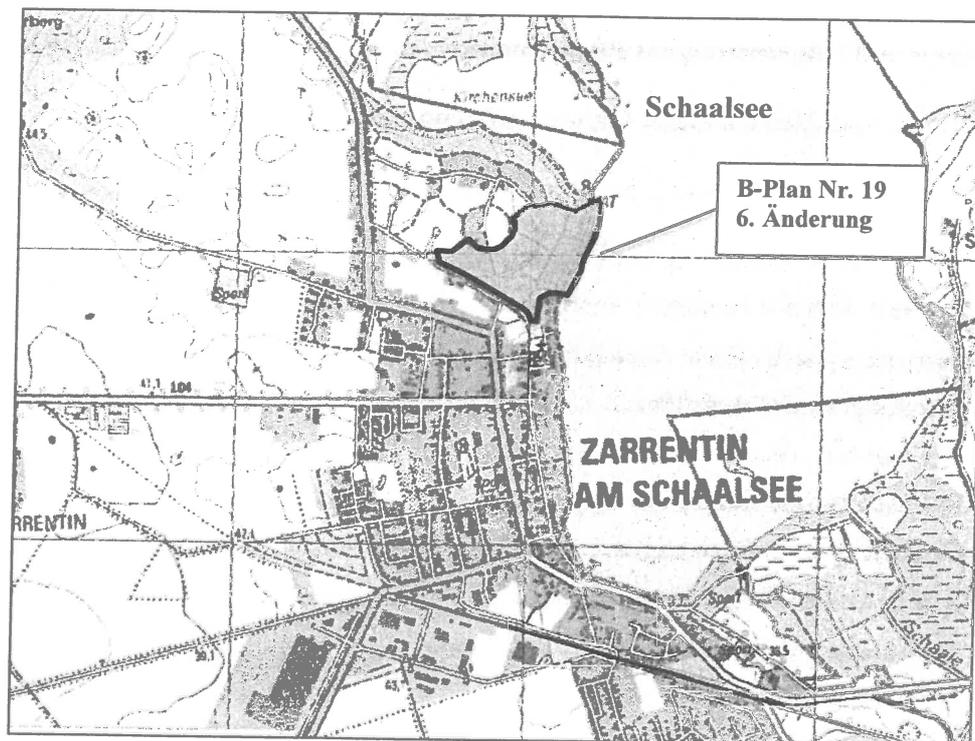


**Stadt Zarrentin am Schaalsee**  
**Landkreis Ludwigslust-Parchim**  
**6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schaalseehof“**

**Begründung**

Fassung für den Satzungsbeschluss am 21.11.2019



Stand September 2019, ergänzt November 2019

Stadt Zarrentin am Schaalsee  
Der Bürgermeister  
Kirchplatz 8  
19246 Zarrentin am Schaalsee

Bearbeitung durch:  
Plankontor Stadt und Land GmbH  
Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin  
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88  
Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./Fax: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40

E-Mail: [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de) • [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2.0</b> | <b>Übergeordnete Planungen.....</b>  | <b>1</b>  |
| 2.1        | Raumordnung und Landesplanung .....  | 2         |
| 2.2        | Regionalplanung.....   | 5         |
| 2.3        | Flächennutzungsplanung.....  | 7         |
| <b>3.0</b> | <b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>                              | <b>8</b>  |
| <b>4.0</b> | <b>Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>5.0</b> | <b>Zustand und Umgebung des Plangebietes .....</b>                             | <b>14</b> |
| <b>6.0</b> | <b>Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplanes.....</b>                         | <b>16</b> |
| 6.1        | Art und Maß der baulichen Nutzung.....   | 19        |
| 6.2        | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen ..... | 22        |
| 6.3        | Mindestgrundstücksgrößen.....  | 24        |
| 6.4        | Flächen für private Garagen und Stellplätze.....                               | 24        |
| 6.5        | Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....                     | 25        |
| 6.6        | Gestalterische Festsetzungen.....  | 25        |
| 6.7        | Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonst. Bepflanzungen .....   | 26        |
| 6.8        | Technische Infrastruktur .....   | 26        |
| 6.9        | Verkehrsflächen.....   | 26        |
| 6.10       | Entwässerung.....  | 27        |
| 6.10.1     | Schmutzwasser .....  | 27        |
| 6.10.2     | Niederschlagswasser.....   | 28        |
| <b>7.0</b> | <b>Flächenbilanz.....</b>  | <b>30</b> |
| <b>8.0</b> | <b>Hinweise .....</b>  | <b>32</b> |
| 8.1        | Bodendenkmalbelange.....   | 32        |
| <b>9.0</b> | <b>Planverfahren .....</b>   | <b>33</b> |

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

*Hinweis: Gemäß § 233 BauGB in Verbindung mit § 245c BauGB wird dieses Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.*

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung 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);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436);

## 2.0 Übergeordnete Planungen

Das Amt Zarrentin wurde als eines der ersten Ämter im Land Mecklenburg-Vorpommern im Jahre 1991 durch freiwilligen Zusammenschluss zur damaligen Verwaltungsgemeinschaft Zarrentin gegründet. Es umfasste neben der Stadt Zarrentin die sieben Gemeinden Bantin, Gallin, Kogel, Lassahn, Lüttow, Neuhof und Valluhn.

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee liegt im Westen der Planungsregion Westmecklenburg und ist gemäß dem aktuellen regionalen Raumentwicklungsprogramm von 2009 als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinden Bantin, Lassahn und Neuhof wurden aufgrund eines Fusionsvertrages mit Wirkung ab 13.06.2004 in die Stadt Zarrentin eingemeindet. Der Name der Stadt, die zum Landkreis Ludwigslust-Parchim gehört, wurde mit gleichem Datum auf "Zarrentin am Schaalsee" geändert. Der Amtsbereich vergrößerte sich am 01.08.2004 um weitere rund 2.900 Einwohner der neuen „Grossgemeinde“ Vellahn. Diese war ebenfalls am Wahltag durch Fusion aus 7 amtsangehörigen Gemeinden des damaligen Amtes Vellahn, und zwar Banzin, Bennin, Camin, Kloddram, Melkof, Rodenwalde und Vellahn, gebildet worden. Die beiden restlichen Gemeinden des aufgelösten Amtes Vellahn, Brahlstorf und Dersenow, haben sich aufgrund ihrer räumlichen Belegenheit dem Amt Boizenburg-Land angeschlossen.

Die erste urkundliche Erwähnung Zarrentins stammt aus dem Jahre 1194, damals ein kleines Kirchdorf des Bistums Ratzeburg. Seit dem 13. Jahrhundert gehört Zarrentin zu Mecklenburg. Ort und Umland wurden jahrhundertlang vorwiegend von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. 1896 erhält Zarrentin einen Anschluss an die Eisenbahnlinie Hagenow-Land-

Neumünster als Teilstück der sogenannten „Kaiserbahn“ von der damaligen Reichshauptstadt Berlin zum neuen kaiserlichen Marinehafen Kiel. In den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts entwickelt sich der Schaalseeort zu einem beliebten Luftkurort. 1938 erhält Zarrentin im Rahmen des Groß-Hamburg-Gesetzes Stadtrecht.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde Zarrentin Grenzstadt. Durch die Abriegelung im Sperrgebiet vor der ehemaligen „Staatsgrenze West“ in der ehemaligen DDR gelegen, konnte sich Zarrentin nicht weiterentwickeln. Neben der fehlenden wirtschaftlichen Entwicklung hat auch der Tourismus bis zur Grenzöffnung im Jahre 1989 keine Bedeutung. Erst die Wiedervereinigung bewirkte einen Entwicklungsschub. Das von der letzten DDR-Regierung beschlossene Großschutzgebiet "Naturpark Schaalsee" bildet die Grundlage, dass Zarrentin mit seinen nahezu unberührten Naturgebieten am Schaalsee heute ein attraktives Naherholungsgebiet anbieten kann und aufgrund der Lage im Metropolraum Hamburg auch eine positive Entwicklung als Wohnstandort erlebt.

Daneben hat sich im Süden der Stadt und in den amtsangehörigen Gemeinden Gallin und Valluhn aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung in den Raum Hamburg Gewerbe und Industrie angesiedelt mit einer wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen, die wiederum im Amtsgebiet Zarrentin Bedarf an Wohnraumversorgung anmelden.

Im Jahr 2000 wurde das Biosphärenreservat Schaalsee durch die Weltorganisation für Erziehung, Wissenschaft und Kultur (UNESCO) als internationales Biosphärenreservat anerkannt. Das Kernstück des 309 km<sup>2</sup> großen Schutzgebietes bildet der 24 km<sup>2</sup> große Schaalsee, der mit 72 m tiefste See Norddeutschlands, aber auch die biotop- und artenreiche Landschaft um den Schaalsee macht das Gebiet so einmalig. Das Biosphärenreservat Schaalsee repräsentiert als Landschaftstyp den zentralen Bereich des „Baltischen Buchenwaldes.“ Am südlichsten Zipfel des Schaalsees gelegen, befindet sich das Pahlhuus, das als eine Einrichtung des Landes Mecklenburg-Vorpommern den Sitz des Amtes für das Biosphärenreservat Schaalsee beherbergt. Es ist Verwaltung und gleichzeitig zuständige Untere Naturschutzbehörde für das UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee.

Das nächstgelegene Mittelzentrum in Mecklenburg-Vorpommern ist die ca. 30 km entfernte ehemalige Kreisstadt Hagenow, die über die Landesstraße L 04 über Wittenburg in ca. 25 Minuten zu erreichen ist. Im westlich benachbarten Kreis Herzogtum Lauenburg (Schleswig-Holstein) ist die Stadt Mölln (ebenfalls Mittelzentrum) über die Landesstraße 04 sowie die Kreisstraße K 44 über Gudow mit ca. 22 km Entfernung ebenfalls in ca. 30 Minuten zu erreichen.

## 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 01.01.2006 in Kraft getreten und zeigt eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Grundsätzen auf, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes stehen (vgl. LEP M-V 2005, S. 2 u. 11). Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für den Bebauungsplan Nr. 19 „Schaalseehof“ sowie seine Änderungen besonders relevant sind. Seit dem 27.05.2016 liegt eine Überarbeitung des LEP vor.

Aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist zu entnehmen, dass die Stadt Zarrentin am Schaalsee dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet wird, der wiederum zum Oberbereich Schwerin gehört. (LEP M-V 2005, S. 73) Im Hinblick

auf eine Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes und einer Schaffung von Lebens- und Arbeitsperspektiven (insbesondere für junge Menschen und junge Familien) wird neben der Schaffung von Arbeitsplätzen auch die Bereitstellung eines hohen Wohnwertes besondere Bedeutung zugewiesen. (vgl. LEP M-V 2005, S. 14/Kap.2.3) Dieses Ziel ist eng verknüpft mit der Zukunftsfähigkeit ländlicher Räume, (vgl. LEP M-V 2005, S. 14/Kap.2.11) da zur Erhaltung einer leistungsfähigen Infrastruktur in den Zentralorten eine entsprechende Nachfragesituation notwendig ist. Hier gilt es vor allem, die tendenziell negative demographische Entwicklung durch Wanderungsgewinne (Zuzug von Familien) zu kompensieren, wobei der Vorhaltung interessanter Wohngebiete bzw. Bauplätze eine besondere Bedeutung zukommt. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schaalseehof“ schafft die planungsrechtliche Grundlage für weitere Baurechte in direkter Anbindung an die historische Altstadtlage. In der Fortschreibung der Strukturanalyse für das Amt Zarrentin zum Stand 31.12.2015 (Oktober 2016) zeigt, dass sich die Einwohnerzahl der Kernstadt Zarrentin am Schaalsee zwischen 2004 und 2005 um 11,3 v.H. erhöht hat. Im Jahr 2015 gab es 3.161 Einpendler in das Amt Zarrentin, bei gleichzeitig 3.168 Auspendlern. So ergibt sich für eine Gemeinde, bzw. ein Amtsgebiet im ländlichen Raum ein Pendlersaldo von nur 7 Auspendlern. 208 der Einpendler kommen aus Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Die Strukturanalyse stellt fest, dass die Einpendler ein erhebliches Potential für den Wohnungsmarkt in Zarrentin darstellen. Bei Schaffung entsprechender Wohnungsangebote und der Bereitstellung zielgruppenspezifischer Infrastruktur können Anreize zum Zuzug geschaffen werden. Im Ergebnis der Aktualisierung der Strukturanalyse wird für das Amt Zarrentin in den nächsten 15 Jahren ein Einwohnergewinn von 6,7 % prognostiziert, d.h. etwa 650 zusätzliche Einwohner. Voraussetzung für den tatsächlichen Einwohnerzuwachs ist allerdings die Schaffung ausreichender baureifer Baugrundstücke mit verbindlichem Baurecht. Ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist es dann innerhalb des Amtes diesen Einwohnerzuwachs in sehr erheblichem Umfang auf den Hauptort zu lenken, hier die Kernstadt Zarrentin am Schaalsee. Damit wird gleichzeitig die Grundzentrumsfunktion von Zarrentin gestärkt. Im Gegensatz zu anderen ländlichen Räumen in Mecklenburg-Vorpommern, stellt vor allem der Altkreis Hagenow von Zarrentin im Norden bis Boizenburg/Elbe im Süden eine deutliche Ausnahme im Land dar mit weiterhin anhaltendem Einwohnerzuwachs und dem Zuwachs an Arbeitsplätzen. Wenn es gelingt, zahlreiche – zum Teil sogar aus dem Großraum Hamburg kommende – Einpendler zu einem Umzug nach Zarrentin zu überzeugen, ist dieses auch ein nicht unwesentlicher Beitrag zur Reduzierung von Umweltbelastungen durch nicht mehr erforderlichen Kfz-Verkehr. Seit Jahren gibt es, auch durch Einpendler, eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Zarrentin und im Amtsgebiet, die aber aufgrund fehlender Angebote nicht befriedigt werden kann. Gelingt es, nur 100 der Einpendler aus Hamburg, Schleswig-Holstein oder Niedersachsen zum Umzug nach Zarrentin zu bewegen, mindert dieses die sonst mit den Pkw gefahrenen Kilometer um ca. 240.000 km Fahrstrecke pro Jahr.

Als weiteren wesentlichen Abwägungsgegenstand werden neben der Siedlungsentwicklung die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gewürdigt:

„Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Erhalt des Lebensraumes des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes geschützt werden. Dazu sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem dynamischen Zusammenwirken gesichert und wo erforderlich wiederhergestellt, gepflegt und entwickelt werden.“ (LEP Kap. 5.1 (1))

Aus dieser generell gehaltenen Zielsetzung leitet sich als Konkretisierung die Forderung nach Aufbau eines Biotopverbundsystems ab:

„Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Förderung der biologischen Vielfalt und zum dauerhaften Erhalt der regionstypischen Ökosysteme sollen die bestehenden großräumigen Verbundstrukturen konkretisiert und zu einem landesweiten Biotopverbundsystem vernetzt werden.“ (LEP Kap. 5.1 (3))

Da Zarrentin am Schaalsee in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege liegt, ist dieses als Abwägungsbelang im Rahmen der Planung besonders zu berücksichtigen:

„In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen.“ (LEP Kap. 5.1 (4))

Die am 27.05.2016 festgestellte Überarbeitung des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2016), bestätigte im Wesentlichen die oben genannten Entwicklungsziele. Bezüglich des Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet der überarbeitete LEP 2016 eine räumlich-flächenhafte Korrektur des Vorranggebietes im Uferbereich des Schaalsees, die konkrete Auswirkungen auf die vorliegende Planung hat. Nach den ersten Beteiligungsverfahren wurden im Nordosten der Änderungssatzung die Baufelder 4 und 6 so weit verkleinert, dass die WA- und WR-Gebiete nicht mehr in das oben erwähnte Vorranggebiet für Naturschutz hineinragen.

Hintergrund ist die Anerkennung des Schutzgebietes „Schaalsee-Landschaft“ als Gebiet von gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung im Jahr 1992, verbunden mit der Aufnahme in ein bundesweites Förderprogramm. Um die Trägerschaft des Projektes sicherzustellen gründeten im Dezember 1990 die damaligen Kreise Hagenow (heute Kreis Ludwigslust-Parchim) und Gadebusch (heute Kreis Nordwestmecklenburg) den Zweckverband Schaalsee-Landschaft. Neben der institutionellen Verankerung des Projektes waren auch als Projektziele formulierte, flächen- und nutzungsspezifische Entwicklungsvorgaben Voraussetzungen für die Bewilligung der Fördermittel. Um diese zu implementieren wurde flächendeckend für das gesamte Projektgebiet ein Pflege- und Entwicklungsplan aufgestellt, der als Fachplanung eine interne Bindungswirkung für den Projektträger entfaltet. Von besonderer Bedeutung ist hier die Darstellung eines Kerngebietes, in dem die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft von besonderer Bedeutung sind. Um dieser naturschutzfachlichen Zielsetzung im Sinne der Planungshierarchie eine Verbindliche Außenwirkung gegenüber den untergeordneten Gebietskörperschaften zu verschaffen, wurde sie als flächenhafte Darstellung „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ in den Landesentwicklungsplan (LEP) übernommen.

In einem Vorranggebiet gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 1 ROG, das für eine bestimmte raumbedeutsame Nutzung vorgesehen ist, sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Raumnutzung unvereinbar sind. Vorranggebiete haben somit den Charakter von Zielen der Raumordnung, d.h. sie sind endgültig abgewogen und müssen beachtet werden. Im vorliegenden Fall kommt es somit zu einer klaren Abgrenzung von Flächen, die einer Siedlungsentwicklung zugänglich sind und Bereichen, in denen jegliche bauliche Nutzung unzulässig ist. Die Außengrenze des Kerngebietes bestimmt deshalb maßgeblich die Form des Baugebietes Nr. 6 im nordöstlichen Teil des Plangebietes und wird nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

## 2.2 Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) formuliert. Das RREP WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01.09.2011 in Kraft getreten.

Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) ist Zarrentin am Schaalsee umgeben von Vorranggebieten für Natur- und Landschaftspflege. „Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege sind die Räume, welche nach Endabwägung mit anderen Nutzungsansprüchen eine herausragende Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege haben. In Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege unterliegen die vorhandenen Nutzungen und Funktionen dem Bestandsschutz, soweit sie nicht nach anderen Rechtsnormen bereits unzulässig sind.“ (RREP WM, Begründung zu Kap.5.1(4) S.70)

Folgende Kriterien werden zur Festlegung von Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege zu Grunde gelegt: (RREP WM S. 71 Abb.10)

- festgesetzte Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG20
- Kernflächen Gebiet mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung
- naturnahe Moore nach Gutachtlichem Landschaftsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird die Schaalsee-Landschaft als Gebiet mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung explizit hervorgehoben. In der Biotopverbundsplanung (RREP WM, Übersichtskarte 6, S.97) wird der in nord-südliche Richtung verlaufende regionale Gewässerverbund bzw. Grünzug als Biotopverbund im engeren Sinne bezeichnet.

Ein wesentlicher Grundsatz der Siedlungsentwicklung ist die Weiterentwicklung historisch gewachsener Siedlungsstrukturen: (RREP WM Kap.4.1(1))

„Die Siedlungsentwicklung soll in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden.“

Mit der Stärkung der Wohnnutzung, im Wesentlichen durch die Änderung eines früher geplanten – aber nie realisierten – Gewerbegebietes in ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet in direktem Anschluss an die historische Siedlungsstruktur mit Klosterbereich und historischer Altstadt wird in besonderem Maße diesem oben erwähnten Grundsatz der Siedlungsentwicklung entsprochen.

Der Siedlungsbereich von Zarrentin war schon zur Zeit der slawischen Kultur bewohnt und wurde im Hochmittelalter (1194 n.Chr.) als sogenannter Flecken (Def.: Kleinere Siedlung mit Zwischenstellung zwischen Dorf und Stadt, früher auch ein Dorf mit Marktrecht) erstmals urkundlich erwähnt. Im heutigen System zentraler Orte wird der kleinen Stadt u.a. deshalb die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Daraus lässt sich gemäß den Zielsetzungen des Regionalplanes (RREP WM) gegenüber der ländlich geprägten Umgebung ein gewisses Vorrecht auf die Schaffung von Wohnbauflächen herleiten:

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.“ (RREP WM Kap.4.1 (3))

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee hat in den letzten Jahren entgegen dem allgemeinen Entwicklungstrend in Mecklenburg-Vorpommern und im Landkreis Ludwigslust-Parchim eine positive Bevölkerungsentwicklung erlebt, die von 4.720 Einwohnern im Jahr 2004 bis zu einer Gesamteinwohnerzahl mit Hauptwohnsitz von 4.915 im Jahr 2013 und 5.089 Einwohner im Jahre 2016 reichte. Hierfür gibt es verschiedene Gründe, die überwiegend mit der günstigen Lage im Raum zusammenhängen. Einerseits liegt Zarrentin in einer von vielen Beschäftigten akzeptierten Pendeldistanz zu den Arbeitsplätzen im Hamburger Osten und ist seit 2013 mit dem Altkreis Ludwigslust Teil der Metropolregion Hamburg. Andererseits weist Zarrentin durch seine Lage am Biosphärenreservat Schaalsee eine hohe eigene Standortqualität auf, die durch ein angemessenes Angebot an Infrastruktur (Einzelhandel und Dienstleistungen) für den kurzfristigen Bedarf gestärkt wird.

Darüber hinaus sind die Mittelzentren Mölln und Ratzeburg im westlich benachbarten Schleswig-Holstein mit ihrem erweiterten Angebot für den mittel-/langfristigen Bedarf schnell zu erreichen.

In den amtsangehörigen Gemeinden Gallin und Lüttow-Valluhn haben sich mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt, die in den letzten Jahren eine beträchtliche Zahl an Arbeitsplätzen geschaffen haben, so dass sich ein weiterer Zuzug von Arbeitnehmern aus dem Umland bis in die Metropolregion Hamburg hinein ergeben hat. Die allgemeine alterungsbedingte Schrumpfungstendenz konnte aus diesen Gründen mehr als nur kompensiert werden, was sich in einem Bevölkerungszuwachs von 2,6 % für das gesamte Amtsgebiet zwischen 2004 und 2015 niederschlägt. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist eine Baulandbevorratung von mehr als nur den üblichen 3 % zur Eigenentwicklung begründbar, zumal es sich wie bereits erwähnt um ein Grundzentrum handelt. In der Aktualisierung der Strukturanalyse wird dargestellt, dass ab 2012 die Realentwicklung der Einwohnerzahl im Amtsbereich von der Prognose der Erstfassung der Strukturanalyse abweicht, d.h. im Jahr 2015 um 5,1 Prozentpunkte (nach oben). Dieses war dann auch der Anlass für das Amt Zarrentin dafür, im Jahr 2016 eine Aktualisierung der Strukturanalyse vorzunehmen.

