

## **Begründung**

### **zur Satzung über die 5. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee**

#### **Landkreis Ludwigslust-Parchim**

für folgenden Bereich

- südlich des geplanten Parkplatzes, entsprechend 3. Änderung des B-Planes Nr. 5
- östlich der rückwärtigen Bebauung der Grundstücke an der Breiten Straße
- nördlich des Kirchenweges
- westlich der geplanten Verlängerung der Amtsstraße nach Norden, Planstraße A, entsprechend 3. Änderung des B-Planes Nr. 5

#### **SATZUNGSEXEMPLAR**

Juni 2015

## Teil I

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung
2. Städtebaulicher Planinhalt
- 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches
- 2.2. Begründung der Änderungen
3. Belange des Klimaschutzes
4. bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen
5. Flächenbilanz
6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
7. Arbeitsvermerk

## Teil II **NUR ZUR INFORMATION, NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG**

- Auszug aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ursprungsplan, 2001
  - Auszug aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, 3. Änderung, 2013
- 

## Teil I:

### 1. **Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung**

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften erlassen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I, Nr. 53, S. 1748)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO ) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S.777)

Als Kartengrundlage dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) M 1:1.000, übergeben vom Amt Zarrentin.

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB durchgeführt.

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

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

Das Planverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt und abgeschlossen werden. Es wird aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wird hiermit hingewiesen.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um einen sehr kleinen Standort, zum Teil bebaut, der direkt an intensiv bebaute Bereiche im Stadtzentrum von Zarrentin anschließt. Hinweise auf das Vorkommen oder eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten liegen nicht vor. Die Stadt Zarrentin am Schaalsee geht daher davon aus, dass keine Betroffenheiten von geschützten Arten oder europäische Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 besitzt die Stadt Zarrentin am Schaalsee seit 2001 für den nordöstlichen Bereich des Stadtkerns über einen wirksamen Bebauungsplan, der die geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich Kirche und Kloster sowie dem Uferbereich des Schaalsees sichert. Eine 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 wurde nicht rechtskräftig. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde 2003 rechtswirksam. Sie betrifft den Bereich B im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, das Grundstück des „Fischhauses“. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, betreffend den Bereich nördlich der Kirche, wurde im Jahr 2013 rechtswirksam. Der Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 3. Änderung. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde 2014 rechtswirksam. Sie betrifft den Bereich A am Rathaus und den Bereich B, das Grundstück des Hotel- und Gaststättenbetriebes „Fischhaus“.

Die Stadtvertretung hat am 11.12.2014 das Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee eingeleitet und den Entwurf zum Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) bestimmt.

Ziel der Planaufstellung ist es, die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit eines Teiles des Flurstückes 13/5, des Eckgrundstückes Kirchenweg/Amtsstraße, unter Wahrung der Maßstäblichkeit der künftig möglichen Bebauung als attraktiven Bereich im Altstadtbereich von Zarrentin.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels ist die wirksame 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (2013) in einem Teilbereich von ca. 2.600 m<sup>2</sup> mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu ändern. Nur dieser Bereich wird in diesem Planverfahren angesprochen.

Ziel der Planänderung ist die Neuordnung des Geltungsbereiches nach Abbruch der heute noch vorhandenen Gebäude, die noch in 2014 in Nutzung waren, sich aber in einem schlechten Bauzustand befinden, so dass deren Einbeziehung in künftige Entwicklungs- und Bauvorhaben in diesem Bereich nicht realistisch ist.

Mit der Planänderung werden im Plangeltungsbereich folgende Festsetzungen getroffen, um diesen funktionell und stadtgestalterisch sehr hochwertigen Bereich besser entwickeln zu können:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung, Erweiterung des zulässigen Nutzungskataloges auch für „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (ausnahmsweise Zulässigkeit entsprechend § 4 Abs. 3 Pkt. 2 BauNVO)
- Änderung Maßes der baulichen Nutzung, Erhöhung der zulässigen maximalen Grundflächenzahl
- Veränderung der Baugrenzen.

Die Planänderung ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Zarrentin am Schaalsee entwickelt.

Im Folgenden wird nur auf die vorgenommenen Änderungen der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, 3. Änderung aus 2013, eingegangen.

Diese Begründung gilt nur in Verbindung mit der ausgefertigten Fassung der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee (und damit auch der Begründung zum Ursprung-B-Plan Nr. 5 aus 2001).

