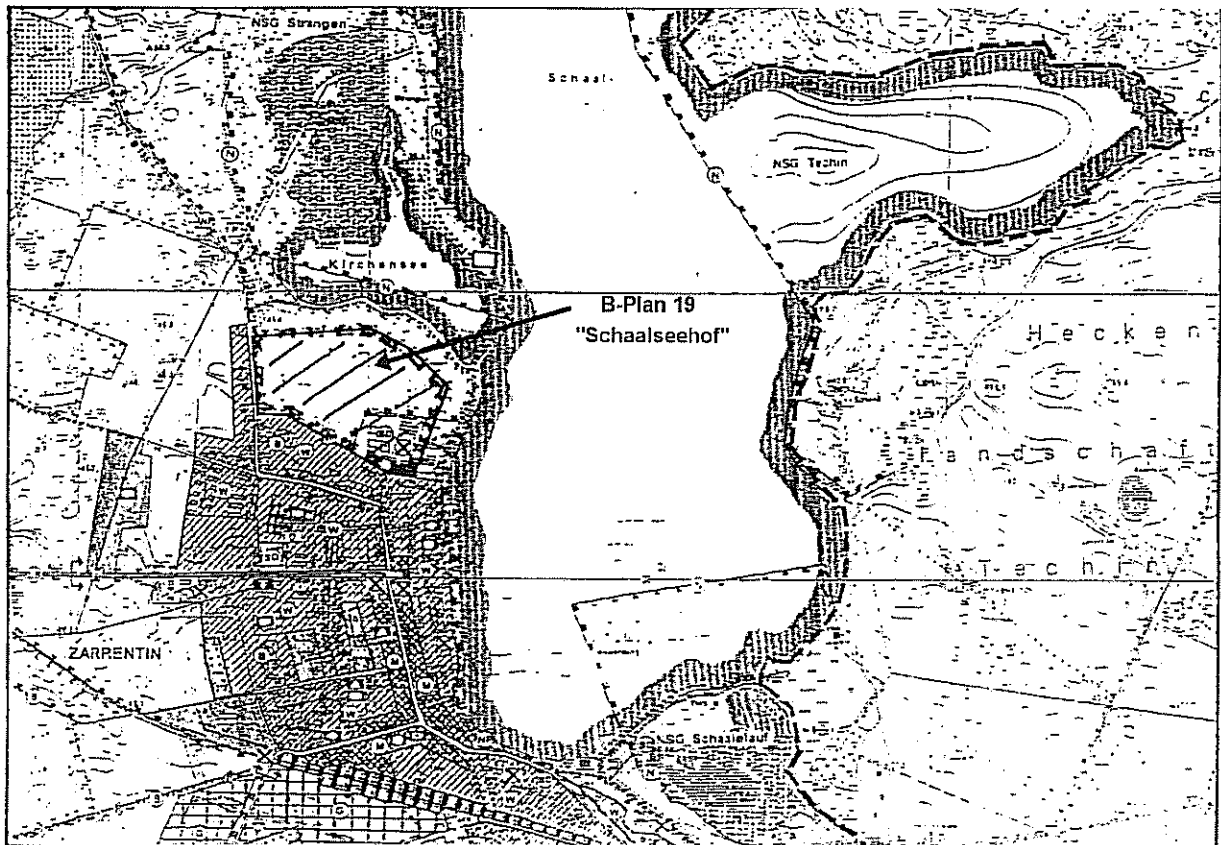


BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 19 „SCHAALSEEHOF“



Aufgestellt :

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Gerd Vogt, Architekt
An der Wöhrte 12
18059 Huckstorf

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19 „Schalseehof“
2. Geltungsbereich
3. Rechtsgrundlage
4. Verfahren
5. Lage des Plangebietes
6. Inhalt des Flächennutzungsplanes
7. Eingriff in Natur und Landschaft
8. Planinhalt
 - 8.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 8.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
 - 8.3. Bauweise und Baugrenzen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 - 8.4. Immissionsschutzrechtliche Belange
 - 8.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
9. Versorgung des Gebietes
10. Altlasten
11. Flächenbilanz
12. Realisierung
13. Hinweise

1. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19 „Schalseehof“

Die landschaftlich reizvolle Umgebung der Stadt Zarrentin hat zu wiederholten Anfragen von Personen und Familien zur Ansiedlung in diesem Gebiet geführt. Gleichzeitig ist der raumordnerischen Zielstellung zur Entwicklung von Naherholung und Tourismus Rechnung zu tragen. Da die Stadt Zarrentin als möglicher Standort für ein Multimediadorf vorgesehen ist, ist auch dieses Anliegen zu berücksichtigen.

Die zu beplanende Fläche ist in der jetzigen Nutzung landwirtschaftliche Nutzfläche und auf etwa 6 Prozent davon befindet sich eine nicht mehr genutzte Stallanlage. Deren Beseitigung und Beräumung ist nur durch Entwicklung und Vermarktung der Flurstücke im öffentlichen Interesse möglich.

Der Eigentümer, die Schaalseehof GmbH, will diesem Anliegen mit dem Aufbau einer Wohnbausiedlung gerecht werden, die auch die anderen Anliegen (Naherholung, Tourismus, Multimediadorf) einschließt. Der jetzt vorliegende Entwurf unterteilt das Gebiet in fünf Grundbereiche A, B, C, D und E und in einzelne Baufelder mit verschiedenem Maß und verschiedener Art der Nutzung. Die gruppenweise Anordnung von Häusern in kleinen städtebaulichen Räumen dient einer Siedlungsgestaltung, in der für die künftigen Bewohner und Nutzer eine lebendige, durchgrünte, lebenswerte Siedlung entsteht.

Die mit der Satzung beschlossenen gestalterischen Festsetzungen (örtlichen Bauvorschriften) untermauern die Zielstellung, eine besondere Siedlung, in der auf Gestaltung großer Wert gelegt wird, zu schaffen und ökologisches Bauen anzuregen und umzusetzen.

Um das raumordnerische Ziel Entwicklungsgebiet für Naherholung und Tourismus entsprechend einzubeziehen, sind mit der Anlage der Siedlung die Verbindungen zwischen Stadt und nahegelegenem See erhalten und auf die landschaftliche Gestaltung großer Wert gelegt worden. Ein Fußwegenetz als Verbindung zwischen den einzelnen Bereichen sowie die Anlage eines Rundweges und die Trennung der städtebaulichen Bereiche durch umfangreiche Grünflächen mit hohem Natürlichkeitwert sollen eine interessante und lebenswerte Umwelt schaffen, die für künftige Bewohner und Erholungssuchende gleichermaßen nutzbar ist.

Im Bereich E werden eine Hotel- und Restaurantanlage und entsprechende Service- und Versorgungseinrichtungen angesiedelt. Die Bereiche D 3 und A mit der direkten Verbindung von Stadt und Bauungsgebiet ist vorgesehen für die Nutzung als Multimediadorf, in dem sich Existenzgründer vorrangig aus der Informations- und Kommunikationsbranche ansiedeln können. Die Festlegungen zu den Nutzungseinschränkungen der Gewerbegebietsflächen dienen dazu, gezielt nur solche Gewerbe zuzulassen, die konfliktfrei neben der Wohnbebauung angesiedelt werden können.

Durch die Gestaltung der Siedlung nach ökologischen Prinzipien soll gezeigt werden, daß dem Anliegen des umweltgerechten Bauens entsprochen werden kann und eine hohe Wohnqualität durch eine geeignete Siedlungsgestaltung möglich ist.