Die aktuellen Einwohnerzahlen im Amt Zarrentin stellen sich wie folgt dar:

|                              | Einwohner    | Fläche in ha  |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Gemeinde Gallin              | 589          | 2.271         |
| Gemeinde Kogel               | 653          | 2.998         |
| Gemeinde Lüttow-Valluhn      | 831          | 2.431         |
| Gemeinde Vellahn             | 2.727        | 10.648        |
| Stadt Zarrentin am Schaalsee | 5.089        | 9.188         |
| <b>zusammen</b>              | <b>9.889</b> | <b>27.525</b> |

Die geplante Wohnbauentwicklung schafft Bauland für ca. 380 Einwohner. Das sind ca. 7,5 % bezogen auf die Stadt Zarrentin am Schaalsee und ca. 4 % auf den gesamten Amtsbereich. Durch den erhöhten Wohnbauflächenbedarf entsteht zudem auch eine Nachfrage nach Baugebieten mit besonderem Gebietscharakter. Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 schafft neben betreuten Wohnanlagen auch die planungsrechtlichen Grundlagen für großzügige Einfamilienhausgrundstücke im Nahbereich des Schaalseeufer und bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Ein weiterer Aspekt, der im Rahmen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms erwähnt wird, ist der Vorrang der Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung:

„Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.“ (RREP WM Kap.4.1 (2))

Aufgrund der Lage der Änderungsfläche direkt nördlich der historischen Siedlungsfläche von Zarrentin und in einem Gebiet mit bereits vorhandenem Baurecht für Gewerbe, stellt die Umwidmung von dort bisher geplanten, aber seit Jahren nicht nachgefragten Gewerbegebieten in allgemeine und reine Wohngebiete eine innerörtliche Innenverdichtung dar, die einer Ausweitung von Baugebieten in bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen vorzuziehen ist. Dieses wird durch den Umstand unterstützt, dass in diesem Bereich seit Jahren die erforderliche Erschließung durch öffentliche Straßen und Wege, Trink- und Abwasserleitungen sowie sonstigen Medien vorhanden ist und diese nun zukünftig nicht durch „grüne Ruderalflächen“ verlaufen, die zur Zeit gerne von Anliegern genutzt werden, um dort ihren Hunden einen freien Auslauf zu bieten, sondern durch zukünftig als Wohnbaufläche genutzte Flächen.

Mit Schreiben vom 11.10.2019 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, Schwerin dann nach 2014 insgesamt zum 6. Mal bestätigt, dass der 6. Änderung des B-Planes Nr. 19 „Schaalseehof“ keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

### 2.3 Flächennutzungsplanung

Der zu Planungsbeginn gültige Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin am Schaalsee stellte im Bereich des Bebauungsplans Nr. 19, 6. Änderung Gewerbefläche dar, wobei im südlichen Bereich eine Altlastenablagerung vermerkt war. Diese resultierten aus einer aufgegebenen LPG-Tankstelle sowie ehemaligen landwirtschaftlichen Stallanlagen, die aber aufgegeben wurden. Zwischenzeitlich fand in dem Bereich ein großflächiger Bodenaustausch statt, so dass die brachliegende Fläche nunmehr zur Bebauung verfügbar ist. Mit dem Konzept TIME-Park sollte hier eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus den Bereichen Telekommunikation, Informationstechnologie, Medien und Elektronik erreicht werden, was allerdings bisher nicht erfolgreich realisiert werden konnte. Nicht ein einziger Betrieb hat sich seitdem in dem Gewerbegebiet angesiedelt.

Da sich in Mecklenburg-Vorpommern die Naturschutzgesetzgebung der bundeseinheitlichen Regelung angepasst hat, müssen mit neuer Bebauung nicht mehr 100 m, sondern nur noch 50 m Abstand zum nächstgelegenen Seeufer eingehalten werden. Der Flächennutzungsplan stellt westlich vom Seeufer eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Nr. 2 Abs. 10 BauGB) dar. Der Flächennutzungsplan ist in seiner Detailierung nicht parzellenscharf und hat eine gewisse Maßstabsungenauigkeit, so dass der Flächennutzungsplan mit dem Heranrücken der Wohnnutzung auf der Ebene des

Bebauungsplanes an das Seeufer nicht geändert werden muss. Die grundlegende Aussage der vorbereitenden Bauleitplanung, im Einzelnen eine naturschutzfachliche Maßnahmenfläche entlang dem Schaalsee, die eine naturnahe Entwicklung der Uferkante ermöglicht und einen ausreichenden Abstand der nächsten Bebauung sicherstellt, wird beibehalten.

Anders verhält es sich mit der Art der baulichen Nutzung, die auch in der vorbereitenden Bauleitplanung einen Grundzug der Planung darstellt. Diese wurde im Rahmen einer parallel durchgeführten 7. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes (Fläche 12) in die Darstellung Wohnbaufläche geändert. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt dort nun eine Wohnbaufläche dar. Die 7. FNP-Änderung ist inzwischen rechtswirksam, so dass die vorliegende Planung sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Hier ist nunmehr statt eines Gewerbegebietes die Festsetzung von Wohngebieten geplant, einschließlich einer Wohnanlage für Senioren mit Betreuung und Gemeinschaftseinrichtungen. Ergänzend soll eine herkömmliche Wohnnutzung auf großzügig geschnittenen Grundstücken ermöglicht werden.

### **3.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Bebauungsplan Nr. 19 schließt nördlich an die Ortslage von Zarrentin an und wird östlich von einem 50 m breiten Uferstrandstreifen des Schaalsees und nördlich von einem 100 m Uferstrandstreifen zum Kirchensee begrenzt. Die Hauptzufahrt in das Plangebiet erfolgt ausschließlich von Süden über die „Breite Straße“, die an der abknickenden Führung der B 195 (Breite Straße/Töpferstraße) an das städtische Straßennetz anbindet. Seitens des zuständigen Straßenbaustraßenträgers wurde kein weiterer Abzweig von der Bundesstraße genehmigt, so dass die Sammelstraße, nachdem sie schleifenförmig das gesamte Baugebiet erschlossen hat, in eine großflächige Wendeschleife mündet.

Die vorliegende 6. Änderung umfasst ca. ein Drittel der Gesamtfläche des ursprünglichen B-Planes im Bereich der vormals als Gewerbegebiet festgesetzten Baufläche bis zur östlichen Grenze des B-Plangeltungsbereiches an der Oberkante des Hochufers vom Schaalsee. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft südlich der Straßen „Bauhof/ Schwarzer Weg“ entlang. Die Gesamtfläche bezieht auch die vorher als öffentliche Grünflächen festgesetzten sowie größtenteils bereits vorhandenen Grünflächen ein und orientiert sich im westlichen und nördlichen Bereich an den geplanten Fußwegen. Als Haupterschließung dient die mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes annähernd im kreisbogenartigen Verlauf festgesetzte und bereits umgesetzte Straße „Am Kirchensee/Schaalseepark/Schwarzer Weg“. Diese verläuft weitgehend parallel zu den Uferlinien der oben genannten Seen und prägt somit den organischen Charakter des Baugebietes.

### **4.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

In der DDR-Zeit lag die gesamte Stadt im Sperrgebiet vor der Staatsgrenze West. Aufgrund der zunehmenden Grenznähe in Richtung Norden war es politisch nicht gewollt eine Wohnbauentwicklung in Richtung zur damaligen Westgrenze der DDR zuzulassen. Daher eignete sich die Fläche – aus DDR Sicht – gut für großflächige LPG-Anlagen, einschließlich diverser Werkstattanlagen und einer LPG-Tankstelle. Die Gefahr der Verunreinigung des oberflächennahen Grundwassers, welches in Richtung Schaalsee abfloss, spielte in dieser DDR-Zeit keine Rolle. Nach dem Anschluss der ostdeutschen Bundesländer an die Bundesrepublik Deutschland hat diese relativ großflächige LPG in den 1990er Jahren ihren Betrieb eingestellt. Gebäude und die Bodenflächen stellten sich dann als Sanierungsfall in nicht unerheblichem Umfang dar, vor allem auch direkt an einem städtebaulich sensiblen Bereich mit der vorhandenen

Klosteranlage und der Klosterkirche, wo schon Anfang der 1990er Jahre erkannt wurde, dass sich dieser Ort in naher Zukunft auch als ein attraktiver Erholungsort entwickeln kann. Hier galt es nun Fördermittel zu akquirieren, um die LPG-Reste zu entfernen und den teilweise verunreinigten Boden zu sanieren, da die Stadt Zarrentin am Schaalsee dieses aus eigener finanzieller Kraft nicht hätte bewältigen können.

Im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“ wurden für Flächen im Osten des Plangebietes, wo sich zu DDR-Zeiten landwirtschaftliche Stallanlagen und Betriebsgebäude befanden, gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete zur Realisierung eines so genannten „TIME-Park“ festgesetzt. Diese aus heutiger städtebaulicher Sicht fehlerhafte Festsetzung von Gewerbegebieten im Osten des Plangebietes, nahe am Schaalsee hat ursprünglich darin seinen Grund, dass die Bodensanierung der hier besonders durch den vorhergehenden LPG-Betrieb verunreinigten Böden nur gefördert wurde, wenn dort anschließend ein Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Etwa zwei Drittel der im Plangebiet festgesetzten Baugebiete wurden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, während etwa ein Drittel der Baugebiete als Gewerbegebiete festgesetzt wurden, allerdings in der gewerblichen Nutzung auf „saubere und innovative mediale“ Nutzungen beschränkt. Wohnen, auch als Betriebswohnung, ist dort nicht zulässig. Diese nicht vorhandene Zulässigkeit von Betriebswohnungen lässt die sonst auch nachgefragten Standorte von Betriebsstandorten, wo Wohnung, Werkstatt und Kleinbetrieb in einem Gebäude zusammengefasst sind, nicht zu.

Aus städtebaulich-konzeptioneller Sicht war die Lage des oben beschriebenen Gewerbegebietes nicht ideal gewählt, da dieses jede räumliche Beziehung der bereits realisierten Wohngebiete zu den Wasserflächen unterbrochen hätte. Die dort festgesetzte GRZ von 0,7 im Gegensatz zu 0,2 in den WA-Gebieten hätte im Bereich der 6. Änderung eine erhebliche bauliche Verdichtung ermöglicht. Die Lage und Dichte der Gewerbegebiete hätten aus städtebaulicher Sicht dann auch zu einer Abwertung der dahinter anschließenden Wohnbaugrundstücke geführt. Weiterhin kann angenommen werden, dass aus einem dicht bebauten Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7 durchaus eine nicht unerhebliche Störwirkung auf die östlich angrenzenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ausgehen könnte, so dass die mit den ursprünglichen Kompensationsmaßnahmen (die Anpflanzung eines Vorwaldes) gewünschte, abschirmende Wirkung in Bezug auf die Kernzone des Biosphärenreservates durch den Nutzungsdruck aus dem Gewerbegebiet gemindert worden wäre. Im Bereich der heutigen Baufelder 4 und 5 war ursprünglich vorgesehen, eine Hotelanlage, gegebenenfalls einschließlich einer Gaststätte, zu realisieren. Gerade diese Nutzung hätte zu einem hohen Nutzungsdruck auf die östlich angrenzende Waldfläche zwischen Hotel und See geführt. Trotz vielfacher Bemühungen der Stadt, eine derartige Nutzung dort zu etablieren, ist dieses nicht gelungen, vor allem weil es dort keinen freien Blick und keinen direkten Zugang zum Schaalsee gegeben hätte.

In der Bauleitplanung gibt es das Trennungsgebot von sich gegenseitig störenden Nutzungen, so dass ein Gewerbegebiet, auch ein in der Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet, nicht unmittelbar an ein Wohngebiet angrenzen darf. In der Ursprungsplanung wurden daher die Grünflächen zwischen den Wohngebieten im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten so breit angelegt, dass diese Grünfläche die Trennungsfunktion übernehmen konnte.

