Stadt Zarrentin

Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 17 „Nördlich der K7“

Inhaltsverzeichnis

1 Anlaß und Ziel für die Aufstellung des B-Planes 3
2 Geltungsbereich 3
3 Rechtsgrundlagen 3
4 Verfahren 4
5 Lage des Plangebietes 4
6 Inhalt des Flächennutzungsplanes 4
7 Eingriff in Natur und Landschaft 4
8 Planinhalt 5
8.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 5
8.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 6
8.3 Bauweise und Baugrenzen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 6
8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB 7
8.5 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB 7
8.6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 7
8.7 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b) + (6) 8
8.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.- 1 Nr. 20 und Abs.- 6 BauGB 9
8.9 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 (1) 1 LBauO-MV 9
9 Versorgung des Gebietes 10
9.1 Trinkwasserversorgung 10
9.2 Abwasser 10
9.3 Stromversorgung 10
9.4 Telekommunikationsanlagen 11
10 Altlasten 14
11 Waldabstand 14
12 Städtebauliche Werte 14
13 Realisierung 15

14 Hinweise 16
14.1 Belange der Bodendenkmalpflege 16
14.2 Belange der Landesvermessung 16
15 Kosten 17
16 Anlagen 18
16.1 Flächenermittlung B-Plan Nr. 1 18
16.2 Regelstrassenquerschnitte (Darstellung ohne Normcharakter) 19

Stadt Zarrentin

Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 17 „Nördlich der K7“

1 Anlaß und Ziel für die Aufstellung des B-Planes

Im Sinne der Bereitstellung eines kontinuierlichen Bedarfs an Flächen für Eigenheime in der Stadt Zarrentin soll gemäß des im Genehmigungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes für den für eine Bebauung vorgesehenen Bereich eine entsprechende Nutzung vorbereitet werden. Daher ist es erforderlich, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich der Gemarkung Zarrentin. Im Westen grenzt es an die Pampriner Straße, im Norden grenzt es an den ersten bereits realisierten Teilbereich der Pampriner Siedlung, im Osten an die Wittenburger Straße und im Süden an die Kreisstraße K7, die demnächst ausgebaut werden soll.

Von der Planung betroffen sind in der Gemarkung Zarrentin, Flur 7, die Flurstücke: 238 und 239, sowie im Bereich der künftigen Kreisstrasse Teile der Flurstücke ...

Es gilt das Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 2 1. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390). Der FD Katasterauskünfte und Gutachterausschuuss des Landkreises Ludwigslust ist vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

3 Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (GBl.I S. 137),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.)

- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468);

4 Verfahren

Für das Bebauungsplangebiet wird ein Bebauungsplanverfahren gem. § 8 BauGB in Verbindung mit einem Städtebaulichen Vertrag und einem Erschließungsvertrag durchgeführt.

5 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 10,7 ha Bruttobauland. Das Baugebiet liegt ca. 3 km südlich der Ortsmitte und ca. 2,5 km südwestlich des Schaalsees entfernt.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch folgende Nutzungen geprägt: Im nördlichen Bereich schließt die bereits realisierte Pampriner Siedlung an das Bebauungsplangebiet an. Ansonsten befinden sich Ackerflächen in der näheren Umgebung. Westlich entlang der Pampriner Straße und im Süden zur geplanten Kreisstrasse wird das Plangebiet durch Gehölzanpflanzungen abgegrenzt.

Der überwiegende Teil der Fläche des Plangebietes wurde landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, derzeit liegt die Fläche teilweise brach.

Die Versorgung des Plangebietes mit sozialen Infrastruktureinrichtungen erfolgt u. a. durch eine Haupt- und Realschule am Ort und durch einen Kindergarten.

6 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als neue Wohnbaufläche dar. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurde zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft der Ansatz erarbeitet, möglichst viele neue zusammenhängende Wohnbauflächen auf stadtkernnahe Bereiche zu konzentrieren.

Diese Darstellungen im Flächennutzungsplan liefern die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen.

7 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an das EU-Vogelschutzgebiet "Naturpark Schaalsee" an.

Nach Einschätzung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur ist nicht mit einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes bezüglich seiner Erhaltunqs- und Schutzziele zu rechnen. Diese Auffassung teilt die Gemeinde.

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde bisher kein Grünordnungsplan erarbeitet. Die zu erwartenden Auswirkungen der Planungen auf den Naturhaushalt wurden bisher nicht konkret ermittelt und bewertet. Dennoch werden erste Ansätze gegeben, die darauf hinzielen, zu einer positiven Bilanz bezüglich der Ausgleichsbilanzierung zu gelangen. Weiterhin wurden Planungshinweise erarbeitet für eine landschaftsverträgliche Integration des Plangebietes in die vorhandene Siedlungs- und Freiraumstruktur.

