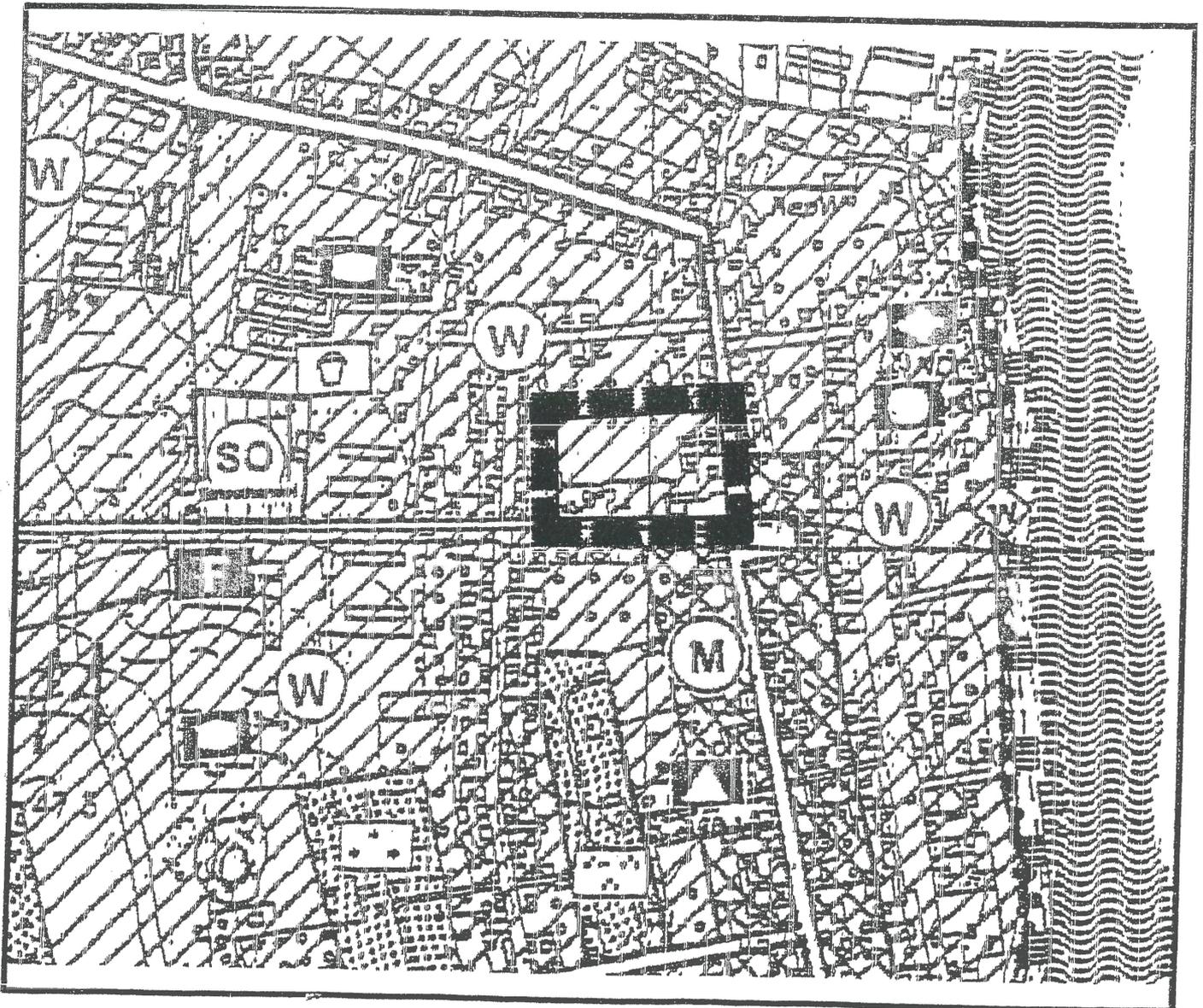


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18
DER STADT ZARRENTIN

„ SCHAALSEE ECK “



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/750-261
Fax 03881/750-250

Planungsstand:

18. JULI 2000

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 18 „Schaalsee-Eck“ der Stadt Zarrentin

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| 0. <u>Vorbemerkung</u> | 3 |
| 1. <u>Allgemeines</u> | 3 |
| 1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches | 3 |
| 1.2 Kartengrundlage | 3 |
| 1.3 Rechtsgrundlagen | 3 |
| 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes | 3 |
| 1.5 Quellenverzeichnis | 4 |
| 2. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u> | 4 |
| 3. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u> | 4 |
| 3.1 Vorgaben der Regional- und Landesplanung | 4 |
| 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin | 6 |
| 4. <u>Lage des Plangebietes, Bestandsstrukturen und geologische Situation</u> | 6 |
| 5. <u>Planerische Zielsetzungen</u> | 8 |
| 6. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u> | 8 |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 6.5 Flächennutzungen | 9 |
| 6.6 Flächennachweis | 10 |
| 7. <u>Baugestalterische Festsetzungen</u> | 10 |
| 8. <u>Verkehrliche Erschließung</u> | 10 |
| 9. <u>Ver- und Entsorgung</u> | 11 |
| 9.1 Wasserversorgung | 11 |
| 9.2 Abwasserentsorgung | 11 |
| 9.2.1 Schmutzwasser | 12 |
| 9.2.2 Oberflächenwasser | 12 |
| 9.3 Versorgung mit elektrischer Energie | 12 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 9.4 | Gasversorgung | 12 |
| 9.5 | Fernsprechversorgung | 13 |
| 9.6 | Feuerschutzeinrichtungen | 13 |
| 9.7 | Müllbeseitigung und Altlasten | 14 |
| 10. | <u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u> | 14 |
| 11. | <u>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</u> | 15 |
| 12. | <u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u> | 17 |
| 13. | <u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u> | 18 |
| 13.1 | Belange der Denkmalpflege | 18 |
| 13.2 | Archäologische Funde und Anzeige von Erdarbeiten | 18 |
| 13.3 | Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden | 19 |
| 13.4 | Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten | 19 |
| 13.5 | Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen | 19 |
| 14. | <u>Realisierung des Bebauungsplanes</u> | 19 |
| 14.1 | Zeitpunkt der Realisierung | 19 |
| 14.2 | Absicherung der Realisierung der Maßnahme | 19 |
| 15. | <u>Beschluß über die Begründung</u> | 20 |
| 16. | <u>Arbeitsvermerke</u> | 20 |

1. Allgemeines

1.1 **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Zarrentin für das Gebiet „Schaalsee-Eck“ wird begrenzt:

- im Nordwesten und Norden durch innerörtliche Grundstücksflächen mit Gärten
- im Südwesten durch innerörtliche Wohngrundstücke
- im Osten durch die Breite Straße im Bereich des Marktes und der Sparkasse
- im Süden durch die Möllnsche Straße.