Nach der Auslegung des 1. Entwurfes und dem TÖB –Verfahren wurden gemäß dem Abwägungsprotokoll Änderungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen vorgenommen sowie die Begründung überarbeitet. Im Wesentlichen wurden die nachfolgend genannten Änderungen vorgenommen :

- Veränderung der Lage des Gebietes A und der Straßenführung
- Erhöhung der Grundflächenzahl für den gewerblichen Teil
- Verkleinerung des Gebietes D3 und Anordnung einer Stellfläche
- Veränderungen in der Größe und Anordnung der Ausgleichsflächen
- Kennzeichnung des Gebietes, in dem Bodendenkmale anzutreffen sind
- Einarbeitung der Hinweise zur Erschließung und zur weiterführenden Planung aus den TÖB –Stellungnahmen

- 4 -

Nach der erneuten Auslegung wurden keine grundsätzlichen Änderungen des Planes mehr vorgenommen. Lediglich die Baumreihe am öffentlichen Parkplatz wurde statt bisher auf der Nordseite jetzt auf die stadtzugewandte Seite angeordnet. In den Gebieten D2 und D3 wurde die Firsthöhe auf max. 12 m ü. OK Straßenmitte vor dem Gebäude festgesetzt (vorher 15 m).

Am 02.12.2004 wurde der Satzungsbeschluss durch die Stadt Zarrentin aufgehoben. Der Bebauungsplan und die Begründung wurden mit folgenden nachträglichen Änderungen erneut ausgelegt :

- Änderung der Wasserflächen , um diese als Regenrückhaltebecken nutzen zu können. Gleichzeitig wurde das Niederschlagswasser, das mit dem Ausbau der B 195-Ortsdurchfahrt anfallen wird, in die Bemessung einbezogen (siehe Pkt. 9.3. der Begründung).
- Daraus ergeben sich Änderungen bei den Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen (siehe M 5, M6 und M 14 – Teil B, Text und Pkt.8.5 der Begründung).
- Änderungen in den Straßenprofilen und beim Verlauf der Einfahrt (siehe Planzeichnung und Begründung, Pkt. 9.5.).

In der darauffolgenden Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden noch einige Hinweise für die weiterführende Planung gegeben, die in Planzeichnung, Begründung und Satzung eingearbeitet wurden. Bedenken gegen den B-Plan wurden nicht mehr geäußert.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich der Gemarkung Zarrentin, nördlich an das Stadtgebiet Zarrentin grenzend. Es wird nördlich begrenzt durch den Uferbereich des Kirchsee, im Westen durch die Ratzeburger Chaussee, im Süden durch die Randbebauung des Schwarzen Wegs und im Osten durch den Uferstreifen des Schaalsees.

Es umfaßt die Flurstücke 16/6, 16/8, 24 und 24/2 der Flur 2, 16/4, 16/5, 17/1, 23/7, 25/1, 26 und 27/1, 29, 30, 31, 32 und 33/1 der Flur 3 und die Flurstücke 2/2 und 2/6 der Flur 4.

3. Rechtsgrundlage

Für diesen Bebauungsplan gelten die folgenden gesetzlichen Bestimmungen :

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt I.S. 137)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.),
- Raumordnungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 360), geändert durch Gesetz v. 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378),
- Regionales Raumordnungsprogramm für die Planungsregion „Nordwestmecklenburg“ vom 09.12.1996 i.V.m. der Landesverordnung über die Verbindlichkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg vom 20.12.1996 (GVOBl. M-V Nr. 20 vom 20.12.1996)
- Landesplanungsgesetz M-V vom 31.03.1992 (GVOBl. M-V S. 242 ff).

4. Verfahren

Für das Bebauungsplangebiet wird ein Bebauungsplanverfahren gem. § 8, Abs. 3 BauGB durchgeführt. Für die Stadt Zarrentin existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der parallel zum Bebauungsplan geändert wird.

5. Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfaßt in seinem Geltungsbereich eine Fläche von ca. 31,2 ha. Es grenzt nördlich an die Stadt Zarrentin. Ein Teil der Fläche wird zur Zeit noch durch Stallanlagen belegt, die restliche Fläche ist landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Ackerland. Innerhalb des Geltungsbereiches verbleibt ein nicht zu überbauender Schutzstreifen von 100 m zwischen Uferlinie des Schaal- und Kirchsees und der Bebauung.

6. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als umgrenzte weiße Fläche ausgewiesen. Es hat in der Zwischenzeit für den Bereich des Plangebietes einige Änderungen des Flächennutzungsplanes gegeben, da bis zum Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr.19 am 31.05.2001 keine klaren Vorstellungen zur genauen Verwendung der Fläche vorhanden waren. Derzeit hat die Stadt Zarrentin eine weitere Änderung des F-Plan beauftragt, um wieder Übereinstimmung zwischen F-Plan und Bebauungsplanes herzustellen.

7. Eingriff in Natur und Landschaft

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden in einer Umweltverträglichkeitsstudie ermittelt und bewertet. Entsprechend § 3a bis f des UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bebauungsplan aufgrund seiner Größe (10 ha oder mehr) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die erarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie vom 20.02.2003 hat die von der künftigen Bebauung ausgehenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt unter Berücksichtigung der Lage im Biosphärenreservat Schaalsee, im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege und im EU-Vogelschutzgebiet „SPA Schaalsee“ untersucht und bewertet. Darin wurde das zu betrachtende Untersuchungsgebiet festgelegt, die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter untersucht und für die unvermeidbaren Eingriffe entsprechende Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanz sind neben den Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches auch außerhalb dieses Bereiches Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Im Einzelnen und detailliert geplant sind die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Grünordnungsplanes zum B-Plan (GOP).

Den abschließenden Planungsempfehlungen der UVS vom 20.02.2003 wurde im Wesentlichen mit dem vorliegenden Entwurf entsprochen. Abweichend davon sollen die Befestigungen der Straßen im B-Planbereich nicht in wassergebundener Weise erfolgen, sondern mit Belägen, die eine Versickerung des Niederschlagswasser ermöglichen, aber eine Pflege und Instandhaltung der Straßen sowie den erforderlichen Winterdienst mit

vertretbarem Aufwand möglich machen. Die Festsetzungen zu Dachneigungen und Geschosshöhen wurden entsprechend der vorgesehenen Nutzung auf hochbautechnisch sinnvolle Größen angepasst.

8. Planinhalt

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

Im Bebauungsplangebiet werden zwei verschiedenen Nutzungsarten vorgesehen. In den Bereichen A, D 3 und E soll eine gewerbliche Nutzung möglich sein, die aber aufgrund der Lage angrenzend an vorhandenen städtische Bebauung und an die künftige Wohnnutzung der Bereiche B1 bis B4, C1- C3 sowie D1 und D2 aus Gründen des Immissionsschutzes und der Schutzbedürfnisse eines Wohngebietes soweit eingeschränkt werden muss, dass Konflikte vermieden werden. In diesem Sinne wurden die Festsetzungen 1.1. und 1.2. getroffen.

Dabei wird nochmals eine Unterscheidung für das Gebiet E vorgenommen, in dem ein Hotel/Restaurant und Serviceeinrichtungen für das Gesamtgebiet angesiedelt werden sollen. Dieser konkrete Nutzungszweck ist mit der Festsetzung 1.3. beschrieben. Für das allgemeine Wohngebiet WA in den Bereichen B1 bis B4, C1 bis C3, D1 und D2 wurden mit der Festsetzung 1.6. die Ausnahmen nach § 4 , Abs. 3 Ziffer 4 und 5 ausgeschlossen, um der Gesamtzielstellung des Wohngebietes besser gerecht werden zu können.

