrache liegt an der Peripherie des Ortszen- trums und in räumlicher Nähe zum Schaalsee mit seiner Erholungsnutzung und lei- tet zugleich über in das weiter südlich gelegene Neubaugebiet "Pampriner Sied- lung". Zur Wittenburger Straße hin wird es bereits von Wohnbebauung einge- grenzt. Dieses Gebiet ist von seiner stadträumlichen Lage her ideal geeignet, hier eine Wohnbebauung vorzusehen und im Übergang zum Uferbereich des Schaal- sees auch die infrastrukturelle Ausstattung zur Stärkung der Erholungsnutzung zu verbessern. Die Konversion dieser Fläche kann somit alle drei genannten Zielrich- tungen an einem Standort erfüllen.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich in funktioneller Hinsicht bedarfsgerecht steuern zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Aufstellungsbeschluß und Verfahren

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnen am südlichen Schaalsee"¹⁾ wurde von der Stadtvertretung der Stadt Zarrentin am 27.06.1996 auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes gefaßt, nachdem die Konzeptvarianten im Bau- und später im Hauptausschuß beraten wurden.

Mit diesem städtebaulichen Konzept, in dem bereits die wesentlichen Restriktionen insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes berücksichtigt wurden, erfolgte am 23.07.96 die erforderliche Planungsanzeige gemäß § 246a BauGB, die am 27.08.96 im Rahmen einer landesplanerischen Stellungnahme positiv beschieden wurde.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes, der auf der Grundlage des genannten städtebaulichen Konzeptes erarbeitet wurde, wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in einer Bürgerversammlung am 17.09.1996 durchgeführt. Mit Schreiben vom 30.09.1996 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Fristsetzung für die Stellungnahme zum 01.11.1996 an der Planung beteiligt. Der B-Plan wurde geändert (vgl. Pkt 9 "Fortschreibung des Bebauungsplans"). Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 28.11. bis 30.12.1996. Hierüber wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.11.1996 unterrichtet.

Durch die Beratungen im Vorfeld des Satzungsbeschlusses als auch auf der Sitzung der Stadtvertretung am 25.02.1997, auf der der Satzungsbeschluß gefaßt wurde, wurde der B-Plan resultierend aus den nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken vereinfacht geändert (vgl. Pkt 9 "Fortschreibung des Bebauungsplans").

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Änderung erfolgte im Rahmen der Bestimmungen des § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Den von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümern wurde

¹⁾ Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluß lautete der Titel für den B-Plan Nr. 12 noch "Wohnen am Kockschen Platz"

Gelegenheit gegen werden, sich zu den Änderungen zu äußern. Sie haben den Änderungen nicht widersprochen.

Die Bürger und Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen im Zusammenhang mit der Auslegung vorgebracht haben, wurden mit Schreiben vom 11/12.03.1997 vom Ergebnis der Abwägung gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB unterrichtet.

Auf Grund der Empfehlungen der Genehmigungsbehörde wurde der Antrag auf Genehmigung zurückgezogen, weil eine 2. öffentliche Auslegung für erforderlich gehalten wurde. Diese öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 30.06.97 bis 14.07.1997. Die Bürger, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, wurden mit Schreiben vom 11.08.1997 über das Ergebnis der Abwägung gem. § 3 Abs. 4 BauGB unterrichtet.

2.2. Rechtsgrundlagen

Zur einfacheren Handhabung eventuell später auftretender Fragen werden nachfolgend die zur Zeit gültigen Rechtsgrundlagen aufgelistet:

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. Seite 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I, S. 766)
- b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - BGBl. I, S. 466 ff)
- c) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- d) **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1976 (BGBl. I, S. 3573, ber. 1977 Seite 650), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (s. o.) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466 ff)
- e) **Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern - LBauO M-V** - vom 26.04.1994 (GVBl. M-V S. 518), in der z.Z. gültigen Fassung
- f) **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern -KV-** vom 18.02.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020-2), in der z.Z. gültigen Fassung

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt fast unmittelbar am südlichen Ende des Schaalsees, ca. 500 m östlich des Bahnhofs und ca. 700 m südöstlich vom Markt- bzw. Kirchplatz mit Amtsverwaltung des Stadtgebietes von Zarrentin entfernt. Es umfaßt ursprünglich, aber z. T. auch heute noch gewerblich genutzte sowie als Hausgärten genutzte Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 82/1, 82/2, 83/1, 84/2, 76/14, 76/15, 76/16, 76/17, 76/18, 76/19, 231/5, 231/7, 231/10, 231/12, 231/16, 231/17, 231/18 und 231/19.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 hervor und ist auf dem Übersichtsplan des Deckblattes erkennbar. Er umfaßt eine Fläche von ca. 4,2 ha.

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1. Regional- und Landesplanung

Aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.08.1996 im Rahmen der Planungsanzeige geht hervor, daß die vorliegende Planung den für die Planungsabsichten maßgeblichen und auf raumordnerischer Ebene abgestimmten Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Zarrentin ist gemäß RROP als ländlicher Zentralort eingestuft und liegt im Fremdenverkehrsentwicklungsraum. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist in den zentralen Orten eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung möglich. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, sollen hierzu vorrangig innerörtliche Baulandreserven ausgeschöpft werden. Bezüglich der Fremdenverkehrsentwicklung sollen vorzugsweise dem Landschaftsbild angepaßte kleinere und mittelständische Betriebe angesiedelt werden. Daneben ist vor allem die touristische Infrastruktur qualitativ und quantitativ weiterzuentwickeln.

In der landesplanerischen Stellungnahme wird noch einmal besonders hervorgehoben, daß "auf eine dem Ortsbild angepaßte Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der Erholungsfunktionen der Kleinstadt Zarrentin" zu achten ist. Im Plangebiet sollen nicht mehr als 200 Wohnungen entstehen.

3.2. Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin liegt im Entwurf vor. In Anlehnung an den bisherigen Bestand stellt er für das Plangebiet „Gemischte Baufläche“ dar.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB, der die Voraussetzung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs schaffen soll. Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB kann somit entfallen, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden zu gegebener Zeit entsprechend angepaßt.

Mit der Aufstellung eines Landschaftsplans ist noch nicht begonnen worden.

4. BESTAND

4.1. Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt südlich der "Wittenburger Chaussee" und reicht von der "Pampriner Straße" bis vor die Kleingartenanlage Richtung Ortsausgang. Entlang der "Wittenburger Chaussee" und der "Pampriner Straße" ist eine Wohnbebauung vorhanden, die mit einer Ausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauung handelt sich hierbei im wesentlichen um eine optisch ein- bis zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß, teils im Mansärrddach.

Im östlichen Teil des Plangebietes sind entlang des Weges "Kockscher Platz" bauliche Reste eines ehemaligen Gewerbebetriebes vorhanden. Im Westen des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 82/1 eine ehemalige Schuhfabrik. Die im Plangebiet vorhandene Bausubstanz ist nicht erhaltenswert.

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt im Nordosten direkt über die "Wittenburger Chaussee" (L 04) und im Westen durch Anschluß an die "Pampriner Straße" als Hauptsammelstraße. Der erwähnte, die ehemals gewerblich genutzten Flächen erschließende Weg "Kockscher Platz" führt durch das Plangebiet hindurch und ist in Kopfsteinpflaster ausgeführt.

Bezüglich der Versorgung mit Gas, Strom und Wasser und der Abwasserentsorgung kann das Plangebiet in das vorhandene Leitungsnetz eingebunden werden. Eine neue Kläranlage bietet ausreichend Kapazität für weitere Einwohner.

4.2. Naturräumlicher Bestand

Der naturräumliche Bestand wird im Grünordnungsplan, namentlich im Bestandsplan und den zugehörigen textlichen Ausführungen im Erläuterungsbericht zum GOP genau dargelegt. Der Bestandsplan wird aus Informationsgründen in verkleinerter Form nachfolgend abgebildet. (Gewässerschutzstreifen eintragen xx)

Bestandsaufnahme

Maßstab 1 : 2.000

Legende

1. Ehemaliger Lager- und Rangierplatz; mit Pionier- und Ruderalvegetation voll begrünt; z.T. Müllansammlungen, Schrott und Gerverbasil
2. Schuppen, Schrot, Müll, Holzstöße, Rangier-, Stell- und Lagerplatz; z.T. vegetationslos, z.T. mit Spontan- und Wildwuchs, zumeist Gräser, Kräuter und Stauden; nährstoffreich
3. Zumeist vegetationslos; Rangier-, Stell- und Fahrflächen. Ungenutzte Bereiche sind mit Pionier- und Ruderalwuchs begrünt; viele Fundamentreste und mit Böden ausgelegte Flächen
4. Ehemaliges vorwiegend Gärtnerei z.T. noch vorhanden: Johannisbeeren, Stachelbeeren, Obstbäume, Buchsbaumhecken, die sich seit Jahren nicht gepflegt bzw. genutzt und somit verwildert; z.T. bereits Anzeichen von Wildunabgrenzungen mit Fahrzeugreifen und Haushaltsgeräten
5. Landwirtschaftlich genutzte Fläche; offensichtlich für den "Hausgebrauch" bzw. für Kulturenthaltung
6. Mit Gräsern und Stauden bzw. Kräutern bewachsene ehemalige Lagerfläche; vollflächig begrünt
7. Regelmäßig gepflegte Wiesen- und Rasenfläche
8. Parkplatz, geschottert und verdichtet, z.T. aktiv als Lagerplatz genutzt
9. Intensiv genutzter und gepflegter Haus- und Kriegergartenbereich
10. Zierbau; wenig gepflegte Fläche
11. 5 Bäume, die weder erhaltungswürdig noch wert sind
12. 1 Stilleiche, Stammdurchmesser ca. 1,0 m, erhaltenswert
13. Holundergebüsch
14. Fliedergebüsch
15. Ruderalfläche mit frischen Fahrzeug- und Abfallspuren, Fundamentreste im Boden und Spontanvegetation; keine klaren Abgrenzungen möglich
16. Gebäude, Schuppen, Garagen, Gewerbe zum größten Teil abgängig
17. Ahorn Selbstausaat, noch nicht erhaltungswürdig
18. Urne abgängig
19. 2 Silberpappel, Stammdurchmesser < 20 cm
20. Gehölzreihen aus Welden-, Pappel-, Ahorngebüsch
21. Ahorn, Stammdurchmesser ca. 20 cm



Grenzlinie auf der Grundlage
der Vermessungsarbeiten
des Landes- und Vermessungsamtes,
die die Grenzen der Grundstücke
festlegen.

5. ENTWICKLUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, soll die beschriebene Fläche einer zusätzlichen Wohnbebauung zugeführt werden. Dabei soll die Fläche möglichst effizient genutzt werden, um ein Optimum an Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Da sich die Neubebauung harmonisch in das Ortsbild einfügen soll, soll eine kleinteilige, auch höhenmäßig begrenzte Siedlungsstruktur erzielt werden, so daß hiermit die Grenzen der Verdichtung bereits vorgegeben sind.

Die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung ist optisch eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß, zum Teil mit Mansarddach. Die Gebäude erreichen Firsthöhen von maximal 8,50 bis 9,00 m. Den Wohngebäuden sind in der Regel größere Freibereiche zugeordnet. Es handelt sich somit um eine relativ offene, lockere Bebauung, die mit der hinterliegenden großflächigen Gewerbenutzung im Widerspruch steht.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Stadt bietet das Plangebiet gerade vor dem Hintergrund des starken Wohndrucks die Chance, an der Peripherie des Ortskerns und damit zentrumsnah Wohnungsbau mit einer im Bestand angemessenen höheren Verdichtung zu betreiben und so die Funktion des Ortskerns über kurze Wege, d. h. ohne zusätzliches Verkehrsaufkommen durch "Einkaufsfahrten", zu stärken. Im stadträumlichen Zusammenhang kann dieses Gebiet in optimaler Weise zu dem südlich gelegenen, offener bebauten Neubaugebiet "Pampriner Straße" überleiten. Zugleich kann es in einem Teilbereich auch im Hinblick auf den nahen Uferbereich des Schaalsees einen Akzent setzen und hier mit begleitenden Infrastruktureinrichtungen einen geeigneten Abschluß erreichen.

Der zu befriedigende Bedarf an Wohnraum zielt in erster Linie auf vor allem für die einheimische Bevölkerung finanzierbares Wohnungseigentum ab, der durch kosten- und flächensparendes Bauen erreicht werden kann. Insgesamt soll daher eine ortsangemessene kleinteilige Baustruktur mit geringem Flächenbedarf ermöglicht werden. Es sollen sowohl Doppel- / Reihenhäuser und ähnliche Haustypen als auch Wohnungen in der Art kleinteiligen "Geschoßwohnungsbaues" angeboten werden, um allen Altersgruppen und Familiengrößen gerecht zu werden.

Auf der Grundlage dieser Vorgaben wurden im Vorfeld der Planung für den vorgesehenen Bereich zunächst mehrere Konzeptalternativen erarbeitet. Die nach Diskussion in den Gremien der Stadt Zarrentin ausgewählte, nachfolgend abgebildete Konzeptvariante stellt somit eine für dieses Plangebiet optimierte Alternative dar, die im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend umgesetzt wird. Sie beinhaltet im wesentlichen folgende Merkmale:

- Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über eine Ringstraße, von der aus auch der südöstliche Teil des Plangebietes über eine

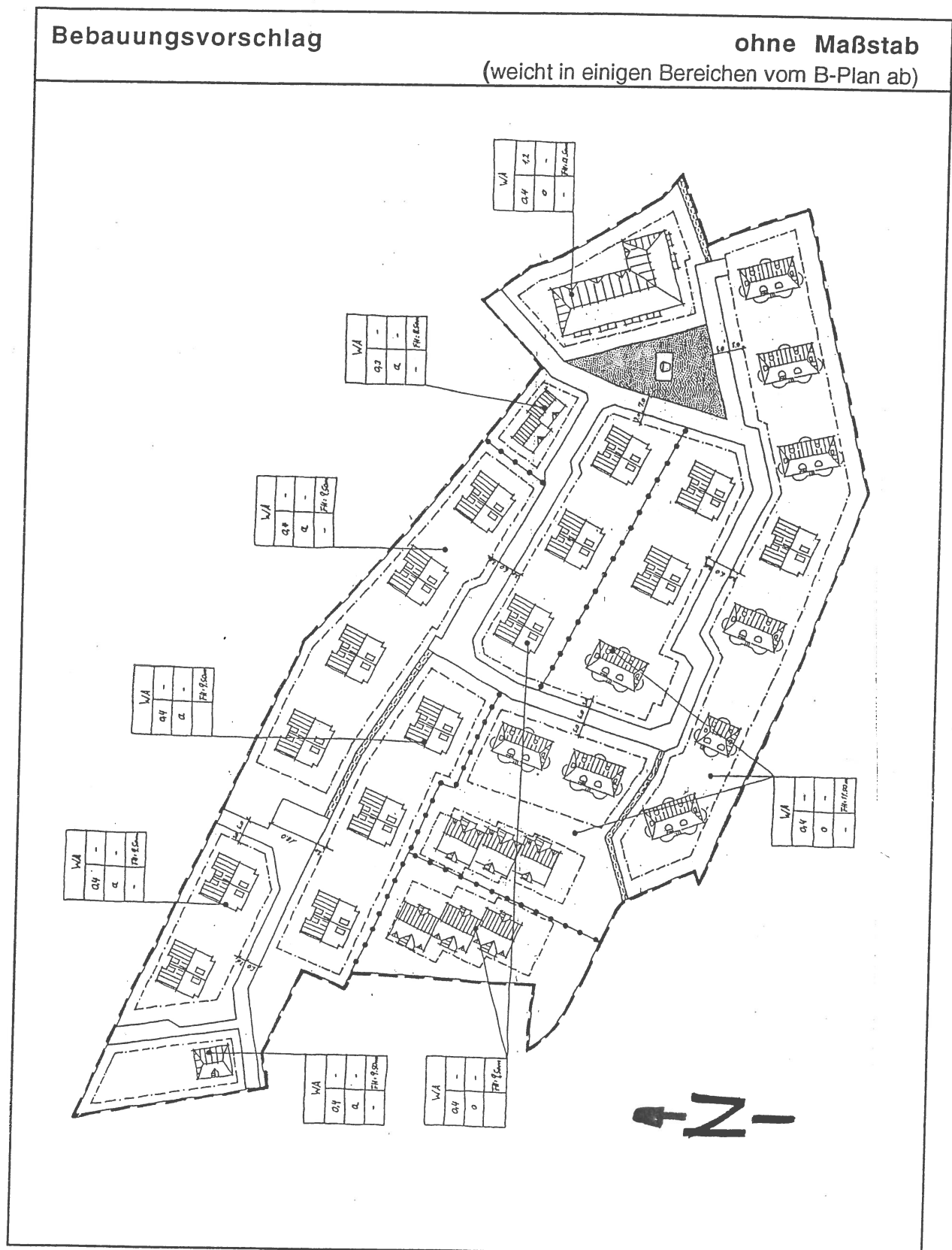
angehängte Stichstraße erschlossen wird. Der Ring ist im äußersten südwestlichen Teil des Plangebietes durch eine untergeordnete Straßenverbindung mit der Pampriner Straße verbunden. Der übrige westliche Teil des Plangebietes wird über eine weitere Stichstraße von Westen aus erschlossen.

- Im nördlichen Teil des Plangebietes wird die Bebauung in Anlehnung an den Wohnbestand in Höhe und Verdichtung der Bebauung reduziert vorgesehen; im südlichen Teil des Plangebietes wird zur Bahntrasse hin in weiter südlich höher und stärker verdichtet. Durch die Zäsur der Bahntrasse wird von der angrenzenden Bebauung, die im übrigen ähnliche Höhen von Gebäuden vorsieht, ein ausreichender Abstand gehalten.
- Als Bauformen sind im nördlichen Teil des Plangebietes ähnlich der Art von zweifach durch Brandwände geteilten Baukörpern Wohnformen über zwei Geschosse (eins davon im Dach) mit zugehörigem kleinen Garten vorgesehen. Vorstellbar ist für den Westteil vor allem die punktförmige Zusammenfassung von jeweils 4 Wohneinheiten, während für die stärkere Verdichtung Richtung Süden eher eine lineare Form der Zusammenfassung der Wohneinheiten denkbar ist.
Im südlichen Teil des Plangebietes soll eine stärkere Verdichtung über geschosswise Wohnungsbau erreicht werden, um auch den Bedarf an kleineren Wohnungen befriedigen zu können. Im Sinne der gebotenen Kleinteiligkeit der Bebauung sind als Gebäudetypen hier vor allem 2- oder 3-Spanner mit maximal zwei Geschossen plus Dachgeschosß vorstellbar.
- Im Osten des Plangebietes sollte ursprünglich die Lage an der Wittenburger Chaussee genutzt werden, um hier im Übergang zum Uferbereich des Schaalsees mit seinen Erholungsnutzungen quasi als Abschlußpunkt einen Akzent zu setzen. Im Konzept war an dieser Stelle daher ein in Höhe und Ausdehnung größer dimensioniertes Gebäude vorgesehen, das begleitende Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. ein kleines Restaurant, kleinere Geschäftseinheiten und/oder Beherbergungskapazitäten, aufnehmen kann. Diese Nutzungskomponente wurde aufgegeben (vgl. Pkt. 6.2 (vorletzter Absatz)).

Die vorgenannte städtebauliche Konzeption erfüllt das in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene Zielquadrat vor allem durch

- eine geeignete Erschließung,
- eine bedarfsorientierte Konzeption, die im Bebauungsplan über Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung entsprechend umgesetzt wird,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden über eine verdichtete Bebauung auf bereits baulich genutztem Gelände und
- Berücksichtigung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes.

(weicht in einigen Bereichen vom B-Plan ab)



6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

6.1. Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der genannten Vorgaben und Zielsetzungen wird die vorgesehene Fläche bedarfsorientiert als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht zugelassen, da das Gebiet vorwiegend den dringenden Wohnbedarf befriedigen soll.

Die Festsetzung eines ansonsten möglichen "WR" verträgt sich am Standort nicht mit den hier zu verzeichnenden Vorbelastungen durch den Verkehr auf der Wittenburger Chaussee und der Bahntrasse nach Wittenburg. Außerdem stünden die ortszentrale Randlage und die hieraus resultierenden Anforderungen an die Infrastruktur der Festsetzung eines "WR" entgegen. "Unerwünschte Nutzungsarten" wurden jedoch durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Nebenwirkungen (Störgrad, überproportionale Flächeninanspruchnahme, in den Abendstunden zusätzlicher Publikumsverkehr) am Standort für nicht geeignet gehalten werden.