1.2 **Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr.18 der Stadt Zarrentin dient eine Amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1 : 500 mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch den ÖbVI Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen.

1.3 **Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Zarrentin liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2142), seit dem 1. Januar 1998 gültig.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M.V S. 468, 612).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998, zuletzt geändert und in dieser Fassung gültig ab 10. Juli 1998.

1.4 **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr.18 „Schaalsee-Eck“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

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

Als Bestandteil des Bebauungsplanes wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt.

Als Grundlage für die Beurteilung der möglichen Lärmbeeinträchtigungen wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler erstellt.

1.5 **Quellenverzeichnis**

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr.18 der Stadt Zarrentin liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Flächennutzungsplan, Stand Oktober 1997
- Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin.

2. **Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Zarrentin stellt den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Schaalsee-Eck“ in Zarrentin auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von nicht sondergebietsrelevanten Einzelhandelsbetrieben zu schaffen sowie die Umnutzung und Erweiterung des ehemaligen Schaalseehotels für Wohn- und Büroräume vorzubereiten.

Mit dem Bebauungsplan soll für diesen zentralen innerörtlichen Bereich in Zarrentin eine sinnvolle und den örtlichen Gegebenheiten angepaßte Nutzung vorbereitet werden. Im Rahmenplan ist eine bauliche Nutzung für diesen Bereich dargestellt. Ebenso ist die Errichtung eines Parkplatzes innerhalb des Rahmenplanes dargestellt. Die Zielsetzungen des Rahmenplanes werden nicht vollinhaltlich übernommen. Jedoch sind in der vorliegenden verbindlichen Planung Parallelen zum Rahmenplan erkennbar. So ist im Rahmenplan ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Im hinteren Grundstücksteil ist eine Neubebauung im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung beabsichtigt. Die Neubebauung ist als Verdichtung des Quartiers mit Reihenhäusern (kosten- und flächensparendes Bauen) im Rahmenplan dargestellt. Deutlich ist die Absicht der Stadt dargestellt, in diesem Bereich eine bauliche Entwicklung vorzunehmen. Diese beabsichtigte Entwicklung soll mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die derzeit ungeordnete Brachfläche soll ersetzt werden.

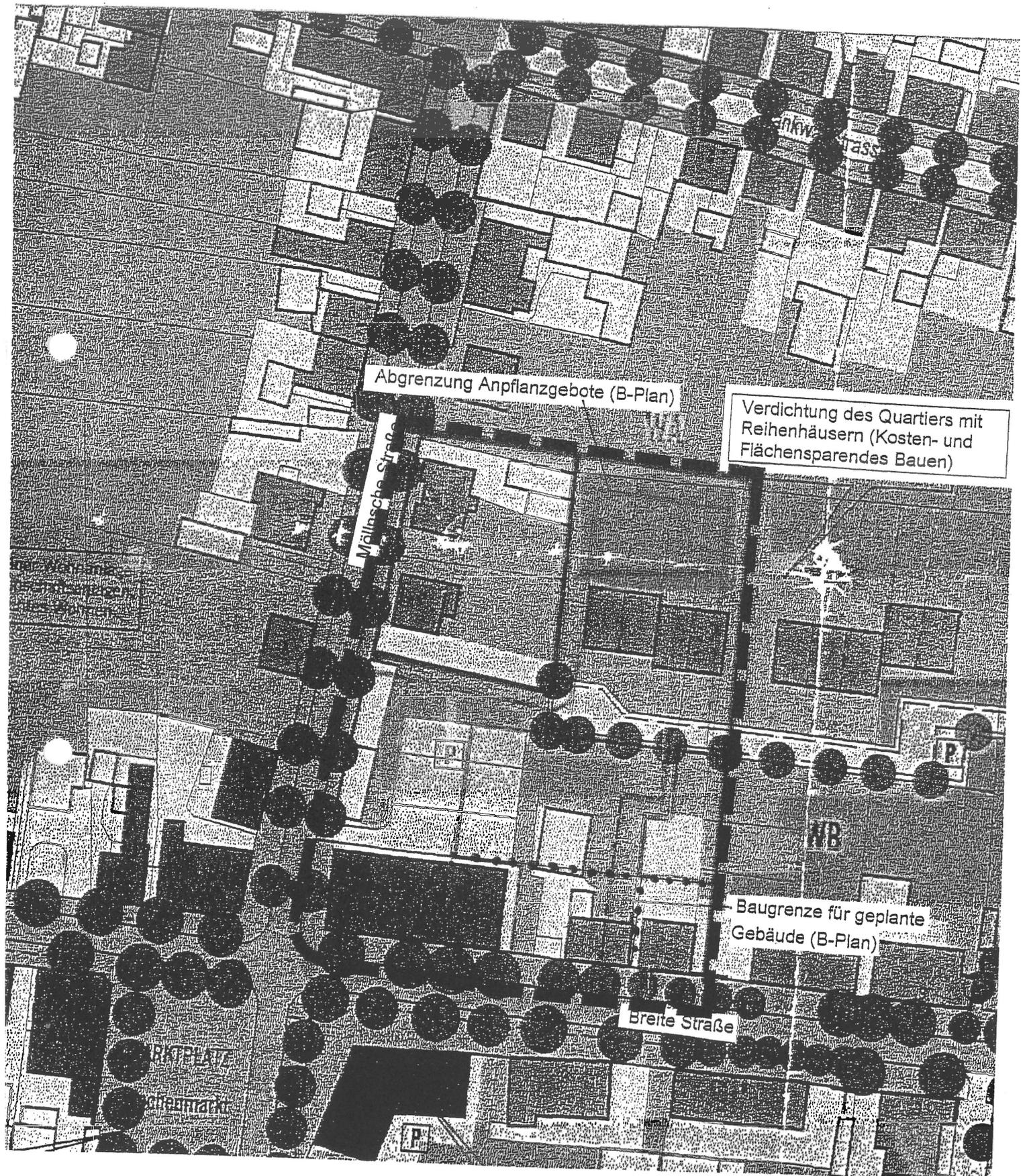
3. **Einordnung in übergeordnete Planungen**

3.1 **Vorgaben der Regional- und Landesplanung**

Nach den Darstellungen des Ersten Landesraumordnungsprogrammes des Landes Mecklenburg-Vorpommern können für das Gebiet der Stadtgemeinde folgende Aussagen getroffen werden:

- Zarrentin liegt in einem landschaftlich und naturräumlich sehr wertvollen Bereich.