Für das Gewerbegebiet und auch für das Wohngebiet sind entsprechend Festsetzung 1.7. des Textteil B Stellplätze, Garagen, Carport's und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei können die überbaubaren Flächen mit max 15 % dieser Flächen auch außerhalb der Baugrenzen liegen, vorausgesetzt, die zulässigen Grundflächenzahl wird eingehalten. Damit soll im Sinne der naturschutzrechtlichen Belange eine Versiegelung von Flächen minimiert werden, aber auf den kleineren Grundflächen mehr Lagespielraum gegeben sein. Im gleichen Sinne wurde die Festsetzung Nr. 1.8. getroffen, die eine 50 %ige Überschreitung der überbaubaren Fläche nach § 19, Abs.4 BauNVO nicht zulassen soll. Dies ist außerdem eine Forderung des Amtes für das Biosphärenreservates bezüglich der erarbeiteten Ausgleichsbilanz. Die Verkehrsflächen gliedern sich in Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier die Zweckbestimmung Fußwege sowie die Zweckbestimmung Parkplatz.

Die Grünflächen sind ausschließlich öffentliche Grünflächen, die den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dienen und in ihren Einzelheiten im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sowie unter Pkt. 2.5. der Festsetzungen des Textteil B detailliert beschrieben sind.

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

Als Bebauungsdichte für die Baufelder B1 bis B4 und C1 bis C3 des allgemeinen Wohngebietes ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt, um eine lockere Bebauung mit einem hohen Anteil unbebauter und unversiegelter Flächen durchzusetzen. Ausgehend von der in der Festsetzung 1.9 des Text Teil B mit einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m² steht für

Wohngebäude, Nebenanlagen und Stellflächen sowie Zufahrten ausreichend überbaubare Fläche zur Verfügung. In diesen Bereichen werden eingeschossigkeit und Einzelhäuser festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe erlaubt in Verbindung mit der festgesetzten Minstdachneigung einen teilweisen Dachgeschossausbau.

Im Baufeld A werden Zweigeschossigkeit und eine GRZ von 0,7 festgesetzt, um für den Bereich der gewerblichen Nutzung mehr Spielraum in der Bebaubarkeit, auch in Hinblick auf notwendige Nebenflächen, zu lassen. Die zulässige Gebäudehöhe darf hier 10 m ü. OK Straßenmitte vor den Gebäuden nicht überschreiten. Der Höhenbezug wurde deshalb so gewählt, weil eine Anpassung der Bebauung und des Höhenverlaufs der Straße an die vorhandenen Geländeformen erfolgen soll.

In den Baufeldern D1 bis D2 werden Einzel – und Doppelhäuser in zwei- und eingeschossiger Bauweise mit Dachausbau und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Gebäudehöhe im Baufeld D2 beträgt

12 m ü. OK Straßenmitte vor dem Gebäude und im Baufeld D1 10 m ü. OK Straßenmitte vor dem Gebäude. In diesem Bereich wird angestrebt, kostengünstigen Wohnraum als Wohneigentum mit kleinerem Grundstücksanteil zu schaffen. Um in der weiteren Planung genügend Spielraum zu haben für verschiedene, bedarfsgerechte Möglichkeiten, wurde hier keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

Im Gewerbegebiet D3 westlich der Zufahrt zum Plangebiet wurde eine GR von 0,7 und die maximale Gebäudehöhe von 12 m ü. OK Straßenmitte vor den Gebäuden festgesetzt. Die größere Gebäudehöhe gegenüber dem Gebiet A wurde hier festgesetzt, da in den gestalterischen Festsetzungen für diese Gebiet Sattel- und Walmdächer vorgesehen sind, während für das Gebiet A Flachdächer festgesetzt wurden.

Für das Baufeld E ist eine GRZ von 0,7 und Zweigeschossigkeit festgesetzt, um dem Anliegen der für diese Gebiet vorgesehenen Nutzung gerecht zu werden

Bezüglich der Zielstellung, nur solches Gewerbe anzusiedeln, dass nicht im Konflikt zur benachbarten Wohnbebauung steht, wirkt sich die einschränkende Grundflächenzahl und die festgesetzten Baugrenzen in diesem Sinne aus. Die zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen sind für gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Außenflächenbedarf und der Gefahr von Lärmemissionen wie z.B. Lagerhäuser, Lagerplätze u.ä. nicht ausreichend .

Für die Bauflächen ist in der Regel die offenen Bauweise festgesetzt. In den Gewerbegebietsflächen A1 bis A4 und E trifft dies nicht zu, hier wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung versteht sich in dem Sinne, dass eine Überschreitung der zulässigen Gesamtlänge von 50 m zulässig ist.

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

Aus der Lage an der bisherigen Stadtgrenze der kulturgeschichtlich bedeutenden Siedlung Zarrentin und innerhalb des Biosphärenreservats ‚Schaalsee‘ ergeben sich für das Plangebiet besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

Die Neubebauung soll sich harmonisch in das eiszeitlich geformte Hügelland einfügen und gleichzeitig das wertvolle Kulturerbe der Region bewahren, das sich neben der durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaft insbesondere durch vielfältige gebaute Zeugnisse - Wohnhäuser, Gutshäuser, Kirchen ... – manifestiert.

Das in einem Agenda 21 – Prozess entwickelte Rahmenkonzept der Schaalsee-Region zur Gestaltung eines umwelt- und sozialverträglichen Miteinander von Mensch und Umwelt unterstützt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und formuliert das regionaltypische und

innovative Bauen als Zielvorstellung für dieses Gebiet. Eine „Baukulturfibel“ als Handbuch für die am Bau Beteiligten ist dazu in Arbeit und soll die Umsetzung dieses Ziels künftig befördern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 an der Nahtstelle zwischen Landschaft und Siedlung sind die vg. konzeptionellen Überlegungen besonders aktuell und werden deshalb in Form von örtlichen Bauvorschriften als Gestaltungsvorschriften in die Satzung integriert.

Nach § 9 (4) BauGB können die Länder bestimmen, dass einzelne auf Landesrecht beruhende Regelungen in den B-Plan aufgenommen werden dürfen. Hiervon hat das Land M-V in § 86 (4) LBauO M-V Gebrauch gemacht. Unabhängig vom Verfahren der Satzung über den B-Plan Nr. 19 werden daher die örtliche Bauvorschriften nach § 86 (1) Nr. 1, 4 LBauO M-V selbständiger Bestandteil der Satzung.

Damit schafft sich die Stadt für dieses Gebiet eine Rechtsgrundlage zur Durchsetzung des erhöhten Gestaltungsanspruchs (s.o.). Sie unterstützt damit gleichzeitig flächenhaft für das Plangebiet die Umsetzung der Agenda -Ziele der Schaalsee-Region sowie die Erhaltung und Fortentwicklung der Typik des überlieferten Stadtbildes von Zarrentin, indem die Gestaltungsgrundsätze allgemeinverbindlich und hinreichend genau geregelt werden.

Erläuterung und Begründung der Gestaltungsvorschriften

Vor dem Hintergrund der vielfältigen Möglichkeiten der modernen Baustoffindustrie besteht die Gefahr des Verlustes regionaltypischer baukultureller Werte. Dem soll mit den Gestaltungsvorschriften des B-Plans entgegengewirkt werden.

