

Begründung

**zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34
der Stadt Zarrentin am Schaalsee,
Sonstiges Sondergebiet
„Hotel Fischhaus am Schaalsee“**

und

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

- Landkreis Ludwigslust - Parchim -

für den Bereich

- nördlich von Markt 2, Amtsstraße 10 sowie Flurstück 26/3,
- südlich von Amtsstraße 2a und 2b
- östlich von Breite Straße 2, 4 und 6
- westlich der Amtsstraße im Bereich Amtsstraße 7, 7a sowie Kirchplatz 2 und dem Vorplatz des Kirchgrundstückes

Gemarkung: Zarrentin
Flur: 4
Flurstücke: 23/2, 24, 25, 26/5 und 27/3

- Satzungsexemplar -

Inhalt :

Teil 1

1. Allgemeines,
Bedeutung der Stadt Zarrentin am Schaalsee in der Region, Anlass der Planung,
Abgrenzung des Plangeltungsbereiches,
Wahl des Planverfahrens, Karten- und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Bebauungsplanes
2. Planungsziele des Bebauungsplanes
3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima- und Naturschutz
4. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens
 - 4.2 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Höhe, Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche
 - 4.3 Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Maßnahmen
 - 4.4 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes
 - 4.5 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen
5. Erschließung
6. Hinweise
7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen
8. städtebauliche Kennziffern
9. Arbeitsvermerke

Teil 2 Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Ostorfer Ufer 4, 19053 Schwerin, April 2019 |
| Anlage 2 | Auszug aus der Immissionsprognose nach TA-Lärm für den Betrieb eines Hotels, OSJ Ingenieure GmbH & Co.KG, Königstraße 4a, 22767 Hamburg, vom 13.05.2019, Email von Herrn Both, OSJ Ingenieure GmbH & Co.KG, vom 02.09.2019, an Frau Wandschneider, Landkreis Ludwigslust, FD Immissionsschutz |

NUR ZUR INFORMATION UND NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG:

Lageplan und Ansicht zur Entwurfsplanung zum Bauvorhaben Neubau Hotel Fischhaus am Schaalsee,
ewp Architektur- und Ingenieurbüro GmbH, Bahnhofstraße 2, 19243 Wittenburg

Teil 1

1. Allgemeines

Bedeutung der Stadt Zarrentin am Schaalsee in der Region

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

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

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

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

Die Stadt ist weiterhin bestrebt, durch die Verbesserung der „weichen“ Standortfaktoren die Voraussetzungen für die Stabilisierung der Wohnbevölkerung und den Ausbau der touristischen Attraktivität der Stadt zu sichern.

Anlass der Planung

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

Unter dem Aspekt der steigenden Einwohnerentwicklung wird seitens der Stadt für Wohnbevölkerung ein Weg gesucht, wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen und die Angebote für den Tourismus in Zarrentin zu verbessern.

Der in Rede stehende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 westlich der Amtsstraße und im Nahbereich zum Klosterensemble, Rathaus und der Stadtkirche war über viele Jahre der Standort des Restaurants „Vier Linden“. Dieses Restaurant mit Saalbetrieb im unmittelbaren Stadtzentrum war in früheren Jahren das Restaurant und mit dem Saal der Veranstaltungsbereich für die Zarrentiner Wohnbevölkerung und die Touristen im Stadtzentrum von Zarrentin a.S..

Im Jahr 2016 mussten die Gebäude nach längerem Leerstand in diesem Bereich wegen des sehr schlechten Bauzustandes abgebrochen werden.

Der Abbruch von eingeschossigen Gebäudeteilen (zuletzt Baracke mit Polizeistation und Garage, umgebaut als Archiv der Amtsverwaltung) sind Voraussetzung zur Umsetzung des geplanten Planvorhabens. Diese Maßnahmen stehen mittelbar bevor.

Am Standort ist die Wiedererrichtung eines Hotels mit einem Saaltrakt geplant.

Es sollen ca. 45 Zimmer mit 90 Betten, ein Restaurant, ein Veranstaltungssaal, Tagungsräume und eine Tiefgarage errichtet werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Standort westlich der Amtsstraße als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Im wirksamen Bebauungsplan Nr. 5 für diesen Bereich ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungswesens ist nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht ausgeschlossen. Die Komplexität des geplanten Vorhabens machen aber die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 34 mit der Zielstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Hotel Fischhaus am Schaalsee“ (SO-Hotel) nach § 11 BauNVO notwendig.

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34:

Die Fläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im unmittelbaren Stadtzentrum von Zarrentin.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt für den Bereich

- nördlich von Markt 2, Amtsstraße 10 sowie Flurstück 26/3,
- südlich von Amtsstraße 2a und 2b
- östlich von Breite Straße 2, 4 und 6
- westlich der Amtsstraße im Bereich Amtsstraße 7, 7a sowie Kirchplatz 2 und dem Vorplatz des Kirchengrundstückes

und damit folgende Flurstücke der Gemarkung Zarrentin, Flur: 4:

Flurstücke: 23/2, 24, 25, 26/5 und 27/3.