Ausschnitt aus dem Rahmenplan der Stadt Zarrentin
Maßstab ca. 1: 1.000



 Abgrenzung Plangebiet

- Im Bereich des Schaalsees befinden sich Vorranggebiete und Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die Gemeinde gehört zu einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.
- Das Gemeindegebiet liegt in einem Landschaftsraum mit geringer Zerschneidung durch Verkehrsachsen.
- Der Ort Zarrentin grenzt unmittelbar an das Biosphärenreservat Schaalsee.
- Die Stadt Zarrentin liegt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg im Fremdenverkehrsentwicklungsraum und im nördlichen Bereich befindet sich ein Naherholungsraum.
- Im südlichen und westlichen Bereich der Stadt sind Räume mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft vorhanden.

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden die Zielstellungen des Landesraumordnungsprogramms untersetzt.

Danach ist Zarrentin als ländlicher Zentralort definiert und Amtssitz des Amtes Zarrentin.

In einer Entfernung von 4 km südlich der Ortslage verläuft die Bundesautobahn 24 als überregionale Entwicklungsachse mit der Anschlußstelle Zarrentin. In Zarrentin befindet sich der Endhaltepunkt der Regionalbahn von Hagenow über Wittenburg nach Zarrentin.

Ein großer Bereich im Norden des Gemeindegebietes ist Bestandteil des Biosphärenreservats Schaalsee und eines Europäischen Vogelschutzgebietes (Important Bird Area - IBA). Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des Naturparkes und des IBA - Gebietes.

Unmittelbar südöstlich der Ortslage befindet sich ein Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung.

Südlich von Zarrentin befinden sich größere Kiessandvorkommen.

Für den mit dem Bebauungsplan betrachteten Geltungsbereich sind keine Einschränkungen für die zukünftige Entwicklung unter Betrachtung der dargestellten Programme zu berücksichtigen.

Durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurden bereits in der Stellungnahme vom 18.10.1999 ausgewählte Ziele der Raumordnung und Landesplanung besonders dargestellt:

- „Als Zentrale Orte der Nahbereichsstufe sollen Unterzentren und Ländliche Zentralorte so entwickelt werden, dass sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten und damit zur wirtschaftlichen Stärkung der schwachstrukturierten Ländlichen Räume beitragen zu können.“ (2.3.(1) RROP)
- „Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern. Dazu sollen die weitere Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt und vorrangig die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft werden. ...“ (5.1.1.(6) RROP)

- „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralorten höherer Stufen ausgewiesen werden, wenn sie nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung den Zielen der Raumordnung entsprechen. Größe und Sortiment sind deshalb der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiche sowie der regionalspezifischen Kaufkraftentwicklung anzupassen.“ (6.5.2. RROP)

„Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18 kann im Zentrum der Stadt Zarrentin die städtebauliche Ordnung gesichert werden, indem ein leerstehendes Gebäude einer Nutzung zugeführt wird. Zusätzlich ist im ungenutzten „Innenhof“ eine Verkaufsstelleneinrichtung zur besseren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (SB-Lebensmittelgeschäft) festgesetzt worden. Damit kann die Innenstadt langfristig gestärkt werden. In der gemeinsamen Beratung am 02.11.1999 in der Stadt Zarrentin wurde Übereinstimmung festgestellt, dass die Begrenzung der Verkaufsraumfläche mit max. 700 m² akzeptabel ist. Damit wird eine Überdimensionierung der Verkaufsraumflächen vermieden und den Bedürfnissen des Ländlichen Zentralortes einschließlich der Versorgungsaufgaben für seinen Nahbereich in ausgewogenem Verhältnis Rechnung getragen.“