Aus aktueller städtebaulicher Sicht stellte die Erstfassung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Fehlplanung dar, da das geplante 3,6 ha große Gewerbegebiet zwischen den rückwärtigen Wohngebieten im Westen und dem landschaftlich besonders attraktiven Seeufergebiet im Osten und dem Klosterbezirk und der historischen Altstadt im Süden letztlich zur Abwertung der neuen Wohngebiete im mittleren und westlichen Teil des B-Plans Nr. 19 führt. Nach anfänglichem Zögern ließen sich die Wohngrundstücke in dem nicht geänderten B-Planteil vor allem in den vergangenen Jahren immer besser verkaufen, wohl auch weil die

östlich gelegenen Gewerbeflächen nicht bebaut wurden, zu großen Wiesen und relativ ungenutzte Freiflächen wurden und viele Neubürger, auch aus dem Großraum Hamburg zugezogen, wohl davon ausgingen, dass diese verkehrlich gut erschlossenen Wiesen im Gemeindeeigentum dauerhaft unbebaut bleiben.

Weiterhin hatten sich in den vergangenen Jahren zahlreiche Gewerbebetriebe sowohl in Zarrentin, in Gallin/Valluhn an der A 24 oder in Witteburg angesiedelt, so dass auch die Nachfrage von dort beschäftigten Personen nach Wohnraum, hier besonders an dem kleinen zentralen Ort Zarrentin am Schaalsee nachgefragt wurde und so weitere vorher länger unbebaute Grundstücke in den 2Rundlingsdörfern“ zunehmend aufgekauft und bebaut wurden.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes sah in einem ungewöhnlich hohen Maße zwischen den in Rundlingsform festgesetzten Wohngebieten große freie Wiesenflächen als öffentliche Grünflächen vor, durchzogen mit einem engen Fußwegenetz. Die ursprüngliche Planung hat dabei die enormen langfristigen Folgekosten für eine kleine mecklenburgische Landstadt für die regelmäßige Pflege dieser öffentlichen Grünflächen nicht beachtet. Die dafür aufzubringenden Kosten für Bauhofpersonal oder Fremdvergaben der Pflege hätten dann bei notwendigen Investitionen oder regelmäßigen Kostenzuschüssen für andere, auch soziale Infrastruktureinrichtungen gefehlt.

In den vergangenen Jahren, seit Rechtskraft des Bebauungsplanes, gab es kein Interesse von Firmen oder Personen bezüglich einer gewerblichen Ansiedlung an diesem Standort, so dass bei fertiggestellter Infrastruktur mit Straßen, Trinkwasser, Schmutzwasser und Strom in diesem Bereich nur „leere Ruderalflächen“ erschlossen und beleuchtet werden und diese Brachflächen im Eingangsbereich des Plangebietes eher die wohnbauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich zu Anfang noch negativ beeinflusst haben.

Aufgrund fehlender Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen des TIME-Park-Gebietes, ist es der Stadt zu Planungsbeginn nicht möglich, einen Teil der bereits geflossenen Fördermittel zur Bodensanierung und zur Erschließung zu refinanzieren.

In den vergangenen Jahren gab es dagegen in der Stadt eine zunehmende Nachfrage nach Flächen für Wohnungsbau, dem auf der anderen Seite ein zu geringes Angebot für Wohnungen oder Einfamilienhausgrundstücken gegenübersteht.

Mehrere Betriebe in Zarrentin am Schaalsee und im Bereich Gallin /Valluhn konnten Arbeitsplätze nicht besetzen, da potentielle Mitarbeiter keinen Wohnraum im Amtsbereich Zarrentin gefunden haben und aus diesem Grund die Arbeitsstelle nicht angenommen haben.

Im Auftrag der Stadt Zarrentin am Schaalsee hat das GEWOS-Institut Hamburg eine Neubedarfsprognose für die Stadt Zarrentin am Schaalsee erstellt (siehe Anlage zur Begründung). GEWOS hat dabei auch die Beschäftigtenquote im Amtsbereich betrachtet. Während sich in Mecklenburg-Vorpommern im Landesdurchschnitt innerhalb der letzten 10 Jahre die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten um 10% erhöhte, hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Stadt Zarrentin am Schaalsee im selben Zeitraum um 25% erhöht und die Anzahl der Arbeitsplätze ist zwischen 2005 und 2015 um 24% gestiegen.

Im Ergebnis ermittelte GEWOS einen Zusatzbedarf von 300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 und 70 Wohneinheiten als Ersatzbedarf. Das heißt insgesamt 370 Wohneinheiten in der Stadt, die aus Sicht des Amtes und der Stadt sehr überwiegend in der Kernstadt realisiert werden sollen, um deren Grundzentrumsfunktion zu sichern und zu stärken.

Die geplante Strukturmischung innerhalb des Gebietes der 6. B-Planänderung geht von folgender Wohnungsverteilung aus:

|   |                          |
|---|--------------------------|
| In Einfamilienhäusern:  | 31 Wohneinheiten         |
| Im Geschosswohnungsbau<br>für Familien, bzw. größere Wohnungen: | 80 Wohneinheiten         |
| für seniorengerechte Wohnungen in einer betreuten Wohnanlage:   | <u>80 Wohneinheiten</u>  |
| <b>Summe</b>  | <b>191 Wohneinheiten</b> |

Aufgrund der unterschiedlichen Belegungsdichte von ca. 2,5 Einwohnern pro Einfamilienhauswohnung und bis zu 1,2 oder 1,3 Einwohner pro Wohnung im betreuten Wohnen, wird von einer Durchschnittsbelegung von 2,0 Einwohner pro Wohneinheit ausgegangen, so dass sich nach Realisierung der Baumaßnahmen im Änderungsbereich ein Einwohnerzuwachs von ca. 380 Einwohnern ergibt.

Die Stadt hat dann in einer ausführlichen Standortanalyse ermittelt in welchen Bereichen der Stadt Zarrentin am Schaalsee in den nächsten 15 Jahren Flächen für Wohnungsbau realisiert werden können. Hierbei wurde ermittelt, dass unter Berücksichtigung auch der 6. Planänderung des B-Plans Nr. 19 kurz- bis mittelfristig nur ca. 212 Wohneinheiten realisiert werden können, so dass gegenüber der GEWOS-Nachfrageanalyse bis zum Jahr 2030 noch ein Defizit von baureifen und real vorhandenen Grundstücken von 158 herstellbaren Wohneinheiten besteht.

Hieraus ergibt sich für die Stadt das vorrangige städtebauliche Ziel im Gebiet der Änderungsatzung im B-Plan Nr. 19 eine höchstmögliche Anzahl von Wohnungen zu realisieren. Angesichts des nachgewiesenen großen Bedarfs an zusätzlichen Wohnungen, auch in verschiedenen Wohnformen vom Geschosswohnungsbau mit Miete oder im Eigentum bis zum Einfamilienhausbau, hat die Stadt dann geprüft, welche Möglichkeiten mit welchem Wohnungsmix sich im Gebiet der Fläche der 6. B-Planänderung ergeben können. In diesem abwägenden Prüfungsprozess wurden dabei auch die – wie oben dargestellt – für die Finanzkraft der Stadt deutlich zu großen öffentlichen Grünflächen zwischen den festgesetzten Wohngebieten einbezogen, wie die erst wenige Jahre vorher angelegte Kompensationsmaßnahme zur Neuanpflanzung einer Vorwaldzone in den ursprünglich noch mit 100 m vom Seeufer von Bebauung freizuhaltenden Bereichen.

Die öffentlichen Grünflächen zwischen den rundlingsartig angelegten Wohngebieten zeigen sich aufgrund ihrer Ausformung als ungeeignet, dort neue großzügige Einfamilienhausgrundstücke anzulegen. Außerdem hätte dieses im Widerspruch gestanden zu dem das gesamte Plangebiet umfassende Konzept einer weitgehend vom Kfz-Verkehr freien und separaten Wegeführung für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Da die Grünflächen westlich des ehemaligen Gewerbegebietes nicht mehr die Trennfunktion von Wohnen und Gewerbe erfüllen mussten, wurde es möglich die Baufelder 2.4 und 3 gegenüber den früheren Gewerbegebieten etwas in Richtung Westen zu vergrößern.

Für den öffentlichen Belang eines differenzierten Wohnraumangebotes war es für die Stadt wichtig, für das Projekt einer betreuten Wohnanlage bzw. für Service Wohnen für die späteren Bewohner ein preisgünstiges Angebot für Miet- oder Eigentumswohnungen sicherzustellen und außerdem durch eine preisgünstige Grundstücksvergabe für einen Träger aus der Sozial- und Wohlfahrtspflege die Möglichkeit zu schaffen, eine Einrichtung als Sozialstation und für eine Tagespflege zu realisieren.

Im Baufeld 1 wird ein regionaler, in Ludwigslust ansässiger Träger der Wohlfahrtspflege die dortigen 80 Wohnungen im Gebäudekomplex des betreuten Wohnens betreuen und diese kombinieren mit einem im Baufeld 9 errichteten Gebäude in der Tagespflege und der Demenzbetreuung. Diese Einrichtung steht dabei allen Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung.

Um in diesen Bereichen (Baufelder 1 und 9) einen moderaten Grundstückspreis anzubieten, bedurfte es allerdings einer gebietsinternen Querfinanzierung durch andere, dann teurer zu verkaufende Grundstücke. Die Stadt hat daher zu Beginn der Planung zur 6. Änderung die Möglichkeit geprüft, ob es sinnvoll sein kann, die östliche Grenze der bisherigen Gewerbegebiete, die mit der jetzt geplanten Planstraße C in etwa übereinstimmt nochmals um ein Baugebiet in Richtung Osten zu ergänzen. Der öffentliche Belang zur Realisierung eines Wohnungsmixes, auch mit einem hohen Anteil betreuter Wohnungen war dabei abzuwägen, gegenüber dem ebenfalls öffentlichen Belang des Schutzes der besonders hochwertigen Kernzone des Biosphärenreservates „Schaalsee“ mit dem auf dem Hochufer befindlichen Buchenhochwald.

Das geplante Baufeld 6, welches in die frühere Maßnahmenfläche M 1 – der Anpflanzung eines neuen Vorwaldes – hineinreichen, bzw. diese ersetzen würde, stand somit zuerst einmal im Widerspruch zu den naturschutzfachlichen Belangen aus der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes.

Daher erfolgte im 1. Schritt eine Bewertung der vor ca. 9 Jahren angepflanzten Vorwaldpflanzungen, die als Minimierungsmaßnahme zu den östlich angrenzenden Biotopen dienen sollte. Dabei wurde festgestellt (siehe Umweltbericht), dass bei den seit 9 Jahren heranwachsenden Vorwaldanpflanzungen in Bezug auf die Störwirkung keine besondere Puffer- oder abschirmende Funktion zu den östlich angrenzenden Biotopen erkennbar war, so dass einer flächigen Reduzierung der Anpflanzfläche an dieser Stelle der FFH-Verträglichkeit nichts entgegenstand. Durch die aktuelle Gesetzeslage, dass der Freihaltebereich vor dem Seeufer von 100 m auf 50 m reduziert wurde, ergab sich die Möglichkeit zu prüfen, ob mit der Bebauung näher an das Seeufer herangerückt werden kann.

Das Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 stellt städtebaulich die nördliche Fortsetzung der historischen Siedlungsstruktur der Stadt Zarrentin am Schaalsee dar. Diese historische Siedlungsstruktur, sowohl südlich der Klosteranlage, wie auch nördlich des Klosters auf den Grundstücken Seehof Nr. 1 bis Nr. 3 zeigt, dass die Gebäude in ca. 40 m bis 50 m Entfernung vom Seeufer oberhalb der Uferkante stehen. Das neue Baufeld 6 mit einem Abstand der Baugrenzen von ca. 55,0 m (im Süden) bis ca. 65,0 m nördlich vom Seeufer, stellt somit eine mit der historischen Siedlungsstruktur übereinstimmende Siedlungsflächenentwicklung in Richtung Norden dar, ohne dabei den ca. 100 m nördlich des Hauses Seehof Nr. 3 beginnende Buchenhochwald zu gefährden.