Es werden daher zu den Einzelbauteilen Anforderungen an das Dach, die Fassadenmaterialien und die Farbgebung der Gebäude im Plangebiet gestellt, die es dem Bauherrn erleichtern sollen, das Einzelvorhaben würdevoll in den Kontext der umgebenden Bebauung einzufügen. Damit sollen die einzelnen Baugruppen A - E erkennbar zusammengehörig und zur Stadt Zarrentin zugehörig gestaltet werden. Der neue Ortsrand soll durch die Bauvorschriften so formuliert werden, dass ein harmonischer Übergang in den Landschaftsraum gesichert wird.

Dach:

Mit den Vorschriften zur Gestaltung des Daches – Dachform, Firstrichtung, Dachneigung / Teil B Nr. 5.1., 5.2., 5.3. wird vornehmlich der baulich-räumliche Zusammenhang der Neubebauung und der neu entstehende Ortsrand geregelt.

Die Beschränkung der Dachform und der Dachneigung in den allgemeinen Wohngebieten soll ein Rahmen in der Baukörpergestaltung bestimmen, der die örtlich-traditionellen Dachlösungen aufgreift und gleichzeitig eine gestalterische Unruhe durch häufig bzw. stark wechselnde Dachneigungen und Dachformen unterbindet. Pultdächer, Zeltdächer, Mansardedächer und sonstige Dachformen gehören nicht zum überlieferten baukulturellen Erbe und werden deshalb in den Wohngebieten ausgeschlossen. Diese Dachformen würden darüber hinaus den gewünschten gestalterischen Zusammenhang deutlich wahrnehmbar unterbrechen.

In den Gewerbegebieten müssen technologische oder konstruktive Anforderungen stärker berücksichtigt werden. Gleichzeitig ist eine Nutzung des Dachraumes im gewerblichen Bereich eher die Ausnahme. Die Dachform unterliegt deshalb keiner Vorschrift. Durch die Beschränkung der Dachneigung auf 15° wird darüber hinaus sichergestellt, dass es für die räumliche Wahrnehmung aus der normalen Fußgängerperspektive und auch für die Fernwirkung unerheblich ist, welche Form das Dach hat.

Im Falle der Entscheidung über Befreiungsanträge bzgl. der Dachneigung sollte deshalb der Aspekt der räumlichen Wahrnehmbarkeit bestimmend sein bei der Beurteilung der Abweichung von der Vorschrift.

Abweichungen von den vg. geometrischen Gestaltungsvorschriften am Dach sollen für die Installation von Anlagen der Solarenergienutzung eingeräumt werden. Die notwendige Nutzung erneuerbarer Energien ist in besonderem Maße von standörtlichen Bedingungen abhängig; die Sonnenenergienutzung – u.a. von der Orientierung der Anlage und dem Absorptionswinkel. Um die erwünschte Installation von Kollektoranlagen oder PV-Elementen zu fördern, zumindest jedoch durch rechtliche Bindungen nicht zu behindern, bezieht sich die Beschränkung der Dachneigung auf 15° für die Gewerbegebiete nicht auf solche Teilflächen des Daches, auf denen Solaranlagen montiert werden. In den übrigen Baugebieten ist die festgesetzte Dachform und Neigung mit der Sonnenenergienutzung gut vereinbar. Die Firstrichtung bestimmt aufgrund der für die Wohngebiete festgesetzten Dachform maßgeblich die Stellung der Baukörper und damit die Ausprägung des angrenzenden Straßenraumes bzw. im Falle der Baugebiete B 1 – B 4 auch den wahrnehmbaren Verlauf des gebauten Ortsrandes. Die Baugebiete B und D sind als Straßenrandbebauung konzipiert. Die parallel zur Straße festgesetzte Firstrichtung führt im Baugebiet D1 – D3 den Charakter der bestehenden Bebauung fort. Im Baugebiet B 1 – B4 sichert die festgesetzte Firstrichtung die Linearität des Ortsrandes. Eine alternative, giebelständige oder gar in der Firstrichtung wechselnde Bebauung dieser Zeile würde neben der räumlichen Unruhe im Straßenbild auch einen uneinheitlichen Ortsrand hervorrufen. Dies ist nicht erwünscht.

Materialien:

Die Materialvorschriften für die Fassadengestaltung sollen die Fortführung örtlicher Gepflogenheiten und Traditionen sichern. Die traditionellen Materialien haben ihre Begründung regelmäßig in ihrer über lange Zeit praktisch erprobte und bewiesene Tauglichkeit für die örtlichen bodenmechanischen, hydrogeologischen und klimatischen Verhältnisse. In der Regel sind dies auch Materialien, die in der Region in überschaubaren Distanzen ausreichend verfügbar waren oder sind - ein Aspekt, der angesichts der heutigen Konzentration der Baustoffindustrie von untergeordneter Bedeutung erscheint.

Für die Materialwahl werden die Materialien Ziegel, Putz, Fachwerk und Holz vorgegeben. Sie werden den Baugebieten so zugeordnet, dass ein einheitlicher Rahmen für die selbständigen Bebauungszusammenhänge der einzelnen Gruppen entsteht. Gleichzeitig wird ein bruchloser Übergang zur bestehenden Ortsbebauung bezüglich der eingesetzten Materialien gesichert. Um die passive Ausnutzung der Sonnenenergie zu befördern, wird in den Gewerbegebieten auch die Installation von Glasfassaden zugelassen.

Für die Dächer der Wohnbebauung werden nach Material, Form und auch Farbe ausschließlich herkömmliche Materialien vorgeschrieben (Ausnahme: Dachbegrünung; s.u.). Die gesamte Siedlung erhält dadurch eine zusammenfassende „Überschrift“.

Für die flach geneigten Dächer der gewerblichen Bauflächen bedarf es keiner besonderen Gestaltungsvorschrift weil von diesen Dächern keine räumlichen Wirkungen ausgehen. Am neuen Ortsrand und auf den hierfür besonders geeigneten flach geneigten Dächern der Gewerbegebiete sollen 50% der Dachflächen begrünt werden. Diese Vorschrift ist neben ihrer ökologischen Bedeutung ein geeigneter Versuch, das verträgliche Mit- und Nebeneinander von Mensch und Umwelt plakativ zu gestalten. Mit der Dachbegrünung wird gegenüber herkömmlichen Hartdachlösungen gleichzeitig eine Aufwertung des Naturhaushaltes bewirkt. Durch Bebauung verlorene Bodenfunktionen werden teilweise kompensiert. Der Wasserhaushalt (Wasserspeicherfunktion und Abflusstempo) wird positiv beeinflusst. Das begrünte Dach ist weiterhin zusätzlicher Lebensraum und Nahrungshabitat für viele Insekten.

Farbgestaltung.

Dem Konzept der Farbgestaltung liegen Überlegungen zur Fortführung örtlicher Traditionen und zur Bildung erkennbar zusammengehöriger Gebäudegruppen ebenso zugrunde, wie die Absicht, farblich auffällig hervorstechende Gestaltungslösungen zu unterbinden.

