

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Zarrentin

für das Gebiet

Amtsstraße, westliche Straßenbegrenzung - Wasserstraße/Nördliche Grenze des Flurstücks 35, Flur 1
- Schaalsee in einer Entfernung von rund 15 m parallel zur Uferkante - über den Grünzug und die
Wittenburger Straße hinweg - östliche Grenze der Flurstücke 79/2 und 79/4, Flur 2 - südliche Grenze
des Flurstücks 79/4, Flur 2 - über die Pampriner Straße - östliche Grenze des Flurstücks 49, Flur 5

Stand: zum Satzungsbeschluss, 09. April 2001

1. GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zarrentin hat in ihrer Sitzung am 09. Juli 1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2254), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, 3113)

sowie

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und
- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

2. ANLASS DER PLANUNG

Viele Grundstücke an der Seeseite der Amtsstraße sind nach der Wiedervereinigung ihren ehemaligen Besitzern zurückgegeben worden. Einige Rückführungsverfahren laufen zur Zeit noch. Die neue Bevölkerung ist es, die in erster Linie Bauinteressen anzeigt. Aber auch die bereits ansässige Bevölkerung äußert Bauwünsche für hintere Grundstücksteile oder in Form von Anbauten an bestehende Bausubstanz. Anlass der Bauwünsche ist die Verbesserung veralteter Bausubstanz, die Vergrößerung der Nutzfläche und die attraktive Lage am See.

Die Einbindung einer neuen Bebauung in das gewachsene Siedlungsgefüge und der Erhalt der historischen Substanz und Struktur unter Berücksichtigung des Grünzugs und des Schaalsees in direkter Nachbarschaft der Bebauung stellen Anforderungen an die Planung, die die Bebauung nach § 34 BauGB nicht hinreichend erfüllen kann.

Die Stadt Zarrentin verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung. Die vorhandene Bebauung und Nutzung (vorwiegend Wohnen) soll gesichert und gestärkt werden. Im zentralen und attraktivsten Bereich der Stadt sollen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll weiterhin die Entwicklung der städtebaulichen Qualitäten zugunsten eines sanften Tourismus schaffen.

Der hohe Bestand an historischer Substanz und die erhaltene Baustruktur legen Zeugnis ab von der Siedlungsgeschichte der Stadt Zarrentin. Da dieser Bereich einen Teil der kulturellen Identität der Stadt bildet, soll die Bebauung planungsrechtlich gesichert und festgesetzt werden. Dabei soll die offene Bebauung mit den vorhandenen Blickbeziehungen von der Straße zum See weitgehend aufrechterhalten werden. Auch in der zweiten Reihe soll zukünftig in Teilbereichen gebaut werden können.

Um die städtebaulichen Qualitäten der Straße zu wahren, muss darauf geachtet werden, dass sich eine zusätzliche Bebauung in Dimension und Gestalt in den Straßenraum einfügt. Die Lage erfordert eine ortsgerechte Einpassung der neuen Bebauung in ihre Umgebung unter Beachtung ortstypischer Strukturen und Materialien. Besonders schutzwürdig ist weiterhin der Grünzug am Schaalsee, der Bestandteil des gleichnamigen Biosphärenreservats ist.

Der Bebauungsplan überplant einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Zarrentin. Nach der Rechtsprechung findet hier kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich. Der Großteil der hinteren Grundstücksteile befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens, der bislang nur vereinzelt bebaut ist. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten stellen einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes dar und bedürfen Kompensationsmaßnahmen.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Zarrentin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Der Uferbereich des Schaalsees ist als Grünfläche dargestellt. Die Uferkante bildet die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Schaalsee.

Die Wittenburger Straße ist Teil der Landesstraße nach Wittenburg und daher Bestandteil des überörtlichen Verkehrsnetzes.

4. ANGABEN ZUM BESTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum größten Teil im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Der Bebauungsplan umfasst den Bereich der Amtsstraße mit ihrer östlichen Bebauung, die zum überwiegenden Teil aus dem letzten Jahrhundert stammt. Die Struktur mit ihrer traufseitigen Wohnbebauung in einer Bauflucht entlang der Straße, Resultat des ersten Bebauungsplans nach dem großen Brand von 1775, ist noch weitgehend erhalten und erkennbar. Merkmale des Straßenbildes ist die einheitliche Geschossigkeit. Typisch für die Bebauung ist der rote Klinker und der rote Ziegel auf 45° geneigtem Krüppelwalm- oder Satteldach.