Aus der Sicht des Landschaftsbildes werden positiv beurteilt:

- Ausbildung eines grünen Siedlungsrandes
- Bepflanzung des Lärmschutzwalles

Um den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten, wurde darauf geachtet, den Erschließungsaufwand für den motorisierten Verkehr so gering wie möglich zu halten. Der Flächennutzungsquotient für die öffentlichen Verkehrsflächen beträgt nur ca. 9% an der Gesamtfläche.

Insgesamt wird die Grünstruktur innerhalb des Plangebietes von privaten Freiräumen unterschiedlichster Größe und von öffentlichen Grün- und Freiflächen unterschiedlichster Charakteristik geprägt. Dabei spielt der zentrale Anger im Plangebiet eine besondere Rolle.

Es ist beabsichtigt, den Übergang zu den privaten Flächen fließend in Form von Strauchpflanzungen, die grundstücksübergreifend entlang der Grenzen angelegt werden, zu gestalten. Grundstücksgrenzen sollten hier nicht durch Zäune markiert werden, sondern durch Bepflanzung.

Der Lärmschutzwall wird mit Bäumen und Sträuchern artenreich bepflanzt und ist als verbindendes Element zur Biotopvernetzung anzusehen. Weiterhin ist beabsichtigt, Großbaumpflanzungen im Straßenraumbereich vorzunehmen. die die Zufahrten zum Plangebiet markieren sollen und z. T. Straßenraum begrenzend eingesetzt werden.

Um eine angemessene Mindestbepflanzung auch der privaten Flächen sicherzustellen, werden bis zu einem gewissen Maße Festlegungen bezüglich der Bepflanzung der Freiflächen auf den Baugrundstücken getroffen.

8 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Art der baulichen Nutzung wird der Bereich des Plangebietes als WA "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind jedoch nicht zulässig. Das Gebiet dient damit vorrangig dem Wohnen.

Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt etwa 115 Wohneinheiten vorwiegend in freistehenden Einfamilienhäusern sowie Hausgruppen als verkettete Einzelhäuser oder Reihenhäuser im Bereich des Angers im Herzen des Plangebietes.

8.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Um eine möglichst effektive Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und damit auch der besonderen Lage gerecht zu werden, orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an der gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete.

Die bauliche Dichte wird zum Anger hin gestaffelt. In diesem zentralen Bereich wird eine entsprechend höhere Dichte angestrebt, als in den für Einfamilienhäuser geplanten Bereichen sollen daher der Nachfrage entsprechend größere Grundstücksgrößen und damit eine geringere Dichte festgesetzt werden. So soll auch die Gesamtkapazität an neu geschaffenen Wohneinheiten gesteuert werden.

8.3 Bauweise und Baugrenzen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Das städtebauliche Konzept sieht entlang des Angers eine dichtere Bebauung vor. Zu den Rändern, insbesondere stadtauswärts nach Süden zu, schafft eine lockerere Bebauung in offener Bauweise den Übergang zur Landschaft.

Bis auf die Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 4 und 5 wird für alle Gebiete die Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt, um das Ziel, Flächen für in Zarrentin bisher nicht ausreichende Eigenheimstandorte auszuweisen, erreichen zu können.

Da der Begriff „Einzelhaus" allein jedoch nicht geeignet ist, städtebauliche Ziele den Betroffenen (Bauherren) gegenüber eindeutig und klar zu definieren (siehe Fickert/Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 9. Aufl.) werden zusätzlich Baugrenzen festgesetzt, die das städtebauliche Zil der lockeren Bebauung unterstützen.

Die Festsetzung in den Wohngebieten WA 4 und 5 für Einzelhäuser und Hausgruppen gibt einen etwas größeren Spielraum für die Errichtung der Häuser als z.B. durch Garagen und Nebenräume verkettete Einzelhäuser oder Reihenhäuser, die eine wahrnehmbare Raumkante zum Anger bilden bzw. im Falle von WA 5 eine altengerechte Wohnanlage in Hufeisenform auf dem höchsten Punkt der Siedlung mit Sichtbeziehung zum Schalsee zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht ist die

stärker geschlossene Gebäudefront am Anger wünschenswert, um so eine optisch-gestalterische Leitung durch das Baugebiet zu erreichen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen lassen unterschiedlichste Firstrichtungen zu. Die Fixierung der Hauptfirstrichtung wird nur für die Hausgruppen am Anger in der gewünschten städtebaulichen Ordnung festgesetzt.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In den Baugebieten sind Stellplätze gemäß §12 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Befestigung der Stellplätze kann wahlweise in wassergebundener Decke, weitfugigem Pflaster oder Rasenwabe/-gitterstein erfolgen. Entsprechend der hier gewünschten baulichen Dichte soll durch diese Festsetzung gewährleistet werden, daß ausreichende Möglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken gegeben sind.