Der Bereich, in dem nach der Konzeption begleitende Infrastruktureinrichtungen vorgesehen werden können (WA₂), wird ebenfalls lediglich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dies eindeutig als Hauptnutzung vorgesehen ist und derartige Nutzungen nur in untergeordneter Weise zugelassen werden sollen. Hier sollen allerdings die ansonsten ausgeschlossenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sein.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über die Kombination der Grundflächenzahl (GRZ von 0,25 bis 0,3) mit der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Von der ursprünglichen Absicht, im gesamten Plangebiet eine GRZ von 0,4 für zulässig zu erklären, wird abgesehen, da bei nochmaliger Überprüfung der konzipierten Bebauung und unter dem Aspekt, die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen maximalen Anzahl von Wohneinheiten bereits über den B-Plan zu steuern, die Reduzierung der GRZ für die Umsetzung der städtebaulichen Idee für unschädlich gehalten wird. Diese Änderung korrespondiert mit anderen Änderungen, wie Differenzierung der abweichenden Bauweise, der Sockelhöhe und der zusätzlichen Festsetzung einer GFZ. Die Festsetzung einer noch geringeren GRZ am Rande einer ortszentralen Lage steht im Widerspruch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. Außerdem befindet sich das Plangebiet eindeutig nicht in Ortsrandlage sondern vielmehr am Rande des Ortszentrums. Die Festsetzung der genannten GRZ sind für das Plangebiet angemessen. Die im Zusammenhang mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angeregte Bebauung inform von Einfamilien- und Doppelhausbebauung auf 800

bis 1.000 m² großen Einzelgrundstücken eignet sich nicht nur für das Plangebiet nicht, sondern geht von Grundstücksgrößen aus, die auch in ländlich geprägten Gebieten meistens nicht mehr vertretbar sind, da das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verletzt ist. Außerdem würde bezogen auf die Lage des Plangebietes das Gebot einer sozial verträglichen Bodenordnung verletzt, da die Bodenpreise resp. Verkehrswerte so hoch liegen, daß Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke von normalen Nachfragergruppen, die oft auch aus Mobilitätsgründen auf zentrale Standorte angewiesen sind, nicht mehr erworben werden können. Hierdurch würden finanziell weit überdurchschnittlich gut gestellte Käufer und Nutzer bevorzugt und untere und mittlere Einkommensgruppen aus den zentraleren Siedlungslagen in ungünstig abgelegene Siedlungsrandlagen abgedrängt. Nicht zuletzt sei erwähnt, daß die Nähe zum Bahnhof (vorausgesetzt, daß der Schienenweg nicht aufgegeben wird, was aus städtebaulicher Sicht wünschenswert ist) unbedingt eine höhere Dichte in nahe gelegenen Siedlungsbereichen erforderlich macht.

Wollte man nur die umgebende Einfamilienhausbebauung als Kriterium des "sich-Einfügens" heranziehen und diese auch noch zum Maß der Dinge erheben, könnte man zum Ergebnis kommen, daß sich die geplante Bebauung nicht einfügt. Doch die im Zusammenhang mit der Entwurfsausarbeitung anzustellende städtebauliche Betrachtung hat sehr viel weiter "über den Tellerrand" zu sehen, was sowohl die räumliche, als auch die zeitliche Komponente anbetrifft. So weist schon die nordwestlich an das Plangebiet anschließende Siedlungsstruktur eine, der Nähe zum Ortszentrum gerecht werdende Verdichtung auf, an der sich das Plangebiet viel eher orientieren muß.

Es sei an dieser Stelle daran erinnert, daß der Flächennutzungsplan der Stadt im Planbereich gemischte Baufläche vorsieht. Resultierend hieraus hätte sich im Plangebiet eine noch wesentlich dichtere, stark mit nicht-störendem Gewerbe durchsetzte Bebauung entwickeln lassen. Im Zuge der planerischen Vorüberlegung wurde jedoch darauf orientiert, die nunmehr aus aktueller Sicht der Stadt mehr unter dem Gesichtspunkt der Wohnentwicklung gesehenen Aspekte aufzugreifen und durch das Zurückschrauben der ursprünglichen Ziele ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, da sich der Standort hierfür wesentlich besser eignet. Die gemischten Nutzungen mögen sich im tatsächlichen Stadtzentrum entwickeln, während sich in zentrumsnaher Lage besser verdichteter Wohnungsbau ansiedeln läßt. Im Zuge der absehbaren Ortsvergrößerung (Zarrentin wird sich zukünftig zu einem recht bedeutenden Produktions-, Handels- und Dienstleistungsstandort entwickeln) kann in den zentraleren Ortslagen nicht bedenkenlos verschwenderisch mit Grund und Boden umgegangen werden. Klassische Einfamilien- und Doppelhausgebiete sind an Standorten wie dem vorliegenden Plangebiet städtebaulich nicht befriedigend. Das mag vom einen oder anderen Nachbarn des neuen Baugebietes nicht sehr freundlich aufgenommen werden, da der Besitzstand des Einfamilienhausgrundstückes in Zentrumsnähe als Privileg besonders geschätzt wird, ist jedoch aus Gründen einer sozial gerechten Bodenordnung hinzunehmen.

Trotz allem ist mit vorliegendem B-Plan der Versuch unternommen worden, in kompromißhafter Weise das an sich noch weitergehend vorhandene Potential einer Verdichtung nur bis zu einem gewissen Grad auszuschöpfen. Fast die gesamte nördliche Hälfte des Plangebietes beschränkt die maximal zulässige Höhe für die Wohngebäude auf 9,50 m und liegt damit nur unwesentlich höher als der vorhandene Bestand. Hinsichtlich der Dichte und absehbar kleinen Grundstücksgrößen folgt der Entwurf dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der städtebaulichen Absicht, in einer Zentrumsrandlage eine angemessene Verdichtung zu schaffen. Eine höhere Dichte zieht - wie im Zusammenhang mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung immer wieder behauptet - keine "Häßlichkeit" nach sich, was immer der einzelne darunter verstehen will. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß die jetzt im Planbereich gelegene Gewerbebrache mit ihrer abgängigen Bausubstanz einen tatsächlich objektiv belegbar und unumstrittenen "Schandfleck" darstellt. Auch die Beseitigung dieses "Schandflecks" ist als positives Planungsziel deutlich hervorzuheben.

Die Höhe der Gebäude wird ausgehend von der Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens (zum Ausschluß ortsbilduntypischer Souterrainwohnungen) über die Festsetzung der maximalen Firsthöhe begrenzt. Die festgesetzten Firsthöhen sind in Anlehnung an den umgebenden Bestand von Nord nach Süd gestaffelt, so daß im nördlichen und westlichen Plangebietsteil in Anlehnung an den vorhandenen Bestand Gebäudehöhen von maximal 9,50 m und im südlichen Teil von maximal 11,50 m zulässig sind.

Lediglich für den zur Akzentuierung gedachten Bereich an der Wittenburger Chaussee war eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m vorgesehen, um hier auch in sinnvoller Weise die angedachten Infrastruktureinrichtungen unterzubringen. Da jedoch im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens gerade die nach oben abweichende Massivität eines potentiellen Baukörpers insbesondere von den Nachbarn immer wieder scharf kritisiert wurde, hat die Stadt diesen Belangen schließlich nachgegeben und die Firsthöhe sowie die maximale Gebäudelänge sogar unter die im Baugebiet maximal zulässigen Werte "gedrückt". Hier beträgt die max. Firsthöhe jetzt 10,50 m und die unter abweichender Bauweise geregelten maximalen Gebäudelängen nur 30 m. Damit wurde die Initiierung eines Infrastrukturpotentials und die Betonung eines Bereiches, der Aufmerksamkeit erregen sollte, im Sinne einer Kompromißfindung aufgegeben.

Das Maß der Nutzung ist durch die Festsetzung der Höhe als dritte Dimension bzw. in Kombination mit der GFZ hinreichend bestimmt, so daß auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet werden kann.

6.3. Bauweise

Zum Erhalt und zur Fortführung des charakteristischen Ortsbildes mit kleinteiliger Bebauung wird als Bauweise im Nordteil des Plangebietes die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 22 m festgesetzt. Insbesondere im zentralen Bereich des Plangebietes wird die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 40 m vorgesehen, so daß hier generell auch Hausgruppen möglich sind und somit im Sinne der eingangs genannten Ziele eine höhere Verdichtung erreicht werden kann. Durch diese Neuregelung gegenüber dem Entwurf, der praktisch für die gesamten Südhälfte des Plangebietes die offene Bauweise vorsah, wird eine zusätzliche Gliederung der Bebauung erreicht, die aus denselben Gründen erfolgte, die bereits in dem vorstehenden Kapitel dargelegt wurden.

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen waren im Bebauungsplan-Entwurf zeichnerisch mittels großzügig bemessener Baugrenzen festgesetzt, die zur Erzielung einer hohen Verdichtung in Abhängigkeit zur festgesetzten Bauweise eine ausreichende Gestaltungsfreiheit gewährleisten, aber zugleich auch die Grundprinzipien der Gebäudeanordnung vorgeben sollten. In der weiteren Diskussion stellte sich heraus, daß die Befürchtungen, hier könnten zu lange und undifferenzierte Baukörper entstehen, nicht ausgeräumt werden konnten. Daher wurden die überbaubaren Grundstücksflächen, die mit der abweichenden Bauweise bis max. 40 m gekoppelt sind, in gestaffelter Form festgesetzt. Hierdurch kann in gewisser Hinsicht verhindert werden, daß die Ausformung der Fassaden nicht zu massiv gerät. Die Gefahr, daß hierdurch möglicherweise durchaus gewollte und architektonisch attraktive und gestaffelte Baulichkeiten verhindert werden könnten, wird erkannt. Es wird allerdings darauf verwiesen, daß für diesen Fall Befreiungsbegehren i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB seitens der Stadt im Zuge der Einvernehmensherstellung unterstützt werden. Sogar die Bereitschaft, den B-Plan entsprechend "anzupassen", wurde für den o.g. Fall signalisiert.

6.5. Erschließung - Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im wesentlichen über eine Ringstraßenführung durch die Planstraßen A und A 1 bis A 6 erschlossen, da sich hierdurch eine geeignete Zonierung in Bereiche unterschiedlicher Höhe und Dichte ergibt. Fast das gesamte Plangebiet wird an die "Wittenburger Chaussee" (L 04) angebunden; der westliche Teil des Plangebietes wird mit der ebenfalls als verkehrsberuhigt vorgesehenen Stichstraße B an die "Pampriner Straße" angeschlossen. Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird über die an die Planstraße A 6

angehängte Stichstraße Planstraße A 5 angebunden, wobei ein öffentlicher Geh- und Radweg die Durchlässigkeit zur "Wittenburger Chaussee" herstellt. Hierdurch wird eine vom KFZ-Verkehr unabhängige Durchlässigkeit des Plangebietes in Richtung des Uferbereiches zu erreicht. Neben der Wegeverbindung durch das Plangebiet ist außerdem eine von der Stadt bereits geplante Wegeverbindung außerhalb des Plangebietes zwischen südlich vom Plangebiet liegenden Bereichen und Schaalsee konzipiert. Entgegen den ursprünglichen Vorschlägen wurde von der Stadtvertretung auferlegt, eine zusätzliche Anbindung an die Pampriner Straße vorzusehen (Planstraße "A3"), um eine Möglichkeit der Ableitung von Verkehren zur geplanten südlichen Ortsumfahrung ("Kapstraße") und damit auch "Autobahnzubringer" zu ermöglichen und damit eine Stadtdurchfahrung durch diese Verkehre zu vermeiden. Diese Vorgabe wurde aufgegriffen und auch als plausibel erachtet.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs sind in den stärker verdichteten Bereichen des Plangebietes Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen angedacht, um die innen liegenden Freibereiche gezielt von Verkehr freizuhalten.