Besondere Eigenarten und daher besonders erhaltenswerte Elemente der Amtsstraße sind außerdem ihr Landschaftsbezug durch eine offene Bebauung, die den Blick über den Schaalsee an vielen Stellen ermöglicht. Der Straßenraum wird weiterhin geprägt durch breite, unversiegelte Fußwege, die gepflasterte Fahrbahn, die Lindenreihen und den landwirtschaftlichen Charakter. Dieser Gestalt verdankt die Straße ihren von der heimischen Bevölkerung gebrauchten Namen "Bauernstraße". Ihr soll im Bebauungsplan Nr. 7 Rechnung getragen werden.

Die Gebäude entlang der Amtsstraße sind heute fast ausnahmslos Wohnhäuser. Die historischen Gebäude in zweiter Reihe waren stets Nebengebäude und werden auch heute noch überwiegend als Schuppen, Scheunen oder Ställe genutzt. Im nördlichen Abschnitt sind noch alte Hofsituationen erhalten. Im Süden war der Bereich zwischen Straße und See für eine hintere Bebauung zu eng. Dort befanden sich Wohnhaus und Scheune in einer Flucht entlang der Straße.

In neuerer Zeit sind viele Schuppen und Garagen in den hinteren Bereichen der Grundstücke errichtet oder an die historische Substanz angebaut worden, die sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebiets einpassen. Auch sind die Gebäude vielfachen Modernisierungen unterworfen worden.

5. PLANINHALT

Der Großteil des Bebauungsplans liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Für Vorhaben aller Art gelten die Bestimmungen nach § 144 BauGB.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Zarrentin hat bereits eine geringe Bedeutung als Fremdenverkehrsort und wünscht sich den Erhalt und Ausbau des Tourismus als einen möglichen Wirtschaftsfaktor. Entsprechende Nutzungen sollen daher ermöglicht aber nicht in den Vordergrund gestellt werden. Die bereits bestehende Nachfrage nach solchen Nutzungen wird sich durch eine Attraktivitätssteigerung noch erhöhen. § 4

Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erlaubt ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Von dieser Möglichkeit soll im Interesse der Stadt und der Anwohner Gebrauch gemacht werden.

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hier nicht zulässig. Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stehen in starkem Widerspruch zu den Zielvorstellungen für die Amtsstraße sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch bezüglich der Nutzung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Amtsstraße durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl variiert aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen und der Bebauung in zweiter Reihe. Bei der Bebauung auf den hinteren Grundstücksteilen ist darauf zu achten, dass sich die Gebäude in ihrer Dimension dem Hauptgebäude an der Amtsstraße unterordnen und sich der Stadtgestalt anpassen. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan die Festsetzung über die Grundfläche im Verhältnis zum Hauptgebäude. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines geordneten städtebaulichen Raumes.

Im Bereich der Pampriner Straße ist das gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl festgesetzt. Dies entspricht an dieser Stelle dem Bestand.

Der Städtebau wird wesentlich mitbestimmt durch die Höhenentwicklung der Bebauung. Die Amtsstraße ist fast ausschließlich eingeschossig bebaut. Diese historische Baustruktur soll auch planungsrechtlich festgesetzt werden. Folglich ist für die gesamte Amtsstraße eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. In der Amtsstraße sind zwei Gebäude zweigeschossig. Sie heben sich deutlich von den umliegenden Gebäuden ab und passen nicht in die historische Struktur. Die Zweigeschossigkeit ist zur Wahrung der Struktur nicht erwünscht und wird für diese beiden Gebäude auf den Bestandschutz reduziert. Einzige Ausnahme bildet das Gebäude auf dem Flurstück 71/2 im Süden des Plangebiets. Das Gebäude liegt abseits der Straße am Fuße des Hanges und ragt mit der Firsthöhe nicht über die benachbarte eingeschossige Bebauung hinweg.