## **2. Städtebaulicher Planinhalt**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 13/5 der Flur 4 der Gemarkung Zarrentin. Die Fläche umfasst ca. 2.600 m<sup>2</sup>. Eigentümerin der Fläche ist die Stadt Zarrentin a.S..

Der Plangeltungsbereich umfasst den Bereich

- südlich des geplanten Parkplatzes, entsprechend 3. Änderung des B-Planes Nr. 5
- östlich der rückwärtigen Bebauung der Grundstücke an der Breiten Straße
- nördlich des Kirchenweges
- westlich der geplanten Verlängerung der Amtsstraße nach Norden, Planstraße A, entsprechend 3. Änderung des B-Planes Nr. 5

Dieser Bereich ist eine Teilfläche aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, 3. Änderung (2013).

Die Abgrenzung des Bereiches dieser 5. Änderung ergibt sich aus der von der Stadt Zarrentin a.S. präzisierten Planungsabsicht zur baulichen Entwicklung diesem Standort.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll eine Verdichtungsmöglichkeiten der Nutzung und Bebauung im unmittelbaren Stadtzentrum von Zarrentin ermöglicht werden, um durch die mögliche Einordnung von hinzutretenden Nutzungsmöglichkeiten auch für „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, nach entsprechender intensiver Prüfung der Bauvorhaben auf deren Standortverträglichkeit, den unmittelbaren Zentrumsbereich auch funktionell aufwerten zu können.

Die Änderung im Teil B: Text gilt nur für den Teilbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Die Festsetzungen aus der wirksamen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (2013) als auch der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 5 (2001) behalten, soweit mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine diesbezüglich abweichenden Festlegungen getroffen werden., auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ihre Gültigkeit.

Mit der Festsetzung des Plangeltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird Bezug genommen auf die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung für diesen Bereich, entwickelt aus dem Städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Zarrentin am Schaalsee, Planungsstand 2010.

### **2.2 Begründung der Änderungen**

#### 2.2.1 Beschreibung der vorhandenen Situation und vorhandener Nutzungskonflikte

Der Plangeltungsbereich befindet sich in sehr exponierter Lage im Altstadtbereich von Zarrentin.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Zentrumsfunktion dieses Bereiches auch auf der bauplanerischen Ebene manifestiert.

Gerade die westliche Raumkante des als „Stadtplatz“ definierten Bereiches erfordert die Möglichkeit der Einordnung von über die reine Wohnnutzung hinaus gehenden Gebäuden. Dies ist entsprechend der jetzigen bauplanerischen Situation nur unzureichend gegeben.

Es besteht damit der Zwang für die Stadt Zarrentin am Schaalsee zur Auseinandersetzung mit den Fragen der künftigen städtebaulichen und funktionellen Gestaltung dieses Bereiches unter besonderer Beachtung der sehr hohen denkmalpflegerischen Anforderungen in diesem Gebiet.

Die Stadt Zarrentin a.S. ist Eigentümerin der Fläche und wird durch zielorientierte Grundstücksverkäufe dazu beizutragen, dass dieser Bereich durch attraktive Funktionen aufgewertet werden wird.

Gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplanes Nr. 5 (Ursprungsplan 2001) und die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich von Zarrentin sichern, dass auch baugestalterisch qualitätvolle Gebäude am Standort entstehen werden.

### 2.2.2 Begründung der Änderungen

- Änderung der Art der baulichen Nutzung, Erweiterung des zulässigen Nutzungskataloges auch für „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“  
(ausnahmsweise Zulässigkeit entsprechend § 4 Abs. 3 Pkt. 2 BauNVO)

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit auch von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (neben den bereits ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungswesens und Anlagen für Verwaltungen) eröffnet sich die Möglichkeit auch Gebäude zu errichten, die über die Wohnfunktion hinausgehen.

Durch den Status der „ausnahmsweisen Zulässigkeit“ ist es weiterhin im Ermessen der Stadt Zarrentin a.S. auf die qualitätvolle funktionelle und gestalterische Entwicklung dieses Bereiches Einfluss zu nehmen.

Die neue Festsetzung ermöglicht eine über den bisherigen festgesetzten Nutzungskatalog hinausgehende Nutzung zuzulassen. Dies ist notwendig, um den Bereich funktionell und stadtgestalterisch aufwerten zu können.

- Änderung Maßes der baulichen Nutzung, Erhöhung der zulässigen maximalen Grundflächenzahl

Mit der Planänderung wird die zulässige maximale Grundflächenzahl, die den Grad der möglichen Bebauung am Standort regelt, von einer GRZ von 0,25 auf eine GRZ von 0,4 erweitert.