8.5 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet werden öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB festgesetzt und zwar als Planstraßen A bis C und Stichstraßen A bis F. Die Planstrasse A dient dabei auch als Hauptanbindung des bestehenden B-Plan Gebietes "Pampriner Siedlung" an die künftige Kreisstrasse). Die Planstraßen werden als gemischte Verkehrsflächen mit 4 m breiten Fahrstreifen und überfahrbarem Randstreifen ausgebaut, die Planstraßen B und C und die Stichstraßen zudem als verkehrsberuhigte Zonen, die Planstraße B bildet zusammen mit C eine Schleife. Die übrigen Planstraßen sind als Stichstraßen mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Die zugrundeliegenden Strassenquerschnitte nach EAE 85/95 sind in der Anlage aufgeführt, wurden im Plan jedoch den örtlichen Anforderungen angepasst.

Als Verbindung zur westlich gelegenen Pampriner Straße ist eine Fuß- und Radwegverbindung festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet ca. 40 öffentliche Stellplätze insbesondere im Bereich des Angers und der Wendeanlagen der Stichstraßen A bis F möglich, die in ihrer Anzahl bereits mögliche gewerbliche Nutzung der Nahversorgung im Angerbereich berücksichtigen.

8.6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die direkt an der Kreisstraße geplante Bebauung liegt in einem Bereich, in dem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Zuge des Ausbaus der Straße überschritten werden könnten. Die Flächen, für die besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Unwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich sind, sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgelegt.

Zum Schutz der Wohnbebauung wird hier ein durchgehender, bepflanzter Lärmschutzwall vorgesehen, der sowohl schallschutztechnische als auch optische Wirkung erzielt. Die ökologischen Aspekte dieses begrünten Lärmschutzwalles wurden bereits erläutert. Der geplante Lärmschutzwall wird als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Fläche für Lärmschutzanlagen Höhe 2,5 m über Gelände" festgesetzt.

Gemäss der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens wird zusätzliche für an die Kreis- bzw. Landesstraße angrenzende Bereiche im Osten des Gebites eine

Die kritischen Zonen sind, wie im ensprechenden Kapitel beschrieben, die östliche und südliche Baugrenze. Die Festsetzugen ergeben sich aus den für das Jahr 2010 prognostizierten Werten bzw. aus den Berechnungen des Büros für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH. Die Anforderungen an den Schallschutz gem. DIN 4109 richten sich nach dem sogenannten "maßgeblichen Außenlärmpegel." Für die östliche und südliche Baugrenze ergibt sich hieraus ein notwendiger Schalldämmwert von mindestens Rw = 30 dB(A) für as Fenster-Wand-System um den zulässigen Innenpegel von 25 dB(A) zu erreichen.

Der Bebauungsplan gibt daher in den betroffenen Bereich als passiven Lärmschutz folgende weitere Festsetzung für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB an, die den Ruhebedürfnissen der späteren Bewohner gerecht werden:

In dem mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5) ergibt sich für die äusseren orientierten Gebäudeseiten gem. DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau- zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämmaß (Rw, res) von 30 dB für die Außenbauteile. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Obergeschossen mit Nachtbeurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) sind Lüftungseinrichtungen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/Stunde garantieren, vorzusehen. Die Luftzuführung kann im Einzelfall durch eine Querbelüftung, in der Regel jedoch durch eine in die Fassade/ Fenster integrierte schallgedämmte Zulufteinrichtung erfolgen.

8.7 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b) + (6)

Als Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB wird der zentrale Anger ausgewiesen. Im Bereich der Grünfläche sind ca. 30 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

8.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.- 1 Nr. 20 und Abs.- 6 BauGB

Diese Flächen dienen als Ausgleichsflächen nach § 8 BNatSchG. Sie umfassen

1. Lärmschutzwall: Der neu zu errichtende Lärmschutzwall soll als neuer Korridor zum Zweck des Biotopverbundes mit einheimischen laubwerfenden Gehölzen bepflanzt werden.

2. Eingeschränkte Pflanzbindungen: Freiflächen auf den Baugrundstücken unterliegen einer eingeschränkten Pflanzbindung. Gehölzpflanzungen auf dem übrigen Grundstück sollen zu einem überwiegenden Teil aus einheimischen Laub- und Obstgehölzen bestehen (siehe Pflanzliste). Durch diese Festsetzungen sollen das Orts- und Landschaftsbild positiv weiterentwickelt werden sowie Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden..

8.9 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 (1) 1 LBauO-MV

Die bauliche Landschaft in der Stadt Zarrentin zeigt ein sehr differenziertes Bild. Auch die nähere Umgebung des Plangebietes ist trotz vorherrschen eines Siedlungsbautypes als Einzel- oder Doppelhaus charakterisiert durch eher unterschiedliche Materialien, Farben und Dachneigungen.

Um im Plangebiet ein weites Spektrum an preisgünstigen und damit familienfreundlichen, baulichen Lösungen zuzulassen wird die zulässige Fassaden- und Dachgestaltung auf die umliegende Baustruktur angepaßt. Die Festlegung der Dachneigung und Dachfarbe ist vor dem Hintergrund zu sehen, daß das Baugebiet den zukünftigen Ortsrand Zarrentin's bilden wird.