Viele Gebäude im südlichen Bereich des Plangebiets liegen direkt am Hang, was ihnen die Möglichkeit offen hält, nach hinten zweigeschossig in den Hang hineinzubauen. Einige Eigentümer haben von dieser Möglichkeit bereits Gebrauch gemacht. Die Festsetzung der Eingeschossigkeit bleibt davon unberührt. Im Bereich der Pampriner Straße ist eine Zweigeschossigkeit entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist außerdem durch die Traufhöhe festgesetzt, da sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit rund 4,00m sehr hoch liegt. Um die Bebauung in der zweiten Reihe im städtebaulichen Kontext nicht hervorzuheben, ist deren Traufhöhe auf ein Maximum von 2,70 m beschränkt. Das entspricht - mit einer Ausnahme - der heute vorhandenen Höhe, die zwischen 2,30 m und 2,70 m schwankt.

Die Hofsituation auf den Flurstücken 42 und 43/5 kennzeichnet eine einheitliche Traufhöhe. Deshalb ist für das hintere Gebäude analog zur Bebauung an der Amtsstraße eine Traufhöhe von 4,00 m festgesetzt.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

5.3.1 Bauweise

Der Erhalt der historischen Struktur lässt sich weder durch die offene noch durch die geschlossene Bauweise festsetzen. Die Bebauung der Amtsstraße ist offen, weist aber überwiegend Abstände zwischen zwei Hauptgebäuden oder zur Grundstücksgrenze auf, die unter den in der LBauO M-V geforderten liegen. An den bestehenden Abstandsflächen wird aber festgehalten, um die Ensemblewirkung nicht zu stören. Den Eigentümern soll das Recht eingeräumt werden, bei einem eventuellen Verlust gleichwertigen Ersatz zu schaffen. Deshalb setzt der Bebauungsplan im überwiegenden Bereich eine abweichende Bauweise fest.

Die abweichende Bauweise ist erforderlich, wenn die Frontlänge eines Grundstücks sehr klein ist, die eine sinnvolle Bebauung nicht ermöglicht oder die erforderlichen Abstandsflächen gemäß LBauO zur Wahrung der historischen Struktur unterschritten werden soll.

Die Belichtung der Gebäude mit einer festgesetzten Grenzbebauung ist vom Westen (Straßenseite) ausreichend sichergestellt. Der Abstand der einzelnen Gebäude untereinander liegt in nur vier Fällen unter 5m. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude kann daher als sichergestellt angesehen werden.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist zwingend im Sinne des § 6 Abs. 15 LBauO M-V. Dies ist Voraussetzung für eine Festsetzung, die Abstandsflächen zulässt, die unter denen in § 6 LBauO M-V genannten liegen.

Auf die Festsetzung der Bauweise ist verzichtet worden, wenn die erforderlichen Abstandsflächen bisher eingehalten werden und weiterhin eingehalten werden können. Die Bebauung ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Bestimmungen der LBauO M-V hinreichend definiert.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll das Ziel unterstreichen, die historische Struktur zu wahren. Sämtliche historischen Wohnhäuser an der Amtsstraße sowie einige Nebengebäude in der zweiten Reihe sind gemäß ihrem Bestand durch Baulinien und -grenzen in Form der Baukörperausweisung eingefasst. Die Festsetzung von Baulinien dient der Sicherung der historischen Bauflucht. In einigen Bereichen, in denen keine Bauweise festgesetzt ist und die historische Struktur gesichert werden soll, ist eine seitliche Baulinie festgesetzt, wenn die Abstände nach der LBauO nicht eingehalten werden können.

Einige Gebäude oder Anbauten liegen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Sie fügen sich nicht in das Stadtbild ein und werden daher auf den Bestandsschutz reduziert. Gleichwertiger Ersatz ist gewährleistet.

Nahezu der gesamte bebaute Bereich der Ostseite der Amtsstraße liegt innerhalb des 100 m Gewässerschutzbereichs, in dem gemäß § 7 des ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10.1.1992 bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Dieser Bereich aber soll gesondert behandelt werden, um den Erhalt von Wohnraum und den Fortbestand der historischen Struktur zu sichern. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 b) des o. g. Gesetzes dürfen bauliche Anlagen errichtet werden, wenn sie "allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind".