Die Größe der Fläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 4.600 m².

Die geplanten Nutzungen eines geplanten Hotels schaffen einen neuen weiteren Anziehungsbereich im Stadtzentrum von Zarrentin a.S.. Sie werden das gastronomische und kulturelle Angebot im Stadtzentrum ergänzen können und mit den zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeit die Stadt Zarrentin a.S. touristisch aufwerten und mit dem angebotenen Segment auch die gewerbliche Entwicklung in der Stadt fördern.

Der Standort bietet die Möglichkeit der Zufahrt für Kraftfahrzeuge direkt von der Amtsstraße und die Zuwegung für Fußgänger aus dem Bereich der Amtsstraße.

Der Standort ist umgeben von Wohnbebauung und weiteren zentrumsverträglichen gewerblichen Nutzungen.

Östlich des Standortes befinden sich die Stadtkirche und das Klosterensemble mit der Amtsverwaltung des Amtes Zarrentin und weiteren kulturellen Einrichtungen.

Der Schaalsee mit seinen ausgedehnten Erholungsbereichen ist nur ca. 150 m vom Plangebiet entfernt

Wahl des Planverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 34 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Planverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Der Plangeltungsbereich ist (war) ein bereits stark überbauter und vormals überwiegend gewerblich genutzter Bereich, angrenzend an ebenfalls sehr intensiv baulich genutzter Bereiche und einer städtischen Hauptverkehrsstrasse.

Die vorhandenen baulichen Strukturen werden durch den Bebauungsplan nicht grundlegend geändert.

Bei der mit dem Bebauungsplan festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. einer maximalen Erweiterung bis auf 0,8 entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 3.650 qm.

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

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Bereiches ist gesichert.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht wesentlich vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung. Es bestehen keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit der Planung wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht M-V unterliegt.

Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt und abgeschlossen werden.

Es kann damit aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der Zusammenfassenden Erklärung § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der Bestandteil der Planung ist (Anlage 1 der Begründung), werden die Belange des Artenschutzes bewertet. Die darin gegebenen Hinweise für Vorkehrungen für Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen von Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Karten- und Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage für diesen Bebauungsplan dienen

- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sowie
- zur Festlegung des Höhenbezugspunktes eine Vermessung des Ingenieurbüros H.-G. Jansen, Neu Kaliß, vom Januar 2019 (Höhensystem: DHHN 92, Koordinatensystem: ETRS 89).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Zarrentin a.S. besteht aus:

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

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

Der artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Platz der Jugend 14, 19053 Schwerin) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1).

2. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 34

Planungsziel des Bebauungsplanes ist, nach den bereits in 2016 erfolgten Abbruchmaßnahmen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes (ehemaliges Restaurant „Vier Linden“) das bauplanungsrechtliche Ermöglichen der Errichtung und Nutzung eines Hotels mit Saalnutzung. Voraussetzung dazu ist der Abbruch noch vorhandener eingeschossiger Gebäude und befestigten Flächen auf dem Flurstück 23/2, im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches.

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

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 befindet sich innerhalb eines sehr stark überbauten und intensiv genutzten Standortes (Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung), im unmittelbaren Stadtzentrum von Zarrentin a.S..

Der Standort ist für das Planvorhaben wegen der unmittelbaren Zentrums Lage, der Nähe zur den städtischen touristischen Höhepunkten Altstadt und Schaalsee sowie der verkehrlich günstigen Lage besonders geeignet, das Stadtzentrum von Zarrentin a.S. funktional und stadtgestalterisch sinnvoll zu ergänzen. Die Wiederbelebung des Standortes für den geplanten Nutzungszweck Hotel, der über Jahrzehnte bereits durch die gastronomische und Hotelnutzung geprägt war, wird das Stadtzentrum von Zarrentin a.S. funktionell aufwerten können.

Für die im Umfeld angrenzenden vorhandenen und potentiellen ruhebedürftigen Funktionen entstehen durch das Planvorhaben bei Einhaltung der mit diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, abgeleitet aus der gutachterlichen Lärmprognose von OSJ Ingenieure GmbH & Co.KG, Hamburg (Auszüge siehe Anlage 2), und unter Berücksichtigung der diesbezüglichen standörtlichen Vorbelastungen im Stadtzentrum von Zarrentin a.S. keine Nutzungsnachteile.

