

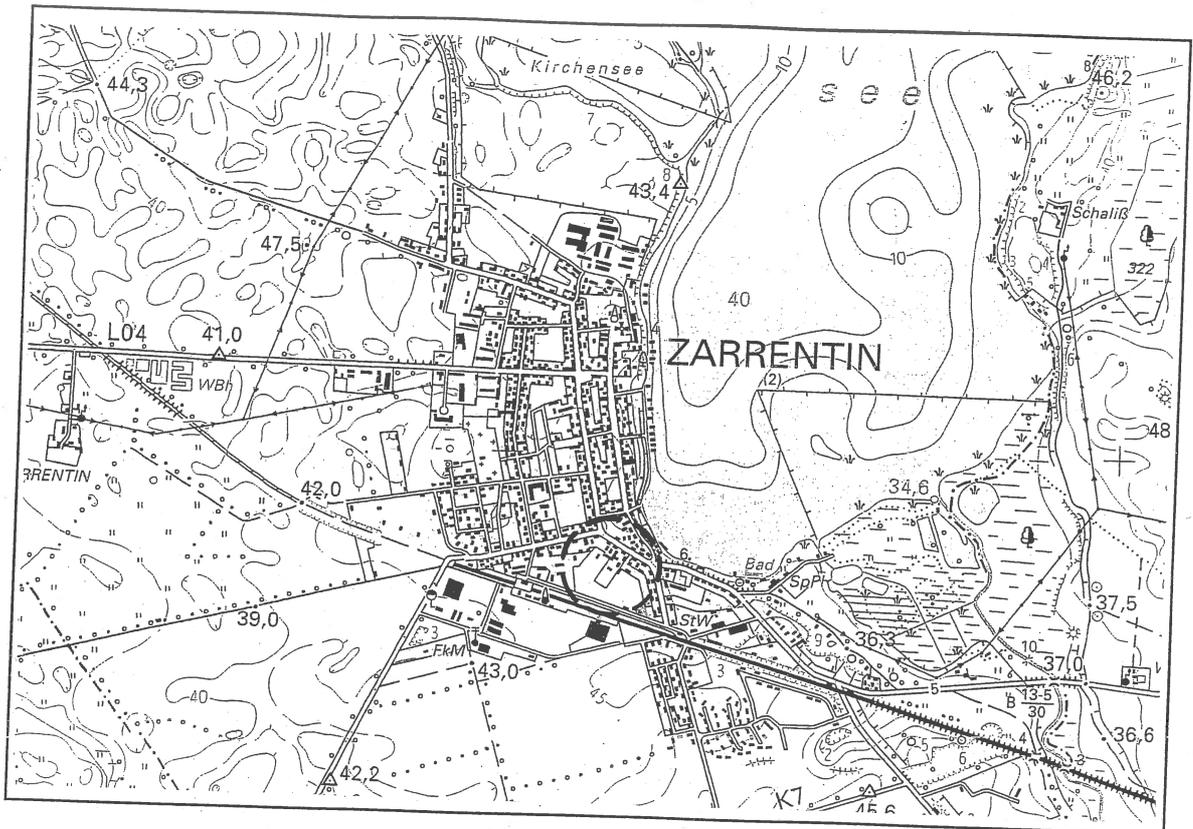
STADT ZARRENTIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 20

„HAUPTSTRASSE - BAHNHOFSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :

NORDÖSTLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN NORDÖSTLICH DER BAHNLINIE / LADESTRASSE, NORDWESTLICH DER RANDBEBAUUNG „PAMPRINER STRASSE“, SÜDLICH „HAUPTSTRASSE“, SÜDÖSTLICH „BAHNHOFSTRASSE“ UND WESTLICH DER RANDBEBAUUNG „BAHNHOFSTRASSE“



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Stadtvertretung vom 24.02.2005
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug

Datum : 03.05.2003,
zul. ergänzt : 06.01.2005

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungserfordernis
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.3 Landschaftsplanung
 - 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
13. Denkmalschutz
14. Hinweis

Anlagen :

- Städtebauliche Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 20 mit Beratungsstand nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und mit der Beratung in den städtischen Gremien zuletzt am 03.04.2003
- Grünordnungsplanung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Hauptstraße - Bahnhofstraße“ der Stadt Zarrentin vom 03.05.2003, geändert zum Planungsstand vom 24.02.2005
- Luftbildausschnitt des Plangebiet und die nördlich anschließende Innerstadt betreffend im Maßstab von ca. 1:2.000 vom 11.05.1998
- Gestaltungssatzung nach § 86 Abs. 1 LBauO M-V der Stadt Zarrentin in der Fassung vom 28.08.1998

Anmerkung :

Die städtischen Gremien beraten seit Mitte des Jahres 2002 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Hauptstraße - Bahnhofstraße“ und gehen davon aus, das Plan-aufstellungsverfahren nach den gesetzlichen Anforderungen des „alten“ BauGB a.F. zu Ende zu führen und werden hierbei die entsprechenden Überleitungsvorschriften des EAG Bau beachten.

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB a.F.
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB a.F.
- Landesplanerische Stellungnahme
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB a.F.
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB a.F.
- Erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB a.F. (geänderte Teile)
- Erneute (3.) öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB a.F.
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB a.F.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB a.F.) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB a.F. in den Bebauungsplan übernommen werden. In Betracht kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V).