Entlang der Amtsstraße sind eine Reihe der Grundstücke in zweiter Reihe bebaut. Meist handelt es sich um vormals landwirtschaftliche Gebäude. Sie stellen einen Teil der erhaltenswerten Substanz und formen ein städtebauliches Ensemble, das über den Bestandsschutz hinaus gesichert werden soll. Der Erhalt knüpft sich an eine dauerhafte Nutzung, da sie als Nebenanlagen dem baulichen Verfall preisgegeben wären. Der Bestandsschutz reicht für deren dauerhaften Fortbestand nicht aus. Deshalb sind auch in zweiter Reihe überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Maßstab der hinteren Baukante zum Schaalsee bildet das bereits vorhandene Nebengebäude südlich der Wasserstraße.

Zehn der zwölf Grundstücke sind bereits in zweiter Reihe bebaut. Die Errichtung der zwei neuen Gebäude steht dem Landesnaturschutzgesetz entgegen. Da die Bebauung im bereits bebauten Bereich stattfindet, in dem zum einen in der zweiten Reihe bereits eine Vielzahl von Gebäuden steht und zum anderen der überwiegende Teil der Bebauung entlang der Amtsstraße schon innerhalb des Gewässerschutzbereichs liegt, werden die Belange des Gewässerschutzes hier zurückgestellt. Die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung auf zwei Grundstücken dient der Gleichbehandlung aller zwölf Grundstücke.

Die Erschließung der hinteren Bebauung ist über die Amtsstraße gesichert. Den Bauherren ist eine Zufahrt in Form eines Pfeifenstils oder einer Grunddienstbarkeit einzuräumen. Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird zugunsten der freien Wahl der Lage der erforderlichen Erschließung verzichtet.

Die Bebaubarkeit in der zweiten Reihe ist daher von öffentlichem Interesse und wird an dieser Stelle höher bewertet als die Belange des Naturschutzes, die nur eine geringe zusätzliche Belastung erfahren.

Einer zusätzlichen Bebauung jeder Art an der Seeseite der Grundstücke an der Amtsstraße stehen der Gewässerschutz, der Städtebau und die Topographie entgegen. Deshalb wird für die hinteren Grundstücksteile ein Bereich ausgewiesen, in dem Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig sind.

Einige Nebengebäude liegen innerhalb der Flächen, auf denen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Sie werden im Sinne des Gewässerschutzes und des Städtebaus nicht mehr planungsrechtlich gesichert. Sie sind neueren Datums und ohne siedlungshistorische Bedeutung für die Stadt. Sie genießen Bestandsschutz, dürfen aber im Falle eines Verlustes nicht ersetzt werden. Ersatz für die ausfallende Nutzfläche kann i.d.R. in Neubauten an der Straße oder in zweiter Reihe erfolgen.

5.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die städtebauliche Situation in der Amtsstraße ist von hohem städtebaulichen Wert und soll gesichert werden. Neben den o. g. Festsetzungen ist daher außerdem die Firstrichtung für die Hauptgebäude sowohl in der ersten als auch in der zweiten Reihe festgesetzt. Grundsätzlich soll in der Amtsstraße traufseitig zur Straße gebaut werden. Nur wenige Gebäude sind damals bewusst quer zur sonst üblichen Richtung errichtet worden. In der zweiten Baureihe besteht der Regelungsbedarf vor allem auf Grundstücken, auf denen die überbaubare Grundstücksfläche Spielraum für die Stellung der baulichen Anlagen offenhält.

5.3.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Plangebiet wird geprägt durch eine Einzelhausbebauung mit jeweils 1-6 Wohneinheiten. Um diese Struktur beizubehalten und für das Plangebiet städtebaulich nicht verträgliche Mehrfamilienhäuser mit einer Länge von bis zu 50m zu unterbinden, beschränkt der Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal sechs.

5.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Im sensiblen historischen Bereich des Plangebiets sind Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich, um die neu zu errichtenden Gebäude harmonisch in das bestehende Ortsgefüge einzupassen. Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung wesentlicher Gestaltungsmerkmale.

Das Stadtbild wird wesentlich durch die Kubatur der Gebäude, Fassadengestaltung, Dächer und Materialwahl geprägt. In der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin sind eine Reihe von Festsetzungen getroffen. Einige Aspekte bedürfen aber einer zusätzlichen Regelung, da sie in der Satzung zu weit gefasst sind oder ganz fehlen. Deshalb trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über Dachneigung.