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin

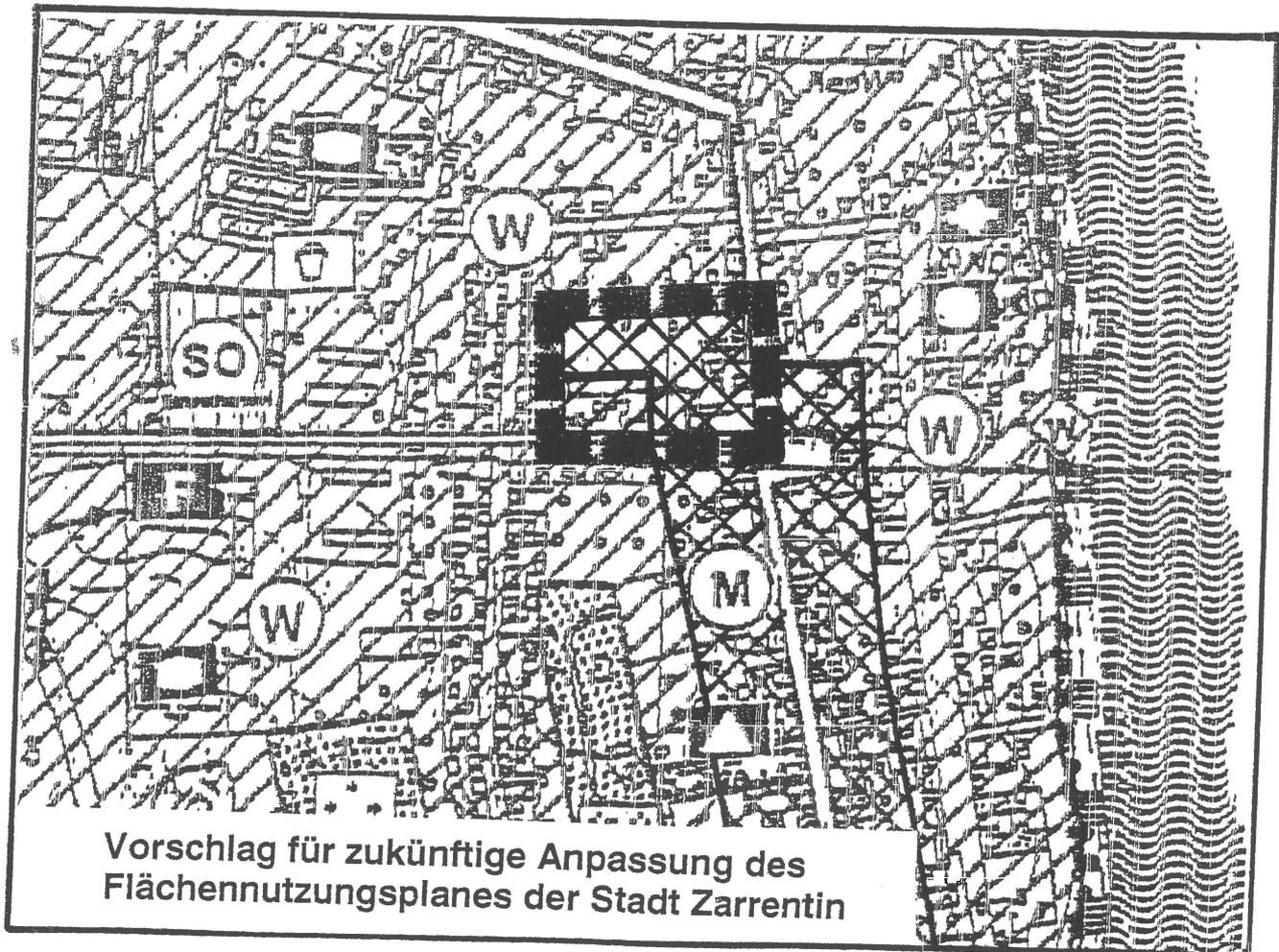
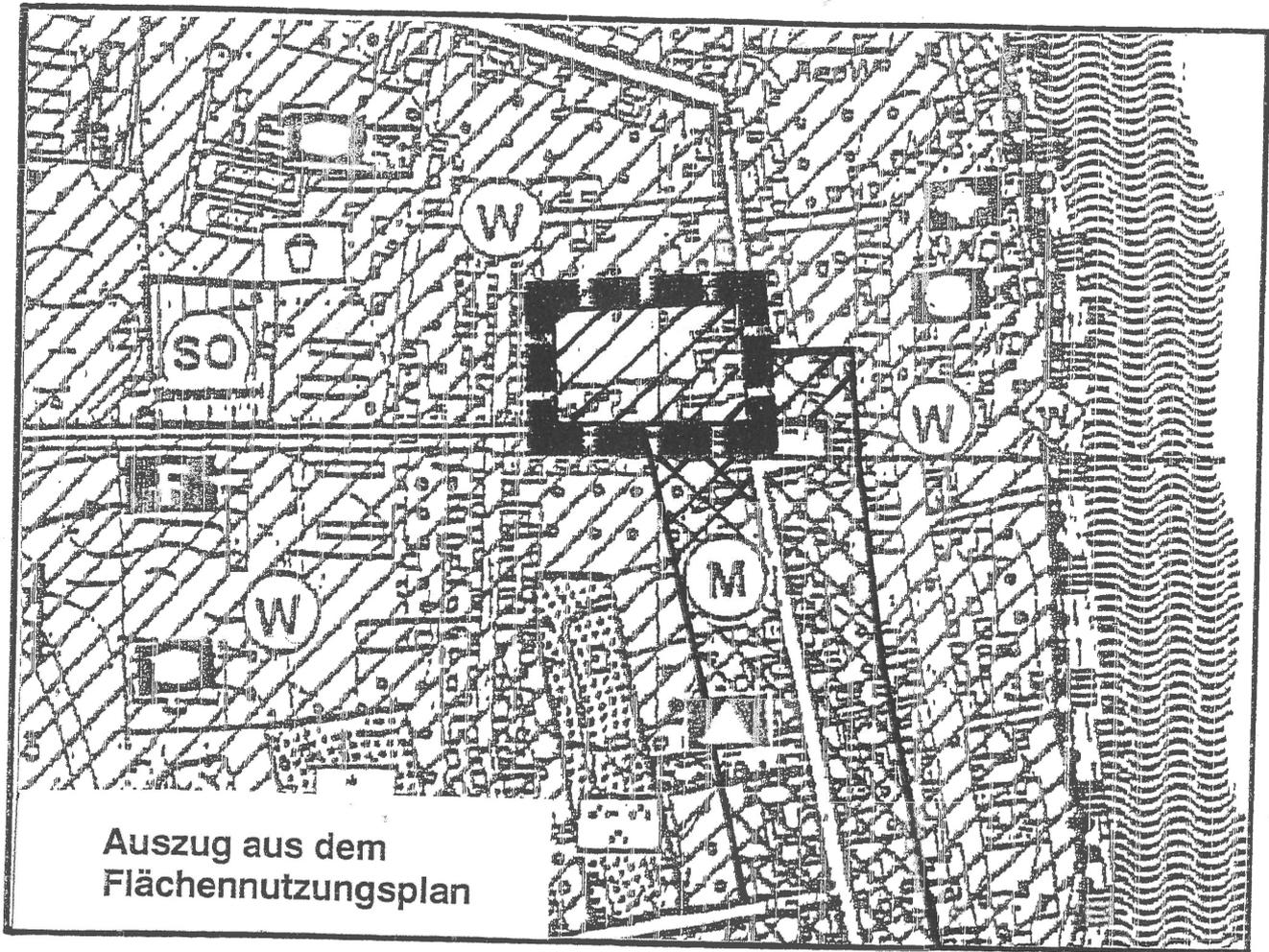
Im Vergleich zum genehmigten Flächennutzungsplan, der für den überplanten Bereich eine Wohnbaufläche vorsieht, ergeben sich durch den B-Plan Nr. 18 abweichende Ziele. Für die Umsetzung der mit dem B-Plan verbundenen Planziele ist im Flächennutzungsplan zukünftig eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorzunehmen. Die Fläche ist als Mischgebiet darzustellen. Da benachbarte Bereiche ebenfalls als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind, würde sich in diesem Bereich eine Arrondierung dieser Flächen ergeben und die zentrale Bedeutung und Lage dieser Fläche unterstützen.

Es ist nicht Ziel der Stadt Zarrentin, sondergebietsrelevante Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Deshalb hat die Stadt die Ausweisung als Mischgebiet gewählt.

4. Lage des Plangebietes, Bestandsstrukturen und geologische Situation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet im Bereich des Marktes. Es wird von der Straße nach Mölln im Süden und von der Breiten Straße im Osten begrenzt.

Auf der Plangebietsfläche befinden sich noch Gebäude, wie das leerstehende ehemalige Schaalseehotel und eine Kegelbahn. Zwischen der Kegelbahn und dem Hotel befindet sich eine Fläche mit Betonpflaster. Da diese nicht genutzt wird, ist sie stark mit Gräsern und Kräutern durchwachsen. Dominante Arten sind der Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), der Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und das Kanadische Berufkraut (*Conyza canadensis*). Auch auf den angrenzenden Flächen des Flurstückes 98/3 dominiert der Rot-Schwingel. Da auch diese Grünfläche nicht genutzt wird, sind sukzessiv zahlreiche Stauden eingewandert. Folgende Pflanzenarten sind für diese Sukzessionsfläche typisch: Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Beifuß



(*Artemisia vulgaris*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Brennessel (*Urtica dioica*), Mauerlattich (*Mycelis muralis*), Quecke (*Elytrigia repens*), Stumpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Geflecktes Hartheu (*Hypericum perforatum*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Kandisches Berufkraut (*Conyza canadensis*), Gemeines Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Huflattich (*Tussilago farfara*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Weißer Steinklee (*Melilotus alba*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Birken juv. (*Betula pendula*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*).