Für die Baugebiete B1, B2 wird ein Farbtonbereich aus gedeckten Farben im mittleren Helligkeitsbereich vorgegeben. Dieser geht im Gebiet B3, B4, E in den natürlichen Ziegelton über. Am Übergang zum freien Landschaftsraum wird damit eine natürliche Farbgebung festgesetzt, die auf grelle, unnatürliche Nuancen verzichtet und somit sowohl in der Nah- als auch in der Fernwirkung nachhaltig eine gute Einfügung der Bebauung gewährleistet. Der Farbton des natürlichen Ziegelrot dominiert auch in den Baugebieten A 1 – 4 und C 1 und bildet dort den gestalterischen Anschluss an die Ziegelfassaden bzw. mit Ziegeln ausgefachten Fachwerkfassaden der vorhandenen Ortsbebauung.

Die Putzfassaden der Bereiche D1 – 3 werden keinen besonderen Vorschriften zur Farbgestaltung unterworfen. Da diese Flächen künftig zum Inneren des Ortes zählen wird, besteht hier kein Anlass, besondere Rahmenbedingungen zu setzen. Lediglich die Farbpalette, die für die Bereiche B 1 und B2 festgesetzt ist soll zur Vermeidung von Eintönigkeit und Wiederholung im künftigen Ortsbild ausgeschlossen werden.

Die ringförmig festgesetzten Baugruppen C 1 – C 3 stechen durch ihre Grundrissform hervor. Jede Gruppe erhält aufgrund der vorgeschriebenen Materialwahl nachhaltig eine selbständige Identität. Die Farbgebung wird dagegen eingesetzt als verbindendes Glied: Helle Farbtöne der Weiß-Palette für die Fenster und gedeckte, relativ dunkle Fassadengrundtöne sind allen drei Baugruppen gemeinsam.

In den Baufeldern wurden gezielt Baugrenzen festgesetzt, die dem Anliegen einer räumlich gestalteten Siedlung gerecht werden und durch die gezielte Anordnung der Gebäude zueinander kleine städtebauliche Bezugsräume schaffen, die den Bewohnern eine Identifikation mit ihrem näheren Umfeld ermöglichen und das relativ große Plangebiet in überschaubare Bereiche gliedern.

Die Festsetzung 5.8. wurde eingefügt, um einerseits in den Gewerbegebieten mehr Gestaltungsspielraum zu lassen, der mitunter auch unter wirtschaftlichen Aspekten notwendig ist. Andererseits will die Stadt Zarrentin einen Entscheidungsspielraum bezüglich der Gestaltung behalten und ungewollte Entwicklungen des Ortsbildes verhindern können.

8.4.Immissionsschutzrechtliche Belange

Um den Nutzungskonflikt zwischen GE-Gebiet und angrenzender vorhandener bzw. künftiger Wohnbebauung (WA-Gebiet) planerisch zu lösen, wurde im Ergebnis der Schallimmissionsprognose (i. d. Anl. zur Begründung) für die mit der Randsignatur 15.6. der Plan ZV 90 gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplanes immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m^2 in dB(A) als Höchstgrenze festgelegt und die entsprechenden textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.3 im Textteil B getroffen. Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hierbei um immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel, d.h. die Summenschallpegel aller Einzelgeräuschquellen pro m^2 in den jeweiligen Teilbereichen kann um das Korrekturmaß der inneren Adsorption und Streuung sowie das Abschirmmaß D_z schallmindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude usw.) im B-Plangebiet größer sein. Der sich aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schallleistungspegel bestimmt den Immissionsanteil der Fläche. Der effektive Schallleistungspegel als Emmissionswert kann im konkreten Fall aufgrund des frequenz- und entfernungsabhängigen Luftadsorptionsmaßes oder/ und der zeitlichen Begrenzung der

Emission größer sein als der o.g. Schallleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsanteiles.

Mit der Einhaltung dieser Höchstwerte werden negative Beeinträchtigungen der vorhandenen und künftigen Wohnbebauung über das zulässige Maß hinaus ausgeschlossen.

In der weiterführenden Planung sind die Einzelbauvorhaben dahingehend zu prüfen, dass die flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden.

Mit der Festsetzung 3.4 wird für das Plangebiet die Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h als Voraussetzung für die Einhaltung der Lärmschutzwerte aus Verkehrslärm vorgeschrieben und festgesetzt.

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

Wie bereits im Punkt. 7 der Begründung erläutert, werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderliche. Diese sind detailliert im GOP zum Bebauungsplan erläutert. Auf eine wiederholende Beschreibung an dieser Stelle wird deshalb verzichtet. Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind darüber hinaus im Textteil B unter 2.5. detailliert festgesetzt und in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und der Bezeichnung der Einzelmaßnahmen dargestellt. Die Abgrenzung der Einzelmaßnahmen untereinander wurde mit dem Planzeichen 15.14. der PlanzV 90 dargestellt.

Innerhalb des Gebietes befindet sich innerhalb einer Grünfläche ein unter Schutz stehendes Biotop, dass als solches mit der entsprechenden Randsignatur gekennzeichnet wurde. Die Festsetzung 2.4 ist ebenfalls eine der Kompensationsmaßnahmen, die im Ergebnis der Umweltverträglichkeitsstudie in die Planung eingeflossen und mit einer Festsetzung rechtlich gesichert wurde.

Weiterhin wurde unter Pkt.2.5 eine Zuordnung der Flächenanteile für die Kompensationsmaßnahmen vorgenommen. Dies ist detailliert im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Zarrentin und der Schaalseehof GmbH zu regeln.

Aus der Notwendigkeit der Regenwasserableitung über RW-Leitungen und Regenrückhaltebecken in den Schaal- und Kirchsee ergaben sich Veränderungen hinsichtlich der Flächenbilanz. Diese wurde für den überarbeiteten Plan neu ermittelt. Ein Vergleich der bisherigen und der neuen Bilanz ist nachfolgend dargestellt.

	Flächenbilanz alt (m²)	Flächenbilanz neu(m²)	Differenz
Gesamt	387.822,0	387.822,0	0,0
Bauflächen im Bestand	4.883,0	4.883,0	0,0
Bauflächen	149.455,0	136.832,0	-12.623,0
Straßen, Parkplatz, Wege	20.987,0	27.401,0	+6.414,0
Wasserflächen	5.737,0	14.169,0	+8.432,0
Grünflächen	206.760,0	204.537,0	-2.223,0

Für die Wasserflächen ergibt sich im Detail folgende Veränderung :

	Flächenbilanz alt (m²)	Flächenbilanz neu(m²)	Differenz
Soll	282,0	282,0	0,0
RRB im Baufeld B			
groß	4.338,0 (M4a)	6.071,0	+1.733,0
klein	0,0	1.077,0	+1.077,0
Absetzbecken	0,0	1.679,0	+1.679,0
RRB im Baufeld E	1.117,0 (M4b)	1.649,0	+532,0
RRB neben Baufeld A	0,0		
Rückhaltebecken	0,0	2.702,0	+2.702,0
Absetzbecken	0,0	709,0	+709,0
Summe :	5.737,0	14.169,0	+8.432,0

Für die Veränderungen im Baufeld B ergibt sich eine Vergrößerung der Ausgleichsmaßnahme 4a um 2.820 m² (großes und kleines Rückhaltebecken) . Diese Fläche muß in der Maßnahme M6 (naturnahe Wiesen) abgezogen werden. Unter Berücksichtigung der höheren Wertigkeit der Maßnahme 4 a und der Vergrößerung der Maßnahme 4b um nochmals 532 m² sowie des „Selbstaushleiches“ der Regenrückhaltebecken ergibt sich daraus kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Für die Becken beim Baufeld A wird die Maßnahme 5 in ihrer Gesamtfläche nicht verringert, wobei der Anteil der, durch die Becken beanspruchten Fläche von 3.411 m² als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 89/2, Flur 1, Gemarkung Zarrentin festgesetzt wird. Der Ausgleich für die Becken selbst erfolgt durch die Maßnahme M 14 außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 148/1 der Flur 1 in der Gemarkung Zarrentin durch den Ausbau einer Senke zu einem naturnahen Kleingewässer (ca. 975 m²).