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

Der hinzutretende Verkehr ist unter Berücksichtigung der standörtlichen Vorbelastungen nicht erheblich, da die geplante Nutzung nur einen geringen und zeitlich begrenzten Umfang an Zu- und Abfahrten erzeugen wird. Die Abdeckung des Stellplatzbedarfs wird überwiegend durch das mit dem Planvorhaben geplanten Angebot an Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage abgedeckt werden können. Es gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP)

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

Grundzentren sollen u.a. als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiter entwickelt werden.

Die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg liegenden Grundzentren, so hier die Stadt Zarrentin a.S., sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.

Diese Planaufstellung untersetzt diese o.g. regionalplanerischen Aufgabenstellungen.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Standort westlich der Amtsstraße als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Fläche des Plangebietes ist dann als Sonstige Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO, Hotel, darzustellen.

Klimaschutz

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

| Maßnahme | Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes |
|--|---------------------------------------|
| Einordnung eines Hotels, Restaurants mit Saalbetrieb innerhalb des Stadtzentrums auf vormals intensiv bebauten Flächen | - keine Negativwirkung |

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

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

Naturschutz, Festsetzungen und Hinweise bzgl. des Artenschutzes

siehe vorallem als Anlage 1 zur Begründung
Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, BHF Bendfeldt Hermann Franke
Landschaftsarchitekten GmbH, Ostorfer Ufer 4, 19053 Schwerin, April 2019

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch die BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Schwerin, eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse sind in das Planverfahren eingeflossen.
Der Artenschutzfachliche Fachbeitrag ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

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

Hinweise zur Baufeldberäumung

Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Rodung bzw. Beseitigung der Siedlungshecke, des mit Efeu bewachsenen Zauns sowie von Sträuchern und Ziergehölzen im Nordosten des Plangebietes im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. Januar erfolgen. Bei einer Rodung / Beseitigung im Februar sind die vorgenannten Bereiche vorab durch eine für Vögel sachverständige Person auf frühe Brutvorkommen der Amsel zu kontrollieren (Ökologische Baubegleitung). Das Ergebnis ist zu dokumentieren.
Wenn keine genutzten Fortpflanzungsstätten vorgefunden werden, kann mit der Beseitigung der Gehölze / des Bewuchses begonnen werden. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung genutzte Fortpflanzungsstätten vorgefunden, können die Arbeiten erst beginnen, wenn das Brutgeschehen abgeschlossen ist. Die Möglichkeit der Rodung und Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist gemäß §39 (5) S. 2 BNatSchG nur in den Monaten Oktober bis Februar gegeben.

4. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung und Nutzung eines Hotels mit einem Saaltrakt.

Es sollen, nach Abbruch der noch vorhandenen Gebäude (auffällige Baracke und Nebengebäude) und befestigten Flächen im Plangebiet, ca. 90 Betten in ca. 45 Zimmer, ein Restaurant mit Frühstücksservice, ein Veranstaltungssaal, Tagungsräume und eine Tiefgarage im Plangebiet errichtet werden können.

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

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

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

Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ definiert.

Es wird festgesetzt, dass nur für den Nutzungszweck eines Hotels mit Restaurant mit Frühstücksservice und Saalbetrieb notwendige Funktionsbereiche im Plangebiet zulässig sind.

Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“, wird festgesetzt, dass folgende bauliche Anlagen zulässig sind:

- Hotel mit ca. 45 Zimmern und einer Gesamtzahl von ca. 90 Betten mit einem Empfangsbereich
- Restaurant mit Frühstückservice und mit Küchenbereich
- Veranstaltungssaal
- Tagungsräume
- Wellness- und Fitness-Bereiche
- Tiefgarage mit Stellplätzen für Pkw, Kräder, Fahrräder
- Räume für Nebennutzungen zur o.g. Hauptnutzungen, wie z.B. sanitäre Anlagen, Umkleieräumen, Lager- und Kühlräume
- Wintergärten im Anschluss an das Hauptgebäude
- Rettungsbalkone/-treppen im Anschluss an die Hauptnutzung
- Terrassen- und Balkone im Anschluss an die Hauptnutzung

einschließlich der für diese o.g. Nutzungen notwendigen Anlagen, wie z.B. Servicebereiche, haustechnische Anlagen, freie und überdachte Zugangs-, Pavillon- und Terrassenbereiche, Sonnenschirme und sonstige Sonnen- und Sichtschutzelemente, Pergolen, stadttechnische unter- und oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Solarmodule, Einfriedungen, Nebenanlagen, Zufahrtsbereiche und freie oder überdachte Stellplätze für Pkw, Bus, Lkw, Kräder und Fahrräder, Werbeanlagen und Hinweiselemente.