Die bei den vorhandenen Siedlungshäusern oft vorhandenen Steildächer mit mehr als 48 Grad Dachneigung führen bei den üblichen Haustiefen von Einfamilienhäusern oftmals zu einer unerwünschten Überhöhung der Baukörper. Bei engen Grundstückszuschnitten und kleinen Grundstücksparzellen würden durch diese Überhöhung nachbarliche Belange beeinträchtigt werden können. Weiterhin wäre durch die Überhöhung das gewünschte abgestufte Gebäudehöhenkonzept nicht mehr erkennbar. Deshalb werden die Dachneigungen begrenzt, wobei Nebengebäude wie Carports etc. auch Flachdächer mit Dachbegrünung aufweisen können.

In den Baugebieten sollen daher folgende gestalterische Festsetzungen gelten:

1. Fassaden sind in Anlehnung an die benachbarte Siedlung in rotem bis braunem Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Bis zu 20 % der Fassade sind als Putzfläche zulässig.

2. Dächer sind als geneigte Sattel- oder versetzte Pultdächer zwischen 28 Grad und 48 Grad Neigung auszuführen.

3. Dachdeckungen sind mit Dachpfannen im Farbspektrum rotorange bis rotbraun auszuführen.

Begrünte Dächer und Anlagen für alternative Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen) sind möglich

4. An das Hauptgebäude angebaute Nebengebäude sind in Material und Farbe an das Hauptgebäude anzupassen. Freistehende Nebengebäude sind im Farbton an das Hauptgebäude anzupassen. Untergeordnete Nebengebäude wie Garagen und offene Kleingaragen (Carports) können auch flachere Neigungen aufweisen.. Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen bzw. Carports errichtet, sind die Dächer in Form, Deckung und Neigung einheitlich zu gestalten.
5. Einfriedungen von Vorgärten sind nur aus geschnittenen und freiwachsenen Hecken, freiwachsene Strauchpflanzungen, Staketenzäune oder Drahtzäune in Verbindung aus Sträuchern und Hecken zulässig.

9 Versorgung des Gebietes

Die Versorgung des Planbereiches mit Erdgas, Strom, Trink- und Abwasser ist gesichert. Die Regenwasserableitung erfolgt mit neuer Leitung in das Regenrückhaltebecken.

9.1 Trinkwasserversorgung

An der Landstraße zwischen Wittenburg und Zarrentin verlaufen im Anliegergelände (siehe Lageplan) zwei Versorgungsleitungen. Für diese Versorgungsleitung ist eine Grunddienstbarkeit einzuräumen.

Im Bereich der Rohtrasse hat kein Auf- bzw. Abtrag von Boden zu erfolgen. Bei eventueller Errichtung eines Lärmschutzwalls ist vom Böschungsfuß ein entsprechender Abstand von mindestens 2 m vorzusehen. Dies ist berits im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt, die genaue Lage der Leitungen ist jedoch im Rahmen der Erschließungsplanung zu überprüfen. Ein Anschluß an die öffentlich Wasserversorgung ist möglich. Die Erschließungskonzeption ist mit dem Wasserbeschaffungsverband "Sude-Schaale" abzustimmen.

9.2 Abwasser

Für das Vorhaben des B-Planes 17 ist der Abschluß einer Erschließungsvereinbarung notwendig in der u.a. Festlegungen zum Bau von Abwasseranlagen getroffen werden.

Bei notwendigen Veränderungen an vorhandenen Anlagen sind diese zu Lasten des Verursachers zu planen und baulich auszufahren.

Abstimmungen in der Planungsphase sind notwendig und zu koordinieren zwischen dem Abwasserzweckverbandes "Sude-Schaale" und dem Planungsbüro für o. g. Planungsgebiet und dem beauftragten Planungsbüro für Abwasseranlagen.

9.3 Stromversorgung

Zustädnig für ddie Stromversorgung ist die WEMAG AG. Im ausgewiesenen Bereich befindet sich keine Anlagen der WEMAG AG.

Der Baubeginn ist rechtzeitig mit bestätigtem Bebauungsplan, mindestes jedoch 7 Monate vorher, der WEMAG bekanntzugeben. Für die Erweiterung der Netze der WEMAG AG sind im Rahmen der Bebauungsplanung ggf. weitere Standorte Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

9.4 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Die Kostentragung ist zu klären (ggf. ist die Maßnahme für den Vorhabenträger kostenpflichtig). Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit der Deutschen Telekom AG Niederlassung Neubrandenburg Abstimmungen vorzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei- der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer" (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, das die Bauausfürenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG eine Aufgabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen zu lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikatonslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Derzeit prüfen wir unsere Möglichkeiten zur Schaffung der notwendigen Telekommunikationsstruktur. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitungen, Kabelbestellungen, Kabelverlegungen usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

10 Schallschutz

10.1 Lärmquellen

Für die Einschätzung der Auswirkungen von Immissionen auf das Bebauungsplangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachen erstellt.