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB a.F.)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Nordwesten durch die „Bahnhofstraße“, im Nordosten durch die „Hauptstraße“, im Südwesten durch die Randbebauung und die rückwärtigen Grundstücksflächen der „Hauptstraße“ und der „Pampriner Straße“ und im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen nordöstlich der „Ladestraße“ / Bahnlinie.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, der im Rahmen nachgeordneter Teilungsentwürfe durch einen ÖbVI bzw. das Katasteramt konkretisiert wird, insgesamt eine Fläche von ca. 1,59 ha, davon :

14.270 m ²	Besondere Wohngebiete (WB)
670 m ²	Verkehrsflächen (privat)

3. Planungserfordernis

Der grundsätzliche Planungsansatz und die städtebauliche Idee für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist es, den innerstädtischen Bereich zwischen „Hauptstraße - Bahnhofstraße“ durch eine aufgelockerte Wohnbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen kontinuierlich und entsprechend dem Eigenbedarf der jeweiligen Grundstückseigentümer fortzuentwickeln und u.a. durch grünordnerische Maßnahmen in die umgebende Siedlungsstruktur einzubinden, um somit langfristig einen neuen Stadtrand hin zu den Bahngleisen schaffen zu können.

Wesentliches und für die Planung maßgebliches Ziel der Stadt ist es, die vorhandene und gewachsene Bebauungs- und Nutzungsstruktur entlang der innerstädtischen Straßen in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu sichern und zugleich auf den teilweise sehr tiefen rückwärtigen Grundstücksflächen eine städtebaulich geordnete wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen und planungsrechtlich zu gewährleisten.

Die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind hierbei grundstücksbezogen zu planen, so dass eine Realisierung unabhängig von den einzelnen Grundstückseigentümern geschehen kann. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und der unterschiedlichen Nutzungen heute sind auch dementsprechend unterschiedliche Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke mit der Überplanung gegeben.

Da eine Bebauung in „2. Reihe“ heute innerhalb des Plangebietes und an seinen Randbereichen nicht vorhanden ist und die geplanten Baugrundstücke innerhalb gewachsener Strukturen sich befinden, ist mittels der verbindlichen Bauleitplanung und dem hierfür erforderlichen förmlichen Planaufstellungsverfahren sicherzustellen, dass entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB a.F. gerecht gewichtet werden können.

Im Sinne einer „integrierten Bauleitplanung“ wurde parallel zum Bebauungsplan Nr. 20 eine Grünordnungsplanung erstellt worden, die mit ihren Inhalten und Zielsetzungen aus landschaftsplanerischer Sicht Planungsgrundlage und entsprechend der gemeindlichen Abwägung Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 20 geworden ist. Tiefbautechnische Belange und Fragen der Plangebiets- bzw. Grundstückerschließung wurden aus städtebaulicher Sicht im Hinblick auf eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende und wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit der jeweiligen rückwärtigen Grundstücksflächen frühzeitig und mit Auswertung der Beteiligungsverfahren fortlaufend mit den Bürgern abgestimmt und im Rahmen der gemeindlichen Abwägungen eingehend und abschließend mit den Ver- und Entsorgungsträgern zuletzt am 28.08.2004 erörtert und abgestimmt.

Der von den städtischen Gremien nunmehr als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 20 beinhaltet die Ergebnisse aus der begleitenden Fachplanung auf Grundlage des in mehreren Beratungs- und Abstimmungsphasen beschlossenen städtebaulichen Konzeptes und die gemeindliche Gesamtabwägung zu den Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und zu Anregungen privater Personen aus den drei Beteiligungsverfahren.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

4. Planungsvorgaben

Die verbindliche Bauleitplanung baut hierbei grundsätzlich auf den Ergebnissen der vorbereitenden Bauleitplanung in Form des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Zarrentin auf.

Seitens der Landes- und Kreisbehörden wurden anlässlich eines Behördengesprächs am 12.11.2002 zu den städtischen Planungsabsichten keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Dies wurde mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.11.2002 und vom 08.10.2003 mitgeteilt. Aufgrund der mit dem 2. Entwurf vorgelegten städtischen Planungsabsichten wurden seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Bedenken geltend gemacht.

Mit den gemeinsam mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen erzielten Ergebnissen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen konnten die vorgetragenen landesplanerischen Bedenken nach Auffassung der städtischen Gremien ausgeräumt werden, so dass die städtischen Gremien im weiteren Planverfahren (3. öffentliche Auslegung) davon ausgehen konnten, dass die hier vorgebrachten Bedenken in Bezug auf eine städtebauliche geordnete Entwicklung mit dem nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan zurückgestellt werden.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB a.F.)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB a.F., nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, eingehalten werden, gleichwohl die Flächen entlang der „Hauptstraße“ und der „Bahnhofstraße“ in einer Bautiefe von ca. 50 bis 60 m als gemischte Bauflächen (M) und daran anschließend bis zur „Ladestraße“ als Wohnbauflächen (W) dargestellt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach der besonderen Art der Nutzung aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhanges als besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt werden.