Diese Aufzählung ist als beispielgebend. Weitere, dem generellen o.g. Nutzungszweck dienende Nutzungen sind zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird mit dem Bebauungsplan wegen des speziellen angestrebten Nutzungszweckes im Innenstadtbereich, der eine hohe Nutzungseffektivität der Flächen notwendig erfordert, festgesetzt, dass die im Bereich SO-Hotel festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf für

- Bereiche einer Tiefgarage, die über die Abgrenzung des Hauptbaukörpers im Erdgeschoss heraustreten und entsprechend Festsetzung 1.8 eine Höhe von 44,10 m (Höhensystem DHHN 92), d.h. ca. 1,13 m über dem Höhenbezugspunkt in der Amtsstraße nicht überschreiten und entsprechend Festsetzung 2.3. ausgebildet werden (begrünte bzw. landschaftsplanerisch gestaltete Bereiche der Hotelanlage), einschließlich deren der Zufahrt und Zuwegungen,
- befestigte Terrassen, Carport- und Stellplatzanlagen sowie Garagen
- Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

Dieser hohe mögliche Überbauungsgrad ist für den angestrebten Nutzungszweck am Standort erforderlich und entspricht annähernd dem Überbauungsgrad des Standortes vor dem Abbruch der ehemals vorhandenen Baulichkeiten und befestigten Flächen in diesem Bereich.

Eine Überschreitung der unter den o.g. Bedingungen zulässigen maximalen Grundflächenzahl von 0,8 ist jedoch nicht zulässig.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Flächen SO-a, SO-b1, SO-b2 und SO-c festgesetzt, für die besondere Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäudeteilen getroffen wurden.

Die Fläche SO-a kennzeichnet die Fläche, in der auch eine Tiefgarage zulässig ist. Die Höhenentwicklung dieser Tiefgarage über Terrain wird aber auf ca. 1 m beschränkt, so dass dieser Bereich als eigentlicher „Freiflächenanteil“ des Nutzungskomplexes wirken wird.

Höhe baulicher Anlagen

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

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zu den maximalen Höhenlagen wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt (HBP - 42,97 m, Höhensystem DHHN 92) in der Amtsstraße, Schachtabdeckung vor dem Haus Kirchplatz 2 (Rathaus), definiert.

Für den Bereich SO - Hotel werden folgende maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt:

| | | |
|--------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| | Höhensystem DHHN 92 | d.h. ca. über Terrain Amtsstraße |
| | (Koordinatensystem: ETRS89) | |
| maximale Traufhöhe | 52,00 m | 8,50 m + ca. 0,53 m Toleranz |
| maximale Firsthöhe | 56,00 m | 12,50 m + ca. 0,53 m Toleranz |

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

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

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Höhenbeschränkungen für die Bereiche A, B1 und B2 innerhalb der durch die Baugrenze festgesetzten bebaubaren Fläche wird sichergestellt, dass in der Höhenentwicklung gegliederte Baukörper am Standort entstehen müssen. Dies entspricht den Anforderungen, die sich aus der städtebaulichen Struktur am Makrostandort Stadtzentrum ergeben.

Mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Höhe von baulichen Anlagen ist sichergestellt, dass sich die hinzutretenden baulichen Anlagen dem vorhandenen Maßstab der in angrenzenden Bereichen zulässigen Bebauung angleichen werden.

Die in der Fläche SO-c zulässige und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht notwendige Lärmschutzwand erfährt durch die Festsetzung im Bebauungsplan eine Höhenbeschränkung. Durch die ebenfalls mit dem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung in der festgesetzten Fläche SO-c wird eine Milderung der optischen Wirkung dieser Lärmschutzwand im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage erzielt werden.

Bauweise

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

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

Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung einzelner Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Höhenbeschränkungen in den Bereichen A, B1 und B2) ist jedoch gesichert, dass keine überaus kompakte und ungegliederte Baumasse am Standort entstehen kann.

überbaubare Grundstücksfläche

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

Damit besteht für die Planumsetzung ein vorgegebener städtebaulicher Rahmen zur Einordnung hinzutretender Bebauung. Unter Beachtung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen (hier 2 Vollgeschosse) und besonders zur möglichen Höhenentwicklung von baulichen Anlagen am Standort ist gesichert, dass eine standortgerechte in der Höhe und Flächenausdehnung gegliederte Bebauung am Standort entstehen wird.

Mit der Festsetzung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im Bereich zwischen der festgesetzten östlichen Baugrenze (und deren Verlängerung parallel zur Verkehrsfläche Amtsstraße) und der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches (angrenzende Amtsstraße) bzw. der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Teilfläche der Amtsstraße) nicht zulässig sind, wird sichergestellt, dass diese Anlagen einen Mindestabstand von mindestens 3,00 m zum öffentlichen Straßenraum aufweisen müssen.

Die Festsetzung, dass Stellplätze und Carports einen Mindestabstand von 10 m von der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches haben müssen, sichert, dass durch diese Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke ausgehen werden.