Die notwendigen Änderungen wurden in die naturschutzrechtlichen Festsetzungen unter M5, M6 und M 14 eingearbeitet.

9. Versorgung und Erschließung des Gebietes

9.1. Trinkwasser

Das zuständige Wasserversorgungsunternehmen für den Plangeltungsbereich ist der Wasserbeschaffungsverband Sude- Schaale .

Für die Übergabe/Übernahme der Trinkwasserversorgungsleitungen an den WBV bedarf es eines Erschließungs- und Refinanzierungsvertrages. Dieser regelt die Planung, die öffentliche Ausschreibung, die Vergabe, die Refinanzierung und die Schlussabnahme der Versorgungsleitung.

9.2. Abwasser

Zur Entsorgung des Abwassers muß eine Erschließung über den Schwarzen Weg erfolgen. Die Lage eines Pumpwerkes an einem Geländetiefpunkt kann erst nach entsprechender Einmessung des Gelände bestimmt werden. Eine Entwässerung des Gebietes durch Freigefälleleitungen zu einem zentralen Pumpwerk scheint augenscheinlich möglich.

Das zuständige Abwasserentsorgungsunternehmen für den Plangeltungsbereich ist der Abwasserzweckverband Sude- Schaaale .

Für die Übergabe/Übernahme der Schmutzwassersorgungsleitungen an den WBV bedarf es eines Erschließungs- und Refinanzierungsvertrages. Dieser regelt die Planung, die öffentliche Ausschreibung, die Vergabe, die Refinanzierung und die Schlussabnahme der Versorgungsleitung.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen können im öffentlichen Bereich in den straßenbegleitenden Geh – und Radwegen untergebracht werden bzw. bei Notwendigkeit auch in den öffentlichen Fußwegen zwischen den Einzelbereichen des Plangebietes. Die Nutzung der Fußwege kann sich u.U. für die Ausnutzung der Geländeverhältnisse für Freigefälleleitungen bei der Abwasserentsorgung notwendig machen und muß mit der Erschließungsplanung geklärt werden.

9.3.Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist gem. dem Landeswassergesetz vorrangig zu versickern, wenn die örtlichen Bodenverhältnisse dies erlauben. Dabei kommt die Verwendung von Gründächern diesem Anliegen entgegen, weil damit eine Reduzierung des Regenwasseranfall auf etwa 30 % möglich wird und weiterhin ein zeitverzögerter Regenwasseranfall erreicht wird.

Im Ergebnis des Gutachtens über die Baugrundverhältnisse vom 30.03.2004 muss davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Entsprechend dem Stand der jetzt vorliegenden Vorplanungen wird vorgesehen, über eine Regenentwässerungsleitung und entsprechende Rückhaltebecken das anfallende Niederschlagswasser zeitverzögert in den Schaal- bzw. Kirchsee abzuleiten. Das Regenrückhaltebecken im Gebiet E verfügt nicht über einen Überlauf, da sich dieser aufgrund der Höhenverhältnisse im Freigefälle bautechnisch nur sehr aufwendig lösen lässt. Das Becken ist mit dreifacher Sicherheit bemessen.

Da über den Anfall des Niederschlagswassers aus dem B-Plangebiet hinaus auch aus dem angrenzende Stadtgebiet (Ausbau B 195) zusätzlich Regenwasser anfallen wird, welches in den Schaaalsee geführt werden muß, wird neben den ohnehin im Plangebiet vorgesehenen Rückhaltebecken, die gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen fungieren, ein weiteres Absetz- und Rückhaltebecken mit offenem Auslauf im östlichen Planbereich angeordnet. Die dadurch entfallende Ausgleichsfläche (Obststreuwiese) wird außerhalb des B-Plangebietes ersetzt. Für die bereits vorgesehenen Gewässer ist zu beachten, dass die Funktionen

Regenrückhaltebecken und Kleingewässer mit Biotopcharakter planerisch zu verbinden sind und die Forderungen der Naturschutzbehörde bezüglich maximaler

Wasserstandsschwankungen, Böschungsgestaltung, Flachwasserbereichen und der Bepflanzung umzusetzen sind.

Bei der weiterführenden Planung ist auch die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 01.10.2003 zu beachten :

Niederschlagswasser soll innerhalb des B-Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Um über die Umsetzbarkeit dieses Lösungsansatzes entscheiden oder auch die erforderlichen Versickerungsanlagen im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung exakt bemessen und deren Flächenbedarf genau bestimmen zu können, ist zunächst ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten unverzichtbar. Hingewiesen wird auf die Notwendigkeit , für Versickerungsteiche entsprechende Notüberläufe vorzusehen, der Verbleib des aus diesen Teichen überlaufenden Wassers muß ebenfalls nachgewiesen werden

Stellungnahme vom 11.01.05 : Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände zu einer Einleitung in den „Schaalsee“, insofern eine hinreichende mechanische Vorreinigung der über geeignete Retentionsräume gedrosselten Einleitmenge erfolgt. Dazu ist der unteren Wasserbehörde die betreffende Erschließungsplanung vorzulegen. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Zustimmung anderer TöB's, wie z.B. der zuständigen Naturschutzbehörde

Bereich Gewässer II. Ordnung

Für den B-Plan Nr. 19 bestehen keine Einwände, jedoch sind vor Realisierung der Kompensationsmaßnahmen Nr. M 10, M 11, M12 und M14 entsprechend der §§ 68 bis 70 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-

Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVOBl. M-V 2004 S.2) Planfeststellungen durchzuführen.

9.4 Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes sind im Plangebiet Löschwasserentnahmestellen vorzusehen, die den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Beabsichtigt ist die Nutzung der im Gebiet befindlichen Kleingewässer und die Anlage von Saugschächten im Randbereich der öffentlichen Straßen unter Einhaltung des maximalen Abstandes zwischen Entnahmestelle und Einsatzort von 300 m. Für die weitere Planung sind die Hinweise aus der Stellungnahme des FD Rettungsdienst, Brand – und Katastrophendienst vom 01.10.2003 zu beachten :

Die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Bebauung und Nutzung sind für die Feuerwehr zu gewährleisten (§ 5 LBauO M-V).

Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 800 l/ min in Wohngebieten und von 1600 l/min in Gewerbegebieten über 2 Stunden ist sicherzustellen und nachzuweisen. Für die Löschwasserversorgung ist festzustellen, inwieweit offenen Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasserrohrnetz zur Entnahme dienen können. Hierbei ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen. Bei der Sicherung der Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz, sind Hydrantenabstände von ca. 100 m gemäß Arbeitsblatt W 331 der DVGW einzuhalten. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

9.5 Straßenanbindung

Die Straßenanbindung an die Stadt ist aus dem Entwurf ersichtlich. Die Anbindung erfolgt direkt an das Stadtgebiet. Eine Anbindung an die B195 an der Westseite ist nicht möglich. Bei der weiteren Planung ist die Stellungnahme des Straßenbauamtes Schwerin vom 06.10.2003 zu beachten :

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 19.04.1994 dürfen außerhalb der zur Erschließung anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges in einer Entfernung bis zu 20 m von der B195, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Bei dem neu ausgewiesenen Bebauungsgebiet ist bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 195 zu berücksichtigen und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen zu schützen.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die vorhandene Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt, wie in der Begründung zum B-Plan Pkt. 9 genannt, zu nutzen.