Der Begriff des „Entwickeln“ bedeutet (entsprechend der einschlägigen Kommentierungen zum BauGB) nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes, d.h. seiner „Grundzüge“ in diesem Sinne halten muss. Deshalb erweist sich das „Entwickeln“ des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan in Richtung auf eine gegenständliche wie auch auf eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption.

Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB a.F. gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Die Darstellung des Plangebietes in der genehmigten Aufstellung des Flächennutzungsplanes spiegeln die städtebauliche Konzeption an, die gewachsenen Stadt- und Nutzungsstrukturen entlang der örtlichen und überörtlichen Verkehrsstraßen möglichst in der vorhandenen Nutzungsvielfalt zu erhalten und in den abgewandten, rückwärtig davon gelegenen Grundstücksbereiche eine eher wohnbaulich orientierte Entwicklung zu fördern.

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte und Jahre zeigt, wie schwer der Erhalt und die Weiterentwicklung solcher gewachsener Strukturen ist. Um diesen Erhaltungs- und Entwicklungsprozeß nicht nachhaltig zu erschweren, folgt die Stadtvertretung den Hinweisen des Landkreises, den gesamten Planbereich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 20 als besonderes Wohngebiet (WB) festzusetzen. Somit werden die Nutzungskategorien eines Mischgebietes und die eines allgemeinen Wohngebietes in einer Kategorie zusammengefasst, deren Ziel es eben ist, die gewachsenen Strukturen von "Wohnen und Arbeiten" zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption zum Bebauungsplanes Nr. 20 heraus sind die Grundzüge der Flächennutzungsplanung dahingehend berücksichtigt worden, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die über Jahrzehnte ge-

wachsene Stadtstruktur entsprechend den besonderen örtlichen Gegebenheiten grundstücksbezogen untersucht worden ist. Hierbei wurde dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme durch Zusammenfassung der Nutzungen von „Wohnen“ und „Arbeiten“ als besonderes Wohngebiet entsprochen.

Die mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 20 teilgebietsbezogenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung (WB) stehen den mit der Flächennutzungsplanung verfolgten städtebaulichen Zielen und Inhalten zum Erhalt der Nutzungsvielfalt und der Sicherung Innerstadt naher Flächen im Sinne von „Wohnen und Arbeiten“ aufgrund der vorgeannten Konkretisierungen entsprechend dem heutigen und zukünftig insgesamt angestrebten Gebäude- und Nutzungsbestand nach Auffassung der städtischen Gremien grundsätzlich nicht entgegen.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB a.F.)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB a.F. besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB a.F.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 20 verfolgten Planungsziele haben sich den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Erstem Landesraumordnungsprogramm (LROP) für M-V und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für die Region Westmecklenburg anzupassen.

Anlässlich des Behördengespräches vom 12.11.2002 wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.10.2003 die Vereinbarkeit der Planungsziele der Stadt Zarrentin mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich bestätigt.

Mit dem bisherigen 2. Entwurf wurden mit Erlass vom 29.04.2004 jedoch aufgrund fehlender Erschließungsflächen für die rückwärtige Bebauung landesplanerische Bedenken geltend gemacht, die mit den jetzt gemeinsam mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen erzielten Ergebnissen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen und dem in der endgültigen Planfassung beschlossenen Satzungsentwurf nach Auffassung der städtischen Gremien ausgeräumt werden konnten, so dass die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB a.F. eingehalten werden kann.

4.3 Landschaftsplanung (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB a.F.)

Die Stadt Zarrentin verfügt über keinen Landschaftsplan; auch ist ein Landschaftsplan bisher nicht in der Bearbeitung.

Der Flächennutzungsplan wurde auf Grundlage der aktuellen planerischen Grundlagen erstellt und hat eine intensive Abstimmung mit den betroffenen Behörden und Verbänden sowie mit der Öffentlichkeit durchlaufen. Als Ergebnis des Planungsprozesses ist die Darstellung des Plangebietes als gemischte und wohnbauliche Flächen festgehalten worden.

Aus diesen Gründen geht die Stadtvertretung davon aus, dass ein Landschaftsplan für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 zu keinen anderen Ergebnissen der Flächeneignung kommen würde als bereits im geltenden Flächennutzungsplan dargelegt ist.

Es wird seitens der städtischen Gremien daher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 20 kein zielführendes Erfordernis zur Aufstellung eines Landschaftsplan gesehen.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden zwar berührt, jedoch sind im Vorhabenbereich und in direkter Nähe des Plangebietes keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.

Die Belange der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes (Grünordnungsplanung) berücksichtigt und in den Bebauungsplan Nr. 20 nach § 9 Abs. 1 BauGB a.F. und § 86 LBauO M-V festgesetzt.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001.

Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB a.F. wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB a.F.) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 werden die genannten Größenwerte nicht erreicht. Das Vorhabensgebiet ist ca. 1,59 ha groß. In diesem Gebiet sind bereits auf ca. 0,9 ha, also in nennenswertem Umfang, Gebäude vorhanden, die es auf insgesamt ca. 0,7 großen rückwärtig gelegenen Teilflächen zu ergänzen gilt. Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB a.F., der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich.

Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

Gleiches gilt auch für die 2. und 3. öffentliche Auslegung, die jeweils zu keiner wesentlich anderen Eingriffssituation geführt haben.

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB a.F.)