Diese Erhöhung ist konsequent, da mit der Erweiterung der Möglichkeiten der Art der künftigen Bebauung, auch eine Erhöhung des möglichen Überbauungsgrades einhergehen muss, um tatsächlich entsprechende zentrumsaufwertende Funktionen einordnen zu können.

Die erhöhte Grundflächenzahl ist durchaus innenstadttypisch und wird nicht zu Beeinträchtigungen führen.

- Veränderung der Baugrenzen, Festsetzung von Baulinien

Die Baugrenzen wurden in westliche Richtung erweitert, um eine größere Flexibilität der Einordnung von Baukörpern am Standort zu ermöglichen. Die bestehenden relativ eng gefassten Baugrenzen ermöglichen dies nicht im erforderlichen Umfang, um tatsächlich Baulichkeiten mit Zentrumsfunktion einordnen zu können.

Die um 2,00 m nach Westen versetzte östliche, zur Planstraße A orientierte Baugrenze und die südliche, zum Kirchweg orientierte Baugrenze werden in Baulinien umgewandelt. Damit müssen künftige Neubauten die charakteristischen Baufluchten der angrenzenden bebauten Bereiche des Altstadtbereichs aufnehmen.

Damit die altstadttypischen Gestaltungselemente, wie Gebäudevorsprünge und Versätze in den Fassadenfronten, ermöglicht werden können, wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baulinien durch Gebäudevorsprünge in einer Breite von 45% der Länge des entsprechenden Fassadenabschnittes des Gebäudes, maximal jedoch in einer Breite von 7,00 m, und in einer maximalen Bautiefe von 1,30 m überbaut werden dürfen.

Es wird damit gesichert, dass die altstadttypische Quartierstruktur auch in diesem Bereich weiterentwickelt werden wird.

- Veränderung der Höhen

In der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes sind als maximale Traufhöhe 7,50 m und als maximale Firsthöhe 15,00 m festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe bleibt mit 7,50 m unverändert. Diese Traufhöhe ist für die auch städtebaulich an diesem Standort gewollte zweigeschossige Bebauung notwendig.

Die maximale Firsthöhe wird von 15,00 m auf maximal 11,00 m reduziert. Damit wird gesichert, dass sich hinzutretende Baukörper bzgl. der Gebäudehöhe dem historischen Bauensemble Kirche und Kloster in der Höhenentwicklung deutlich unterordnen werden.

Die Belange der notwendigen Abstandsflächen nach Landesbauordnung M-V bleiben unangetastet. Die nachbarlichen Belange bleiben daher unter Berücksichtigung der unmittelbaren Innenstadtlage und den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen für hinzutretende Gebäude weiterhin berücksichtigt.

- Gestalterische Festsetzung bzgl. Dachneigungen

In der wirksamen Fassung des B-Planes ist mit der Festsetzung 5.1 bisher festgesetzt, dass die Dächer im Bebauungsplangebiet mit einer Neigung zwischen 40° und 45° auszubilden sind.

Für den Plangeltungsbereich wird diese Festsetzung neu definiert:

„Die Dächer von Hauptgebäuden sind unter Berücksichtigung der zulässigen maximalen Firsthöhe von 11,00 m mit einer Dachneigung von mindestens 21° und maximal 45° auszubilden.“

Die maximale Dachneigung verbleibt bei maximal 45°, die minimale Dachneigung wird auf 21° festgesetzt. Durch den Hinweis auf die maximal zulässige Firsthöhe von 11,00 m wird auf den gestalterischen Zusammenhang zwischen Dachneigung und Firsthöhe ausdrücklich verwiesen.

- Gestalterische Festsetzung bzgl. Wintergärten

Es wird festgesetzt, dass für Wintergärten als Teil der Hauptnutzung keine Festsetzungen bzgl. der Fassadengestaltung und zu Dachneigungen und -dacheindeckungen gelten.

Damit werden, abweichend von den ansonsten aus der Gestaltungssatzung oder den wirksamen Planfassungen für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen zur Gestaltung der Hauptbaukörper, bezogen auf das Bauteil Wintergarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit den Planänderungen kann eine angestrebte größere Nutzungsvielfalt im Rahmen des erweiterten Nutzungskataloges gesichert werden und der Standort für eine standortadäquate Nutzung im unmittelbaren Stadtzentrum von Zarrentin a.S. vorbereitet werden.

### 2.2.3 Ausgleichsflächen

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird sich der planerisch bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5 (2001) betrachtete Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes nur sehr unwesentlich wesentlich erhöhen.