Hiernach sind für die Beurteilung der Immissionen auf das B - Plangebiet 17 - Nördlich der K 7 – folgende Einflüsse zu berücksichtigen:

1. Bahnstrecke Bahnhof Zarrentin nach Hagenow.

2. Landesstraße L 04 von Zarrentin nach Wittenburg.

3. Kreisstraße K 7.

4. Veranstaltungszentrum.

Lärmbestimmende Quellen sind die Landesstraße L 04 und die Kreisstraße K 7.

10.2 Richtlinien und Vorgaben für die Berechnungen

10.2.1 Richtlinien

/1/ VDI 2058/1 Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft vom September 1985,

/2/ VDI 2714 Schallausbreitung im Freien vom Januar 1988

/3/ VDI 2720 Schallschutz durch Abschirmung im Freien

/4/ VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern

/5/ Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-90, Ausgabe 1990

/6/ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26.08.1998

/7/ DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau.

/8/ Parkplatzlärmstudie, 3. vollständig überarbeitete Auflage, Bayrisches Landesamt für Umweltschutz Heft 89, 1994

/9/ DIN 18005, Teil 2, Schallschutz im Städtebau.

/10/ Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Schall 03, Ausgabe 1990, Bundesbahn, Zentralamt München

10.2.2 Vorgaben:

1. Verkehrszählung vom Straßenbauamt Schwerin an der L 04, Anlage 12

2. Verkehrszählung der Kreisstraßenmeisterei an der K7, Anlage 13

3. Zugzahl nach Angaben der DB AG, Anlage 11

4. Schallschutzgutachten für das Veranstaltungszentrum Zarrentin vom Landeshygieneinstitut Schwerin, Anlage 15.

5. Immissionsorientierungswerte.

Richtlinie	Gebiet	Orientierungswerte

		tags	nachts Verkehr	nachts Gewerbe
DIN 18005	Mischgebiet	60	50	45
	Allg. Wohngebiet	55	45	40
		dB(A)	dB(A)	dB(A)

10.2.3 Beurteilung

Das schalltechnische Gutachen kommt zu folgendem Ergabenis.

Der Hauptanteil der Immissionen im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der K 7 und der L04 verursacht., weiterhin wurden die Einflüsse der Bahnlinie berücksichtigt.

Durch die Verkehrsgeräusche von der K 7 und L 04 kommt es in parallel zu diesen gelegenen Bereichen des Plangebietes Nr. 17 zur Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) für die Tagstunden von 55 dB(A) und der für die Nachtstunden von 45 dB(A). Der Bereich der Überschreitung des 45 dB(A) Richtwertes ist aus Anlage 3 des Guachtens zu ersehen.

Ein Schallschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m führt zu einer Verminderung der Immissionen (Anlagen 4 bis 9) . Diese Maßname hat außerdem den Vorteil, daß der Außenpegel im Wohngelände abgesenkt wird (Anlagen 6 und 7). Es verbleibt eine Fläche, in der die Richtwerte für die Tagstunden bzw. Nachtstunden überschritten werden, für die Nachtstunden ist diese Fläche größer. Für die Fläche in der Anlage 9, in der ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Häusern vorzusehen.

Um den Innenpegel 35 dB(A) für die Tagstunden und 25 dB(A) für die Nachtstunden einhalten zu können ist ein entsprechender passiver Schallschutz im Bereich mit Richtwertüberschreitungen zu realisieren. Der Dämmwert Rw für die Fenster - Wand Kombination sollten 30 dB(A) betragen. Gewerbelärm führt zu keiner Überschreitung von Richtwerten. Es ist in diesem Zusammenhang vor allem das Veranstaltungszentrum zu berücksichtigen. Es wird auf das Gutachten des Landeshygieneinstitutes verwiesen. Die dort angegebenen Werte liegen weit unterhalb der Richtwerte von 55 dB(A) für die Tagstunden und 40 dB(A) für die Nachtstunden.

10.2.4 Festsetzungem zum Lärmschutz

Entsprechend der Empfehlungen aus dem Gutachen sind ein Lärmschutzwall- oder –wand in einer Mindesthöhe von 2,5 Metern festgesetzt.

Zum Schutz der Wohnbebauung wird hier ein durchgehender, bepflanzter Lärmschutzwall vorgesehen, der sowohl schallschutztechnische als auch optische Wirkung erzielt.

Die kritischen Zonen sind, wie beschrieben, die östliche und südliche Baugrenze. Die Festsetzugen ergeben sich aus den für das Jahr 2010 prognostizierten Werten bzw. aus den Berechnungen des Büros für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH. Die Anforderungen an den Schallschutz gem. DIN 4109 richten sich nach dem sogenannten "maßgeblichen Außenlärmpegel." Für die östliche und südliche Baugrenze ergibt sich hieraus ein notwendiger Schalldämmwert von mindestens Rw = 30 dB(A) für as Fenster-Wand-System um den zulässigen Innenpegel von 25 dB(A) zu erreichen.