Bis auf eine Ausnahme ist eine gesonderte Festsetzung von Flächen für Stellplätze oder Garagen nicht erforderlich, da sie jeweils direkt den einzelnen Gebäudekomplexen zugeordnet werden können. Auch hier ist vorgesehen, sie möglichst entlang der Planstraßen anzulegen, um die Innenbereiche von Verkehr freizuhalten. Auf der festgesetzten Fläche für Garagen ist maximal die Errichtung von 7 Garagen möglich. Diese Anzahl von Garagen sind aufgrund ihres Emissionsverhaltens im WA uneingeschränkt zulässig und entfalten höchstens Auswirkungen auf Nachbargrundstücke, die sich aber im zumutbaren Rahmen bewegen.

Die Planstraßen sind durchgängig mit einem Profil von 6 m Mischverkehrsfläche vorgesehen, um quer aufgestellte Garagen und Stellplätze anfahren und gleichzeitig eine hohe Anzahl von öffentlichen Stellplätzen schaffen zu können.

6.6. Erschließung - Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser und die Entsorgung des anfallenden Abwassers wird über die Einbindung in das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die neue Kläranlage hat für die Abwassermengen der zusätzlichen Einwohner eine ausreichende Kapazität. angeschlossen werden.

Hinsichtlich des anfallenden überschüssigen Oberflächenwassers von den Privatgrundstücken ist dessen Versickerung unproblematisch, wie sich im Zusammenhang mit der Altlastenrecherche auch bestätigt hat.

6.7. Öffentliche Grünflächen und Kinderspielplatz

Die Größe der öffentlichen Grünflächen wird für ausreichend erachtet, weil

- sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Schaalsee befindet, der über umfangreiche uferbegleitende und auch öffentlich zugängliche Grünflächen verfügt
- nunmehr im Unterschied zum Vorentwurf der größte Teil der privat genutzten Gärten erhalten bleibt
- der Eingriffs-Ausgleich in umfangreicher Form im Gebiet gewährleistet ist
- durch die umfangreichen Pflanzvorschriften das Gebiet gegenüber dem Ist-Zustand erheblich mehr bepflanzte Bereiche aufweisen wird
- die bestehenden Versiegelungen beseitigt werden

Die in der östlichen Hälfte des Plangebietes gelegene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" reicht mit einer Größe von rd. 530 m² flächenmäßig aus (als Orientierung wurde gerechnet: Höchstens knapp 19.00 m² zulässige Geschoßfläche x 2 % = rd. 380 m² Spielplatzmindestgröße) und ist so platziert, daß die zu laufende Entfernung vom entferntesten Grundstück rd. 350 m beträgt.

6.8. Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dem zugehörigen Erläuterungsbericht sind Aussagen zur Eingriffsbilanzierung und dem hieraus resultierenden Ausgleichsbedarf zu entnehmen. Seitens der Bauleitplanung kann den Empfehlungen des GOP weitgehend gefolgt werden. Hieraus resultierend wurden textliche Festsetzungen getroffen, die zum Teil die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet garantieren.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch externe Ersatzmaßnahmen im Bereich der Flur 1, Flurstück 89/1 (nähe Sportplatz) ausgeglichen. Hier soll eine Obstwiese angelegt werden. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume ergibt sich aus folgender Berechnung: Pro im Plangebiet zu fällendem Baum sind 3 neue zu pflanzen: Max. $70 \times 3 = 210$ Bäume abzüglich "Minderungspflanzung" im Plangebiet = 100: Auf der externen Fläche sind somit 110 Bäume zu pflanzen (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

	Bestand	Planung	Bilanz	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung/ -vermeidung	Kompensationsanfordernis	Maßnahmenvorschlag
Arten und Lebensgemeinschaften						
Wertstufe I	-	-	-	-	-	-
II	Ruderalflächen, Brachen, Siedlungsgehölze, obstbaumbestandene Hausgartenbereiche 15.400 m ²	Hausgarten Siedlungsreich 42.000 m ²	Abwertung von 15.400 m ² um 1 WS	Da vor allem der Obstbaumbestand als bedeutungsvoll betrachtet wird, sollen im Plangebiet auf öffentlichen und privaten Flächen ca. 100 Obstbäume gepflanzt werden, die als Eingriffsminderung angesetzt werden.	ja	Als Kompensationsmaßnahme wird die Anlage einer Obstwiese vorgeschlagen. Berechnungsgrundlage: Pro zu fällendem Baum sind 3 neue zu pflanzen: max. 70 x 3 = 210 Bäume, abzüglich Minderungspflanzung 210 - 100 = 110 Bäume. Da es nicht darauf ankommt, eine Obstplantage zu errichten, sondern eine unregelmäßige lockere Obstwiese, wird vorgeschlagen, eine 1 ha große Wiesenfläche anzulegen und mit 80 bis 100 Obstbäumen zu bepflanzen. Mit den Baumpflanzungen im Plangebiet wird die geforderte Anzahl von max. 210 Bäumen nahezu erreicht. Das Schutzgut wird damit als ausgeglichen betrachtet.
III	versiegelt, überbaut, verdichtet, vegetationslos intensiv genutzt 26.600 m ²					
Boden						
I	-	-	-	-	-	-
II	Brache, Wiese, Hausgärten, Obstbaumbereich auf ehemaligen Hausgärten ca. 20.400 m ²	Siedlungsgrün Hausgärten 21.880 m ²	Aufwertung von 1.480 m ² um 1 WS		nein	
III	versiegelt, überbaut, verdichtet ca. 21.600 m ²	versiegelt, überbaut 20.120 m ²			nein	

Bestand	Planung	Bilanz	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung/-vermeidung	Kompensations-erforder-nis	Maßnahmenvor-schlag
Wasser/ Grundwasser					
I	-	-	-	-	-
II	Brache, Wiese, Hausgärten mit/ ohne Obstbäume ca. 20.400 m ²	Siedlungsgrün, Hausgärten 21.880 m ²	Aufwertung von 1.480 m ² um 1 WS	Das auf den Grundstücken auftretende Niederschlagswasser wird ebenda versickert.	nein
III	versiegelt, überbaut, Altablagerung, diffuse Eintragsquellen ca. 21.600 m ²	versiegelt, überbaut 20.120 m ²			
Klima/Luft					
(I)	-	-	-	-	-
II	Das Gesamtgebiet wird einheitlich der Wertstufe II 42.000 m ² zugeordnet	Gesamtgebiet bleibt in WS II 42.000 m ²	keine Auf- oder Abwertung	-	nein
III	-	-	-	-	-
Orts- und Landschaftsbild					
I	-	-	-	-	-
II	-	-	-	-	nein
III	Aufgrund der ungeordneten, abgängigen sowohl städtebaulichen als auch landschaftsökologischen Strukturen wird das Gebiet komplett der WS III zugerechnet Siedlungsbereich: 42.000 m ²	Die Gesamtfläche bleibt in WS III eingestuft. Da die Neuordnung und Strukturierung des Plangebietes mit angepaßten Bauhöhen zur Verbesserung der Orts- und Landschaftsbildsituation führt, aber insgesamt als Siedlungsbereich angesehen wird. 42.000 m ²		Anpassung der Bauhöhen und Flächenausnutzung an ortstypische Verhältnisse	

6.9. Altlasten

Im Bereich des Baugebietes WA₂ wurden bis ca. 1945 Bauschutt, Holzreste und Hausmüll abgelagert (Bauschutt z.T. nach 1945). Die aus den im September 1996 durchgeführten 6 Probeschürfen à 6 m³ Materialentnahme gewonnenen Erkenntnisse lassen den Schluß zu, daß die Altablagerung hinsichtlich der Gewährleistung tragfähigen Baugrundes vor Wiedereinbau entweder vor Ort oder an anderer Stelle behandelt werden muß und daß ca. 30 % des Ablagerungsvolumens voraussichtlich den gesetzlichen Vorgaben entsprekend zu entsorgen sein werden. Gesundheitsgefahren sind nicht zu befürchten, so daß eine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nicht gegeben ist. (diese Information ist fast wortgleich als Hinweis in der Planzeichnung vermerkt). Die aus den abzureißenden Gewerbebetrieben herrührenden Baurestmassen werden ordnungsgemäß entsorgt. Dieses gilt insbesondere für die asbesthaltigen Materialien.

6.10. Überschlägliche Flächenbilanz

Geltungsbereich = Bruttobauland (unbebaut)	4,20 ha
- Flächen für die Erschließung und Versorgung (öff. Straßenverkehrsfläche, Trafo)	0,44 ha
- Öffentliche Grünflächen (u.a. Spielplatz)	0,08 ha
= Nettobauland	3,72 ha

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um in dem neuen Wohngebiet eine einheitliche Grundstruktur mit ausgewogener Gestaltung zu erzielen, die sich in das vorhandene Ortsbild einfügt.

In den geplanten Wohngebieten werden weiterhin kleinere Nebengebäude bis zu 10 m³ nicht in die Gestaltungsvorschriften einbezogen, da sie aufgrund ihrer geringen Dimension gestalterisch nicht wirksam sind. Ebenso sind Wintergärten und mindestens zweiseitig offene Garagenanlagen aufgrund ihrer spezifischen Eigenart aus den Gestaltungsvorschriften ausgeschlossen. Sie besitzen daher nahezu volle Gestaltungsfreiheit: Hier sind lediglich Metallverkleidungen wie z. B. Wellblech nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Materialien für Außenwände und Dacheindeckung basieren auf den regionstypischen Bauweisen und -materialien und entwickeln diese zu der beabsichtigten, sich in das Ortsbild einfügenden einheitlichen Grundstruktur weiter. Zugleich lassen sie ausreichenden Spielraum für die äußere Gestaltung der Gebäude.