Die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Nr. 6.0 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung des Teils B: Text des Bebauungsplanes Nr. 5 (2001) bleiben unverändert und haben auch für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 weiterhin Gültigkeit.

## **3. Belange des Klimaschutzes**

Die Stadt Zarrentin a.S. führt das Planverfahren auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Grundlage und bezieht daher die Auseinandersetzung mit der Problematik des Klimaschutzes, trotz des sehr, sehr kleinen Geltungsbereiches der Planung (weit < 1 ha), in die Planaufstellung ein.

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage am Rande besiedelter Flächen im Übergang zum unbebauten Landschaftsbereich, hier dem Landschaftsbestandteil Schaalsee.

Innerhalb der Betrachtungen bzgl. des Klimaschutzes sind sowohl die Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu betrachten und entsprechend § 1 a Abs. 5 BauGB im Entscheidungsprozess zu bewerten.

Mit den Maßnahmen wird ein Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Zarrentin a.S. geleistet und damit der drohenden weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt. Damit wird im weiteren Sinne ein Beitrag zur Verlangsamung des fortschreitenden Klimawandels geleistet.

Eine zusätzliche Luftbelastung für das Plangebiet wird sich durch die Planung nicht ergeben.

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan reagiert bzgl. der Anpassung an den fortschreitenden Klimawandel, z.B. ggf. Auftreten verstärkter Starkregenereignisse und Sturm, mit der Sicherung von versickerungsfähigen Flächen innerhalb der Baugebiete durch die Ausweisung relativ geringer maximaler Grundflächenzahlen und die festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit der Gebäude.

Vom Gebiet selbst gehen keine klimaschädigenden Wirkungen aus. Die getroffenen Festsetzungen zur möglichen Bebauung und die Ausweisung nicht bebaubarer Bereiche durch die ausgewiesene maximale Grundfläche beugen ggf. auftretenden natürlichen Extremwirkungen vor.

Klimatische Beeinträchtigungen sind durch das Plangebiet entsprechend der oben geführten Darlegungen und wegen der geringen Größe des Plangebietes im bereits festgesetzten Innenbereich der Stadt Zarrentin a.S. nicht zu erwarten.

#### **4. Bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen**

Im Zuge der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden bodenordnerische Maßnahmen bzgl. Flurstücksteilungen notwendig werden.

Die Stadt Zarrentin a.S. beabsichtigt den Verkauf von Teilflächen. Die Planumsetzung selbst erfolgt nicht durch die Stadt Zarrentin am Schaalsee.

Die mit der Planung entstehenden Planungskosten sind haushaltsmäßig durch die Stadt Zarrentin a.S. abgedeckt.

#### **5. Flächenbilanz**

Durch die vorgesehenen Änderungen ergibt sich im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich	:	ca.	2.600 m <sup>2</sup>
davon Allgemeines Wohngebiet	:	ca.	2.600 m <sup>2</sup>

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist bereits in der wirksamen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies bleibt unverändert.

#### **6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

##### **Verhältnis zur wirksamen Fassung des Bebauungsplanes**

Es wird darauf hingewiesen, die Festsetzungen aus der wirksamen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (2013) als auch der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 5 (2001) Gültigkeit behalten, soweit mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine diesbezüglich abweichenden Festlegungen getroffen werden.

##### **Sanierungsgebiet, Städtebaulicher Rahmenplan, Gestaltungssatzung und Platzordnung**

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“ Zarrentin sowie in den Geltungsbereichen des Städtebaulichen Rahmenplanes und der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin. Diesbezügliche Regelungen sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu beachten, sofern mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

##### **Denkmalschutz**

Alle geplanten Baumaßnahmen sind darauf abzustellen, dass die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Bau- und Kunstdenkmale in ihrer kulturhistorischen Wirkung, wie z.B. durch Photovoltaikanlagen, nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V erhältlich.

##### **Bodenordnung**

Bezug nehmend 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) ist die Katasterbehörde vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

### **Altlasten und Kreislaufwirtschaft**

Altlastverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Planung nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Erschließung des Gebietes schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt werden, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine allgemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) erfolgen kann.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet sind.

### **Grundwasser/ Bodenschutz**

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA<sup>1</sup> zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung<sup>2</sup> bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

### **Immissionsschutz, Abfallwirtschaft**

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA - Lärm) vom 26. August 1998 Pkt. 6.1 d) darf der Immissionsrichtwert (Außen) nicht überschritten werden.