Mit der Realisierung von Bauformen über das Service Wohnen im mehrgeschossigen Wohngebäude in Baufeld 1 sowie mehrgeschossige Wohnhäuser, kleineren Einfamilienhäusern bis zu großen Einfamilienhausgrundstücken in den Baufeldern 6 und 7, entsteht ein Baugebiet mit einem Angebot für mehrere Generationen, von jungen Familien und Einzelpersonen, bis zum Service Wohnen, auch für ältere Menschen, so dass im Idealfall Menschen, die als junge Menschen dort eingezogen sind später in ein Gebäude des Service Wohnen umziehen können und so das Wohnquartier nicht verlassen müssen. Dementsprechend hat die Stadt konsequent die Entwicklung eines Wohngebietes für Menschen unterschiedlichen Alters mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen verfolgt.

Um trotz einer neuen und an den Buchenhochwald heranrückenden Wohnbebauung eine höchstmögliche Puffer- oder Sperrwirkung gegenüber dem Buchenhochwald zu erreichen, wurde durch die Stadt entschieden, durch die besondere Ausgestaltung des dortigen Baufeldes diese Sperrwirkung zu erreichen und damit auch die 2018 noch erkennbaren wilden Trampelpfade durch den Waldsaum und die Schädigungen durch „wilde Abgänge“ an der hohen Geländekante vor dem Uferbereich zukünftig zu unterbinden.

Die Stadt hat sich daher entschieden, auf insgesamt 260 m Länge ein für die Öffentlichkeit nicht durchquerbares Wohngebiet im Baufeld 6 festzusetzen. Wer aus dem westlichen Plangebietsteil über den Planweg C auf die Planstraße C kommt, kann nicht mehr – wie bisher – unkontrolliert über Wiese und Waldfläche geradlinig zum Seeufer laufen, sondern muss in Richtung Norden oder Süden ausweichen, um dann über die bereits vorhandenen Wege B (im Norden) oder G (im Süden) in den Uferbereich zu gelangen. Das bisher noch mögliche „Querlaufen“ durch den Wald bis zum Seeufer wird zukünftig nicht mehr möglich sein.

Um ein unkontrolliertes Eindringen aus den Baugrundstücken in den Hochwaldbereich zu vermeiden, wird als zwingende Vorgabe festgesetzt, dass am Ostende der Baugrundstücke im Baufeld 6 ein Steinwall anzulegen ist. Direkt östlich entsteht in der SPE 2-Fläche eine wiesenartig anzulegende Fläche, die für Pflegefahrzeuge befahrbar ist und die Funktion eines „Revisionsweges“ hat und später regelmäßig durch die Stadt gepflegt wird. Weiterhin wird in der östlich angrenzende SPE 1-Fläche zwischen Baufeld 6 und dem besonders zu schützenden Hochwald eine solche „stachelige und sperrige“ Bepflanzung festgesetzt, die ein unkontrolliertes Durchqueren zumindest außerordentlich erschwert. Dadurch, dass die gesamte SPE- und Waldfläche zwischen dem WR-Gebiet im Baufeld 6 und dem See im städtischen Eigentum verbleibt, wird sichergestellt, dass in dem Buchenhochwald keine Baumrückschnitte zur Schaffung „freier Blicke“ auf den Schaalsee erfolgen werden.

Um den Ansprüchen der Realisierung einer Wohnnutzung einerseits und den Ansprüchen einer möglichst geringen Störwirkung auf die östlich angrenzenden Schutzgebiete gerecht zu werden, hat sich die Stadt entschieden, im Baufeld 6 eine möglichst starke mit privaten Grünflächen durchzogene Bebauung zu realisieren, so dass dort nur eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird. Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm wird sichergestellt, dass dort nur bis zu 12 Baugrundstücke entstehen können, womit gewährleistet wird, dass die Störwirkung dieser relativ gering bebauten Grundstücke, auch mit nicht unerheblichen Gehölzpflanzungen bedachten Grundstücke, einen relativ störungsfreien und „weichen“ Übergang zwischen der Wohnnutzung im Westen und dem Naturbereich im Osten schaffen.

Die Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm steht im Einklang mit diversen vorhandenen Grundstücksgrößen in dem nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes. So sind z. B. die 11 Grundstücke in der Straße Am Kirchensee, westlich des Baufeldes 3 (Nr. 11-19 Südseite Nr. 14 - 24 Nordseite) alle zwischen 1.012 und 1293 qm groß, davon 7 über 1.100 qm.

Durch die Lage dieser Grundstücke am „grünen Randbereich“ stellen sie eine höherwertige Lage dar und können entsprechend höherpreisig verkauft werden. Damit sind sie auch ein wesentlicher Baustein in der Konzeption einer „Querfinanzierung“, d.h. diese höheren Grundstückspreise sichern gleichzeitig die indirekte Subvention der günstigeren Grundstückspreise insbesondere im Bereich der geplanten betreuten Wohnanlage.

Die Stadt ist der Auffassung, dass durch diese Abwägung der Belange der Erforderlichkeit des Angebotes an Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlichen Qualitäten einerseits und dem Schutz der besonders hochwertigen Natur am Schaalsee andererseits eine Lösung gefunden wurde, die beide Belangen gerecht wird. Weiterhin stellt das Baufeld 6 die nördliche Fortsetzung des historischen Siedlungsgefüges der südlich angrenzenden Altstadt mit einer 50 m bis 65 m weit vom Seeufer entfernten Bebauung dar.

Die Stadt ist der Auffassung, dass die im Rahmen des oben erläuterten Abwägungsprozesses geschilderte Entscheidung für eine Bebauung im bisherigen ökologischen Maßnahmengebiet M 1 eine Lösung darstellt, die sowohl der Nachfrage nach Wohnraum als auch den Belangen des Naturschutzes dient. Und ein wesentliches städtebauliches Element dieser Lösung ist es, dass auf dem westlichen Teil der ehemaligen M1-Fläche, dem jetzigen Baufeld 6, keine hohe Baudichte mit vielen Wohnungen und damit vielen Bewohnern realisiert wird, sondern eine

relativ ruhige und nur mit wenigen Wohnungen und Bewohnern realisierte Bebauung, die gleichzeitig eine intensive Gehölzbepflanzung der großen Gärten erwarten lässt, die dort Raum für Flora und Fauna bietet und damit tatsächlich einen „sanften Übergang“ zwischen intensiver Wohnnutzung im Westen und ruhiger Natur im Osten darstellt. Somit stellt die Bebauung mit maximal 12 Einfamilienhäusern gerade ein wesentliches Element im Ausgleich der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange dar.

Die Stadt hat sich viele Jahre darum bemüht unterschiedliche Betriebe, auch im Beherbergungs- und Gaststättenbereich auf der Gewerbegebietsfläche anzusiedeln. Da es zu keiner Betriebsansiedlung gekommen ist hat sich die Stadt entschieden an dieser Stelle zukünftig eine Wohnnutzung zuzulassen und dann nach Vorhabenträgern für dieses Projekt gesucht.

Die Stadt, auch mit der relativ kleinen Amtsverwaltung ist nicht in der Lage eine solche komplexe Baulandentwicklung, wie sie im Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erforderlich ist, selbst durchzuführen. Außerdem gehört dieses nicht zu ihren Kern- und Pflichtaufgaben der Kommunalverwaltung. Daher hat die Stadt im Jahr 2013 das Angebot einer in der Nachbarstadt Wittenburg ansässigen Projektentwicklungsgesellschaft angenommen für die Gewerbeflächen, einschließlich der dazwischenliegenden Grünflächen und dem Seeuferbereich eine seniorenrechtliche Wohnanlage sowie Geschosswohnungsbau (auch als Mietwohnungen) für junge Familien und Einfamilien- und Doppelhäusern zu errichten. Weiterhin sind Baugrenzen und die Gebäudeformen betreffende Festsetzungen zu ändern.

Wie oben ausführlich dargestellt, bedarf es hierzu der Änderung des Gewerbegebietes in allgemeine und reine Wohngebiete. Weiterhin war zu prüfen, wie oben dargestellt, ob aufgrund des im Naturschutzgesetz geänderten Abstandes von Baugebieten zum Seeufer von vorher 100 m auf nun 50 m, den bisherigen Baugebieten in Richtung Seeufer eine lockere Wohnbebauung mit Einzelhäusern mit maximal zwei Wohnungen (als reines Wohngebiet) vorgelagert werden kann. Im Bereich des nach Osten vorgelagerten Baufeldes 6 wurden vor neun Jahren Gehölzpflanzungen vorgenommen, die sich zukünftig zu einem Vorwald vor dem schützenswerten Hochwald am Seeufer entwickeln sollten. Diese noch nicht als Vorwald entwickelte Fläche wird nun, nach einem ausführlichen Abwägungsprozess seitens der Stadt, gerodet und anschließend zum Teil bebaut. Auf einer dann verkleinerten Fläche soll ein neuer, anders strukturierter Vorwald gepflanzt werden. Aktuell ist geplant, dort Baum- und Gehölzstrukturen anzupflanzen, die von niedrig- bis mittelhohen Gehölzen am Westrand der SPE 1-Fläche bis zu höheren Bäumen am Ostrand der SPE 1-Fläche reichen. Diese Gehölzstruktur entspricht in stärkerem Maße einer natürlichen Vorwaldzone, als die vor neun Jahren angepflanzten Gehölze, die aus relativ homogenen und nicht in der Wuchshöhe nach Osten hin ansteigenden Bäumen bestand. Aufgrund der Flächenreduzierung dieser vor neun Jahren angepflanzten Gehölz- und Waldfläche erfolgen nun an anderen Standorten im Stadtgebiet, deutlich abseits von Siedlungsflächen, neue Waldanpflanzungen.

Zur Realisierung der geplanten Änderungen war es erforderlich, für eine ca. 10,4 ha große Fläche ein Änderungsverfahren durchzuführen und einen neuen Umweltbericht zu erstellen. Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt angrenzend an diverse naturschutzrechtliche Schutzgebiete und der Lage eines Teils des Plangebietes im Biosphärenreservat Schaalsee ist das Planverfahren zur B-Planänderung mit Umweltbericht als eine Planung mit überdurchschnittlichen Planungerfordernissen einzustufen.

## **5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet schließt nördlich an die gewachsenen Strukturen der Ortslage Zarrentin mit der historischen Klosteranlage (dem Klosterbezirk) an und ist bereits teilweise entsprechend den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 19, „Schaalseehof“ und seiner

bisherigen fünf Änderungen entwickelt worden. So ist das komplette Straßennetz inklusive der öffentlichen Fußwege sowie der öffentlichen Grünflächen bereits vollständig realisiert. Die bisherige Planung weist üppig dimensionierte öffentliche Grünflächen auf, die in Richtung des Schaalsees mit einer Streuobstwiese aus noch jungen Bäumen in gerasterter Anordnung bepflanzt wurden. Auch die bisher realisierten Versickerungs-/Regenrückhaltebecken sind in Anbetracht des relativ geringen zu erwartenden Versiegelungsgrades relativ großzügig, bzw. beim südlichen Regenrückhaltebecken deutlich zu groß, bemessen.