4.3 Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Maßnahmen

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind mit dem Planungsziel der standortgerechten und für die geplante Nutzung attraktiven Gestaltung und der Abgrenzung des Funktionsbereiches gegenüber nachbarlichen Grundstücksnutzungen durchzuführen.

Die in der Fläche SO-c an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches entsprechend Festsetzung 4.2 notwendige und entsprechend Festsetzung 1.10 zulässige Lärmschutzwand ist durch vorgelagerte Pflanzungen oder durch Berankungen zu begrünen.

An der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist eine einreihige Hecke aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen.

Ausgenommen davon ist der Bereich an der nördlichen Planbereichsgrenze (o.g. Fläche SO-c), in dem wie soeben beschrieben ohnehin Begrünungsmaßnahmen umzusetzen sind. Ebenso ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Bereich an der südlichen Planbereichsgrenze, welcher direkt an das Flurstück 26/3 grenzt. In diesem Bereich ist ebenfalls eine entsprechende Begrünung angeraten wird aber nicht mit einer Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben, um ggf. zukünftige Nutzungsverflechtungen nicht zu behindern.

4.4 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan bildet die Immissionsprognose, OSJ Ingenieure GmbH & Co.KG, Königstraße 4a, 22767 Hamburg, vom 13.05.2019 (Auszüge daraus sind als Anlage 2 der Begründung beigefügt).

Durch den Gutachter werden die aus der geplanten Hotelnutzung zu erwartenden Lärmimmissionen auf die angrenzenden relevanten zu schützenden Immissionsorte bewertet und entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzungsvorschläge unterbreitet, bei deren Einhaltung für diese angrenzenden Bereiche keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten sind.

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

Es sind folgende Immissionsrichtwerte (IRW) für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden einzuhalten:

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------|----------|
| hier definiert | tags (06.00 - 22.00 Uhr) | 55 dB(A) |
| in Allgemeinen Wohngebieten | und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) | 40 dB(A) |

Dabei dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Zur notwendigen Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwerte werden für die im Plangeltungsbereich zulässigen Nutzungen und Nutzungsregime folgende Festsetzungen getroffen

- Die maximale Bettenanzahl im Hotel wird auf 90 Betten begrenzt.
- Die Platzanzahl im Restaurant mit Frühstücksservice wird auf 80 Plätze begrenzt.
- Das Restaurant mit Frühstücksservice darf von Montag bis Sonntag von 06.00 bis 22.00 Uhr geöffnet sein.
- Es sind maximal zwei Außenbewirtschaftungsbereiche für das Restaurant mit jeweils maximal 40 Sitzplätzen zulässig, wobei diese jeweils nur an der Ostfassade zulässig sind (Bereich orientiert zur Amtsstraße). Diese dürfen Montag bis Sonntag nur in der Zeit von 12.00 Uhr bis 22.00 Uhr genutzt werden.
- Die Platzanzahl im Veranstaltungssaal wird auf 200 Plätze begrenzt.
- Der Veranstaltungssaal ist mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage auszustatten.
- Ein Außenbereich des Veranstaltungssaals darf nur bis 22.00 Uhr geöffnet sein, nach 22.00 Uhr ist nur noch eine reduzierte Nutzung dieses Außenbereiches zulässig (Raucherbereich).
- Die Decken der Tiefgarage im Bereich der darüber aufgehenden Gebäude sind mit schallabsorbierenden Platten zu verkleiden.
- An der Nordgrenze des Plangebietes ist im in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich C, angrenzend an das Wohngrundstück Amtsstraße 2, eine Lärmschutzwand zu errichten (Höhe = mind. 2,00m), die einseitig hochabsorbierend ($m = 10 \text{ kg/m}^2$) auszuführen ist.

- Der zulässige Zufahrtsbereich von der Amtsstraße / Kirchplatz für eine Tiefgarage und den Lieferverkehr ist im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes in einer Breite von 10 m festgesetzt (angrenzend an den Bereich, in dem eine Lärmschutzwand zu errichten ist = Fläche SO-c).
- Der Betrieb der Garagentore zur Tiefgarage ist geräuschedämpft auszuführen.
- Für Grundstückszufahrten zum Plangebiet ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 10 km/h einzuhalten.
- Es ist folgendes Anlieferungsmanagement (Ver- und Entsorgung des gesamten Nutzungskomplexes) umzusetzen:
 - maximal zwei Lkw-Zufahrten am Tag, welche mindestens eine Stunde versetzt erfolgen müssen
 - Anlieferungen für den Nutzungskomplex sind an Werktagen nur zwischen 8.00 Uhr und 11.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen nur zwischen 9.00 Uhr und 11.00 Uhr.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei Einhaltung der o.g. Festlegungen im Bebauungsplan die entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) einzuhaltenden Grenzwerte an allen Immissionspunkten in den angrenzenden Bereichen tags und nachts eingehalten und keine Beeinträchtigungen für diese immissionsschutzrelevanten Standorte entstehen.