Es ist der Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 d) für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) maßgebend.

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

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

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

### **Stadttechnische Versorgungssysteme**

Im ausgewiesenen Plangeltungsbereich bzw. im Nahbereich davon befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorger.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen an diese Ver- und Entsorgungssysteme sind die entsprechenden Versorger vor Beginn der Baumaßnahmen zu konsultieren.

Die normgerechte Beseitigung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Plangebiet ist gesichert. Der Anschluss erfolgt an die vorhandenen öffentlichen Erschließungssysteme. Bei einer Teilung des Flurstücks 13/5 ist zurzeit nur der an den Kirchenweg angrenzende Teil durch eine Trinkwasserversorgungsleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale und eine Schmutzwasserentsorgungsleitung des Abwasserzweckverbandes Sude-Schaale erschlossen.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

Vor Beginn von Umgestaltungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich ist die Abstimmung mit dem Versorger zu suchen.

---

<sup>1</sup> Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004)

<sup>2</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung in diesem Bereich von Zarrentin mit 800 l/min über 2 Stunden wird über Entnahmestellen am Schaalsee sichergestellt. Die Wasserentnahme aus dem örtlichen Wasserversorgungsnetz erfolgt nur im Zuge des Erstangriffs.

Die Zuwegung für die Feuerwehr ist über öffentliche Verkehrsflächen gesichert.

### **WEMAG AG**

Es befinden sich Hausanschlussleitungen im bzw. am Rande des Plangebietes. Am Kirchenweg befindet sich ein Elektroverteilerschrank.

Vor Beginn der Umgestaltungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich ist die Abstimmung mit dem Versorger zu suchen.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

[www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft](http://www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft)

Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung ist die Netzdienststelle Gadebusch, Telefon 0385 755 2634 möglichst frühzeitig zu kontaktieren.

### **Telekommunikation**

Im Planbereich bzw. im Randbereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH.

Vor Beginn der Umgestaltungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich ist die Abstimmung mit dem Versorger zu suchen.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen im unterirdischen Kabelnetz müssen jederzeit möglich sein.

### **Kampfmittelbelastung**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sollten rechtzeitig vor Ausführung beim Munitionsbergungsdienst beantragt werden.

### **geodätische Festpunkte**

Außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg Vorpommern:

942048000	die Kirchturmspitze,
942942000	ein Mauerbolzen an der Kirche,
942942260	ein Mauerbolzen an der Kirche,

Diese geodätischen Festpunkte dürfen nicht verändert werden.

## **7. Arbeitsvermerk**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee wurde in Zusammenarbeit mit

dem Architekturbüro Bürger  
Mozartstraße 17  
19053 Schwerin

Tel.: 0385 / 79 99 50, Fax: 0385 / 79 99 51,

E-Mail: [Architekt-Buerger@t-online.de](mailto:Architekt-Buerger@t-online.de)

aufgestellt.

.....

Draeger  
Bürgermeister

**Teil II            NUR ZUR INFORMATION, NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG**

- Auszug aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, 2001
- Auszug aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, 3. Änderung, 2013



**PLANZEICHENERKLÄRUNG  
ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A**

**Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

WR	Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MI	<del>Misch</del> gebiet § 6 BauNVO

z.B. GR 240qm Grundfläche § 19 BauNVO

z.B. 0,25 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

TH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (hier: Traufhöhe) über der maßgebenden Erschließungsstraße
FH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (hier: Firsthöhe) über der maßgebenden Erschließungsstraße
H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der maßgebenden Erschließungsstraße

**Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB**

o	offene Bauweise § 22 BauNVO
aB	Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
	Baulinie § 23 BauNVO
	Baugrenze § 23 BauNVO
	Grenze zwischen Baulinie und Baugrenze
	Stellung baulicher Anlagen (hier: Firstrichtung)

**Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB**

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Verwaltung
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

	Straßenvorkohreflächen
	Straßenbegrenzungslinie

## TEXT TEIL B

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 Die nach § 3 (3) BauNVO in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Die nach § 4 (3) Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Die nach § 6 (2) Nr. 5-8 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 (5) Nr. BauNVO).
- 1.4 Die nach § 6 (3) BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