Der Bebauungsplan gibt daher in den betroffenen Bereich als passiven Lärmschutz den Lärmpegelbereich III vor. (Siehe auch 8.6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

11 Altlasten

Hinweise auf Altlastverdachtsflächen auf der betroffenen Fläche liegen nicht vor.

12 Waldabstand

Auf dem südlich der K7 liegenden Flurstück 72/4 befindet sich Wald (Erstaufforstung aus dem Jahre 1999).

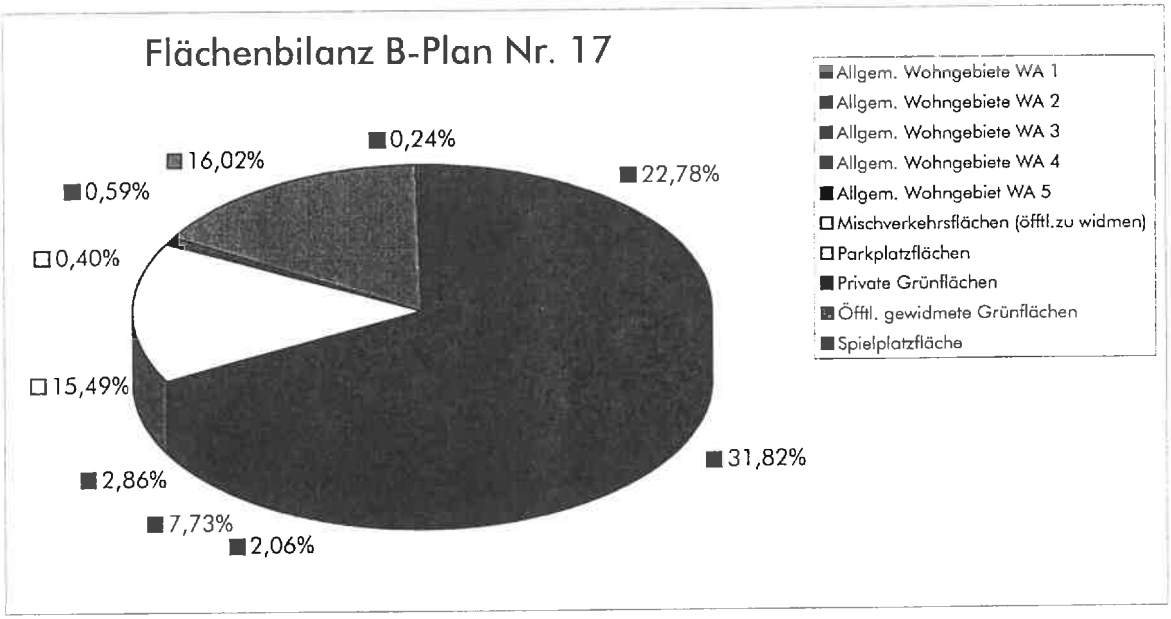
Gemäß § 20 LWaldG ist ein Abstand baulicher Anlagen von 50 m gefordert. Dies ist bei der Planung der Wohnhäuser im gegenüberliegenden Geltungsbereich des B-Planes zu berücksichtigen. Es ist daher notwendig, Anträge auf eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes beim Forstamt Radelübbe zu stellen. Die Zustimmung wurde in Aussicht gestellt.

13 Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes (Bruttobauland) = *ca.10,50 ha*

- *davon Nettowohnbauland (NWBL)* = *ca7,08 ha*

Bebauungsplan Nr. 17 "Südlich der K7"				11.03.99
Flächenbilanz	Fläche in ha:	Gesamt in ha:	Anteil in %:	Gesamt in %:
Allgem. Wohngebiete WA 1	2,4010 ha		22,8%	
Allgem. Wohngebiete WA 2	3,3544 ha		31,8%	
Allgem. Wohngebiete WA 3	0,2172 ha		2,1%	
Allgem. Wohngebiete WA 4	0,8152 ha		7,7%	
Allgem. Wohngebiet WA 5	0,3014 ha	7,0892 ha	2,9%	67,3%
Mischverkehrsflächen (öfftl.zu widmen)	1,6326 ha		15,5%	
Parkplatzflächen	0,0425 ha	1,6751 ha	0,4%	15,9%
Private Grünflächen	0,0620 ha		0,6%	
Öfftl. gewidmete Grünflächen	1,6884 ha		16,0%	
Spielplatzfläche	0,0257 ha	1,7761 ha	0,2%	16,9%
Plangebiet	10,5404 ha		100,0%	



Insgesamt nehmen die öffentlich gewidmeten Grünflächen 16,0 % des Bruttobaulandes ein, 2,8 % beträgt davon der Anteil des Lärmschutzwalles. Der Anteil der Baugebietsflächen (Nettowohnbauland) beträgt ca. 67 % am gesamten Bruttobauland.