Die Vorschriften zur Dachneigung sollen über gleichgeneigte Dachflächen ein ausgewogenes Bild erzielen. Gleichzeitig sind je nach der Tiefe des Gebäudes verschieden hohe Traufen möglich, so daß innerhalb einer Gebäudereihe hierdurch eine Gliederung und eine optische Auflockerung ermöglicht wird.

Die festgesetzten Dachneigungen haben zugleich auch Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Dachraumes. Generell ist mit dem festgesetzten Maß der Nutzung die volle Nutzung des Dachgeschosses möglich und vor dem Hintergrund des erforderlichen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Regel sogar erwünscht. Die vorgeschriebenen Dachneigungen (35 bis 50°) tragen dem Rechnung. Eine geringere Dachneigung ist für Wohngebäude aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht; Flachdächer sind somit ausgeschlossen. Für Nebengebäude und Garagen sind auch geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig, da sie i. d. R. ohne Dachgeschoß ausgebildet werden. Eine weitere Ausnahme bilden Grasdächer, die hierzulande üblicherweise eine Neigung von maximal bis zu 22° aufweisen.

Da zugunsten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden das Dachgeschoß verstärkt genutzt werden soll, zugleich aber im Ortsbild unverträgliche unproportional dimensionierte Dachaufbauten ausgeschlossen werden sollen, wird festgesetzt, daß die Summe der Breite der Gauben $\frac{2}{3}$ der Dachlänge (gemessen ohne seitliche Dachüberstände) nicht überschreiten darf und zwischen den Gauben sowie zwischen Gaube und seitlichem Dachabschluß jeweils ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten ist.

Für Gaubenformen (Zwerchhäuser), die durch ihre Giebelständigkeit aufgelockerter wirken, werden Ausnahmen vorgesehen. Hier darf die Summe der Gaubenbreiten bis zu $\frac{4}{5}$ der Dachlänge umfassen. Auch kann der o. g. Mindestabstand von 1,0 m sowohl zwischen den einzelnen Zwerchhaus-Gauben als auch zwischen Gaube und seitlichem Dachabschluß unterschritten werden, sofern jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m eingehalten wird.

Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude sind außerdem auch die im Vorgartenbereich sichtbaren Einfriedungen in einem bestimmten gestalterischen Rahmen zu halten. Das wichtigste Gestaltmerkmal bildet dabei die Höhe dieser Einfriedungen, die 0,80 m nicht überschreiten darf. Damit ist sichergestellt, daß die Vorgartenzone im Sinne eines "Vor"gartens einsehbar bleibt und der Raum vom öffentlichen Straßenraum aus bis zu den Gebäuden nicht durch unüberschaubare Mauern oder geschnittene Hecken eingeengt wird. Gleichzeitig können hierdurch im Bereich

von Straßeneinmündungen die erforderlichen Sichtverhältnisse gewährleistet werden.

Neben der Höhe wird auch die Art der verwendeten "Materialien" geregelt. Im einzelnen sind nur (geschnittene) Hecken aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*), und Staketenzäune, d. h. Zäune aus senkrechten Latten, zulässig. Im Ortsbild untypische Drahtzäune sind somit ebenso ausgeschlossen wie die an sich regionstypischen Ziegelmauern, die die stärkere bauliche Verdichtung im Plangebiet optisch zu sehr hervorheben würden.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

8.1. Konfliktbereich Landesstraße L 04 / Wohnen

Das Plangebiet grenzt in einem Teilbereich an die Landesstraße L 04 an. Der Teilbereich liegt straßenverkehrs- und straßenbaurechtlich innerorts, so daß eine Geschwindigkeit von maximal 50 km/h zugrundeliegt.

Bezüglich der Beurteilung der im Plangebiet vorhandenen Immissionen kann auf ein Gutachten zurückgegriffen werden, das für die Beurteilung des südlich gelegenen Erschließungsgebietes "Pampriner Siedlung" im Jahre 1993 erarbeitet wurde. Das Gutachten ging von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 3.674 KFZ / 24 h bei einem Schwerlastverkehrsanteil von 5,4 % aus. Für die nächsten 10 Jahre wurde eine Zunahme des Straßenverkehrs von 20 %, d. h. eine Verkehrsstärke von 4.400 KFZ / 24 h, berücksichtigt. Für die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km / h wurde bei freier Schallausbreitung ein Emissionspegel von tags 58,3 dB (A) und nachts 49,5 dB (A) in einem Abstand von 25 m von der Straße ermittelt.

Die in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für Immissionspegel in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB (A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit überschritten. Der Hauptteil der festgesetzten überbaubaren Bereiche liegt in einem größeren Abstand zur Fahrbahn der Landesstraße und wird zudem von vorhandener Bebauung abgeschirmt. Da zugleich die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB (A) tags und 50 dB(A) nachts), die neben der gewerblichen Nutzung in gleichem Maße auch dem Wohnen dienen, noch unterschritten sind, kann davon ausgegangen werden, daß die vorhandenen Immissionen in den allgemeinen Wohngebieten zumutbar sind, zumal die Wärmeschutzverordnung bezüglich der Ausbildung der Fenster bereits einen Schallschutz der Schallschutzklasse II mit sich bringt und die der Landesstraße zugewandten Freibereiche

nördlich der Gebäude in der Regel nicht im Sinne von "Außenwohnbereichen" genutzt werden.

In dem Bereich, der an die Landesstraße angrenzt, reicht der festgesetzte überbaubare Bereich relativ nah an die Landesstraße heran. Der überbaubare Bereich ist relativ großzügig festgesetzt, da hier nicht nur Wohnnutzung sondern auch weitere Infrastruktureinrichtungen untergebracht werden sollen. Für die Wohnnutzung sind daher vor allem die oberen Geschosse vorgesehen. Zusätzlich müssen entsprechend der Funktion des Gebietes auch verstärkt zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze angeordnet werden, die den geplanten Gebäuden vor allem in Richtung zur Landesstraße vorzulagern sind. Um für die beabsichtigten Nutzungen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu erzielen, ist die Baugrenze sehr nah an die Landesstraße herangerückt. Ungeachtet dessen ist im Rahmen der späteren Bauanträge der Immissionsschutz für die Wohnnutzung nachzuweisen.

8.2. Konfliktbereich Eisenbahntrasse / Wohnen

Südlich des Plangebietes befindet sich die Eisenbahntrasse Zarrentin - Hagenow, die zum Teil direkt an das Plangebiet angrenzt. Für die Beurteilung der bahverkehrsbedingten Lärmimmissionen könnte auf das bereits oben genannte Gutachten zurückgegriffen werden. Das Gutachten ergab, daß die für allgemeine Wohngebiete angegebenen Orientierungswerte der DIN 18005 bereits unter den damaligen Bedingungen eingehalten werden, wenngleich bei jeder Vorbeifahrt eines Zuges ein Maximalpegel auftritt, der störend wirkt. In der Ergänzung zum genannten Gutachten wird daher der Maximalpegel beurteilt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan kann gegenüber den im Gutachten noch zu berücksichtigenden 11 Zugpaaren pro Tag heute von 8 Zugpaaren pro Tag ausgegangen werden. Weiterhin wurde für das Plangebiet "Pampriner Siedlung" von einer Geschwindigkeit von 50 km / h ausgegangen, während im Bereich des vorliegenden Plangebietes aufgrund der direkten Nähe des Bahnhofs von einer entsprechend geringeren Geschwindigkeit ausgegangen werden kann. Außerdem werden Triebwagen eingesetzt, wodurch außerdem früher stärker emittierende Rangiervorgänge entfallen. Die Triebwagen sind zudem sehr geräuscharm. Die für das vorliegende Plangebiet zugrundezulegenden Voraussetzungen sind somit erheblich günstiger als zum Zeitraum der Gutachtenerstellung.

Aus planerischen Gründen ist der ursprünglich konzipierte Garagenhof, der auch eine lärmabschirmende Funktion haben sollte, entfallen. Diese Abschirmungsfunktion ist ebenso wenig notwendig wie der Einbau besonders schalldämmender Bauteile.

Der Immissionsschutz in den geplanten Wohngebieten bzgl. der bahverkehrsbedingten Lärmemissionen in jedem Falle gewährleistet. Dies gilt auch für den Fall,

daß die Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion der Stadt z. B. durch die Attraktion einer Museumsbahn o. ä. verstärkt werden soll, obwohl die Tendenz derzeit eher in Richtung Stilllegung der Bahnlinie geht. Das Letztgenannte würde allerdings den Bestrebungen, umweltfreundliche Verkehrsmittel zu fördern, zuwiderlaufen.

8.3. Zusätzliche Belastung der Pampriner Straße

Die Ableitung von unerwünschten Verkehren zur Pampriner Straße in das Zentrum wurde durch die zusätzliche Planstr. "A3" wieder aktuell (vgl. Kap. 6.5). Daß diese Anbindung zu diesem Zweck übermäßig genutzt wird, ist aber aufgrund ihrer hierfür ungünstigen Lage (winklige Straßenführung und geringe Ausbaubreite) für unwahrscheinlich zu halten. Nach den anerkannten Vorgaben der EAE wurden für die morgentliche Spitzenstunde zwischen 7.00 und 8.00 Uhr als wahrscheinlichste Variante zusätzlich 58 Pkw und als (eher unwahrscheinlich) ein "schlechterer" Wert von 68 Pkw ermittelt²⁾. Für die Pampriner Straße ergäbe sich ein Wert von zusätzlich 1 Pkw pro Minute, ein Wert, der praktisch zu vernachlässigen ist.

9. FORTSCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANS

In der Übersicht ergaben sich für den Entwurf gegenüber dem Vorentwurf folgende Änderungen:

Planzeichnung (Teil A)

Planinhalt	Vorentwurf	Entwurf
<u>Erschließung</u> Erschließungssystem	Spange	Ringerschließung, die dann durch eine zusätzliche Planstr. wieder mit der Pampriner Str. verbunden wurde
Planstraßen in die Pampriner Str.	2	2
Private Stellplatzanlage in die Pampriner Str.	30 WE	30 WE (unverändert)
Festsetzung verkehrsberuhigter Bereiche	zum Teil, da Spange	nicht, da Ring mit Versätzen

2) Basierend auf 180 WE als maximaler und kaum erreichbarer Wert für das Plangebiet, Pkw-Bestand 1,5 pro WE, wahrscheinliche Verteilung der Quellen: Planstraße A (zur Wittenburger Chaussee) = 37, Planstraße A 3: 26, Planstraße B: 16, Vom Flurstück 84/2: 16; unwahrscheinliche Verteilung der Quellen: Planstraße A (zur Wittenburger Chaussee) = 26, Planstraße A 3: 37, Planstraße B: 16, Vom Flurstück 84/2: 16

Planinhalt	Vorentwurf	Entwurf
<u>Nutzung</u> Art der Nutzung	WA gem. § 4 BauNVO	WA ₁ gem. § 4 BauNVO (unverändert) WA ₂ gem. § 4 BauNVO: "Wohn- und Geschäftshaus": Ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben
Fläche für Gemeinschaftsgaragen	Garagenanlage an der Bahnstrecke	entfällt
Fläche für Garagen an der Planstr. "B" (Zur Pampriner Str.)	keine	neu
<u>Maß der Nutzung</u> "Wohn- und Geschäftshaus" an der Wittenburger Chaussee	Maximale Firsthöhe 14,50 m	Maximale Firsthöhe 12,50 m
Bereich um die Planstr. "B" und nördlich der Planstr. "A1"	nur D und H zulässig	keine Haustypen
<u>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u> Erhaltung	keine	2 Bäume
Neupflanzung	heimische Laubbäume auf Privatgrundstücken, Stellplatzanlagen und öffentlichen Straßen	verstärkt heimische Obstgehölze auf Privatgrundstücken, Stellplatzanlagen und öffentlichen Straßen
<u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>		
Versiegelung	keine Regelung	wird geregelt durch neue TF Nr. 6.1
Fledermäuse	keine Regelung	wird geregelt durch neue TF Nr. 6.2

Zwischenzeitlich wurden die Baugrenzen auch für das südwestlich an die Pampriner Straße angrenzende Baugebiet (Grundstück Kruse) begradigt, weil die Beibehaltung der gestaffelten Baugrenzen aufgrund der anderen vorgenommenen Änderungen nicht mehr nachvollziehbar wären.

Im Entwurf wurden keine Verkehrsflächen mehr mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Begründung

Kap. 8.3 (Zusätzliche Belastung der Pampriner Straße)

Das Kapitel wurde neu eingeführt

Kap. 11. (Hinweise)

Das Kapitel wurde neu eingeführt

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung ergaben sich Anregungen und Bedenken seitens der Bürger und zweier öffentlicher Stellen (Landkreis und STAUN).

Planzeichnung (Teil A)

Planinhalt	Entwurf	Satzungsexemplar
Bereich 1 (nordwestlich und nördlich der Planstr. "B")	GRZ 0,4; keine GFZ; Sockel 0,50 m; abw. Bauw. = 22 m; FH 9,50 m	GRZ 0,25; GFZ 0,5; Sockel 0,35 m; unverändert: Bauweise, FH
Bereich 2 (Südlich der Planstr. "B" und nördlich der Planstr. "A1")	s.o.	GRZ 0,3; GFZ 0,6; Sockel 0,35 m; unverändert: Bauweise, FH
Bereich 2 a (kleiner Bereich angrenzend an die Grst. Wittb. Ch. 26 und 28)	GRZ 0,4; keine GFZ; offene Bauweise; Sockel 0,50 m; FH 11,50 m	GRZ 0,3; GFZ 0,6; Sockel 0,35 m; Bauw. = 22 m, FH 9,50 m
Bereich 3 (Zwischen der Planstr. "A4" und der Bahnstrecke)	GRZ 0,4; keine GFZ; offene Bauweise; Sockel 0,50 m; FH 11,50 m	GRZ 0,3; GFZ 0,6; abw. Bauw. = 22 m; unverändert: Sockel, FH
Bereich 4 (Hausgruppen im südwestlichen Teil)	GRZ 0,4; keine GFZ; offene Bauweise; Sockel 0,50 m; FH 9,50 m	GRZ 0,3; GFZ 0,6; abw. Bauw. = 40 m; kein Sockel; unverändert: FH
Bereich 5 (Hausgruppen im Zentrum des Plangebietes südl. der Planstr. "A1")	GRZ 0,4; keine GFZ; offene Bauweise; Sockel 0,50 m; FH 9,50 m	GRZ 0,3; GFZ 0,6; abw. Bauw. = 40 m; Sockel 0,35 m; unverändert: FH
Bereich 6 (Hausgruppen nördlich der Planstraßen "A3" und "A4")	GRZ 0,4; keine GFZ; offene Bauweise; Sockel 0,50 m; FH 11,50 m	GRZ 0,3; GFZ 0,6; abw. Bauw. = 40 m; Sockel 0,50 m; unverändert: FH
Überschreitung der GRZ	keine	Ausnahme für GRZ 0,25 und bei Einhaltung der GFZ
Planinhalt	Entwurf	Satzungsexemplar
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		
Regelung zum Zeitraum der Umsetzung	keine	In der neuen TF 6.7 geregelt
Artenliste	keine	In der neuen TF Nr. 6.8 geregelt

Textliche Festsetzungen (Teil B)**Neu****2. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO**

- 2.1 In den Baugebieten, in denen eine GRZ von 0,25 festgesetzt ist, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 70 % zulässig.
- 2.2 In den Baugebieten, in denen eine GRZ von 0,3 festgesetzt ist, darf diese ausnahmsweise bis auf maximal 0,35 überschritten werden, wenn die festgesetzte GFZ eingehalten wird. Die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% bezieht sich in jedem Falle auf die GRZ von 0,3.

TF Nr. 3: Die Festsetzungen zur Höhenlage wurden der Tatsache angepaßt, daß nunmehr verschiedene Sockelhöhen festgesetzt wurden.

TF Nr. 4: Die Festsetzung zur Bauweise wurde der Tatsache angepaßt, daß nunmehr verschiedene Bauweisen festgesetzt wurden.

TF Nr. 5: Wurde präzisiert, da nur eine Fläche für Garagen festgesetzt wurde.

TF Nr. 6.3: (Zeitraumen) wurde ergänzt

TF Nr. 6.5: (Dachbegrünung), wurde mit den örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der zulässigen Neigungen synchronisiert

Neu

- 6.7 Die Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind in der auf die Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, wobei im Spielplatzbereich ungiftige Arten zu verwenden sind

Neu**6.8 Artenliste**

Die Laubbäume (außer Obstbäume, lfd. Nr. 1, 2 und 7) haben einen durchgehenden Leittrieb aufzuweisen, der Stammumfang der mindestens zwei mal verpflanzten Hochstämme hat mindestens 14 bis 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu betragen.

- | | | |
|------|---------|--------------|
| 1 | Kirsche | Prunus spec. |
| 2 | Apfel | Malus spec. |
| usw. | | |

Hinweise

Ein zusätzlicher Hinweis wird aufgenommen (vormals nur in der Begründung)

4. Gewässerschutzstreifen

Da das Plangebiet teilweise im 100-m-Gewässerschutzstreifen des Schaalsees liegt, sind für diese Bereiche Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 4 des 1. NatG M-V zu beantragen.

Begründung

Kap. 6.2 (Maß der baulichen Nutzung)

Die ersten Sätze waren aufgrund der Änderungen zu den Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung umzuformulieren.

Kap. 6.3 (Bauweise)

Der Text war aufgrund der Änderungen zu den Festsetzung zur Bauweise umzuformulieren.

Kap. 6.5 (Erschließung - Verkehrsflächen)

Der Text war um die hinzukommende Anbindung an die Pampriner Str. zu erweitern. Dieses erfolgte mit der Textpassage, wie sie unter Pkt. 15, S 32 des Abwägungsvorschlages aufgeführt ist. Außerdem werden Ausführungen zur Fläche für Garagen ergänzt

Kap. 6.7 (Öffentliche Grünflächen und Kinderspielplatz)

Erläuterungen zu den öffentlichen Grünflächen wurde hinzugefügt. Aufgrund reduzierter Bruttogeschoßfläche neue Ermittlung der Mindestgröße; Spielplatzfläche bleibt ansonsten erhalten.

Kap. 6.8 (Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)

Hier wurden Aussagen zur externen Kompensation ergänzt. Die der Abwägung beigelegten Bilanzierungstabellen werden hier in die Begründung eingefügt.

Kap. 6.10 (Überschlägliche Flächenbilanz)

Wurde korrigiert

Kap. 8.3 (Zusätzliche Belastung der Pampriner Straße)

Aufgrund der Einführung der zusätzlichen Planstr. "A3" war der Text neu zu formulieren.

Kap. 10.3 (Bodenordnung und soziale Maßnahmen)

Der Text wurde geringfügig umformuliert.

Kap. 9. (Hinweise)

Ein zusätzlicher Hinweis wird aufgenommen:

Schutz der Fledermäuse

Es wird darauf hingewiesen, daß bzgl. des o.g. Schutzes der § 20 f BNatG, wie nachfolgend auszugsweise aufgeführt, zu beachten ist:

(1) Es ist verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten ... zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ...

Die Nist- bzw. Zufluchtstätte ist im vorliegenden Falle insbesondere die im Plangebiet stehende Lagerhalle. Ihr Abriß ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Mitte Mai erlaubt.

Im Zusammenhang mit der Fassung des Satzungsbeschlusses

Der Hauptausschuß hat auf seiner Sitzung am 20.02.1997 ergänzend beschlossen, daß

- die überbaubaren Grundstücksflächen für alle Grundstücke, für die die abweichende Bauweise bis maximal 40 m festgesetzt werden soll, in differenzierterer und gestaffelterer Form festgesetzt werden sollen und
- für das Baugebiet WA₂ an der Wittenburger Chaussee statt 12,50 m eine maximale Firsthöhe von 11,50 m und
- für das Baugebiet WA₂ statt der offenen eine abweichende Bauweise von maximal 40 m festgesetzt werden soll, wobei ebenfalls die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des o.g. Pkt. 1. geändert werden soll

Schließlich hat die Stadtvertretung auf ihrer Sitzung am 25.02.1997 ergänzend beschlossen, daß

- für das Baugebiet WA₂ an der Wittenburger Chaussee statt 12,50 m eine maximale Firsthöhe von 10,50 m und
- für das Baugebiet WA₂ statt der offenen eine abweichende Bauweise von maximal 30 m festgesetzt werden soll

10. HINWEISE

Einmündungsbereich Wittenburger Chaussee

Es wird darauf hingewiesen, daß die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung Planstraße A in die Wittenburger Chaussee im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Schwerin zu erfolgen hat.

Gewässerschutzstreifen

Da das Plangebiet teilweise im 100-m-Gewässerschutzstreifen des Schaalsees liegt, sind für diese Bereiche Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 4 des 1. NatG M-V zu beantragen.

Baumschutzverordnung

Es wird darauf hingewiesen, daß auch bestimmte Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 10 cm erhaltenswert sind. Dieses ergibt sich aus der immer noch anzuwendenden Baumschutzverordnung der ehemaligen DDR. Vor Rodung sind Ausnahmeanträge zu stellen.