### 2.0 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

- 2.1 Für die unten genannten Flurstücken der Flur 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände sind wie folgt festgesetzt:  
 Flurstück 26/3 Hauptgebäude haben zur Ost- und Westgrenze einen Abstand von max. 1,00m zu halten,  
 Flurstück 78 Ein zweites Hauptgebäude hat zur Grenze des Flurstücks 79 einen Abstand von max. 1,00m zu halten,  
 Flurstück 79 Hauptgebäude haben zur Südgrenze einen Abstand von max. 1,00m zu halten,  
 Flurstück 81 Ein zweites Hauptgebäude hat zur Ost- und Südgrenze einen Abstand von max. 1,00m zu halten,  
 Flurstück 95 Hauptgebäude haben von der Süd- und Nordgrenze einen Abstand von mind. 1,00m und max. 1,50m zu halten,  
 Flurstück 96/2 Hauptgebäude haben von der Südgrenze einen Abstand von mind. 1,00m und max. 1,50m zu halten.  
 Flurstück 16/1 Hauptgebäude können an die Südgrenze herangebaut werden.  
 Flurstück 16/2 Hauptgebäude können an die Nordgrenze herangebaut werden.  
 Auf den Flurstücken 7/2, 7/3 und 7/4 ist eine Grenzbebauung zulässig.  
 Bei einer Angabe einer maximalen Entfernung ist die Grenzbebauung zulässig.
- 2.2 Auf den mit einer Schraffur bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksteilen der Seegrundstücke der Amtsstraße sowie innerhalb der Abstandsflächen sind Mauern, Wände und sonstige bauliche Einfriedigungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO).

### 3.0 Stellplätze und Garagen § 12 (6) BauNVO

Im Flurstück 13/2 können die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

### 4.0 Grünordnung § 9 (1) Nrn. 20 + 25 BauGB

- 4.1 Das über Dachflächen und sonstigen befestigten Oberflächen auf öffentlichen und privaten Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist bei Beachtung des ATV-Regelwerkes A 138 der dezentralen Versickerung zuzuführen.
- 4.2 Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur im für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Zuwegungen erforderlichen Maß zulässig. Die befestigten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 4.3 Die Lindenreihe in der Amtsstraße ist im nördlichen Abschnitt der Straße zu ergänzen und in der neu anzulegenden Straße im Norden fortzuführen. Dabei sind sechs Linden pro laufende 50m anzupflanzen. Die Allee in der Breiten Straße ist auf die gleiche Weise zu vervollständigen.
- 4.4 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist auf den Grundstücken in einer Entfernung von 10m von den öffentlichen Straßenräumen und vom öffentlichen Fußweg am Schälseeufer unzulässig.

### 5.0 Gestaltung baulicher Anlagen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- 5.1 Die Dächer sind im Bebauungsplangebiet mit einer Neigung zwischen 40° und 45° auszubilden. Auf den Grundstücken 79 und 80 der Flur 1 beträgt die zulässige Dachneigung 45° bis 60°.
- 5.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 0,50m über der Oberkante der Fahrbahn der maßgebenden Erschließungsstraße liegen.

### 6.0 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

600qm der Ausgleichsfläche (Flächenpool) am Testorfer Forst sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Aufforstungsmaßnahmen sind den durch den Bebauungsplan Nr. 5 vorbereiteten Eingriffen insgesamt zugeordnet.

### 7.0 Bootsanlager

Die Neuanrichtung oder Erweiterung bestehender Bootsanlager ist nicht zulässig (Landnaturschutzgesetz - LNatG M-V vom 30.07.1998).