Bei der Bodensanierung und Abbruch der ehemaligen LPG-Betriebs- und Stallanlagen war es erforderlich an mehreren Stellen einen Bodenaustausch vorzunehmen. So entstanden an mehreren Stellen unterschiedlich große Bodenlöcher aufgrund des dort zur Sanierung entfernten Bodens. Um diese Löcher aufzufüllen hatte man sich entschieden an einem Standort, der nicht zur Bebauung vorgesehen war den dort sauberen Boden zu entnehmen, um die anderen Löcher zu füllen. Somit entstand ein ca. 2.650 qm großes Bodenloch. Da dort ohnehin ursprünglich keine Bebauung vorgesehen war, hielt man es auch nicht für erforderlich und für kostengünstig auf das Heranschaffen von neuen Böden zu verzichten, um einen Teil des Loches wieder zu verfüllen. Man entschied sich dann, obgleich es in dieser Dimension nicht erforderlich war, das gesamte 2.650 qm große Loch als Regenrückhaltebecken umzugestalten. Das für die alte Planfassung berechnete erforderliche Rückstauvolumen von 1.700 m<sup>3</sup> hätte nicht einmal ausgereicht um das Regenrückhaltebecken in halber Höhe zu füllen. Trotz einer inzwischen fast vollständig vorhandenen Wohnbebauung in dem nicht geänderten B-Planteil und der Regenentwässerung aus dem vorhandenen Straßennetz einschließlich eines Teils des Niederschlagswassers aus dem nördlichen Straßennetz der Kernstadt hat sich dieses Regenrückhaltebecken noch nie so weit gefüllt, dass ein gedrosselter Abfluss über die vorhandene Entwässerungsleitung in den Schaalsee erfolgte.

Da diese Ausdehnung des Regenrückhaltebeckens in der bisherigen Ausformung nicht erforderlich ist und auch aus Gründen einer wirtschaftlichen Bebauung werden Teile der Versickerungsanlagen mit Wohnbauflächen überplant und müssen somit im Rahmen der Realisierung zurückgebaut und mit Erdreich aufgefüllt werden. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens wird von ca. 2.650 qm auf ca. 1.410 qm verkleinert und die Sohle des verbleibenden Regenrückhaltebeckens um 30 cm vertieft. Die Verkleinerung und Vertiefung des Regenrückhaltebeckens wurden 2019 bereits umgesetzt. Das Ende 2019 vorhandene Regenrückhaltebecken hat nun ein Stauvolumen von ca. 2.150 m<sup>3</sup> bis zum Überlauf in das Drosselbauwerk. Die Verringerung der Fläche des im Süden befindlichen Regenrückhaltebeckens erfolgte auf der Grundlage der am 29.03.2017 erteilten wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde im Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Im Bereich der Versickerung von Oberflächenwasser zeigte es sich bereits für die Ursprungsplanung des Bebauungsplanes als überdimensioniert. Innerhalb der Änderungssatzung waren vorher 36.061 qm als Baugebiete (GE) festgesetzt, in der geänderten Fassung sind es 48.956 qm als WR-, WA- und Sondergebiete. Damit erhöht sich die Fläche der Baugebiete um 12.895 qm. Da in den bisherigen Gewerbegebieten die zulässige Baudichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt war, nun im geänderten Plan in den dortigen Wohngebieten bei 0,3 oder 0,35 liegt (einschließlich der zulässigen GRZ-Überschreitung von 50 v.H. durch Nebenanlagen dann bei 0,45 bzw. 0,525) stellt sich die Zunahme der versiegelten Fläche dagegen als relativ gering dar.

Dieses wird bei der Neuberechnung des maximal erforderlichen Rückstauraumes beachtet, ebenso die Zunahme der Starkregenereignisse. Bei einer Vertiefung des Regenrückhaltebeckens um 30 cm, kann das auf 1.410 qm reduzierte Regenrückhaltebecken das Rückstauvolumen von 2.150 m<sup>3</sup> so gut fassen, dass die dann maximal hohe Wasserfläche immer noch 1,07 m bis 1,30 m unter der Böschungsoberkante steht. Das erforderliche Rückstauvolumen liegt bei 1.925 m<sup>3</sup>.

Auffällig sind in der alten Bebauungsplanfassung aber auch die raumgreifenden Wendeanlagen entlang der Haupteerschließung „Breite Straße/Schaalseepark/Am Kirchensee“, die das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges ermöglichen. Seitens des zuständigen Straßenbaulastträgers wurde bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr.19 kein weiterer Abzweig von der Bundesstraße 195 (Lübsche Straße) genehmigt, so dass die Erschließungsschleife mit einem Wendekreis endet und zur Zwischenwende drei weitere Wendeanlagen gebaut wurden. Von der Haupteerschließungsstraße zweigen Stichwege mit Wendeanlagen in das Innere des Baugebietes ab, um die eine Wohnbebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern kreisförmig angeordnet werden soll.

Die Uferrandstreifen von Schaal-/Kirchensee sind mit einem 10-15 m breiten Gehölzstreifen bewachsen. Durch den Erhalt des Buchenhochwaldes am Seeuferbereich und das Heranwachsen eines neuen Waldsaumes wird vom Baufeld 6, aus dem oberen Geschoss heraus, der Schaalsee höchstens im Winter schemenhaft erkennbar sein. Trotzdem trägt die Nähe des Schaalsees sehr wesentlich zur Attraktivität des Wohnstandortes nicht nur im Gebiet der Änderungsatzung, sondern im gesamten Gebiet des B-Plans Nr. 19 bei.

In direkter Nähe südlich des Plangebietes schließt sich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Stadt Zarrentin am Schaalsee an, der entlang der Breite Straße/Hauptstraße einige Einrichtungen zur Nahversorgung der Einwohner mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (i.E.Lebensmitteleinzelhandel) vorhält. So ist der Lebensmittelvollsortimenter REWE in der Hauptstraße nur 350 m, d.h. in fußläufiger Entfernung vom Baufeld 1 mit der betrueten Wohnanlage gelegen. Als weitere markante Einrichtung im direkten Umfeld ist die Stadtbücherei zu nennen, die in den renovierten Gebäuden des ehemaligen Zisterzienserklosters „Himmelspforte“ untergebracht ist. Die Anlagen des 1246 gegründeten Klosters bieten ein ansprechendes Ambiente für die städtische Einrichtung.

Aufgrund der bereits vorhandenen und der neu zu erwartenden Einwohner im Gebiet des B-Plans Nr. 19 haben sich in dem Zwischenraum zwischen Altstadt und Klosterbezirk im Süden und Neubaugebiet im Norden am Rande des Klosterbezirkes neue Baumaßnahmen ergeben. Es wurde ein neues Kindergartengebäude errichtet, ein Geschäftshaus mit Bäckerei und Café im Erdgeschoss. Ab 2019 befindet sich dort, am Nordwestende der Amtsstraße, zusätzlich das neue Ärztehaus im Bau, welches aufgrund der zeitlichen Verzögerung dieses Planverfahrens nun direkt südlich angrenzend bebaut wird.

## **6.0 Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplanes**

Der vorliegende Entwurf der 6. Änderung ersetzt die planerische Fehlplanung eines Gewerbegebietes durch die Festsetzung neuer Wohngebiete als allgemeine und reine Wohngebiete, so dass nicht nur die „Wohngebiete“ des ehemaligen B-Plans Nr. 19, sondern das gesamte Plangebiet die Prägung eines durchgrüntem, kleinstadttypischen Wohngebietes erhält. Damit wird auch die Standortqualität der Wohngebiete im Westen, in dem nicht geänderten B-Plangebiet gestärkt, da der ursprünglich geplante störende blockademäßige Gewerberiegel zukünftig entfällt.

Der Änderungsbereich hat in seiner Fläche eine solche Dimensionierung, dass er nicht als „Fortführung“ des nicht geänderten Plangebietsteiles zu sehen ist, sondern die aktuellen städtebaulichen Anforderungen nach einem verdichteten Bauen berücksichtigt. Hieraus ergeben sich dort geänderte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Gebietsprägung der bereits vorhandenen Wohngebiete wird dadurch nicht beeinträchtigt, sondern die Tatsache, dass nun im Änderungsverfahren anstelle von Gewerbe Wohngebiete festgesetzt werden, führt dieses sogar zur Stärkung des Gebietscharakters des gesamten Gebietes des B-Planes Nr. 19 als Wohngebiet.

Im Sinne eines flächensparenden Bauens und der Bevorzugung von neuen Siedlungsflächen in unmittelbarem Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen erfolgen Dichtefestsetzungen mit einer GRZ von 0,3 bis 0,35, die nicht das nach BauNVO zulässige Maximalmaß von 0,4 nutzen, aber gleichzeitig bei Erhalt einer stark durchgrüntes Wohnbaugebietes eine der Kleinstadt angemessene bauliche Verdichtung ermöglichen. Durch die Überplanung nicht genutzter Gewerbeflächen für eine Wohnnutzung wird dem Grundsatz des Bodenschutzes, bzw. des sparsamen Umgangs mit dem Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen entsprochen.

Die für eine kommunale Bauleitplanung überproportional großen öffentlichen Grünflächen zwischen den einzelnen Baugebieten erfordern einen sehr hohen Pflegeaufwand durch die Kommune. Dieses muss entweder durch den eigenen Bauhof oder durch Aufträge an Fremdfirmen erfolgen. Weiterhin entfällt die Erforderlichkeit durch die relativ breite Grünfläche westlich des bisherigen Gewerbegebietes eine ausreichende Trennung zwischen den Wohngebieten im Westen und den Gewerbegebieten im Osten herzustellen.

Mit Ausnahme der zum Schaalsee gelegenen Grünflächen, die auch durch Besucher und Touristen genutzt werden, haben die Grünflächen zwischen den „Rundlingsdörfern“ des nicht geänderten Teils des Bebauungsplanes eher den Charakter von Flächen, die als Ergänzung der eigenen privaten Grünflächen genutzt werden. Diese großen öffentlichen Grünflächen zwischen den rundlingsartigen Wohngebieten haben keine Aufenthaltsattraktivität für die Allgemeinheit der Stadt oder für Besucher der Stadt. Neben den notwendigen Wegebeziehungen stellen die Grünflächen eine große von der Stadt zu pflegende und damit kostenintensive Fläche dar. Die Pflege der überwiegend privat genutzten öffentlichen Grünflächen wird somit der Allgemeinheit übertragen. Sie erfüllen auch nicht die Funktion eines grünen Wegenetzes, das z.B. auch von Bewohnern der älteren Wohngebiete von Zarrentin im Rahmen der eigenen wohnungsnahen Erholung genutzt wird. Daher ist es aus Sicht der Stadt sinnvoll, unter Erhalt der öffentlichen Wegebeziehung die Grünflächen zwar zu erhalten, aber in den meisten Fällen sie den angrenzenden Privatgrundstücken zur Pflege zu überlassen. Die im Anschluss an den Klosterbezirk vorhandenen Grünflächen am Regenrückhaltebecken und der Wegeführung zum Schaalsse bleiben als öffentliche Grünflächen erhalten und hier bietet sich die Möglichkeit mittel- bis langfristig diese grünen Freiflächen in Gestaltung und Nutzung noch aufzuwerten.

Sollte es sich außerdem herausstellen, dass der Bedarf für einen weiteren öffentlichen Spielplatz besteht bietet die öffentliche Parkanlage südlich des Regenrückhaltebeckens ausreichend Fläche um weitere Spielplatzflächen anzulegen.

In der Standortanalyse zur Entwicklung potentieller Baugrundstücke wurden auch die Möglichkeiten der Nachverdichtung im Kernstadtbereich geprüft. Dabei ist festzustellen, dass sich zusätzlichen Wohnungen in nennenswertem Umfang durch eine Nachverdichtung der Blockinnenhöfe im Kernstadtbereich nicht realisieren lassen.