Es ist vorgesehen, im Bereich des Plangebietes auf den neu ausgewiesenen Baugebieten folgende Wohneinheiten zu errichten:

Bebauungsplan Nr. 17 "Südlich der K7"			
Wohneinheitenbilanz	Fläche in ha:	Grundstck.größe:	Anzahl mögl. WE
Allgem. Wohngebiete WA 1	2,4010 ha	0,0800 ha	30
Allgem. Wohngebiete WA 2	3,3544 ha	0,0650 ha	52
Allgem. Wohngebiete WA 3	0,2172 ha	0,0600 ha	4
Allgem. Wohngebiete WA 4	0,8152 ha	0,0500 ha	16
Allgem. Wohngebiet WA 5	0,3014 ha	0,0400 ha	8
Plangebiet	10,5404 ha		109

Bei Zugrundelegung der 122 Wohneinheiten und einer angenommenen aktuellen Wohnungsbelegungsziffer von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 268 Einwohnern und eine Besiedlungsdichte von ca. 25 Einwohnern je Hektar Bruttobauland.

14 Realisierung

Das Gelände des Bebauungsplanbereiches befindet sich in privatem Besitz des künftigen Erschließungsträgers. Eine Durchführung der Erschließung und Bebauung ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen.

15 Hinweise

15.1 Belange der Bodendenkmalpflege

Belange der Bodendenkmalpflege: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

15.2 Belange der Landesvermessung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Lagefestpunkt 201608, der Festpunkt 241410 befindet sich schon außerhalb des Geltungsbereiches, die Punkte werden nachrichtlich in die Zeichnung übernommen. Die Information über die Schutzfläche wird ebenfalls als nachrichtliche Übernahme wie folgt in Teil B übernommen:

„Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S.566), gesetzlich geschützt.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch Ihr Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 10 000 DM geahndet werden.

Gem. Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390) ist das Amt „FD Katasterauskünfte und Gutachterausschuss" vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen."

16 Kosten

Zur Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens und der nötigen Vorleistungen wird mit den Eigentümern des Baugebietes ein Städtebaulicher Vertrag und zur Erstellung der Verkehrsflächen sowie der Grünflächen (Parkanlagen und Spielplatz) ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Stadt Zarrentin trägt ihre eigenen Verwaltungskosten.