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der vorhandenen straßenbegleitenden Randbebauung unterschiedlicher Nutzungsstruktur und Bebauungsdichte sowie unter Berücksichtigung der angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen mit den angestrebten Planinhalten als Grundlage für das städtebauliche Konzept (siehe Anlage dieser Begründung) sowie für die nachgeordnete Bauleitplanung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht folgende Planungsziele konzeptionell berücksichtigt werden :

- Erhalt und Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes entlang der Straßen „Bahnhofstraße“ und „Hauptstraße“ und Erweiterungen aus dem Bestand heraus
- Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung entlang der „Bahnhofstraße“ und der „Hauptstraße“ durch Festsetzung von besonderen Wohngebieten
- Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung einschließlich der das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen („Wohnen und Arbeiten“)
- Erhalt des vorhandenen Gewerbehofs südlich der „Hauptstraße“ und Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung für nicht störende Gewerbebetriebe entsprechend der heutigen Nutzungs- und Gewerbestruktur als Bestandteil des besonderen Wohngebiets
- Erweiterungen der gewerblichen Nutzung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung angrenzender wohnbaulicher Entwicklungen möglich
- Erhalt und Sicherung des vorhandenen zweigeschossigen Gebäudebestandes in ihrer ortstypischen Gestalt und Gebäudestellung an der „Bahnhofstraße“ und der „Hauptstraße“ und maßvolle Erweiterungen aus dem Gebäudebestand heraus
- Bereitstellung von Wohnbauflächen vorwiegend für den Einfamilienhausbau vornehmlich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen südlich der „Hauptstraße“ (vgl. städtebauliches Konzept) und in einem geringen Umfange östlich der „Bahnhofstraße“
- Erschließung der angestrebten Wohnbauflächen jeweils grundstücksbezogen über private Verkehrsflächen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
- Erhalt bzw. Neuschaffung von ortstypischen linearen bzw. flächenhaften Grünakzenten auf den privaten Grundstücken in unterschiedlicher Größe und Gestaltung entsprechend deren Lage innerhalb des Siedlungsgefüges und zum Landschaftsraum hin als Maßnahmen zur Neuentwicklung eines Stadt- und Landschaftsbildes
- Vermeidung und Minimierung der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft (⇒ Minimierungsgebot gemäß BNatSchG)

Insgesamt soll mit dem Bebauungsplan Nr. 20 ein im hohen Maße ausgewogenes Gesamtkonzept erzielt werden, in dem sich die Zarrentiner Bürger und ihre Besucher wohl fühlen und sich mit der neuen Umgebung identifizieren können.

**6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB a.F.)**

Art der baulichen Nutzung :

Mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 20 werden die vorhandene und die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen insgesamt entsprechend ihrer besonderen Nutzungsart als besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur auch unter den Gesichtspunkten des Denkmalschutzes und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zum Erhalt der Nutzungsvielfalt innerhalb des Plangebiets werden für die besonderen Wohngebiete Einschränkungen der ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets Anlagen für Tankstellen und Vergnügungstätten entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

In Verbindung mit einer grundstücksbezogenen und teilweise „Baukörper - Festsetzung“ und einer jeweils auf die örtliche Situation festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (für den vorhandenen Gebäudebestand) bzw. einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (für die neuen Wohngebäude auf den rückwärtigen Grundstücksflächen) wird die städtebaulich angestrebte Nutzungsvielfalt sowie eine den besonderen örtlichen Gegebenheiten (Stadttrandlage) angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung zur umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur gesichert.

Die vorhandene Nutzungsvielfalt innerhalb der insgesamt als besonderes Wohngebiet festgesetzten Plangebietes kann innerhalb der nunmehr großzügig geschnittenen und festgesetzten Baufenster fortgeführt werden. Die Kleinteiligkeit der Straßenrandbebauung nimmt hierbei Rücksicht auf die Stadtgestalt und die gewachsenen Stadt- und Siedlungsstrukturen.

Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird teilgebiets- bzw. grundstücksbezogen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) bzw. durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ für die allgemeinen Wohngebiete) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Bauweise nach § 30 Abs. 1 BauGB a.F. qualifiziert bestimmt.

Mit den teilgebietsbezogenen Festsetzungen, dies betrifft auch die Höhenentwicklung der geplanten Wohnbebauung, wird einerseits der vorhandene Gebäudebestand (einschließlich einer angemessene Erweiterung) an der „Bahnhofstraße“ und der „Hauptstraße“ planungsrechtlich gesichert und andererseits werden die neuen, rückwärtig gelegenen Bauflächen in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung in die angrenzende und umgebende Stadtstruktur möglichst harmonisch eingefügt.

Dies ist den städtischen Gremien ein wesentliches Planungsziel innerhalb dieses Planaufstellungsverfahrens und bei der Gesamtplanung für diesen Ausschnitt aus dem Stadtquartier am Rande der Stadt.

Für die geplante Bebauung auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl so festgesetzt, dass jeweils ein Einfamilienhaus mit einer durchschnittlichen Grundfläche von maximal ca. 160 m² bis ca. 180 m² entstehen könnte.