Die Dachneigung beträgt im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich 45°. Sie soll zur Wahrung der städtebaulichen Identität aufrechterhalten werden. Für den Bebauungsplanbereich ist deshalb eine Dachneigung von 40°-45° festgesetzt.

Die Baugenehmigungsbehörde muss für Bauanträge von Doppelhäusern darauf achten, dass sich beide Hälften des Baus - vor allem bei nicht zeitgleicher Bebauung - in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Material gleichen.

5.5 Grünflächen

Die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Grünflächen dienen vor allem folgenden Zwecken:

- Erfüllung der funktionalen Anforderung der Wohnnutzung,
- Schutz bestehender Grünstrukturen.

Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Der Grünzug am Schaalseeufer liegt im Bereich des Biosphärenreservats Schaalsee. Alle Maßnahmen unterliegen der Zustimmung des Amtes für das Biosphärenreservat. Das Seeufer bildet die Grenze des Landschaftsschutzgebiets. Entlang der Uferkante führt ein Wanderweg, der Bestandteil des Wegenetzes des Biosphärenreservats Schaalsee ist. Er soll der Öffentlichkeit weiterhin erhalten bleiben.

5.6 Natur und Landschaft

5.6.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im wesentlichen Bestand. Ein Eingriff findet nach dem Gesetz nicht statt. Deshalb sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hier nicht erforderlich. Allerdings ermöglicht der Bebauungsplan eine neue Bebauung in zweiter Reihe der Amtsstraße, die als Eingriff in Natur und Landschaft bewertet wird. Betroffen davon sind lediglich die Flurstücke 36/3, 39/3 und 43/4 der Flur 4 sowie die Flurstücke 66 und 67/1 der Flur 5. Die übrigen Baugrundstücke, auf denen der Bebauungsplan eine Bebauung festsetzt, sind bereits bebaut. Der Eingriff erfordert Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt auf der Grundlage des vom Arbeitskreis "Landschaftspflege im Landkreistag" und vom Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein erarbeiteten "Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung". Danach bereitet die Planung einen Eingriff in einer Größenordnung von rund 1.150 qm vor. Bei den Eingriffsflächen handelt es sich um gartenähnliche, viel betretene Grünflächen. Ihre ökologische Wertigkeit wird annähernd zwischen der von Ackerflächen und Grünflächen angesiedelt.

Für die erforderliche Kompensation stehen Flächen westlich der Stadt Zarrentin am Testorfer Forst (Flurstück 89/1 der Flur 1) zur Verfügung, die aufgeforstet werden sollen. Die Stadt hat hier einen Flächenpool gebildet, auf den für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen bei Planungen der Stadt zurückgegriffen werden soll. Nach dem o. g. Bewertungsschema ist ein Ausgleich im Verhältnis von rund 1:1,5 erforderlich. Für den vorliegenden Eingriff bedeutet dies, dass eine Fläche von 1.721 qm der Ausgleichsfläche zu Zwecken der Kompensation in Anspruch genommen wird. Die Zuordnung erfolgt gemäß textlicher Festsetzung.

Der Eingriff wird ausschließlich auf privaten Flächen vorbereitet und ist von den jeweiligen Eigentümern entsprechend des Anteils des Eingriffs zu kompensieren (s. Tabelle).

Flurstück	Größe (in qm)	GRZ	2. Reihe	+50% gem. § 19 (4) BauNVO	Eingriff (in qm)	erforderliche Kompensations- fläche (in qm)
36/3+36/4	3075	0,18	0,0675	0,12	369,0	553,5
39/3	1844	0,18	0,0675	0,12	221,3	332,0
43/4	2904	0,16	0,06	0,10	290,4	435,6
66	1475	0,20	0,075	0,13	191,8	287,7
67/1	356	0,33	0,12	0,21	74,8	112,2
	9654				1147,3	1721,0

5.6.2 Anpflanzungen von Einzelbäumen

Kennzeichnend für die Amtsstraße sind ihre Linden. Diese Qualität soll erhalten und weiterentwickelt werden und ist entsprechend textlich festgesetzt. Zur Aufwertung des Straßenbildes ist die Komplettierung der Lindenallee vorgesehen. Dabei sollen sechs Bäume auf laufende 50 Meter gepflanzt werden. Das Einfassen des Straßenraums wirkt dadurch zusätzlich verkehrsberuhigend.