Der westliche Bereich der Fläche wird von einer vegetationsärmeren Stellfläche eingenommen. Diese ist über einen schmalen unbefestigten Weg von der gepflasterten Betonfläche nördlich des ehemaligen Schaalseehotels zu erreichen. Entlang dieses Weges befinden sich größere Feldsteine. Im nördlichen Teil des Flurstückes befindet sich ein kräftiger Walnußbaum. Am südlichen Rand befindet sich eine große Linde.

Die Kegelbahn ist nördlich insgesamt von kleineren Gehölzen begrenzt; hauptsächlich befinden sich hier Obstgehölze und Holunder. Der Gehölzbereich zieht sich ebenfalls entlang der Grundstückskanten der westlich angrenzenden Flurstücke.

Auf dem Flurstück 100 hat sich sukzessiv eine Hochstaudenflur entwickelt. Großflächig dominiert hier die Kanadische Goldrute. Stellenweise ist auch der Gemeine Beifuß die charakteristische Pflanzenart. Im südlichen und westlichen Teil sind kleine Herde mit Brombeeren vorhanden. Ansonsten sind hier auch alle Pflanzenarten des Flurstückes 98/3 vorhanden. Daneben kommen jedoch auch folgende Arten vor: Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Kompaßblatt (*Lactuca serriola*), Ästiger Ampfer (*Rumex thysiflorus*), Brombeeren (*Rubus spec.*), Karde (*Dipsacus sativus*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*), Zaun-Winde (*Calystegia sepium*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Kohl-Gänsedistel (*Sonchus oleraceus*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Honiggras (*Holcus lanatus*), Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Lieschgras (*Phleum pratense*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*).

Neben einigen Feldsteinhaufen sind an der nordöstlichen Grenze zum Grundstück 101 einige Abfallhaufen aus Asbestmüll und große Metallflaschen vorhanden.

Auf dem Flurstück 101 vermischen sich Arten der von Süden einwandernden Pflanzen und Gartenarten. Das Gelände ist als ruderalisiertes, aufgelassenes Gartenland zu bezeichnen. Die ehemalige Gartennutzung ist noch offensichtlich. So sind hier auch noch zwei kleine Schuppen vorhanden. Markant sind zwei etwas größere Birnbäume, welche sich an der Grenze zum Flurstück 100 befinden. Auf Teilflächen hat sich eine Gierschflur etabliert. Ansonsten sind auch hier alle Arten der benachbarten Flurstücke sowie einige Ziergehölze, Zierpflanzen und Nutzpflanzen zu finden.

Alle anderen außerhalb des Plangebietes angrenzenden Grundstücke werden rückwärtig gärtnerisch genutzt. In den nördlich angrenzenden

Gartenbereichen sind vor allem die Obstwiesen sehr markant. Auf dem Flurstück 127/2 befinden sich Volieren mit exotischen Vögeln.

5. Planerische Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Schaalsee-Eck“ wird überwiegend Brachland überplant. Da insbesondere die südwestlich vorhandenen Wohnbereiche in unmittelbarem Zusammenhang mit Auswirkungen von der geplanten Nutzung zu betrachten sind, wurden sie in den Plangeltungsbereich miteinbezogen.

Grundlegendes Ziel der Stadt ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 18 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von nicht sondergebietsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie für die Nutzung und Erweiterung des ehemaligen Schaalseehotels – Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus - zu schaffen.

Da aufgrund des zu erwartenden höheren Verkaufsaufkommens sowie der Nutzung für Einzelhandelsbetriebe mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen ist, erfolgt im Zusammenhang mit der Erstellung des B-Planes eine umfassende Auseinandersetzung mit dieser Thematik. Die Lärmproblematik ist abschließend zu klären; Grundlage stellt eine gutachterliche Prüfung dar.

Der mit der geplanten Bebauung verursachte Eingriff in die Natur wurde ermittelt und bewertet. In Abstimmung mit der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abschließend bestimmt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 nicht zulässig:

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstelle.

Innerhalb des Mischgebietes MI 3 ist auch die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Größe der Verkaufsraumfläche von maximal 700 qm zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstelle,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Vergnügungsstätten sind im Plangebiet unzulässig.

Gartenbereichen sind vor allem die Obstwiesen sehr markant. Auf dem Flurstück 127/2 befinden sich Volieren mit exotischen Vögeln.

5. Planerische Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Schaalsee-Eck“ wird überwiegend Brachland überplant. Da insbesondere die südwestlich vorhandenen Wohnbereiche in unmittelbarem Zusammenhang mit Auswirkungen von der geplanten Nutzung zu betrachten sind, wurden sie in den Plangeltungsbereich miteinbezogen.

Grundlegendes Ziel der Stadt ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 18 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von nicht sondergebietsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie für die Nutzung und Erweiterung des ehemaligen Schaalseehotels – Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus - zu schaffen.

Da aufgrund des zu erwartenden höheren Verkaufsaufkommens sowie der Nutzung für Einzelhandelsbetriebe mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen ist, erfolgt im Zusammenhang mit der Erstellung des B-Planes eine umfassende Auseinandersetzung mit dieser Thematik. Die Lärmproblematik ist abschließend zu klären; Grundlage stellt eine gutachterliche Prüfung dar.

Der mit der geplanten Bebauung verursachte Eingriff in die Natur wurde ermittelt und bewertet. In Abstimmung mit der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abschließend bestimmt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 nicht zulässig:

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstelle.

Innerhalb des Mischgebietes MI 3 ist auch die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Größe der Verkaufsraumfläche von maximal 700 qm zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstelle,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Vergnügungsstätten sind im Plangebiet unzulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Mischgebietes und des Wohngebietes durch Festsetzung

- der Grundflächenzahl und
- der Trauf- und Firsthöhe, bestimmt.

Für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Für das Wohngebiet wird bestandsorientiert eine Grundflächenzahl von 0,4 gewählt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit den ausgewiesenen Traufhöhen und Firsthöhen in Bezug auf die Höhe der nächstgelegenen Fahrbahn der angrenzenden Straße festgesetzt. Als Bezugspunkt ist die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Straße des Plangebietes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage zu betrachten.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes wird für die Baugebiete die ortstypische offene Bauweise festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenze zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie sind unzulässig, auch wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

Garagen und überdachte Stellplätze sind- außer im Gebiet WA 1 - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen unzulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Errichtung von offenen, überdachten Stellplätzen und/oder Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie sind unzulässig, auch wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

Entlang der Breiten Straße werden Baulinien festgesetzt. Die Gebäudefassaden haben sich an ihnen auszurichten. Überschreitungen der Baulinie sind unzulässig.