Für den baulichen Bestand einschließlich kleineren Erweiterungsmöglichkeiten aus dem Gebäudebestand heraus wird eine höchstzulässige Grundfläche zur Eingriffsminimierung als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. Der vorhandene Gebäudebestand und die historisch gewachsene Grundstückspartzellierung lassen unter dem Gebot der Stadterhaltung, der Denkmalpflege bei gleichzeitiger Berücksichtigung kleinerer Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand heraus nicht immer die Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO zu. Aus den Gründen zur Stadterhaltung und der Sicherung gewachsener Gebäude- und Nutzungsstrukturen (besondere Wohngebiete) sind die mit der Bestandssicherung verbundenen Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zu lässig, da städtebaulich begründet.

In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen in Verbindung mit der flächenbezogenen Begrenzung der Wohneinheiten in den rückwärtigen Bereichen kann somit eine verdichtete Bauweise, die in dieser Planungssituation zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes führen könnte, vermieden und zugleich für den einzelnen Grundstückseigentümer ausreichend flexibel gehalten werden.

Als Ausnahme wird für die neuen Bauflächen im Teil B (Text) festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ bzw. GR max.) ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen mit deren Einfriedungen überschritten werden kann. Von einer generellen Erhöhung der maximalen Grundflächenzahl bzw. Grundfläche wurde abgesehen, um eindeutige und klare Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt treffen und „Fehlinterpretationen“ vermeiden zu können.

Grundfläche baulicher Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten :

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude werden für die rückwärtig gelegenen Baubaugrundstücke die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen in Abhängigkeit zur Lage und Größe des geplanten bzw. möglichen Grundstückes gestaffelt von maximal 125 m² bis maximal 200 m² gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt. Die zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen erforderlichen privaten Verkehrsflächen, zugleich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen, sind nicht auf die vorgenannten Grundflächen anzurechnen.

Die sonst geltende 50%-Regelung (der GRZ bzw. der GR max.) sieht die Stadtvertretung als nicht realistisch an, da die nachgefragten und realisierten Bauvorhaben tatsächlich einen Flächenverbrauch für die o.g. baulichen Anlagen oberhalb dieser Grenze in der Regel aufweisen.

Ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 160 m², und dies ist aufgrund des stetig steigenden spezifischen Wohnflächenbedarfs bald Standard, wird mit 80 m² Grundfläche für alle baulichen Nebenanlagen tatsächlich nicht auskommen; denn mit einem Doppelcarport, der entsprechenden Zuwegung auf dem Grundstück, den Kellerersatzräumen, den Gartenschuppen werden tatsächlich mehr Grundflächen benötigt, als oftmals beantragt bzw. angezeigt werden.

Für die vorhandene Bebauung entlang der „Bahnhofstraße“ und der „Hauptstraße“ wird keine Ausnahme nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, da die Stadtvertretung aufgrund der gewachsenen Strukturen hier kein Regelungs- und Festsetzungserfordernis mehr sieht. In diesen Teilgebieten gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, wobei die sogenannte „Kappungsgrenze“ (entspricht einer GRZ von 0,8) nicht überschritten werden darf.

Höhe baulicher Anlagen :

Besondere Aufmerksamkeit haben die städtischen Gremien auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes, die allgemeinen Wohngebiete betreffend, gelegt. Gerade aufgrund der innerstädtischen Randlage der geplanten Wohngebiet und zur harmonischen Fortentwicklung des Stadtbildes wird der Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe Rechnung getragen.

Diese Beschränkungen sollen einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBauO M-V) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die besonderen örtlichen Gegebenheiten und die umgebende Siedlungsstruktur sicherstellen, um städtebauliche Spannungsfelder zu vermeiden.

Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die geplante Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wird auf einen für jedes Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkt, der im Schwerpunkt der jeweiligen überbaubaren Fläche liegt, bezogen.

Bauweise :

Die straßenbegleitende Bebauung „Hauptstraße“ und „Bahnhofstraße“ wird in den überwiegenden Teilgebieten entsprechend ihrem heutigen Gebäudebestand als eine von der offenen Bauweise abweichende festgesetzt. Hierbei wird dem Gebäudebestand und der gewachsenen Stadtstruktur Rechnung getragen, da teilweise die Abstandsflächen untereinander unterschritten sind bzw. auf die heute vorhandene Straßenbegrenzungslinie gebaut worden ist.

Die geplante Bebauung auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen in 2. und 3. Bautiefe ist in offener Bauweise festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen“ in die straßenbegleitende und in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die Teilgebiete WA₁ bis WA₄ örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Firsthöhen, Aussenfassade, Dachform, Dachneigung usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen

(z.B. Verkehrsflächen, Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes entsprechend den städtischen Zielsetzungen sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien für die geplanten Wohnbaugrundstücke bzw. für die Bauvorhaben außerhalb der geltenden Gestaltungssatzung von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ leiten und beabsichtigen nicht, weitergehend einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

Für die straßenbegleitende bzw. von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der von der Stadt Zarrentin erlassenen Gestaltungssatzung.

Ansonsten werden die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer geordneten Entwicklung (auf den rückwärtigen, Straßen abgewandten Grundstücksflächen) unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Schlussbetrachtung :

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen zwar ein relativ hohes Maß an Regelungsdichte für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Stadt Zarrentin und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger und „Altanlieger“) vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte.

Dies geschieht zum Schutz, zum Erhalt und zur behutsamen Fortentwicklung des Stadtbildes, zur Wahrung der vorhandenen und umgebenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur und insbesondere zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plan(Stadt-)gebiets.

7. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung (§ 1 Abs. 5 BauGB a.F.)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist neben der Einbeziehung der vorhandenen Straßenrandbebauung (in einer Bautiefe) auch eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der Bilanzierung im Rahmen der parallel erstellten Grünordnungsplan (siehe Anlage dieser Begründung) verbunden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient, wie vorangestellt ausgeführt und städtebaulich begründet, einerseits der Sicherung und dem Erhalt gewachsener Gebäude- und Nutzungsstrukturen im Sinne des „Ordnungsprinzips“ und andererseits der städtebaulich geordneten Entwicklung privater Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich für eine aufgelockerte Wohnbebauung am Stadtrand im Sinne des „Entwicklungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB a.F.

Auf Grundlage der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption (siehe Anlage dieser Begründung) werden für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen vorgegeben, die durch die endgültige Fassung der Bebauungsplansatzung wie folgt konkretisiert festgesetzt werden :

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anbindung an bestehende Verkehrsnetze („Hauptstraße“ und „Bahnhofstraße“)
- Verringerung des Gesamtflächenverbrauchs für Siedlungsflächen durch die „Vitalisierung“ bzw. „Mobilisierung“ baulich vorgeprägter Flächen am Stadtrand
- Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das Stadtbild
- Maßnahmen zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes durch Anlage von Hecken, Gehölzstrukturen, Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubgehölze zur Aufwertung der innerstädtischen Siedlungsstruktur und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebiets
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO bereits im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes und durch Festsetzung von höchstzulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) unterhalb der zulässigen Obergrenzen für die neuen Baugrundstücke, ansonsten Bestandssicherung mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten
- Minimierung der Eingriffe in das Stadtbild durch Vorgaben für die äußere Gestalt baulicher Anlagen
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Beschränkungen zur Höhe aller baulichen Anlagen

Als Empfehlungen für die privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung folgende Hinweise gegeben :

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Carport, Abfallbehälterstandorte) sowie Anlage von lebenden Laubholzhecken sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen für die allgemeinen Wohngebiete wünschenswert

Nach § 21 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB a.F. abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 Abs.1 und 2 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB a.F. erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 21 BNatSchG n.F. Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden oder zu minimieren.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Fortentwicklung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB a.F. und nach § 86 LBauO M-V planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 20 innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Kompensierungs- und Minimierungsmaßnahmen reichen nicht aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung auch nur annähernd vollständig auszugleichen. Mit dem Verzicht auf flächenhafte Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets wird der bilanzierte Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden kann, auf einer externen Ausgleichsfläche der Stadt Zarrentin im Bereich „Zecher Weg“ nachgewiesen, da ein auch nur annähernd vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll und auch aufgrund der innerstädtischen, dreiseitig bebauten Ortslage aus ökologischer Sicht nicht wünschenswert ist.

Daher soll entsprechend den Zielerstellungen der Stadt Zarrentin das bilanzierte Kompensationsdefizit vom 825 m² aus dem Öko-Konto der Stadt Zarrentin (Gemarkung Zarrentin, Flur 1, Flurstück 89/1) ausgelöst werden. Die ausserhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB a.F. den privaten Eingriffsgrundstücken, wie in der Grünordnungsplanung ermittelt, als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Als Entwicklungsziel dieser kleinen Teilfläche wird unter Aufnahme der Anregung der unteren Naturschutzbehörde eine Fortführung der bisher an dem Ausgleichsstandort durchgeführten Bepflanzungen entsprechend den überarbeiteten Darstellungen / Bilanzierung der Grünordnungsplanung festgesetzt. Hierbei werden die planungsrechtlich ermöglichten (jedoch nicht beabsichtigten) Baumabgänge entsprechend ausgeglichen, so dass insgesamt die Sammelausgleichsfläche die Chance eines einheitlich strukturierten Biotops erhält.

8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB a.F.)

Das Plangebiet liegt nordöstlich der ehemaligen Bahnlinie. Der geringste Abstand innerhalb des allgemeinen Wohngebietes beträgt gut 130 m zur Trassenmitte der Gleiskörper.

Die Stadt Zarrentin geht nach derzeitigem Kenntnisstand und entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen des geltenden Flächennutzungsplanes, der die gesamte Fläche bis hin zur „Ladestraße“ als wohnbauliche Entwicklungsfläche dar-

stellt, davon aus, dass durch die große Entfernung eine unverhältnismäßig hohe Belastung auszuschließen wäre, sofern die Bahnlinie in dem hierfür gewidmeten Nutzungszweck wieder aktiviert werden würde.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB a.F. wurden keine gegenteiligen Anregungen oder Hinweise seitens des Eigentümers und Netzbetreibers vorgebracht, so dass die Stadtvertretung im Weiteren und in der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss davon ausgeht, dass übergeordnete Belange des Schienenverkehrs durch diese gemeindliche Planung nicht berührt sein werden.