Schutz der Fledermäuse

Es wird darauf hingewiesen, daß i.V.m. dem Abriß von Gebäuden im Plangebiet der § 20 f BNatG, wie nachfolgend auszugsweise aufgeführt, zu beachten ist:

"(1) Es ist verboten,

1. wildlebende(n) Tiere(n) der besonders geschützten Arten ... zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ..."

Insbesondere die im Plangebiet stehende Lagerhalle dient den Fledermäusen als Sommerquartier und Brutstätte. Ihr Abriß ist nur nach Abstimmung mit dem Landkreis Ludwigslust, Untere Naturschutzbehörde, und nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Mitte Mai möglich.

Abwasseranlagen

Es wird darauf hingewiesen, daß für den Fall, daß vorhandene Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes Sude-Schaale überbaut oder umverlegt werden müssen oder neue Anlagen errichtet werden müssen, eine Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Sude-Schaale erfolgen muß.

Bauliche Maßnahmen an den Gleisanlagen

Es wird darauf hingewiesen,

- daß zwischen Gleismitte und fester Bebauung ein Mindestabstand von 3,80 einzuhalten ist.
- daß aus Sicherheitsgründen zum Gleis Schutzmaßnahmen vorzusehen sind.
- daß für den Bahnübergang (km 26,890) keine besonderen Maßnahmen zu berücksichtigen sind
- daß sich im unmittelbaren Grenzbereich des Bahnübergangs Beleuchtungsanlagen befinden. Hier ist ggfs. eine Abstimmung mit der DB erforderlich
- daß Oberflächenwasser nicht auf das Bahngelände abgeführt werden darf

- daß am Gleiskörper entlang eine Kabeltrasse zum Einfahrtssignal verläuft. Hierzu ist das Kabelmerkblatt der Deutschen Bahn AG, Geschäftsbereich Netz, Niederlassung Wittenberge, NNT 4, Am Bahnhof, 19322 Wittenberge abzufordern
- daß, sollte eine Nutzung des angrenzenden Bahngeländes innerhalb der Bauphase erforderlich werden, eine Einweisung durch die DB Kom, Deutsche Bahngruppe, Servicestützpunkt Wittenberge, Am Bahnhof, 19322 Wittenberge notwendig ist, da sich in diesem Bereich ein 14" erdverlegtes Bahnhofsfernmeldekanal befindet. Die für die Sicherheit des Kanals erforderlichen Maßnahmen werden bei der örtlichen Einweisung festgelegt.
- daß für den Fall einer verstärkten Nutzung der Strecke Hagenow Land - Zarrentin durch die Museumsbahn die brandschutztechnischen Forderungen der zuständigen Feuerwehr zu berücksichtigen sind.

11. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1. Ver- und Entsorgung

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen können an vorhandene und ausreichend dimensionierte Leitungen angeschlossen werden.

10.2. Kosten zur Durchführung des Bebauungsplans

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung des B-Plans keine Kosten. Die Baugrundstücke werden über einen Erschließungsträger voll erschlossen an die Käufer abgegeben.

10.3. Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen im Sinne eines Sozialplanes gemäß § 180 BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich, da es sich zum größten Teil um Gewerbebrachen handelt.

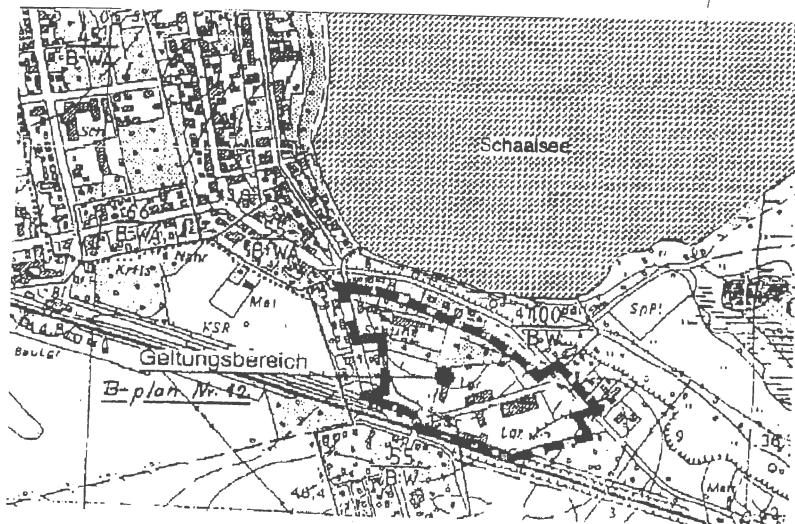
Mit den betroffenen Eigentümern der seinerzeit durch den Bebauungsplan-Vorentwurf überplanten, als Hausgärten genutzten Bereiche an der "Wittenburger Chaussee" wurde Ende Oktober 1996 eine Ortsbegehung vorgenommen, um eine für die Betroffenen befriedigendere Lösung herbeizuführen. Es wird davon

ausgegangen, daß den entsprechenden Eigentümern zu gegebener Zeit Kaufangebote vom Grundstückseigentümer unterbreitet werden. Auf jeden Fall werden die umstrittenen Grundstücksteile von der vorliegenden Planung nicht mehr berührt.

UNTERZEICHNET:Zarrentin, den *11. August 1997*.....
(Bürgermeister)

der Stadt Zarrentin

Der Plangeltungsbereich ist wie folgt festgesetzt:



**Ministerium für
Bau, Landesentwicklung und Umwelt
Mecklenburg-Vorpommern**



Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern
19048 Schwerin

19053 Schwerin
Schloßstraße 6 - 8

☎ (03 85) 5 88 - 0
Telefax (03 85) 5 88 - 87 17
Telex (03 85) 3 23 01

Amt Zarrentin
Der Amtsvorsteher
für die Stadt Zarrentin
Amtsstraße 5

19246 Zarrentin

nachrichtlich:

Landkreis Ludwigslust
Der Landrat
Bauordnungsamt
Garnisonsstraße 1

19288 Ludwigslust

Amt Zarrentin	
Fachamt: FB 26 8.9	
Eing.: 16. Okt. 1998	
Kopie(n):	Hinweise:

Ihr Zeichen / vom

Fr. Hübner/05.10.98

Mein Zeichen / vom

VIII 230e-512.113
-54.121 (12)

Telefon

588-8237
Herr Dr. Bomke

Datum

12.10.1998

Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnen am südlichen Schaalsee“ der Stadt Zarrentin
hier: Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben und Auflagen i.V.m. meiner am 22.09.1997
erteilten Genehmigung

Hiermit bestätige ich die Erfüllung der am 22.09.1997 erteilten Maßgaben und Auflagen mit Ausnahme der Auflage 6, die als nicht erfüllt gilt. Der Bebauungsplan ist bereits in der Überschrift als **Satzung** der Stadt Zarrentin zu kennzeichnen (vgl. hierzu: Gemeinsamer Einführungs-erlaß zum Baugesetzbuch, Anlage 8, Muster 7 und 9).

Nach Erfüllung der Auflage darf die Genehmigung für den Bebauungsplan nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), vorgenommen werden.

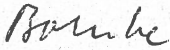
Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme des Bauleitplanes richten sich hinsichtlich Art und Form nach der aufgrund der Kommunalverfassung erlassenen Hauptsatzung der Stadt. In der Bekanntmachung muß der Geltungsbereich so konkret angegeben werden, daß aus ihr gefolgert werden kann, um welchen Bebauungsplan es sich handelt. Die Bekanntmachung hat ferner anzugeben, wo und zu welchen Zeiten der Bebauungsplan mit Begründung von jedermann eingesehen werden kann.

In die Bekanntmachung sind Hinweise über die Voraussetzungen, unter denen die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung geltend gemacht werden können, sowie die Rechtsfolgen aufzunehmen. In diesem Zusammenhang weise ich auf § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Januar 1998 hin, wonach ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden können, wenn bei der Bekanntmachung auf die Regelung dieses Absatzes hingewiesen worden ist.

Einen endgültig ausgefertigten und bekanntgemachten Plan bitte ich, mir mit dem Bekanntmachungsnachweis herzureichen.

Den von mir zunächst noch einbehaltenen Plan werde ich sodann zurücksenden.

Im Auftrage



Dr. Bomke

**Ministerium für
Bau, Landesentwicklung und Umwelt
Mecklenburg-Vorpommern**



Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern
19048 Schwerin

Amt Zarrentin
Der Amtsvorsteher
für die Stadt Zarrentin
Amtsstraße 5

19246 Zarrentin

nachrichtlich:

Landkreis Ludwigslust
Der Landrat
Bauordnungsamt
Hagenstraße 23

19230 Hagenow

Amt für Raumordnung
und Landesplanung
Mittleres Mecklenburg/Rostock
G.-Hauptmann-Str. 19

18055 Rostock

Ihr Zeichen/vom
Hübner/18.08.1997
PE: 20.08.1997

Mein Zeichen
VIII 231b-512.113
-54.121 (12)

Telefon Datum
59029-57 22.09.1997
Herr Dr. Bomke

**Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnen am südlichen Schaalsee“ der
Stadt Zarrentin**

Der von der Stadtvertretung der Stadt Zarrentin am 07.08.1997 beschlossene Bebauungs-
plan Nr. 12

„Wohnen am südlichen Schaalsee“

wird hiermit nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) mit nachstehenden Maßga-
ben und Auflagen

genehmigt.

Maßgaben

1. In einer erneuten Abwägung ist über einen hinreichenden Schutz des Baugebietes
vor Lärmimmissionen zu entscheiden.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes u.a. die
Belange des Umweltschutzes, d.h. insbesondere der Immissionsschutz und damit der
Schallschutz, zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt in einem Teilbereich - Gebiet WA 2 - direkt an die Landesstraße
L 04 (Wittenburger Straße).

Bezüglich der Beurteilung der auftretenden Immissionsbelastung für das zweifellos be-
troffene WA 2-Gebiet wird im Abschn. 8.1 der Begründung des Bebauungsplanes auf
ein Gutachten für das Gebiet „Pampriner Siedlung“ aus dem Jahre 1993 sowie auf die

schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes (MI) abgestellt. Im Rahmen der späteren Bauanträge sei - so die Ausführungen in der Begründung - der Immissionsschutz für die Wohnnutzung nachzuweisen.