Die in der Fläche der Änderungssatzung neu geplanten Wohngebiete verfolgen eine grundsätzlich andere städtebauliche Gestaltungsanforderung, so dass die Festsetzungen für die Wohngebiete in dem nicht geänderten Teil des B-Plans Nr. 19 für die Baugebiete, welche von Gewerbegebieten in Wohngebiete geändert wurden nicht übernommen werden. Mit einer Fläche von 10,4 ha hat das Gebiet der Änderungsfläche ein solches städtebauliches Eigengewicht, dass hier sowohl bei der Dichtefestsetzung, wie bei der Gestaltung eigenständige Festsetzungen getroffen werden können. Dennoch werden aus Gründen einer wirtschaftlichen Umsetzung sowie zur Verwirklichung eines harmonischen städtebaulichen Gesamtkonzeptes einige Elemente der bisherigen Planung übernommen. Zum Beispiel wird aus diesen Gründen die bereits realisierte, organisch angelegte Haupterschließungsstraße (Schaalseepark) samt dem ebenfalls vorhandenen Fußwegenetz beibehalten.

Der wesentliche Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist allerdings, dass anstelle der bisherigen Gewerbegebiete dort überwiegend allgemeine und im kleineren Umfang auch reine Wohngebiete festgesetzt werden mit der Zielrichtung, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zum einen dreigeschossige Wohngebäude für betreutes Wohnen, vor allem für ältere Menschen realisiert werden sollen, und zum anderen auch familiengerechte Mehrgeschosswohnbauten entstehen können. Dies erfolgt in Kombination mit einem Sondergebiet für eine zum betreuten Wohnen dazugehörige Tagespflegeeinrichtung, auch mit Inhalten einer Sozialstation, die durch einen anerkannten Träger der Sozial- und Wohlfahrtsverbände, der AWO aus Hagenow, betrieben wird. Weiterhin sind in dem Sondergebiet auch Gesundheitseinrichtungen zulässig. Ziel der Stadt war es, hier die Möglichkeit für den Neubau eines Ärztehauses zu schaffen. Aufgrund des relativ langen und zeitaufwändigen Planverfahrens hat sich im Jahr 2016 nun die Situation ergeben, dass dieses Ärztehaus nun am nördlichen Rand des Klosterbezirkes, am Nordwestende der Amtsstraße, gebaut wird. Die Voraussetzung dafür, dass es der Stadt gelungen ist in Kooperation mit einem Krankenhaus im Landkreis ein Ärztehaus an diesem Standort zu etablieren, bleibt die Änderungsplanung des B-Plans Nr. 19 mit dem geplanten Einwohnerzuwachs und vor allem auch einer örtlichen Konzentration einer Wohnanlage für ältere Menschen, die dann das Ärztehaus zu Fuß – auch rollatorgestützt – erreichen können, bestehen.

Das Plangebiet soll weiterhin einen stark durchgrünten Charakter behalten, wobei festzustellen ist, dass die bisherigen Festsetzungen von großen Grünflächen als stadteigene öffentliche Grünflächen bereits mittelfristig zu erheblichen Pflegekosten führen werden, welche die finanziellen Möglichkeiten einer Stadt mit „nur“ rund 5.000 Einwohnern zukünftig relativ stark belasten würden. Daher werden im Rahmen der Planänderungen die Gehwege innerhalb der Grünflächen als öffentliche Verkehrsflächen der Zweckbestimmung „Gehweg“ verbleiben, die randseitigen großen Grünflächen dagegen zukünftig eigentumsmäßig den benachbarten Wohngebieten als private Grünflächen zugeordnet werden. Durch entsprechende textliche Festsetzungen wird dann die Gestaltung und Bepflanzung geregelt und es wird auch festgesetzt, dass diese großflächigen privaten Grünflächen gegenüber den öffentlichen Gehwegen nicht abgezaunt werden dürfen.

Nachdem das Landesnaturschutzgesetz in Mecklenburg-Vorpommern geändert und hier dem Bundesnaturschutzgesetz angepasst wurde, indem der von Bebauung freizuhaltende Bereich vor Gewässern, hier von dem Ufer des Schaalsees, von früher 100 m nun auf 50 m verringert wurde, besteht die Möglichkeit den bisherigen Gewerbegebieten, die jetzt als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden noch eine qualitätsmäßig hochwertige Wohnanlage als reines Wohngebiet vorzulagern. Die dem Seeufer am nächsten gelegene Stelle der in dem reinen Wohngebiet festgesetzten Baugrenze wird dann ca. 50 m vom per Vermesser im Herbst 2013 festgestellten Seeufer entfernt sein. Wie in Kap. 4.0 ausführlich dargestellt, hat vor dem Entwurf für die Festsetzung eines WR-Gebietes im Baufeld 6 im früheren Gebiet der ökologischen Maßnahmenfläche M 1 ein intensiver Abwägungsprozess stattgefunden zwischen den Belangen eines zusätzlichen Wohnflächenangebotes und der in Richtung Norden fortgeführten historischen Siedlungsstruktur mit der ca. 50 m vom Seeufer entfernten ersten Gebäudereihe einerseits und den Belangen von Natur und Landschaft andererseits. Im Ergebnis der Abwägung hat sich die Stadt dann entschieden, die bebaubaren Flächen in Richtung Schaalsee um das Baufeld 6 mit dem dortigen WR-Gebiet zu erweitern (siehe Kapitel 4.0).

Die ursprünglich in den Gewerbegebieten festgesetzte GRZ von 0,7 wird nun auf 0,35 reduziert und in dem auf der Ostseite vorgelagerten reinen Wohngebiet wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Die aufgrund der ursprünglichen hohen GRZ mögliche dichte und kompakte Bebauung, die wie „ein gestalterischer Riegel“ hätte wirken können wird nun ersetzt durch eine deutlich geringer verdichtete, durchgängigere und durchgrünte Bebauung.

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch bauliche Nebenanlagen ist zulässig, so dass sich ein Versiegelungsgrad (GRZ 2) von dann 0,525 und 0,45 ergibt, d.h. immer noch deutlich unter dem bisherigen Versiegelungsgrad von 0,7. Diese gegenüber des Gewerbegebietsplanes geringere Versiegelung der einzelnen Grundstücke führt dazu, dass ein größerer Teil des dort anfallenden Niederschlagswassers versickern kann oder zumindest in den oberen Bodenschichten verbleibt.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes sind von der Zielsetzung geprägt, die Belange des benachbarten Biosphärenreservates Schaalsee zu würdigen und zu berücksichtigen. Da das Plangebiet sowohl im Bereich des Biosphärenreservates als auch im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Ludwigslust-Parchim liegt, wurden mit beiden Behörden intensive Abstimmungsgespräche geführt. Zusammen wurde eine individuelle Lösung zum Schutz der Uferzone des Schaalsees sowie des vorhandenen Waldmeister-Buchenwaldes erarbeitet, dem nun ein 15 m breiter Waldsaum vorgelagert wird. Dieser wird wiederum von einem 5 m breiten öffentlichen Pflweg begrenzt, der die geplanten privaten Gartenflächen vom Waldsaum trennt und eine Unterhaltung und Pflege der Gehölzstrukturen ermöglicht.

Zur Waldfläche am Südrand des Kirchensees hält die Baugrenze im Baufeld 4 den Abstand von 30 m ein, während im Baufeld 6 ein Abstand von 35 m zur Waldgrenze eingehalten wird. Die Anpflanzungen, die in dem östlich an das Baufeld 6 angrenzenden, neuen Vorwaldsaum erfolgen sollen, halten zukünftig einen Abstand von 20 m zur Baugrenze ein. Die Anpflanzungen sollen zum vorhandenen Hochwald langsam ansteigen, so dass dort Bäume mit kleinerer und mittlerer Wuchshöhe angepflanzt werden.

Die festgesetzten privaten Grünflächen am Baufeld 6 schließen zum Pflweg hin mit einem Erdwall ab. Um die Einhaltung des Waldabstandes zu gewährleisten, wird gemäß § 9 (1) Abs. 15 BauGB festgesetzt, dass die private Grünfläche von baulichen Anlagen wie z.B. Gartenhäusern freizuhalten ist. Hintergrund für diese Festsetzung ist die Gefahr durch Windbruch, wobei umknickende Bäume auf bestehende Gebäude schlagen können. Dieses Paket von planerischen Vorsorgemaßnahmen, die sich in der zeichnerischen Festsetzung von Ausgleichs-/SPE-Flächen darstellt soll Wanderern-/Anwohnern den Zugang zur Uferzone erschweren und somit die vorhandenen Biotope schützen. Außerdem soll verhindert werden, dass Gartenabfälle unkontrolliert über die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der geplanten Einfamilienhäuser entsorgt werden. (siehe Umweltbericht)

Da die bisherige Festsetzung des Geltungsbereiches am Schaalseeufer nicht rechtssicher war, da die Erstfassung des B-Plans nicht auf einem vom Vermesser aktuell ermittelte Karte aufgetragen war, orientiert sich dessen Verlauf nunmehr an einer vorhandenen und durch den Vermesser festgestellte Flurstücksgrenze im Bereich des Hangwaldes.

## **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Als Folge der demographischen Entwicklung hin zu einer alternden Gesellschaft wächst auch die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnformen. Somit steigt im Vergleich mit der bisher vorgesehenen Gewerbenutzung die Realisierungswahrscheinlichkeit mit dieser Änderung erheblich, da das vorliegende Konzept von betreuten Wohnanlagen sowie ein Gebäude für ergänzende Dienstleistungen (Tagespflege) vorsieht. Damit ergänzende Nutzungen für die genannte Zielgruppe sich im gesamten Bereich etablieren können und mit kurzen Wegen erreichbar sind, wird für den überwiegenden Flächenanteil Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind sowohl der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine Ansiedlung dieser Nutzungen innerhalb des Quartiers verkürzt die Wege für seine Bewohner und erhöht somit die Lebensqualität. In diesem Zusammenhang ist auch die Sondergebietsfestsetzung Sozialstation/ Tagespflge zu sehen, die direkt der Versorgung des Stadtteils dient. Daneben bieten ein gesicherter Schulstandort und die Kindertagesstättenausstattung auch die Grundlage für einen kinder- und familienfreundlichen Wohnort.

Die Qualität des Kleinstadtwohnrortes mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen für den täglichen-/ wöchentlichen Bedarf und der attraktive Standort mit guten nahegelegenen Erholungsmöglichkeiten am Schaalsee und Umgebung, ergänzt mit den im ehemaligen Kloster und der Klosterkirche angebotenen Kultureinrichtungen stellt dieses einen hervorragenden Wohnstandort für Menschen der Generation 55plus wie auch für junge Familien dar.

Der in den textlichen Festsetzungen festgesetzte Ausschluss von sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben und Tankstellen begründet sich in einer erhöhten Verkehrs- und Emissionsbelastung und dieses führt so zu vermehrten Konfliktsituationen mit Fußgängern, die im Quartier durch das separat geführte Fußwegenetz besonders geschützt werden sollen. Der Ausschluss dieser störenden Nutzungen verringert die Lärm- und Luftbelastung, erhöht somit die Lebensqualität innerhalb des Quartiers und trägt der exponierten Lage am Biosphärenreservat Schaalsee Rechnung. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen in dem ursprünglichen Bebauungsplan von 0,7 in den Baufeldern 1, 2.1 bis 2.3 und 3 bis 5 auf 0,35 reduziert, und damit, verglichen mit der bisherigen Festsetzung eines Gewerbegebietes, eine aufgelockerte Bebauung vorbereitet. Damit das Areal dennoch wirtschaftlich gebaut werden kann und die Realisierung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen gewährleistet ist, wird die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 bestimmten Nebenanlagen/-Stellplätze nicht eingeschränkt. Somit ergibt sich in den allgemeinen Wohngebieten mit der GRZ von 0,35 einschließlich der oben dargestellten 50 v.H. - Überschreitung durch Nebenanlagen ein maximaler Versiegelungsgrad von 52,5 v.H.