5.6.3 Baumschutz

Für alle Bäume gilt die Gehölzschutzverordnung des Landes Ludwigslust vom 31. Januar 1997, zuletzt geändert am 02. Februar 1999.

5.6.4 Bodenversiegelung

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungsbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Für die Herstellung dieser Flächen sind nur versickerungsfreundliche Belege, beispielsweise Pflastersteine, zulässig.

5.6.5 Bootsanleger

Die Bootsanleger sind durch die "Satzung der Stadt Zarrentin und der Gemeinde Lassahn zur Regelung der Nutzung des Schaalsees" vom 18.04.1991 in § 3 gesichert. Die Neuerrichtung oder Erweiterung bestehender Bootsanleger ist nicht mehr zulässig. In diesem Bebauungsplan geht es in erster Linie um die Sicherung des Bestands.

5.7 Verkehr

5.7.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen und über die B 195 (Wittenburger Chaussee) an das überörtliche Verkehrsnetz (BAB) angebunden. Die Wittenburger Straße stellt die einzige Verbindung von Zarrentin nach Wittenburg her.

Der steigende Motorisierungsgrad, die wirtschaftliche Entwicklung und der Tourismus werden ein erhöhtes Pkw-Aufkommen zur Folge haben. Um die negativen Auswirkungen (Unfallgefahr, Lärm, Luftverschmutzung) auf die Stadt zu minimieren, muss der Verkehr in bestimmten Bereichen gelenkt werden, um aus den sensiblen Bereichen herausgehalten zu werden.

Die Amtsstraße hat verhältnismäßig wenige Anlieger, da sie fast ausnahmslos eine Wohnnutzung beherbergt. Die Straße wird aber von vielen als Durchgangsstraße genutzt. Das liegt an der guten Anbindung sowohl in den Süden Richtung Wittenburg als auch in den Norden, über den Marktplatz, auf die B 195.

5.7.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die öffentlichen Parkplätze werden in wenigen Parkbuchten in der Amtsstraße zusätzlich eingerichtet. Sie decken den Bedarf für die ansässige Bevölkerung und deren Besucher. Dem Fremdenverkehr können sie nicht dienen, da dies o. g. Zielen zuwiderlaufen würde.

Ein neues Parkleitsystem, das die Autos aus den sensiblen Altstadtbereichen heraushält, trotzdem aber nahe an die Ziele heranführt, kann ebenfalls zur Lösung des Problem beitragen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Gas und Wasser ist durch den Anschluss an die zentralen Netze der Versorgungsträger sichergestellt. Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an das Abwassernetz ebenfalls gewährleistet. Träger ist der Abwasserzweckverband Sude-Schaale

Um die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima zu minimieren und die Auswirkungen der Flächenversiegelung zu mindern, ist das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende, nicht schädlich belastete Oberflächenwasser in geeigneter Weise zu versickern. Die Bestimmungen des ATV-Regelwerkes A 138 sind zu beachten. Unvermeidbar abzuführendes Niederschlagswasser ist in die zentrale Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Einleitung erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung.

Im Rahmen der Bebauung ist die Löschwasserentnahme und Anfahrt zum Schaalsee für die Feuerwehr zu gewährleisten. Als Mindestlöschwassermenge sind in Wohngebieten 800 l/min bei Hydrantenabständen von 100 - 120 m zu gewährleisten. Die abweichende Bauweise setzt mitunter Abstände der Hauptgebäude zur Grundstücksgrenze fest, die unter den in der LBauO M-V genannten Abständen liegen. Der Brandschutz bleibt davon unberührt.

7. IMMISSIONEN/EMISSIONEN

Lärmemissionen gehen ausschließlich vom Verkehr aus. Zählungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Vom Lärm betroffen ist lediglich das Allgemeine Wohngebiet Ecke Amtsstraße / Wittenburger Straße.

tagsüber

+	59,8 dB	normierter Mittelungspegel
+	0 dB	Straßenoberfläche nicht geriffelter Gussasphalt
+	4,3 dB	Geschwindigkeit 50 km/h
+	0 dB	Steigung <5%
+	5,8 dB	horizontaler Abstand 7,50 m/Höhenunterschied 3,00 m
	61,3 dB(A)	

nachts

	52,5 dB	normierter Mittelungspegel
+	0 dB	Straßenoberfläche nicht geriffelter Gussasphalt
+	4,3 dB	Geschwindigkeit 50 km/h
+	0 dB	Steigung <5%
+	5,8 dB	horizontaler Abstand 7,50 m/Höhenunterschied 3,00 m
	54,0 dB(A)	