6.5 Flächennutzungen

Über die bauliche Nutzung hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsfläche als Straße (einschließlich Straßenbegleitgrün und öffentliche Parkplatzflächen)

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, als Sichtflächen,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, z.B. Erhaltungsgebot für Bäume.

6.6 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 7.462 m²:

| | |
|--|----------------------------|
| - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO | 5.413 m ² |
| - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO | 1.457 m ² |
| - Verkehrsflächen | 592 m ² |
| S u m m e | 7.462 m² |

7. Baugestalterische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 gilt für die äußere Gestaltung aller genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Vorhaben die Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin vom 28.08.1998. Die Satzung wird Bestandteil der Begründung zum Plan.

8. Verkehrliche Erschließung

Das innere Plangebiet soll über die südlich verlaufende Möllnsche Straße erschlossen werden. Für Versorgungsfahrzeuge besteht außerdem die Möglichkeit den Einkaufsmarkt von der Breiten Straße aus zu erreichen. Diese Zufahrt bleibt jedoch ausschließlich Versorgungsfahrzeugen vorbehalten.

Eine Zufahrtsregelung für die Zufahrt von der Breiten Straße wurde mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmt. Die Zufahrt ist gemäss Abstimmung herzustellen.

Durch die unmittelbare Lage an der Möllnschen Straße entfallen längere Planstraßen. Die Zufahrt zum Einkaufsmarkt von der Möllnschen Straße verbreitert sich kurz nach der Einfahrt zu einem größeren Parkplatz, der vollständig befestigt ist. Die Zufahrt für die Versorgungsfahrzeuge im östlichen Plangeltungsbereich soll in einer Breite von ca. 4,0 m ausgebaut werden.

Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündungen der Erschließungsstraßen (von der B 195 und der L 04) darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Schwerin erfolgen. Dazu sind straßenbauliche Detailunterlagen zu schaffen und zu gegebener Zeit dem Straßenbauamt zur Genehmigung einzureichen. Im Vorfeld der Projektierung sind die technischen Parameter und die Knotengeometrie mit dem Dezernat Bauvorbereitung des Straßenbauamtes abzustimmen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Stadt Zarrentin wird durch das Wasserwerk an der Straße nach Lassahn versorgt. Es versorgt über eine Gruppenversorgung die Orte Zarrentin, Testorf, Kogel / Kölzin, Lüttow, Valluhn, Bantin und Boissow. Zum Wasserwerk gehören zwei Reinwasserbehälter mit einer Kapazität von je 450 m³.

Das Wasserwerk ist mit vier Brunnen ausgelegt. Die Versorgung des Plangebietes kann nach Ansicht der Stadt gesichert werden, zumal Teilflächen des Plangebietes bereits versorgt werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Der Wasserbeschaffungsverband „Sude-Schaale“ hat mitgeteilt, dass die äußere Erschließung der Trinkwasserversorgung gesichert ist. Für die Aufgabe der Wasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband „Sude-Schaale“ hoheitlich zuständig. Die Maßnahme ist in den Wirtschaftsplan des Verbandes aufzunehmen. Gegebenenfalls ist eine Erschließungsvereinbarung vertraglich festzuhalten. Dieser Verfahrensweg ist gesondert abzustimmen.

9.2 Abwasserentsorgung

Der Abwasserzweckverband Sude/Schaale hat unter Einhaltung der nachfolgenden Forderungen keine Einwände zum Vorhaben:

- Vorhandene Abwasseranlagen dürfen nicht überbaut oder umverlegt werden.
- Die Befahrbarkeit der Abwasseranlagen muss gewährleistet sein.
- Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass von vorhandenen Abwasseranlagen Beeinträchtigungen ausgehen können. Dieser Sachverhalt ist grundsätzlich zu beachten.
- Geplante Trassen, Abwasseranlagen und Neuverlegungen sowie Sanierungsmaßnahmen müssen mit dem Abwasserzweckverband „Sude-Schaale“ abgestimmt werden.

Da der Abwasserzweckverband „Sude-Schaale“ gemäß seiner Satzungen die Herstellung von Abwasseranlagen zur Ableitung und Behandlung von Schmutzwasser als seine Aufgabe übertragen bekommen hat, ist diese Maßnahme auch durch den Abwasserzweckverband „Sude-Schaale“ zu realisieren.

Die Vorgehensweise zur Abwasserentsorgung ist mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

9.2.1 Schmutzwasser

Das in der Stadt Zarrentin anfallende Schmutzwasser wird überwiegend im Trennsystem erfaßt und der zentralen Kläranlage in der Gemarkung Kölzin an der L 04 zugeleitet. Über eine Kette von Abwasserpumpwerken wird der überwiegende Teil des städtischen Abwassers der Kläranlage zugeführt.

Für das geplante Mischgebiet ist die Einbindung in das vorhandene System zur Abwasserbeseitigung vorgesehen bzw. besteht schon.

9.2.2 Oberflächenwasser

Das von den Straßen und den befestigten Parkflächen abfließende Regenwasser wird dem im Stadtgebiet vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken zugeführt.

Im Rahmen der technischen Planung sind die Nachweise zu erbringen, daß bei Einleitung der anfallenden Oberflächenwasser die vorhandenen Anlagen zur Ableitung ausreichend bemessen sind.

Bei der detaillierten Entwässerungsplanung sollen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte nach Möglichkeit bei günstigen Bodenverhältnissen dezentral nach ATV Regelwerk A 138 am Standort versickert oder als Brauchwasser gespeichert werden. Die Versickerung muß so erfolgen, daß Schäden mit Sicherheit auszuschließen sind.

9.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Zarrentin wird durch die WEMAG mit elektrischer Energie versorgt. Dem Mittelspannungsnetz ist ein Hochspannungsnetz überlagert, das mit 110 kV betrieben wird. Die Einspeisung in das Mittelspannungsnetz erfolgt vom Umspannwerk Wittenburg. Im Havariefall wird vom Umspannwerk Boizenburg eingespeist.

9.4 Gasversorgung

Das Stadtgebiet wird von den Möllner Stadtwerken mit Erdgas versorgt. Aus der Erdgasleitung erfolgt über die Hauptstation im Gewerbegebiet die Übergabe und Versorgung des Stadtgebietes. In der Stadt ist ein leistungsfähiges Niederdrucknetz vorhanden. Entsprechend den Erfordernissen werden das Netz und die Regelanlagen laufend dem Bedarf angepaßt. Die Versorgung des Plangebietes kann nach Ansicht der Stadt ohne weiteres gewährleistet werden.