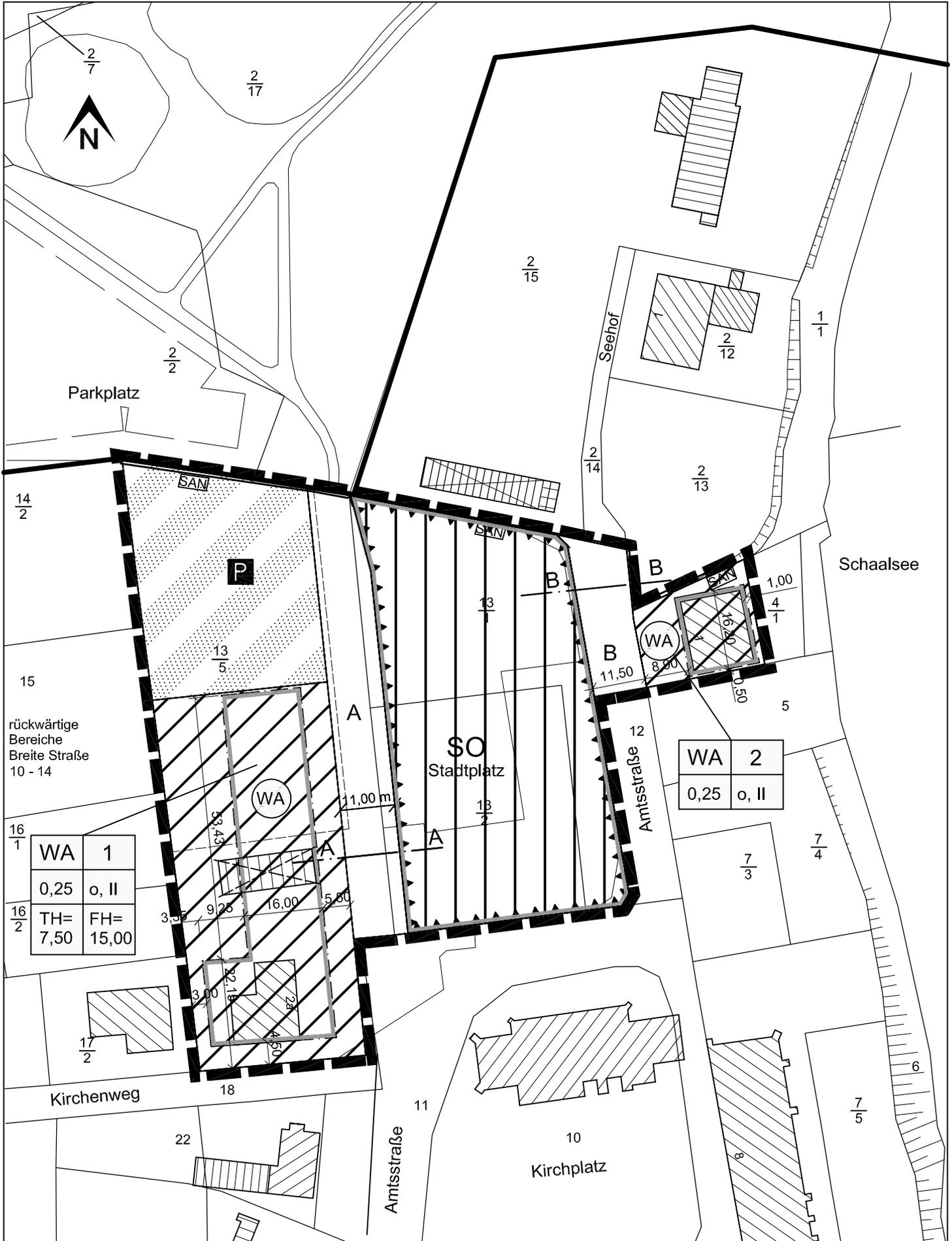
# SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

## ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1 : 1.000

NUR ZUR INFORMATION

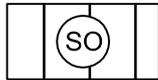


# PLANZEICHENERKLÄRUNG ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 Abs. 1 BauGB )



Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )



Sonstiges Sondergebiet ( § 11 BauNVO )  
Zweckbestimmung: Stadtplatz

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO )

GRZ 0,25 max. Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

FH Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

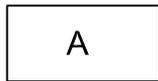
## 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO )

o offene Bauweise



Baugrenze

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN ( § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB )



Verkehrsflächen, öffentlich



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
öffentlicher Parkplatz

## 5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen  
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des  
Bundes- Immissionsschutzgesetzes ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB )



Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
( § 9 Abs. 7 BauGB )

## ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{13}{5}$

Flurstücksbezeichnung



Grenze des Geltungsbereiches des  
rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Grenze des Sanierungsgebietes



vorhandene Bebauung



zum Abbruch vorgesehene  
Gebäude

Kartengrundlage:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk ( ALK )  
mit Luftbild übergeben vom Amt Zarrentin am 01.02.20  
und örtliche Ergänzungen

GEMARKUNG : ZARRENTIN  
FLURSTÜCKE : 13/1,13/2, 13/5  
DER FLUR 4

FÜR DEN BEREICH

TEIL AUS FLURSTÜCK : 4/1, 12,  
DER FLUR 4

- SÜDLICH DER GRENZE DES WIRKSAMEN B-PLANES NR. 5  
GEGENÜBER DEM VORHANDENEN PARKPLATZ UND SÜDLICH DER FLURSTÜCKE 2/13, 2/14 UND 2/15
- ÖSTLICH DER RÜCKWÄRTIGEN BEREICHE DER GRUNDSTÜCKE AN DER BREITEN STRASSE
- NÖRDLICH DES KIRCHENWEGES, KIRCHE/ KIRCHPLATZ UND KLOSTER
- WESTLICH DER LT. WIRKSAMEN B-PLAN NR. 5 NICHT ÜBERBAUBAREN  
BEREICHE DES FLURSTÜCKES 4/1 UND DER FLURSTÜCKE 2/13 und 12 DER FLUR 4  
DER GEMARKUNG ZARRENTIN