Die Werte überschreiten die nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete angegebenen Werte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) nachts. Da dies ein vorbelasteter Bereich ist, ist eine Überschreitung hinzunehmen. Da Schallschutzmaßnahmen im Straßenraum aufgrund der städtebaulichen Situation nicht möglich sind, werden Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Immissionen bauseits notwendig. Sie sind textlich festgesetzt.

Nach der DIN 4109 ist die Wittenburger Straße dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. In diesem Fall fordert die Norm bei Wohnnutzungen für Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB(A). Dieser Wert wird heute bei jedem Neubau erfüllt.

8. DENKMALSCHUTZ

8.1 Baudenkmale

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal, das durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden darf. Es ist entsprechend gekennzeichnet. Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals beeinträchtigen können, sind genehmigungspflichtig.

8.2 Bodendenkmale

Ein Teil des Geltungsbereichs umfasst das Bodendenkmal "Altstadt Zarrentin". Für alle geplanten Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Abs. 7 DSchG erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wissenschaft-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit.

9. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

Die Stadt übernimmt die Kosten für die Planung.

Der Bebauungsplan nimmt eine Fläche von rund 50.800 qm ein. Der Großteil - 35.600 qm - entfällt auf allgemeines Wohngebiet. Grünflächen nehmen ca. 2.700 qm ein. Rund 12.500 qm sind Straßenverkehrsfläche.

Die Aufteilung entspricht exakt der bestehenden Verteilung der Flächen. Für die Realisierung des Bebauungsplans müssen keinerlei Flächen getauscht oder von der Stadt erworben werden.

Kosten entstehen der Stadt durch die Restaurierung der Amtsstraße, die Ausbesserung der Fußwege und Herstellung der Radwege. Weitere Kostenfaktoren für die Umsetzung des Bebauungsplans sind das Pflanzgebot von Linden in der Amtsstraße.

10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Enteignungen können nach den Vorschriften des 5. Teils des 1. Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Die Stadtverordnetenversammlung billigt die Begründung.

Zarrentin, 07.16.07




Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Zarrentin:

Bekanntmachung der Anzeige der Satzung gemäß § 246 (1a) Baugesetzbuch über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet Amtstraße, westl. Straßenbegrenzung Wasserstr./ Nördl. Grenze des Flurstücks 35, Flur 1 - Schaalsee in einer Entfernung von rund 15m parallel zur Uferkante - über den Grünzug und die Wittenburger Straße hinweg - östlich Grenze der Flurstücke 79/2 und 79/4 Flur 2 südliche Grenze des Flurstücks 79/4, Flur 2 über die Pampriner Straße - östliche Grenze des Flurstücks 49, Flur 5.

Der von der Stadtvertretung Zarrentin am 06.06.2001 beschlossene Bebauungsplan Nr. 7 ist mit Schreiben vom 20.06.2001 der Anzeigenbehörde zur Anzeige gebracht.

Mit Schreiben vom 16.07.2001 AZ: 121/01/01A teilte die Anzeigenbehörde mit, dass bei der Prüfung der vorgelegten Unterlagen keine Verletzung der Rechtsvorschriften festgestellt wurden.

Die Satzung wird hiermit bekanntgemacht. Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann die Satzung dazu ab diesem Tage im

Amt Zarrentin, Amtstraße 4, Bauamt, Zimmer 7

während der Sprechzeiten

dienstags	von 09.00 Uhr – 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr – 18.00 Uhr
donnerstags	von 09.00 Uhr – 12.00 Uhr
freitags	von 09.00 Uhr – 11.00 Uhr

einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Zarrentin geltend gemacht worden sind. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Zarrentin geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen, soll darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB über fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen B-Plan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung erlassen worden sind, ist nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung unbeachtlich, wenn der Verstoß nicht innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Zarrentin geltend gemacht wird.

Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann stets gelten gemacht werden (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern).

B-Plan Nr. 7

Zarrentin, den 20.07.2001

(Glass) *M. Glass*
Bürgermeisterin