Die Verlagerung der Bewältigung des Immissionskonfliktes auf das Bauantragsverfahren ist nicht möglich. Planbedingte Konflikte sind im Bebauungsplanverfahren einer Lösung zuzuführen. Im übrigen weise ich darauf hin, daß nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 64 der Landesbauordnung (LBauO M-V) die Errichtung von Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen keiner Genehmigung mehr bedarf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 dienen auch einem ausreichenden Schutz der außerhalb der Gebäude befindlichen Freibereiche des Wohngrundstücks, wie z.B. Garten und Terrassen. Auf einen ggf. vorhandenen „Abschirmeffekt“ durch vorhandene Bebauung entlang der Straße ist bisher nicht detailliert eingegangen worden. Es ist damit nicht abschließend geklärt, welche Lärmbelastung im Plangebiet tatsächlich vorliegt.

Im Rahmen einer erneuten Abwägung ist daher über ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zu befinden. Diese sind nach dem Ergebnis der Abwägung im Bebauungsplan festzusetzen.

2. Es ist nachzuweisen, daß die Durchführung der außerhalb des Plangeltungsbereiches geplanten Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft gesichert ist.

Die Bebauung des Gebietes stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

§ 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verpflichtet die Gemeinden, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über den Ausgleich bzw. Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild zu entscheiden. Die in diesem Sinne festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß § 8 a Abs. 3 BNatSchG grundsätzlich von den Vorhabenträgern durchzuführen.

Den Unterlagen ist zu entnehmen, daß für den mit dem Planungsvorhaben verbundenen Eingriff innerhalb des Plangeltungsbereiches lediglich ein teilweiser Funktionsausgleich erreicht werden kann (vgl. Abschn. 6.8 der Begründung). Aus diesem Grunde sind Ersatzmaßnahmen auf außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Flächen geplant: im Bereich der Flur 1, Flurstück 89/1 (Nähe Sportplatz) soll eine Obstwiese angelegt werden. Weitere Ausführungen zur Art und Weise, zur eigentumsrechtlichen, finanziellen und terminlichen Durchführung dieser Maßnahme werden in den Unterlagen nicht gemacht; dies ist daher noch vorzunehmen.

Als Nachweis der Realisierbarkeit der externen Ersatzmaßnahmen kommen in Betracht:

- die Verfügungsberechtigung der Stadt über das Grundstück, das für die Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden soll (z.B. Einverständniserklärung des Eigentümers),
- der Beschluß der Stadtvertretung mit Festlegung des Zeitpunktes der Durchführung der Maßnahmen, sofern die Stadt die Maßnahmen selbst ausführt oder
- der Nachweis über eine vertragliche Regelung mit einem Dritten, sofern dieser die Durchführung der Maßnahmen übernimmt.

Ich mache darauf aufmerksam, daß die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit dem am 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nur noch einmal im Bebauungsplanverfahren, nicht mehr im Baugenehmigungsverfahren, geprüft wird. Die Problematik ist deshalb endgültig und abschließend im Bauleitplanverfahren abzuarbeiten. Das ist bislang nicht hinreichend erfolgt.

3. **Im Bebauungsplan ist vollständig die Zweckbestimmung der festgesetzten Grünflächen anzugeben.**

Der Rechtsnormcharakter eines Bebauungsplanes verlangt, daß getroffene Festsetzungen in ihrem Inhalt hinreichend bestimmt sein müssen. Hierzu gehört die Zweckbestimmung für die festgesetzten Grünflächen. Erst eine derartige rechtseindeutige Festsetzung ermöglicht einerseits der Stadtvertretung eine sachgemäße Abwägung über diese Flächen und andererseits den Betroffenen das sachgerechte Vorbringen von Anregungen und Bedenken. Die differenzierte Festsetzung ist daher für

- die Grünfläche an der Planstraße B
- die Grünfläche an der Planstraße A 3 vorzunehmen.

Auflagen

1. **Die derzeit noch bestehenden Unstimmigkeiten über den Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft sind auszuräumen.**

Die Stadt Zarrentin geht in der Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (s. Abwägungsprotokoll vom 30.01.1997) davon aus, daß durch die im Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann. Die Grundlage für diese Entscheidung bildet der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 12.

Demgegenüber stehen jedoch noch Bedenken des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin (Schreiben vom 06.11.1996) bezüglich der aufgrund der geplanten Beeinträchtigung des Naturhaushaltes gebotenen schutzgutbezogenen Zustandsbeurteilung, die bisher unzureichend bearbeitet worden sind. Der gegenwärtig teilweise bebaute Plangeltungsbereich erfährt durch den Bebauungsplan zweifellos eine Aufwertung. Auf ihm ist jedoch ein nicht geringer Gehölzbestand vorhanden. Bei der Bewertung dieses Bestandes und der einbezogenen Gärten sind Differenzen zwischen den Naturschutzbehörden und der Stadt festzustellen. Für die weitere Bearbeitung ist die Frage zu klären, wie aufgrund der geltenden Baumschutzverordnung mit dem Gehölzbestand umgegangen werden kann.

In enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ist auch zu dieser Frage eine abschließende Klärung herbeizuführen.

2. **Es ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob eine Zuordnung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren getroffen werden soll, ggf. sind entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen zusätzlich in die Plansatzung aufzunehmen.**

Die Gesetzesregelung des § 8 a Abs. 3 bis 5 BNatSchG bestimmt Maßnahmen und Möglichkeiten, in deren Rahmen Festsetzungen in Bebauungsplänen für den Ausgleich und Ersatz vollzogen werden können. Dabei ist regelmäßig davon auszugehen, daß die entstehenden Kosten für die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom Verursacher (Investor/Bauherr) zu tragen sind. Dies setzt im vorliegenden Fall rechtsverbindliche Zuordnungsfestsetzungen **flächen- bzw. grundstücksbezogener und verteilungsmaßstäblicher Art im Bebauungsplan voraus.**

Eine solche Zuordnung ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgt. Er muß daher vorerst davon ausgegangen werden, daß die Stadt die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen selbst durchführt und die anfallenden Kosten trägt. Ohne Zuordnungsfestsetzung ist eine Umlage der entstehenden Kosten auf die zu bebauenden Grundstücke nicht möglich.

Mit der Frage der Realisierung und der Kostentragung als nicht unwesentliche Auswirkung dieses Bebauungsplanes hätte sich die Stadt in der Abwägung auseinandersetzen müssen. Dies ist hier nicht geschehen.

Es ist von hier aus unter Berücksichtigung aller Umstände nicht nachvollziehbar, warum die Stadt die (sie finanziell entlastenden) gesetzlichen Möglichkeiten nicht nutzt.

Selbstverständlich steht ihr auch die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über einen Folgekostenvertrag gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG, mit dem die Durchführung der Ersatzmaßnahmen einem Dritten übertragen werden kann, offen. Die Entscheidung dafür hätte aber deutlich dargelegt werden müssen.

3. Für die im 100 m-Gewässerschutzstreifen liegenden Planbereiche ist eine Ausnahmegenehmigung nachzuweisen.

Im Abschn. 10 der Begründung wird zutreffend darauf hingewiesen, daß das Plangebiet teilweise im 100 m-Gewässerschutzstreifen des Schaalsees liegt. Für diese Bereiche ist gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatSchG M-V) vom 10. Januar 1992 eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen und mir nachzuweisen.

4. Die Festsetzungen im Teil B (Text) des Bebauungsplanes sind zu überarbeiten.

Mit dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung enthält dieser bezüglich Inhalt und Wirkung Rechtsnormcharakter. Aus diesem Grunde können im Teil B (Text) nur solche Festsetzungen getroffen werden, die zur Verwirklichung der Planungsziele objektiv geeignet, zugleich notwendig und auf Rechtsgrundlagen abstellbar sein. In diesem Sinne sind nachstehende textliche Festsetzungen zu überarbeiten:

- 4.1 Die in der Festsetzung Nr. 2.1 erlaubte Überschreitung der GRZ um bis zu 70 % ist für diesen Standort hinsichtlich der zu beachtenden Belange der Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) einer Überprüfung und ggf. Korrektur zu unterziehen.
- 4.2 Für die Festsetzung Nr. 6.1 zur allgemeinen Pflicht der Begrünung gibt es keine Rechtsgrundlage, sie ist daher zu streichen.
- 4.3 Die Festsetzung Nr. 6.5 ist bezüglich der kostenmäßigen und rechtlichen Auswirkungen nochmals zu überprüfen und ggf. zu streichen, zumindest ist ihre objektbezogene Anwendbarkeit zu konkretisieren.
- 4.4 Die Festsetzung Nr. 7.1 ist zu streichen. Die Verpflichtung zur Versickerung anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken ist geregelt und bedarf hier keiner Festsetzung.

5. Die Straßenbegrenzungslinien sind rechtseindeutig festzusetzen.

In der Planzeichnung sind die Straßenbegrenzungslinien deutlich sichtbar mit dem Planzeichen Nr. 6.2 der Planzeichenverordnung 1990 festzusetzen. Die Straßenbegrenzungslinie stellt die Rechtsgrundlage für die bodenordnenden Maßnahmen dar, indem sie die vorhandene und künftige Eigentumsgrenze zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche bildet.

6. Der Bebauungsplan ist eindeutig als „Satzung der Stadt Zarrentin über den Bebauungsplan ...“ zu kennzeichnen. Dies muß bereits aus der Überschrift und der Deckseite hervorgehen.

7. Im Einmündungsbereich der Straßenverkehrsflächen sind Sichtdreiecke gemäß EAE 85, Ziff. 5.2.2.5, vorzusehen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen.

Dazu gehört die Festsetzung von Sichtdreiecken. Danach sind die Sichtflächen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

Eine entsprechende Festsetzung ist in den Teil B - Text - aufzunehmen. Die von den Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen sind mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der PlanzV 90 als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, zu kennzeichnen. Dies betrifft die Einmündungsbereiche der Planstraßen A, A 3 und B.

Die hiernach erforderlichen Ergänzungen bzw. Änderungen verlangen eine Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen.

Die übersandten Vorgänge werden - mit Ausnahme einer von mir zunächst noch zurückbehaltenen Ausfertigung des B-Planes und der Begründung - mit gleicher Post gesondert zurückgeschickt.

Nach Erfüllung der Maßgaben und Auflagen durch Beitrittsbeschluß ist mir eine beglaubigte Ausfertigung des Bebauungsplans unter Beifügung einer beglaubigten Abschrift des Beschlusses zuzusenden.

Die Bekanntmachung der Satzung und der Erteilung der Genehmigung nach § 12 BauGB darf erst vorgenommen werden, wenn die Erfüllung der Maßgaben von mir bestätigt und die Auflagen erfüllt worden sind.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht Schwerin, 19055 Schwerin, Wismarsche Straße 323, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden.

Die Klage ist gegen das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu richten.

Im Auftrag


Sawert