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

4.5 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen

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

1. Im Plangeltungsbereich ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach, mit gleichschenkligen Dachflächen, und einer Dachneigung von 20° bis 50°, zulässig.

2. Für überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen, Dächer von eingeschossigen Gebäudeteile der Hauptnutzung mit einer Höhe von maximal 6,00 m und einer Grundfläche von maximal 100 m² sowie für ähnliche Bauteilen als Teil der Hauptnutzung sowie Dächer von Dachausbauten, Tiefgaragen sowie Garagen und Nebenanlagen gelten die Festsetzungen aus II.1 nicht.

3. Als Dacheindeckung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Dachziegel oder Dachsteine mit naturrotem bis rotbraunem Farbton zulässig.

Für Dächer von Dachgauben, Dächer von eingeschossigen Gebäudeteile der Hauptnutzung mit einer Höhe von maximal 6,00 m und einer Grundfläche von maximal 100 m², Dächer von Tiefgaragen, Garagen, überdachten Stellplätzen, Wintergärten, Terrassen- und Eingangsüberdachungen sowie Nebenanlagen gilt die Festsetzungen aus Satz 1 nicht.

Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen, z.B. glasierte Dachziegel, sind unzulässig.

4. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind in den nach Osten (Amtsstraße) orientierten Dachflächen nicht zulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht für Schornsteinfegerausstiegsfenster oder für notwendige Rauchabzugsfenster von innenliegenden Treppenträumen.

5. Solarmodule sind in den Dachflächen nach Osten (Amtsstraße) orientierten Dachflächen und generell auf Wandflächen nicht zulässig.

6. Die sichtbaren Wandbauteile der Gebäude sind in steinsichtigem Sichtmauerwerk, naturrot bis rotbraun herzustellen.

Abweichend von Absatz 1 sind zur Akzentuierung von Fassadenabschnitten, wie zum Beispiel durch Zwerchgiebel, diese Flächen ebenfalls mit Feinputz im Farbspektrum hell-sandsteinfarben zulässig.

Diese Festsetzungen aus Satz 1 und Satz 2 gilt nicht für Außenwände von Dachgauben sowie für eingeschossige Gebäudeteile der Hauptnutzung mit einer Höhe von maximal 4,00 m und einer Grundfläche von maximal 100 m² sowie Wintergärten, Eingangsbereiche, Garagen und Nebengebäude.

7. Die Verkleidung untergeordneter Bauteile im Wand- und Traufbereich und von Wandflächen von Dachgauben ist auch mit nicht glänzenden Metallverkleidungen, Metallbauteilen oder Plattenwerkstoffen zulässig.

8. Fenster und Haustüren sind im Farbton hellgrau bis anthrazit oder weiß auszuführen. Rollladenkästen sind nur zulässig, wenn sie mit der Außenwand glatt abschließen oder zurücktreten und in der Farbe der Fenster ausgeführt werden.

9. Satteliten- und Hausantennenanlagen sind an Straßenfassaden und an nach Osten (zur Amtsstraße) orientierten Dachflächen nicht zulässig.

10. Werbeanlagen mit Laufschrift und Lichtwerbung mit Wechsellicht sind nicht zulässig.

Mit diesen o.g. Festsetzungen wird damit sichergestellt, dass die Möglichkeit zur Errichtung eines attraktiven, funktionsspezifischen Nutzungs- und Funktionskomplexes besteht und die gestalterischen Forderungen an die Fassadengestaltung, an Werbeanlagen der hinzutretenden Nutzung sichern, dass der beabsichtigte Nutzungszweck erreicht wird, aber dadurch angrenzende Bereiche nicht gestalterisch dominiert oder beeinträchtigt werden.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dacheindeckungen sowie zur zulässigen Außenwandgestaltung der hinzutretenden Baukörper sichern, dass künftige Baukörper sich bzgl. ihrer Gestaltung sehr gut in das Ortsbild einfügen werden. Es wird mit den entsprechenden Festsetzungen der im Nahgebiet des Planvorhabens vorhandene gestalterische Rahmen aufgenommen.

Die Festsetzungen sichern, dass moderne Gestaltungselemente, wie Dachflächenfenster, Dacheinschnitte oder Satelliten- und Antennenanlagen nicht auf den nach Osten orientierten Dachflächen eingeordnet werden dürfen, da diese in diesem Bereich dann das historische Bauensemble in der Amtsstraße / Kirchplatz stören würden.

Die Festsetzung zur Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt ebenfalls vor dem Hintergrund der angestrebten Respektierung des umgebenden historischen Bauensembles.