9.5 Fernsprechversorgung

Die Fernsprechversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten.

Da im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG liegen, die von den Baumaßnahmen berührt werden können und infolge dessen verändert oder verlegt werden müssten, ist die Telekom AG rechtzeitig vor Baubeginn zu beteiligen. Alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, usw.) können nur so rechtzeitig eingeleitet werden. Die notwendigen Umverlegungs- und Sicherungsmaßnahmen sind für den Verursacher kostenpflichtig. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die Anweisung „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführungen vor Baubeginn bei der Telekom AG eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Die Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und Maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Telekom AG so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

9.6 Feuerschutzeinrichtungen

Die Feuerlöschversorgung erfolgt über ein Hydrantennetz bzw. über Löschwasserbrunnen.

Schon bei der Vorbereitung der Rohrnetzerweiterung sind die Auflagen des Landkreises Ludwigslust / Katastrophenschutz (Löschwasserbereitstellung) dem Wasserbeschaffungsverband „Sude-Schaale“ zu überreichen.

Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 800 l/min in Wohngebieten und von 1.600 l/min in Gewerbegebieten über zwei Stunden ist sicherzustellen und nachzuweisen. Für die Löschwasserentnahmestellen ist sicherzustellen, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Vorzugsweise erfolgt die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz, wobei die Hydrantenabstände von ca. 100 m gemäß Arbeitsblatt W 331 der DVGW einzuhalten sind. Der Löschbereich von 300 m ist zu betrachten.

9.7 Müllbeseitigung und Altlasten

Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoff-Überwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAIG M-V) und die Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust. Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Kreises besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister / Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten, und durchzuführen, dass von den Baustellen eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V) nicht auf Deponie abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

10. Grünordnung. Gestaltung von Natur und Landschaft

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung ist die Inanspruchnahme von unversiegelter Fläche unerlässlich. Unter dem Punkt 4. "Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen" dieser Begründung ist eine Beschreibung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes erfolgt.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Zarrentin berücksichtigt diese Erfordernisse und trifft entsprechende Festsetzungen.

Die als „Schutzgrün an Randflächen“ festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten sind als mindestens als 1 - 5 m breite, 1 - 4-reihige Hecken auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:

Überhälter: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer ampestre*),
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (Roter Hartriegel), Schlehe (*Prunus spinosa*).

Der Pflanz- und Reihenabstand ist mit 1,00 – 1,20 m zu bemessen. Zur Pflanzung sind Sträucher, verpflanzt, mindestens 3 Triebe zu verwenden.

Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild durch die Baukörper sollte die Gebäudefassade an der nördlichen Seite mit kletternden und

rankenden Pflanzen begrünt werden. Entlang der fensterlosen Gebäudeteile sollte mindestens alle 5,00 m eine Pflanze gesetzt werden. Folgende Arten können verwendet werden: Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* „Engelmannii“, *P. tric.* „veitchii“).

Die Außenbeleuchtung des Gebietes sollte mit Natriumdampf-Hochdrucklampen erfolgen. Diese Lampen besitzen keine Lockwirkung auf nachtaktive Insekten.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Zuge der Erschließung des Baugebietes durchgeführt werden. Die Kosten für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Investor zu tragen.

11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da für Mecklenburg-Vorpommern noch kein einheitliches Eingriffs-Ausgleichsmodell vorliegt (als Enturf verfügbar, aber noch in Überarbeitung), wird in diesem Fall noch einmal auf das frühere in Schleswig-Holstein angewandte „Kompensationsverfahren zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

Der Eingriffsflächenwert spiegelt den Biotopwert der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes vor dem Eingriff wieder. Er wird durch Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit den im „Kompensationsverfahren“ empfohlenen Wertfaktoren für ein Biotop ermittelt.

Durch die geplante Baumaßnahme werden Brachflächen beansprucht. Unvermeidlich ist ebenfalls die Rodung eines größeren Nußbaumes und einigen kleineren Obstgehölzen. Ein entsprechender Ausgleich hat hier gemäß der gültigen Gehölzschutzsatzung des Landkreises zu erfolgen.

| Biototyp | Fläche in m² | Wertfaktor | Werteinheit, |
|--|--------------------------------|-------------------|---------------------|
| Vorhandene Wohnbaufläche (einschl. Garten) | 1.457 | 0,75 | 1.092,75 |
| Verkehrsfläche | 592 | 0,0 | 0,0 |
| Gebäudebestand | 627 | 0,0 | 0,0 |
| Betonpflaster | 210 | 0,1 | 21 |
| Vegetationsarme Lager- und Hofflächen | 480 | 0,25 | 120 |
| Aufgelassenes Gartenland | 530 | 1,5 | 795 |
| Sukzessionfläche am Schaalseehotel (aufge- | | | |

| | | | |
|---|-------|-----|-------|
| lassene Grünfläche) | 700 | 1,2 | 840 |
| Ruderalflur mit hohem Anteil an Stauden | 2.770 | 1,5 | 4.155 |
| Gehölzflächen | 100 | 2,5 | 250 |

| | | | |
|------------------------------|----------------------------|--|-----------------|
| Gesamtfläche | 7.462 m² | | |
| Eingriffsflächenwert: | | | 7.273,75 |

Die Rodung des Walnußbaumes ist nicht in der Eingriffsermittlung erfaßt.

Kompensationswertermittlung:

Die Kompensationswertermittlung spiegelt den Wert der Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes nach Realisierung des Vorhabens wider.

Der Wertfaktor für anzupflanzende Hecken bzw. flächenhafte Schutzgrünflächen wird im Gegensatz zu breiten Heckenpflanzungen im Außenbereich mit einem Wertfaktor von 2,0 bewertet, da sie für die vollständige Funktionserfüllung mehr als 20 Jahre benötigen bzw. sich innerhalb besiedelter Flächen befinden.

| Biotoptyp | Fläche in m² | Wertfaktor | Werteinheit, |
|------------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|
| WA-Fläche (unverändert) | 1.457 | 0,75 | 1.092,75 |
| MI – Gebiet Fläche gesamt | 5.413 | | |
| GRZ 0,6 + 50% (max 0,8) | 3.330,4 | 0,0 | 0 |
| Anpflanzfläche 20% | 1082,6 | 2,0 | 2.165,2 |
| Straßenverkehrs- fläche | 1.457 | 0,0 | 0,0 |
| Gesamtfläche | 7.462 | | |
| Ausgleichswert | | | 3.257,95 |

Durch die geplanten Anpflanzungen kann ein teilweiser Funktionsausgleich für den mit der Realisierung des Gewerbegebietes vorgenommenen Eingriff erreicht werden.