## **I. TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Festsetzungen zur baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
  - 1.1 Für das als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Gebiet wird entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO als Ausnahme benannten Nutzungen, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen-, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
  - 1.2 Für das als Sonstiges Sondergebiet "Stadtplatz" gekennzeichneten Gebiet wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen und die Errichtung der darauf bezogenen notwendigen baulichen Anlagen zulässig sind:
    - Durchführung von Veranstaltungen mit touristischer, kultureller, traditioneller, volkstümlicher und politischer Bedeutung, wie z.B. Stadtfeste, Märkte, Zirkus, Kleinkunstfestival, usw.
    - Einordnung einer Kleinbühne mit den notwendigen Nebenanlagen
    - Einordnung von Sanitäranlagen
    - Parken von PkwDie Festsetzungen unter Ziffer 3 zum Geräusch-Immissionsschutz sind zu beachten.
  - 1.3 Als Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Höhe des Dachfirstes.  
Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße in Straßenmitte: für den Baublock -1 Erschließungsstraße A und Kirchenweg
2. Landschaftspflegerische Maßnahmen ( § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB )
  - 2.1 Der Bereich des ausgewiesenen Parkplatzes ist gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken durch eine zweireihige Hecke aus einheimischen Gehölzen abzugrünen.
  - 2.2 Die geplante Hecke darf für eine Zufahrt vom Parkplatz am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches in einer Breite von max. 6,00 m unterbrochen werden.
3. Immissionsschutz ( § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB )  
Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Stadtplatz" sind die immissionsschutzrechtlichen Belange entsprechend der Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm- Richtlinie) in M-V entsprechend Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 3. Juli 1998 beachtlich.
  - 3.1 Durch die zulässigen Nutzungen im Bereich des Sonstigen Sondergebiet "Stadtplatz", außer Parken von Pkw, sind die Immissionsrichtwerte für seltene Störereignisse ( Veranstaltungen, die sich während eines Kalenderjahres nicht häufiger als an zehn Werktagen auf den zu betrachtenden Immissionsort auswirken ) gemäß Pkt. 5.4 der Freizeitlärm-Richtlinie M-V einzuhalten.
  - 3.2 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbereiche wird festgesetzt, dass jährlich max. 10 Veranstaltungen entsprechend Festsetzung 1.2 im Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Stadtplatz" stattfinden dürfen.  
Eine Nutzung des Stadtplatzes in der Nacht ( nach 22.00 Uhr ) ist unzulässig.  
Ausgenommen von diesen Einschränkungen ist die Nutzung dieses Bereiches für das Parken von Pkw.

3.3 Veranstaltungen, die vor 8.00 Uhr beginnen und nach 20.00 Uhr enden, sind mit Ausnahme von Klassikveranstaltungen, unzulässig.

- Die zulässige Dauer von Volksfesten und Rummel beträgt pro Tag max. 5 Stunden.
- Die zulässige Dauer von Veranstaltungen auf einer Kleinbühne beträgt pro Tag max. 2 Stunden.
- Die zulässige Dauer von Zirkus-Veranstaltungen beträgt pro Tag max. 4 Stunden.

An Sonn- und Feiertagen sind Veranstaltungen, mit Ausnahme von Darbietungen klassischer Musik, unzulässig.

Diese zeitlichen Einschränkungen gelten nicht für das Abstellen von Pkw.

## II. HINWEISE

### 1. Festsetzungen aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr 5, soweit mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine diesbezüglich abweichenden Festlegungen getroffen werden, auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gelten.

### 2. Sanierungsgebiet, Städtebaulicher Rahmenplan und Gestaltungssatzung

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern" Zarrentin sowie in den Geltungsbereichen des Städtebaulichen Rahmenplanes und der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin.

### 3. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

3.1 Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch sind aus archäologischer Sicht jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern

(DSchG M - V ) in der Fassung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.1.1998), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Landesnaturschutzgesetzes vom 21. Juli 1998, die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim 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.

3.2 Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens drei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

### 4. Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im ausgewiesenen Plangeltungsbereich bzw. im Nahbereich davon können sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Versorger befinden.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen an diese Ver- und Entsorgungssysteme sind die entsprechenden Versorger vor Beginn der Baumaßnahmen zu konsultieren.