Der geplante Neubau muss sich durch Form, Materialität und Farbe in die nähere Umgebung einfügen. Die Gestaltung der Zufahrt zur zulässigen Tiefgarage ist einvernehmlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

5. Erschließung

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.34 wird für den Pkw- und Lkw/Bus--Fahrverkehr über die Zu- und Abfahrt Amtsstraße (Abfahrt auch über Kirchenweg möglich) erschlossen. Die Zufahrt zu einer geplanten Tiefgarage erfolgt aus der Amtsstraße, an der nordöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches. Der zulässige Einfahrtbereich ist in der Planzeichnung mit einer maximalen Breite von 10,00 m definiert.

Für Fußgänger besteht die direkte Zugangsmöglichkeit aus der Amtsstraße.

Damit ist das Plangebiet für das geplante Nutzungsprofil sehr gut in das verkehrliche Erschließungsgerüst am Standort eingefügt.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Tiefgarage mit mindestens 44 Pkw-Parkstellplätzen im Plangebiet vorzusehen ist. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Zarrentin a.S.. Der entsprechende Stellplatznachweis für die beabsichtigte Nutzung ist im Bauantragsverfahren beizubringen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee.

Aus der Planumsetzung ggf. notwendig werdende Verkehrsbeschilderungen sind mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen.

Resultieren aus der Maßnahme Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes:

Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

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

Anschlüsse an das öffentliche Trinkwassernetz als auch an die öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen sind vorhandenen und weiterhin nutzbar. Sofern Veränderungen / Erweiterungen der Anschlüsse notwendig werden, ist dies mit den Versorgern frühzeitig abzustimmen und zu beantragen.

Der Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale (WBV) und der Abwasserzweckverband (AZV) weisen darauf hin, dass, sollte für den Geltungsbereich des B-Planes noch kein Anschlussbeitrag erhoben worden sein, dieser Anschlussbeitrag gemäß Satzung des WBV / AZV zu erheben ist, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig wird.

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in der Trinkwasserschutzzone.

Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³/h über zwei Stunden sicher zu stellen und im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Löschwasser-Entnahmestellen befinden sich am Schaalsee. Die Zuwegung für die Feuerwehr ist über öffentliche Verkehrsflächen gesichert.

Die Wasserentnahme aus dem örtlichen Wasserversorgungsnetz erfolgt nur im Zuge des Erstangriffs. Zur Absicherung eines ggf. darüber hinaus gehenden notwendigen Löschwasserangebotes sind im Plangebiet selbst ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserbereitung zu ergreifen.

Mit der Bauantragstellung ist die Löschwasserversorgung des Plangebietes entsprechend des geplanten Nutzungszweckes nachzuweisen.

Der Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung ist spätestens vor Baubeginn zu erbringen und den Sachbearbeitern FD 38 Brand- und Katastrophenschutz – vorbeugender Brandschutz – des Landkreises Ludwigslust-Parchim in Kopie zukommen zu lassen.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Standortes mit Gas ist möglich.

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

Elektroenergieversorgung

Der Standort wird durch das vorhandene Elektroenergienetz versorgt.

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

Für alle Bau- und Planungsarbeiten in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMAG AG zu beachten. Dieses Dokument kann unter folgendem Pfad heruntergeladen werden:

<http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html>

Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung bzw. sollten die Sicherheitsabstände nicht einhalten können, ist rechtzeitig die Abstimmung mit Netzservice, WEMAG Netzdienststelle Hagenow Telefon: 0385 / 755 2641, durchzuführen.

Müllabfuhr

Die Abfallentsorgung für die Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger. Der Plangeltungsbereich liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist für Entsorgungsfahrzeuge zugänglich.

In der weiteren Planung ist die Bereitstellung von zweckentsprechend ausreichenden Stellplätzen für Abfall- und Wertstoffcontainer zu berücksichtigen.

Telekommunikationsanlagen

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

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

Vor dem Abbruch vorhandener Gebäude ist rechtzeitig vor Beginn der geplanten Bauarbeiten der Rückbau von vorhandenen Anschlüssen beim Versorger zu beauftragen.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit durch den Versorger nicht geplant. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der zuständigen Niederlassung Nordost, PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher schriftlich beim Versorger angezeigt wird.

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

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

erfolgen. Ein Erschließungsplan des Gebietes ist dem Antrag dann beizufügen.

6. Hinweise

6.1 Sanierungsgebiet, Städtebaulicher Rahmenplan, Gestaltungssatzung und Stellplatzsatzung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 befindet sich im Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Zarrentin“ sowie in den Geltungsbereichen des Städtebaulichen Rahmenplanes, der Gestaltungssatzung sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Zarrentin a.S.. Diesbezügliche Regelungen sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 zu beachten, sofern mit dem Bebauungsplanes Nr. 34 keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin a.S. haben keine Gültigkeit für den Bebauungsplanes Nr. 34. Es gelten diesbezüglich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34.