Es bleibt jedoch ein Kompensationsdefizit von 4.015,8 Werteinheiten bestehen. Zum Ausgleich des Defizites wäre eine 0,4 ha große intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche um eine Wertstufe zu erhöhen. Die auszugleichende Fläche verkleinert sich bei entsprechend höherer Werterhöhung.

Bei Anlage einer mindestens 5 m breiten 4reihig geschichteten Hecke (einschließlich Krautsaum) - mit einem Wertfaktor von 2,5 - wäre diese in einer Länge von ca. 321,3 m anzupflanzen. Eine 3m breite (3reihig) Hecke (Wertfaktor 2,0) wäre in einer Länge von 669,3m auszuführen.

Die Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen obliegt dem Vorhabenträger. Die Stadt Zarrentin vereinbart mit einem Dritte die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag, so dass keine Kosten auf die Gemeinde entfallen. Der Vertrag ist Grundlage für den Satzungsbeschluss.

Als Ausgleich für den zu rodenden Walnußbaum (*Juglans regia*) sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Bei Realisierung einer Heckenpflanzung sollten folgende Vorgaben Berücksichtigung finden.:

Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölzen zu pflanzen. Es sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*);

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*);

Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.

Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. Ordnung als Heister 2 x verpflanzt, Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 1 x v., Sträucher 2 x v., 40 - 60 cm. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,20 m zu pflanzen, alle 10 m ist eine Heister zu setzen.

Eine weitere Maßnahme ergibt sich durch die notwendige Fällung des Walnußbaumes im Bereich des Einkaufsmarktes.

Die Rodung des Baumes, ist als Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens nicht zu vermeiden. In einem Rodungsantrag an die Untere Naturschutzbehörde ist die Maßnahme zu begründen. Zur Kompensation dieses Eingriffs sind 3 Laubbäume, StU 14-16 cm zu pflanzen.

12. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Aufgrund des verstärkt zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Nutzung des Parkplatzes auf dem Gelände des Einkaufsmarktes ist mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Insbesondere die Wohnbebauung, welche zur besseren Konfliktdarstellung in das Plangebiet einbezogen wurde, ist von diesen Lärmimmissionen betroffen. Aus diesem Grund wurde für das Plangebiet ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches zu folgendem Ergebnis kommt:

Am Wohnhaus Möllnsche Straße 2b, unmittelbar neben der geplanten Einfahrt zur Stellplatzanlage, wird der für allgemeine Wohngebiete gültige Tag-Immissionswert von 55 dB(A) um 4 dB(A) überschritten. An allen übrigen vorhandenen Wohnbebauungen im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten. Dies gilt auch für das unbebaute Grundstück an der Möllnschen Straße, unmittelbar gegenüber der Einfahrt der Stellplatzanlage.

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich:

- Errichtung einer Schallschutzwand entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes (zum Grundstück Möllnsche Str. 2b) mit einer Höhe von 3,5 m bzw. 3,0 m..
- Schallschutzwand entlang der südlichen Grenze des Parkplatzes (zu den Grundstücken Möllnsche Str. 2a und 2b) bis zur westlichen Grenze des Parkplatzes mit einer Höhe von 2,0 m.
- Befestigung der Fahrgassen zwischen den Stellplätzen mit glattem Asphalt und Einsatz von Einkaufswagen mit Gummireifen (keine harten Kunststoffreifen).
- Begrenzung der Warenanlieferung auf einen LKW pro Tag außerhalb der Ruhezeiten 06.00 – 07.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr.
- Ausreichende Begrenzung der Geräuschemissionen der technischen Aggregate des Marktes ins Freie, wie z.B. Heizungsanlage, eventuell Zu- und Abluftöffnungen sowie gegebenenfalls Rückkühler (insbesondere auch bei Nachtbetrieb von Kühlanlagen im Sommer) mit schalltechnischem Nachweis im Rahmen der Ausführungsplanung.

Die Gärten, die im Norden und im Westen an den geplanten Parkplatz angrenzen, haben keinen immissionschutzrechtlichen Schutzanspruch. Bei planungsrechtlichen Beurteilungen ist es jedoch üblich auch die Außenwohnbereiche in die Betrachtung mit einzubeziehen. Es wird daher im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Planung empfohlen, auch entlang dieser Grenzen 2,0 m hohe Schallschutzwände – auch aus Sichtschutzgründen - zu errichten. Ausführliche Darlegungen zum Sachverhalt sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13.1 Belange der Denkmalpflege

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde durch die Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Abs. 1b DSchG M-V Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen genehmigungspflichtig sind, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals beeinträchtigen können. Dazu gehören auch alle baulichen Einrichtungen von Ver- und Entsorgungssystemen, wie z.B. Elektro, Wasser, Gas und Telekom.

13.2 Archäologische Funde und Anzeige von Erdarbeiten

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals Altstadt Zarrentin. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Abs. 7 DSchG M-V erforderlich. Für die Baumaßnahme ist das Einvernehmen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege einzuholen. Die Gültigkeit der Baugenehmigung ist an die Einhaltung folgender Auflage gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals Altstadt Zarrentin sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVO Bl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, Seite 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhält man bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf.

13.3 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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.

13.4 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

13.5 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

14. Realisierung des Bebauungsplanes

14.1 Zeitpunkt der Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Zarrentin soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Gegebenenfalls sind die Möglichkeiten zur Errichtung von Vorhaben nach § 33 BauGB auszuschöpfen.

14.2 Absicherung der Realisierung der Maßnahme

Die Absicherung der Realisierung der Maßnahme erfolgt durch Übertragung der Aufgaben und Leistungen zur Vorbereitung und Erschließung des Gebietes an einen Dritten. Der Dritte übernimmt sämtliche Kosten. Die Kostenübernahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Dazu gehören u.a.:

- Übernahme der Kosten bzw. der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch den Vorhabenträger innerhalb und außerhalb des Plangebietes.
- Übernahme sämtlicher Aufwendungen für die Erschließung des Plangebietes. Da von der äußeren Erschließung ausgegangen werden kann, handelt es sich hier insbesondere um Leistungen zur Herstellung der Anlagen der Wasserversorgung, der Schmutzwasserableitung, der Oberflächenwasserableitung, der Feuerlöschversorgung und der Anforderungen der übrigen Ver- und Entsorgungsträger.
- Das Vorliegen von städtebaulichen Verträgen ist Grundlage für den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan.

15. **Beschluß über die Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Zarrentin wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 13. Juli 2000.

Zarrentin, den 17. 07. 00


Bürgermeister



16. **Arbeitsvermerke**

Die vorliegende Planfassung wurde erstellt durch das

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881/750-251