Aufgestellt: Lubmin, den 14. 10. 1999

URBAN Planungsgemeinschaft, Lubmin

im Auftrag der Dr. Glossner GmbH

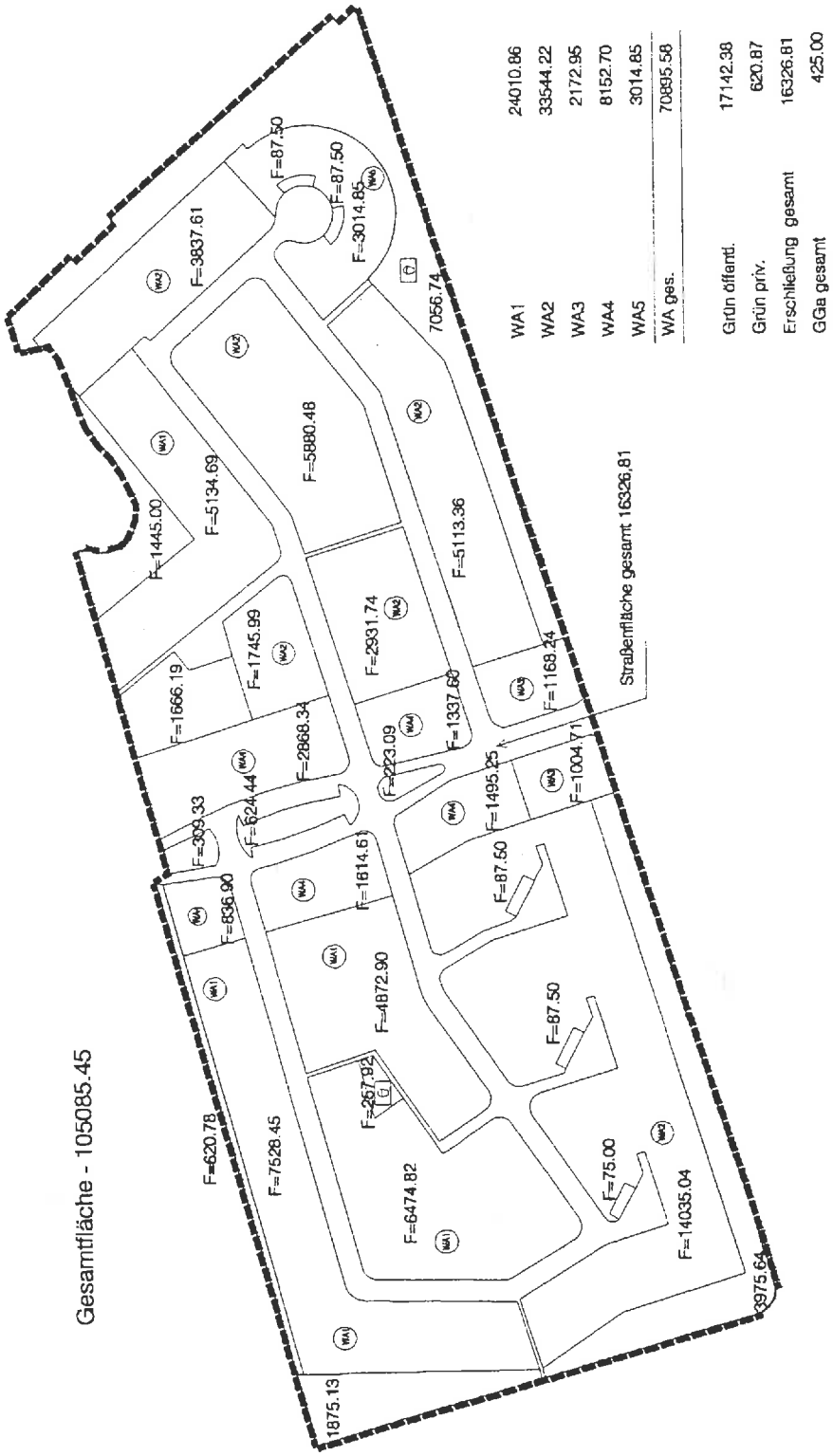
STADT ZARRENTIN · LANDKREIS LUDWIGSLUST ·

Glass

Stadt Zarrentin, den 24. 07. 01

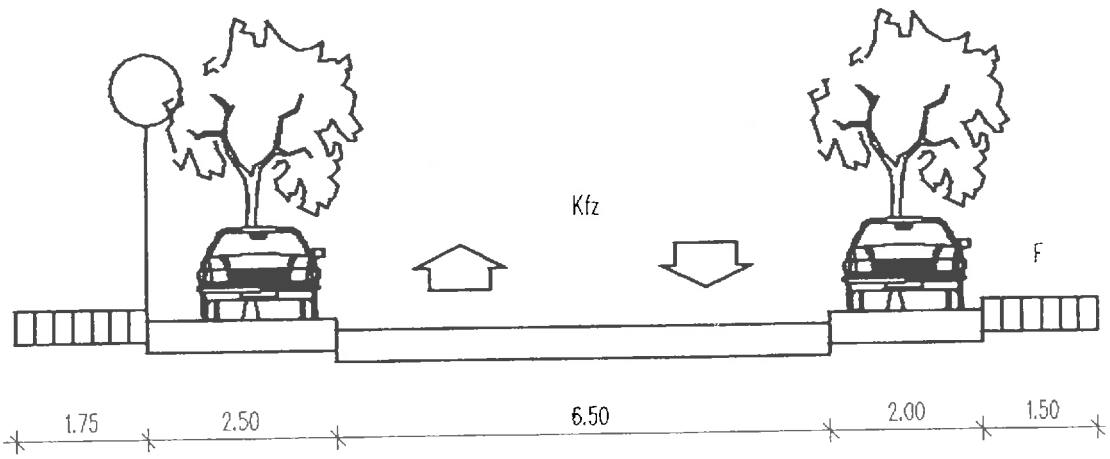
17 Anlagen

17.1 Flächenermittlung B-Plan Nr. 17

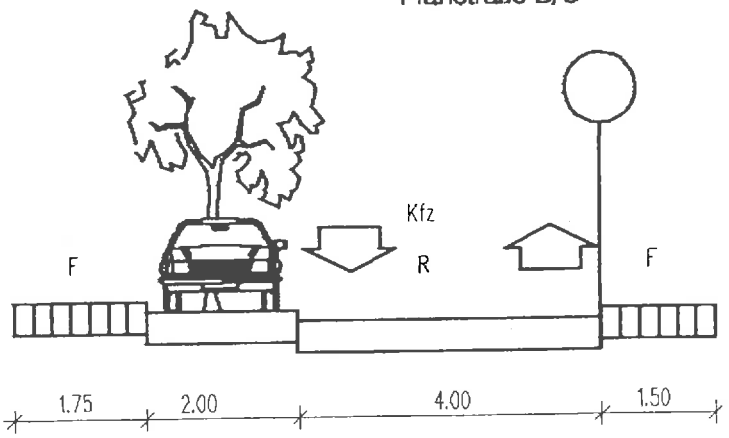
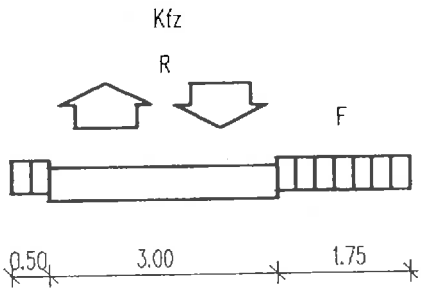


17.2 Regelstrassenquerschnitte (Darstellung ohne Normcharakter)

Planstraße A



Planstraße B/C



Stichstraßen