6.2a Verhalten bei Bodendenkmalfunden und Annäherungen an Baudenkmale

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen erheblichen Eingriff in das historisch gewachsene Bodenprofil im Grenzbereich der mittelalterlichen Klosteranlage dar. Für die Fläche des Plangeltungsbereiches ist eine archäologische Voruntersuchung zu veranlassen/durchführen, da mit hoher Wahrscheinlichkeit es zu Bodenfunden/Bodendenkmalen kommen kann.

Hierzu sind Abstimmungen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB. Archäologie, Herr Dr. Saalow – mail: l.saalow@lakd-mv.de , durchzuführen.

6.2b In östlich und südlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Bereichen befinden sich zahlreiche Baudenkmale:

- Amtsstraße 7, Wohnhaus
- Amtsstraße 7a, Wohnhaus
- Kirchplatz 2, Amtshaus
- Klosteranlage
- Klosterkirche
- östlicher Klosterflügel
- Scheune (Turnhalle)
- Kriegerdenkmal 1870 / 1871 (vor dem ehemaligen Nonnenkloster)

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

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG m-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. durch § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

6.3 Verhaltensweisen bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

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

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

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

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

6.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

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

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

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

6.5 Munitionsfunde

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

6.6 Hinweise zum Immissionsschutz

Immissionen aus stadttechnischen Anlagen

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

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

sonstige Immissionen

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

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

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

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

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

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

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

- Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

6.7 Hinweise zum Gewässerschutz

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

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

6.8 Hinweise zur Baufeldräumung:

Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Rodung bzw. Beseitigung der Siedlungshecke, des mit Efeu bewachsenen Zauns sowie von Sträuchern und Ziergehölzen im Nordosten des Plangebietes im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. Januar erfolgen. Bei einer Rodung / Beseitigung im Februar sind die vorgenannten Bereiche vorab durch eine für Vögel sachverständige Person auf frühe Brutvorkommen der Amsel zu kontrollieren (Ökologische Baubegleitung). Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Fortpflanzungsstätten vorgefunden werden, kann mit der Beseitigung der Gehölze / des Bewuchses begonnen werden. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung genutzte Fortpflanzungsstätten vorgefunden, können die Arbeiten erst beginnen, wenn das Brutgeschehen abgeschlossen ist. Die Möglichkeit der Rodung und Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist gemäß §39 (5) S. 2 BNatSchG nur in den Monaten Oktober bis Februar gegeben.

7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 34 soll zeitnah erfolgen.

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

Die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung und weitere ggf. weitere entstehende Kosten, werden durch den potentiell künftig von der Planung Begünstigten getragen. Dies sichert die Stadt Zarrentin am Schaalsee über entsprechende Verträge ab.

8. Kennziffern

| | | |
|--|------------------------|------|
| Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. | 4.573 m ² . | 100% |
| Sonstiges Sondergebiet | | |
| „Hotel Fischhaus am Schaalsee“ | 4.563 m ² | 100% |
| Verkehrsfläche, öffentlich (Gehweg und Straßenbegleitgrün) | 10 m ² | < 1% |

9. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 wurde durch die Stadtvertretung am gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 34 wurde durch die Stadt Zarrentin am Schaalsee in Zusammenarbeit mit dem
Architekturbüro Bürger
Dipl.-Ing. Wolfgang Bürger
Mozartstraße 17, 19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 79 99 50, Fax: 0385 / 79 99 51, E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch BHF Bendfeldt Hermann Franke
Landschaftsarchitekten GmbH, Ostorfer Ufer 4, 19053 Schwerin, Tel. 0385 / 734264, erarbeitet.

Die Immissionsprognose wurde durch OSJ Ingenieure GmbH & Co.KG, Königstraße 4a,
22767 Hamburg, Tel.: 040 / 4019470, erarbeitet.

aufgestellt:

.....
Klaus Draeger
- Bürgermeister -

HINWEIS:

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

Teil 2

- Anlage 1 Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, BHF Bendfeldt Hermann Franke
Landschaftsarchitekten GmbH, Ostorfer Ufer 4, 19053 Schwerin, April 2019
- Anlage 2 Auszug aus der Immissionsprognose nach TA-Lärm für den Betrieb eines Hotels,,
OSJ Ingenieure GmbH & Co.KG, Königstraße 4a, 22767 Hamburg, vom 13.05.2019
Email von Herrn Both, OSJ Ingenieure GmbH & Co.KG, vom 02.09.2019, an
Frau Wandschneider, Landkreis Ludwigslust, FD Immissionsschutz

NUR ZUR INFORMATION UND NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG:

Lageplan und Ansichten zur Entwurfsplanung zum Bauvorhaben Neubau Hotel Fischhaus am
Schaalsee, Juni 2019,
ewp Architektur- und Ingenieurbüro GmbH, Bahnhofstraße 2, 19243 Wittenburg