Im Gebiet wird es zwei verschiedenen Straßenprofile geben, die sich aufgrund der Straßennutzung in ihrer Aufteilung und Straßenraumbreite unterscheiden. Die Hauptzufahrt als Anbindung der Stadt bis zum Gebiet E und innerhalb des Gebietes A hat eine Straßenraumbreite von 8,30 m und einen einseitig angeordneten Gehwege. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,00 m. Die übrigen Erschließungsstraßen werden mit einer Straßenraumbreite von 7,05 m und einem einseitig angeordneten Fußweg ausgebildet. Die Fahrbahnbreite beträgt hier nur 4,85 m. Dies ist aufgrund der Aufgliederung des Gebietes in einzelne Stichstraßen mit den entsprechenden Wendekreisen und damit einer Splittung des Verkehrsaufkommens ausreichend.

In den naturschutzrechtlichen Festsetzungen des Textteil B sind unter Pkt. 2.2 und 2.3 die zu verwendenden Straßenbeläge für Straßen und Stellplätze festgesetzt. Damit soll eine Vollversiegelung der Straßenflächen vermieden und der Regenwasseranfall begrenzt werden. Die technische Lösung der Regenwasserableitung von den Verkehrsflächen muß dieser naturschutzrechtlichen Forderung gerecht werden und sich sammelndes Wasser über Sickerrigolen und/oder die zeitverzögerte Speisung der im Gebiet befindlichen Teiche ableiten.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vom 11.01.2005 :

Der angedachte Beschilderungs- und Markierungsplan ist mit dem Fachdienst 66 und der Polizeiinspektion Ludwigslust, SG Verkehr abzustimmen.

Flächen für Einrichtungen wie Abwasserpumpwerk, Trafo oder Schaltschränke der Telekom wurden gesondert nicht ausgewiesen, diese können im Bereich der öffentlichen Grünflächen angeordnet werden.

9.6. Elektroversorgung

im Plangeltungsbereich befinden sich unterirdische Elektroleitungen, die nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wurden. Bei der weiteren Planung ist die Stellungnahme des zuständigen Versorgungsunternehmens WEMA AG vom 16.09.2003 zu beachten :

Der Verlauf unserer Anlagen ist den beigelegten Unterlagen zu entnehmen. Diese Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Abweichungen des Trassenverlaufes sind möglich. Für unsere Anlagen sind die Standorte und Leitungsrechte zu sichern.

Wird durch die Bebauung eine Leitungsumlegung oder Anlagenveränderung erforderlich, beantragen Sie dies bitte rechtzeitig. Die Kosten hierfür sind vom Auftraggeber zu tragen bzw. regeln sich gemäß geltender Verträge.

Beachten Sie bitte die Sicherheitsabstände zu diesen Leitungen gemäß der DIN VDE 1998 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an unsere Anlagen ist die WEMAG AG vorher zu konsultieren.

Konkrete Aussagen zum elektrotechnischen Erschließungskonzept sind uns erst möglich, wenn uns detaillierte Angaben zur geplanten Bebauung sowie zum elektrischen Leistungsbedarf vorliegen.

Für notwendige Netzerweiterungen sind uns im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung ggf. Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gem. DIN 1998 und VDE 0100 Teil 520. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an unsere Anlagen ist die WEMAG AG vorher zu konsultieren.

Wir bitten Sie, den Baubeginn rechtzeitig mit bestätigtem Bebauungsplan, mindestens jedoch 7 Monate vorher, der WEMAG AG bekannt zugeben. Dies ist notwendig, um rechtzeitig die erforderlichen Investitionen vorbereiten zu können.

Hinweise zum Schutz unserer Versorgungsanlagen

1. Allgemeines

- 1.1 Bei Arbeiten am oder im Erdreich (z. B. Aufgrabung, Bohrung, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen) ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, daß unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind.
- 1.2 Versorgungsanlagen der WEMAG AG (aber auch anderer Versorgungsunternehmen) liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art(z.B. Gärten, Felder, Wiesen, Wälder) geführt.
- 1.3 Die Versorgungsleitungen der WEMAG AG werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,5 bis 1,2 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen Möglich.
- 1.4 Evtl. vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsleitung hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich als Warnung dienen.
- 1.5 Die Unfallverhütungsvorschriften, andere Sicherheitsvorschriften und Normen wie DIN und VDE gelten gleichermaßen und sind Mindestforderungen.

2. Erkundigungspflicht

- 2.1 Vor Beginn von Arbeiten am und im Erdreich sind bei der WEMAG AG Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen.
- 2.2 Angaben in den Plänen haben keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit. So sind z.B. nach der Verlegung von Versorgungsanlagen etwa eingetretene örtliche Veränderungen einschließlich Änderungen von Bezugspunkten der Planmaße nicht nachgetragen. Die WEMAG AG haftet nicht bei Abweichungen des tatsächlichen Verlaufs der Versorgungsanlagen von den Plänen.
- 2.3 Sollte bei Bauarbeiten ein Kabel oder eine Fernleitung beschädigt werden, so ist der Schadensort zu sichern und die Leitstelle der WEMAG, Tel. : 0385 – 755111 zu informieren. Die Information muß folgende Angaben enthalten : Schadensort, Schadensart, Umfang, Personenschaden.

3. Zugänglichkeit

Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen stets zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Es darf auf den Anlagen kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.

Unsere Aufwendungen für das Erstellen bzw. Verstärkung des Verteilungsnetzes zur Erschließung sind anteilig kostenpflichtig. Mit dem Erschließungsträger wird hierfür eine Vereinbarung abgeschlossen. Darin sind alle technischen und kaufmännischen Details geregelt.

Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung wenden sich die Bauausführende Firma bitte rechtzeitig an unsere Netzdienststelle Hagenow, Telefon (0385 7552641).

Zu dieser örtlichen Einweisung sind die Übergebenen Pläne durch die Baufirma vorzuweisen. Achtung: es können Anlagen anderer Versorgungsträger und Einspeiser von regenerativen Energien vorhanden sein !

9.7. Telefon

Im Randbereich des Plangeltungsbereiches befinden sich vorhandene Telefonleitungen der Deutschen Telekom AG. Dies wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

In der weiteren Planung sind die Hinweise aus der Stellungnahme vom 01.10.2003 zu beachten :

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Cm Technik Niederlassung Potsdam so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9.8. Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur weiterführenden Planung

Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale (siehe Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Bodendenkmale). Die sich aus diesen Stellungnahmen ergebenden Konsequenzen sind unter Pkt. 6.3 der Festsetzungen des Text Teil B aufgeführt. Das betroffenen Gebiet wurde entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Stellungnahme des StAUN Schwerin zum Bodenschutz vom 01.10.2003 :

Werden im Zuge der Bebauung durch Sie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit mir gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs.2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zutreffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Stellungnahme der Gewerbeaufsicht vom 17.09.2003

Ich bitte den Antragsteller zu veranlassen, nach den Bestimmungen der Verordnung über Bauvorlagen und bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) vom 03.04.1998 (GVBl. M-V s.413); in der geltenden Fassung die Unterlagen, wie sie in Punkt 5 der Stellungnahme aufgeführt sind, einzureichen. In diesem Zusammenhang sind die Forderungen aus der Baustellenverordnung (BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl. I S. 1238) umzusetzen.