Im Planbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung ist eine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigte Anlage vorhanden. Die Anlage dient der Verarbeitung von Nahrungsmitteln und genießt Bestandsschutz. Zur Vermeidung von unzulässigen Immissionen durch diese Anlage wird generell ein Mindestabstand zur nächsten Wohnbebauung gefordert. Nach Prüfung durch das zuständige Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin beträgt dieser Abstand 300 m. Dieser Abstand wird durch die geplante Wohnbebauung eingehalten.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB a.F.)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Bahnhofstraße“ und der „Hauptstraße“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Ein Ausbau dieser Straßen ist im Zuge der Realisierung einzelner Wohnbauvorhaben nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand nicht erforderlich.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich grundstücksbezogen in Form von privaten Verkehrsflächen zugleich als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen, wobei im Teil B (Text) zur Sicherung von Grunddienstbarkeiten festgesetzt worden, dass die festgesetzten privaten Verkehrsflächen als eigenständiges Grundstück im Gemeinschaftseigentum derjenigen sein müssen, die das Eigentum an den begünstigten Flächen, wie in der Planzeichenerklärung zugeordnet, (mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen), innehaben. Zugleich sind zur Sicherung der unterirdischen Leitungen die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Herstellung und Oberflächengestaltung der privaten Verkehrsflächen zu beachten.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

10. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB a.F.)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich „Hauptstraße“ und „Bahnhofstraße“ angeschlossen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral mit Abgabe an die Hauptsammelleitung zur Kläranlage der Stadt Zarrentin. Für das Plangebiet gilt der Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung.

Die mit der Satzung verbundenen Probleme einer Abwasserbeseitigung für Bebauungen in der 2. oder 3. Bautiefe wurden eingehend zwischen dem Versorgungsträger und den Anliegern des Plangebietes zuletzt am 28.08.2004 erörtert und entsprechend den Ausführungen unter Punkt 9. "Verkehr" planungsrechtlich festgesetzt.

Die Stadtvertretung kann entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss nunmehr davon aus, dass mit diesem Lösungsansatz den privaten und insbesondere den öffentlichen Belangen in dem erforderlichen und zugleich wirtschaftlich vertretbaren Maße Rechnung getragen werden konnte.

Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Zarrentin angeschlossen. Für das Plangebiet gilt der Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Frischwasserversorgung.

Die mit der Satzung verbundenen Probleme einer Trinkwasserversorgung für Bebauungen in der 2. oder 3. Bautiefe wurden eingehend zwischen dem Versorgungsträger und den Anliegern des Plangebietes erörtert.

Da die Wohnbauflächen auf den privaten Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich für die Eigenbedarfsdeckung vorgesehen sind und auch von daher nicht grundsätzlich einer Teilung bedürfen, wird für die betreffenden Grundstücke an der „Hauptstraße“ der vorhandene und genehmigte Hausanschluss in Anspruch genommen. Eine ausreichende Dimensionierung der Leitungsquerschnitte ist durch den Bauantragssteller sicherzustellen.

Die Stadtvertretung geht davon aus, dass mit diesem Lösungsansatz den privaten und auch den öffentlichen Belangen in dem erforderlichen und zugleich wirtschaftlich vertretbaren Maße Rechnung getragen werden kann.

Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen, es sei denn, die Bodenverhältnisse lassen dies nachweislich nicht zu, so dass sie (nur) dann kontrolliert dem vorhandenen Kanalnetz in den angrenzenden Verkehrsflächen zugeleitet werden.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens und ggf. die Ausbildung der Versickerungsmulden in den privaten Wohnerschließungen sind durch den jeweiligen Bauantragssteller darzulegen und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust zur Genehmigung vorzulegen.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers ist das Arbeitsblatt A-138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten.

Das gering verschmutzte Oberflächenwasser der Grundstückszufahrten ist über den gewachsenen A-Horizont zu versickern. (Flächenversickerung gemäß A-138 Abs. 3.5.1 oder Muldenversickerung nach Abs. 3.5.2). Dach- und Terrassenflächen können über eine Flächenversickerung nach Abs. 3.5.1, nach einer Muldenversickerung Abs. 3.5.2 und über eine Rigolen- und Rohrversickerung nach Abs. 3.5.3 entwässert werden. Die wassertechnische Versickerungsfähigkeit ist durch ein boden-geologisches Gutachten für das jeweilige Bauvorhaben nachzuweisen.

Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der rückwärtigen Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets ist ggf. die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich. Dies ist für das jeweilige Bauvorhaben durch den jeweiligen Antragsteller zu prüfen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme frühzeitig vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung schriftlich anzuzeigen.

Stromversorgung

Die bestehenden Versorgungsleitungen der WEMAG AG sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Zarrentin und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe. Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Anforderungen aus der Frischwasserversorgung bereitgestellt.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist mit der „Hauptstraße“ und der „Bahnhofstraße“ als äußere Erschließung vorhanden.

Ggf. erforderlich werdende Maßnahmen werden im Rahmen der Realisierung des jeweiligen Bauvorhaben im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch das beauftragte Ing.- Büro / Arch.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt.

Hierbei sind die planungsrechtlichen Festsetzungen (in der Planzeichnung -Teil A- und im Text -Teil B-) ebenso zu beachten, wie die örtlichen Bauvorschriften, hier insbesondere Ziffer III, Nr. 5 bezüglich der Herstellung der privaten Verkehrsstraßen.

13. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand des Landesamtes für Bodendenkmalpflege keine Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterstehen. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund / Fundstelle bis zum Eintreffen der zuständigen Behörde in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die historisch gewachsene Struktur als auch denkmalgeschützte Gebäude bzw. Bereiche dürfen durch die Planung und deren Realisierung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

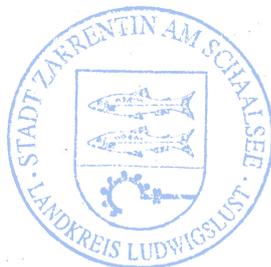
Seitens der Denkmalschutzbehörde wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Vorhabens das Baudenkmal "Bahnhofstraße 01" befindet.

Maßnahmen in dessen Umgebung sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen, und dürfen dieses in seiner Substanz oder seinem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigen. Dabei ist zu beachten, dass zur denkmalgeschützten Substanz auch etwaig noch vorhandene historische Treppenanlagen gehören.

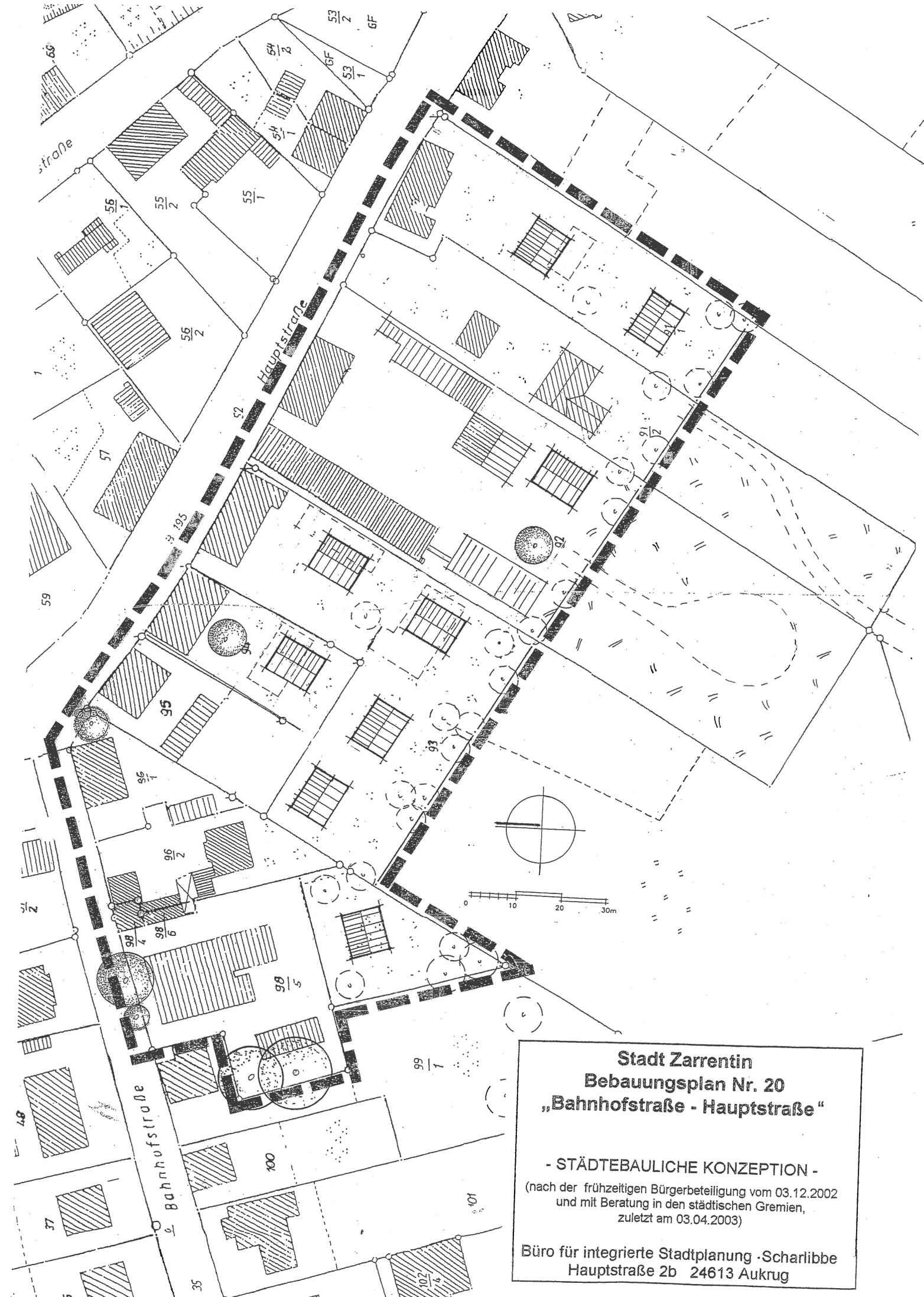
14. Hinweis

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin. Zur näheren Erläuterung der Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung ist die Gestaltungssatzung der Begründung beigefügt.

Stadt Zarrentin, den 30. Mai 2005




(Glass)
Bürgermeisterin



Stadt Zarrentin
Bebauungsplan Nr. 20
„Bahnhofstraße - Hauptstraße“

- STÄDTEBAULICHE KONZEPTION -
 (nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 03.12.2002
 und mit Beratung in den städtischen Gremien,
 zuletzt am 03.04.2003)

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
 Hauptstraße 2b 24613 Aukrug