Hinweis : Für die Einzelvorhaben sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen gemeinsam mit dem Bauantrag- zur Bearbeitung durch das AfAtS- einzureichen :

- Bauprojekt, incl. Baubeschreibung
- Lageplan

- Betriebsbeschreibung der Arbeitsstätten
- ggf. Darstellung der Technologie

Erläuterung zum Hinweis :

Mit „Einzelvorhaben“ sind die Neuerrichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Arbeitsstätten gemeint, die aus der Umsetzung des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes resultieren.

Hierbei sind Arbeitsstätten aus dem gesamten Spektrum

- der gewerblichen Wirtschaft
- der freien Beruf
- des Dienstleistungsgewerbes und des Handelns
- der Land- und Forstwirtschaft
- der nichtgewerblichen Vereinigungen und Institutionen
- und des öffentlichen Dienstes

angesprochen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist zu ermitteln, ob Produkte, die gefährliche Stoffe freisetzen könnten, verbaut sind.

1. Sind Dämmstoffe aus künstlichen Mineralfasern verbaut, sind die Forderungen des Anhang V Nr. 7 GefStoffV und der TRGS 521 durch den bauausführenden Betrieb zu beachten.
2. Sollten sich an teilweise vorhandenen Dach- und Wandflächen aus Asbestzementzeugnissen Sanierungsarbeiten als notwendig erweisen, sind die Festlegungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 – Asbest; Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten- zu beachten. Diese Arbeiten dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die über die entsprechende Fach- und Sachkunde sowie die personellen und sicherheitstechnischen Voraussetzungen gemäß TRGS 519 verfügen. Das gleiche trifft zu für alle unter den Punkten 2.1. bis 2.4. dieser TRGS genannten Arbeiten.

Zur Feststellung der Munitionsfreiheit der Fläche ist das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Munitionsbergungsdienst, Graf-Yorck-Str.6, 19061 Schwerin zu konsultieren. Sollte eine Munitionsverseuchung des Geländes festgestellt werden, darf die Beräumung nur durch ein Unternehmen erfolgen, dass über die fachlichen Voraussetzungen verfügt und im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes ist.

Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie vom 01.10.2003 zu den Baugrundverhältnissen:

Baugrund: Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Planungsgebiet überwiegend aus bindigen und nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach unseren Archivunterlagen (Geologische Spezialkarte M 1:25000) besteht dieser aus dem Geschiebemergel, der weichseleiszeitlichen Grundmoräne (im östlichen Teil des Planungsgebietes geringmächtig), der von Sanden unterlagert wird. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Stauwasserbildung. Für die geplante Bebauung wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Hydrologie: Der obere Grundwasserleiter ist im Planungsgebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1: 50 000 (HK50) im Gebiet mit wechselhaftem Aufbau der Versickerungszone (Anteil bindiger Bildungen 20-80%) verbreitet. Bei einem Flurabstand der oberen zusammenhängenden Grundwassers von > 2m (n. HK50) ist dieses gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt. Das Grundwasser fließt nach Osten. Das Planungsgebiet befindet sich nach unseren Unterlagen in keiner Trinkwasserschutzzone.

Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust. FD Gewässeraufsicht. Bereich Grundwasser /Altlasten vom 01.10.2003

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich des B-Planes, ausgenommen der Komplex der ehemaligen Stallanlage mit Werkstatt und bereits rückgebauter und sanierter Tankstelle, sind uns nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht bekannt. Treten bei Erd- oder Abbrucharbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen und Gerüche des Bodens bzw. Mauerwerks oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Sollten sich Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauarbeiten als notwendig erweisen, ist hierfür die wasserrechtliche Erlaubnis von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust einzuholen. Die Antragsunterlagen sind gemäß Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung - WaUntVO) vom 28.Juli 1995 (GVOBl. M-V Nr.15, S. 376) einzureichen.

Falls Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln- (LAGA, Stand 06.11.1997)“ zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in

- 18 -

die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. T.I Nr. 36 S.1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte – Z- 0 der LAGA einzuhalten.

Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 11.01.2005 :

1.3 Denkmalpflege

Grundlage der Stellungnahme ist das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 06. Januar 1998.

(Denkmalschutzgesetz, GVOBl. M-V Nr.1 vom 14. Januar 1998, S. 12 ff)

Gem. § 7 Abs. 7 Denkmalschutzgesetz sind bei den zu erarbeitenden Planungen und etwaig zu erteilenden Genehmigungen, Erlaubnissen oder Zustimmungen u.a. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

1. Denkmalpflegerischer Aspekt:

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

Deshalb wird darauf hingewiesen, dass sich im mittelbaren Umgebungsbereich des Vorhabens überregional bedeutsame **Baudenkmale wie das Klostergebäude und die ehem. Klosterkirche (Stadtkirche) von Zarrentin befinden**. Maßnahmen in deren Umgebung dürfen diese in ihrer Substanz oder ihrem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt/Zwischenstellungnahme:

Im Bereich des Vorhabens sind mehrere Bodendenkmale bekannt (siehe bereits in der Vorzeit beigelegte Schreiben vom Landesamt für Bodendenkmalpflege vom 19.11.2002, 05.08.2002 und 04.02.2004 an das Amt Zarrentin, Ing.-büro für Umweltplanung und Merkel Ingenieur Consult Schwerin). Mit Datum vom 04.08.2004 wurde durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege nochmals auf diesen bedeutsamen Aspekt hingewiesen, dass insbesondere im Bereich B3 des Planungsgebietes Bodendenkmale bekannt sind.

Daher ist für das Vorhaben das Einvernehmen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege erforderlich. Das Einvernehmen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege wurde aktuell mit Datum vom 04.08.2004 mit Auflagen/ Bedingungen erteilt (Kopie der Stellungnahme ist beigelegt).

Diese Auflagen/ Bedingungen sind zum Gegenstand der Planfeststellung zu machen, d.h. sie sind nicht nur im Kartenteil, sondern auch in der Begründung zum Satzungsentwurf ergänzend zu den bereits unter Punkt 13 vorhandenen allgemeinen bodendenkmalpflegerischen Hinweisen aufzunehmen.

Stellungnahme des FD Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung:

Ich verweise auf das Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21.07.1992

(GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04. 2002(GVOBl. M-V S.170) und bitte, unsere Behörde vier Wochen vor Beginn der

Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen

10. Altlasten

Im Geltungsbereich ist lt. Flächennutzungsplan die alte Stallanlage als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Deren Sanierung wird somit Voraussetzung für die Durchführung der Planungen.

Außerdem ist der Rückbau/Abriss des Komplexes die Maßnahme 3 der unter Pkt.2.6. der Festsetzungen des Textteil B aufgeführten Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.

11. Flächenbilanz

Entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplanes ergibt sich die folgende Bilanz :

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 387.822 m²
ca. 136.832 m² bebaubare Grundstücksflächen
ca. 4.883 m² Bauflächen im Bestand
ca. 27.401 m² Flächen für Straßen, Parkplatz und Wege
ca. 14.169 m² Wasserflächen
ca. 204.537 m² Grünflächen(einschl. Schutzstreifen)

12. Realisierung

Nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes soll die Umsetzung der Planung innerhalb von drei bis vier Jahren (Erschließung und Grundstücksbebauung) erfolgen.

13. Hinweise

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

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Stadt Zarrentin :

Huckstorf, 03.02.2005

Aufgestellt :

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Gerd Vogt, Architekt
An der Wöhrte 12
18059 Huckstorf

Glass