In den WR-Gebieten der Baufelder 2.4, 6 und 7 wird die GRZ etwas niedriger mit 0,3 festgesetzt, so dass eine maximale Grundstückversiegelung von 45 % erfolgt. Im Baufeld 6 umfassen die späteren Grundstücke einerseits Teile des festgesetzten reinen Wohngebietes, wie auch der anschließenden privaten Grünfläche. Da die GRZ nur auf der Basis des WR-Gebietes ermittelt wird, das WR-Gebiet aber nur etwa die Hälfte des späteren Privatgrundstückes ausmacht, ist es erforderlich, die GRZ mit 0,3 festzusetzen. Auf das jeweilige Gesamtgrundstück bezogen ergäbe dieses eine GRZ von nur 0,15 und in Verbindung mit der dort festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm wird deutlich, dass dort in der Konsequenz relativ stark durchgrünte Baugrundstücke entstehen werden. Um nachteilige Auswirkungen auf die östlich des Baufeldes 6 angrenzende Kernzone des Biosphärenreservates zu vermeiden, dort zu dem am Seeuferweg befindlichen Buchenhochwald, soll von dem Baufeld 6 eine möglichst geringe Störung durch dort wohnende Menschen ausgehen, so dass mittels der geringen GRZ und der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm sichergestellt wird, dass nicht die Gefahr besteht, dass aus dem Baufeld 6 durch eine hohe Bewohnerzahl eine Störwirkung für die östlich anschließenden Biotope ausgeht.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm entspricht auch der Größe zahlreicher bereits vorhandener Wohnbaugrundstücke im nicht geänderten Teil des Plangebietes. So sind z.B. alle 11 Baugrundstücke direkt westlich des Baufeldes 3 an der Straße Am Kirchensee (Nr. 11-19, 14-24) zwischen 1.012 und 1293 qm groß. Auch innerhalb der sogenannten Rundlingsdörfer gibt es zahlreiche mehr als 1.000 qm große Baugrundstücke.

Durch die Kombination der Grundstücke mit einem WR-Baugebiet und einer privater Grünfläche wird darüber hinaus ein naturverträglicher Übergang zwischen Baugebiet und Bio-

topfläche geschaffen, denn in den Hausgärten erfolgt in der Regel keine intensive Düngung und es besteht eine oft große floristische und damit auch faunistische Vielfalt, die für viele Tierarten inzwischen sogar bessere Lebensräume bieten, als die inzwischen oft sehr ausgeräumten intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt entschieden, insbesondere mit den Festsetzungen im Baufeld 6 eine planerische Kombination zu wählen, die einerseits den Belangen einer Wohnraumnachfrage auch nach größeren und durchgrünter Grundstücken dient und zum anderen eine Lösung zu finden, welche nachteilige Auswirkungen auf die Kernzone der Biosphäre ausschließt und wo die Grundstücke mit den rückwärtigen, differenzierten Gehölz-, Strauch- und Blumenanpflanzungen eine von den Biotopstrukturen differenzierte „grüne Vorzone“ vor dem Buchenhochwald bildet.

Im Bereich der Tagespflegeeinrichtung wird, verglichen mit den benachbarten Baugebieten mit einer GRZ von 0,5, die höchste Dichte festgesetzt. Die hier vorgesehene soziale Infrastruktur stellt eine besondere und zentrale Nutzung innerhalb des gesamten Quartiers dar, welche gleichzeitig auch Versorgungsumfeld für die gesamte Stadt und den gesamten Amtsbereich hat, so dass auch ein herausgehobenes Maß der baulichen Nutzung an dieser Stelle gerechtfertigt ist. Außerdem werden im Nahbereich der Anlage zwischen den Straßen Schwarzer Weg, Bauhof und Breite Straße keine zusätzlichen Grünflächen benötigt, da das gesamte Umfeld von Grünzügen mit separat geführten Fußwegen geprägt ist. In der bisherigen Bebauungsplanfassung war für die Gebäude in den Gewerbegebieten eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m über Geländehöhe zulässig, mit maximal 15° Dachneigung. Um hier mehrgeschossige Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen zu ermöglichen, allerdings ohne weitere Dach- oder Staffelgeschosse, wird bei allgemeinen Wohngebieten die maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt in Bezug auf die Geländehöhe. Als Bezugspunkt für die Geländehöhe wird die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Da die betreuten Wohnanlagen, die im Baufeld 1 entstehen sollen, auch bei 3 Vollgeschossen einen Aufzug erhalten, muss über dem 2. Obergeschoss noch ein kleiner Technikaufbau entstehen, woraus sich eine Gebäudehöhe von ca. 11,0 m ergibt. Um im WA-Gebiet des Baufeldes 1 das Planungsziel der Ansiedlung des Service Wohnen, bzw. betreutem Wohnen zu realisieren wurde in der textlichen Festsetzung 1.1 bestimmt, dass im Baufeld 1 Wohnen im Sinne von „betreutem Wohnen“ zulässig ist. Im Jahr 2019 lag bereits eine Baugenehmigung für eine Servicewohnanlage vor und seit Mitte 2019 ist die Wohnanlage, entsprechend der zukünftigen Festsetzungen dieser Änderungssatzung, bereits im Bau. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Mitte (Fahrbahn) der öffentlichen Verkehrsfläche (Schwarzer Weg). Durch das geplante relativ flach geneigte Dach wird der Technikaufbau des Fahrstuhls „eingehaust“ und es ergibt sich eine Firsthöhe zwischen 10,5 m und 11,0 m, ohne dass dieses Dach als Dachgeschoss ausbaufähig wäre. In den reinen Wohngebieten östlich von den allgemeinen Wohngebieten wird eine maximale Gebäudehöhe 10,0 m über Geländehöhe festgesetzt und zulässige 2 Vollgeschosse und zusätzlich möglichem Dach- oder Staffelgeschoss.

Die Beschränkung der Höhenfestsetzung auf 11,0 m Gebäudehöhe im Bereich des betreuten Wohnens im Baufeld 1 in dem allgemeinen Wohngebiet und von 10,0 m in den Baufeldern 2 bis 9 orientiert sich an den bisher zulässigen Höhen des ehemals geplanten Gewerbegebietes. Dahinter steht das städtebauliche Ziel, die vorhandene aufgelockerte Wohnbebauung im rückwärtigen Gebiet nicht mehr, wie es bei Realisierung der bisherigen Gewerbegebietsplanung die Folge gewesen wäre von den Wasserflächen abzuschneiden. Die ursprünglich geplante Bebauung würde sich sonst wie eine Barriere zwischen die Einzelhäuser und die Naherholungsbereiche am Schaalsee schieben. Im Gegenteil verfolgt die geänderte Planung das Ziel, eine räumliche Durchlässigkeit des Quartiers zu erreichen. Diese ergibt sich auch durch die vielen öffentlichen Grünflächen mit Fußwegen, die radial angelegt das gesamte Quartier durchziehen.

Das natürliche Geländeniveau fällt leicht in Richtung See ab. Das Geländeniveau im Baufeld 6 liegt etwa 2,0 m niedriger als das Geländeniveau an der Straße Schaalseepark. Trotz der gleichbleibenden maximalen Gebäudehöhe führt dieses zu einer leichten Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Schaalsee. Im August 2019 sind die mehrgeschossigen Wohngebäude in den Baufeldern 2.1 bis 2.3 bereits fertiggestellt, bzw. im Baufeld 8 bereits im Bau.

Sämtliche Festsetzungen, die sich auf das reine Wohngebiet am Schaalseeufer beziehen, dienen einerseits der Sicherung einer guten Wohnqualität am Standort bei gleichzeitiger Minimierung bzw. weitestgehender Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Kernzone des Biosphärenreservates. Hier soll ein hochwertiges Gebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern auf stark durchgrüntem Grundstücken entstehen, wo die hintere Grundstücksgrenze auch in Zukunft durch den Waldsaum des Waldes am Schaalseeufer begrenzt wird.

Über den Bebauungsplan kann die Anzahl der Wohnungen in einem „Angebotsplan“ nicht punktgenau festgesetzt werden. In den reinen Wohngebieten in den Baufeldern 6 und 7 wird der Bau von maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zugelassen. Erfahrungen vergleichbarer Baugebiete zeigt, dass höchstens in 10 bis 15% der Einzelhäuser die Realisierung einer zweiten Wohnung, meist als Einliegerwohnung, erfolgt. Die maximal mögliche Anzahl von Einfamilienhäusern ergibt sich dann aus den Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen. Für die anderen Baufelder wurde aufgrund der dort festgesetzten GRZ und der Anzahl zulässiger Vollgeschosse beispielhaft eine Anzahl von Wohnungen ermittelt. So wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet ca. 190 Wohneinheiten mit einer unterschiedlichen Belegung von kleinen Seniorenwohnungen bis zu größeren Einfamilienhäusern entstehen. Hieraus ergibt sich eine prognostizierte Einwohnerzahl von 360 Einwohnern in dem Bereich der Änderungssatzung.

## **6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im westlichen Teilbereich des Quartiers am Schaalsee außerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung wurden bereits zahlreiche Einfamilienhäuser auf der Basis des geltenden Planungsrechts errichtet. Diese sollen weder baulich noch funktional durch die neue Planung vom Naherholungsbereich Schaalsee abgetrennt werden. Neben den bereits erwähnten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll auch die Festsetzung einer offenen Bauweise diese städtebauliche Zielsetzung verwirklichen, da somit keine baulichen „Riegel“ mit über 50 Metern Länge errichtet werden können. Insbesondere in den Baufeldern 2.1 bis 2.4 und 8 werden die Baufenster so differenziert, dass dort keine langen Gebäuderiegel entstehen können. Das städtebauliche Ziel der Stadt ist es, in den WA-Gebieten keine Doppel- oder Reihenhäuser entstehen zu lassen, sondern kompakte mehrgeschossige Wohnhäuser sowohl im Bereich des betreuten Wohnens, wie auch für Familien.

Auf Anregung der Anwohner hin wurden die überbaubaren Flächen innerhalb der Baufelder 2.1 bis 2.4, 3 und 8 überarbeitet und die zulässige Bauweise geändert. Hier gab es Befürchtungen, es könne aufgrund der in den ersten Planentwürfen noch vorgeschlagenen, zulässigen Bebauung mit über 50 m Länge eine ungegliederte, großformatige Riegelbebauung entstehen, die eine Sperrwirkung zwischen der westlich gelegenen kleinteiligen Einfamilienhausbebauung und dem Schaalseeufer entstehen. In der vorliegenden Planfassung wird deshalb die im Vorentwurf noch vorgesehene abweichende Bauweise mit Gebäuden von bis zu 60 m Länge durch eine offene Bauweise ersetzt mit Gebäuden bis 40 m Gesamtlänge. Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, die so genannten Baufenster, wurden nach dem Vorentwurfsverfahren so differenziert festgesetzt, dass dort allerdings kein Gebäude mit 50,0 m Länge entstehen kann. Die im Jahr 2019 dort bereits gebauten oder im Bau befindlichen Ge-

bäude haben Außenmaße von 20,3 m x 16,5 m, d.h. eine Grundfläche (ohne Außenterrassen) von 335 qm. Weiterhin hat sich die Stadt aufgrund vorgebrachter Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit entschieden in dem Baufeld 1 die vorher maximal zulässige Gebäudelänge von bisher maximal 50,0 m auf 40,0 m Länge zu reduzieren. Daher wird zukünftig eine abweichende Bauweise festgesetzt und auch in diesem Bereich eine Sperrwirkung vermieden.

Die im Vorentwurf der Änderungssatzung noch zusammenhängenden überbaubaren Flächen wurden in kleinere Einzelflächen aufgegliedert und durch die Festsetzung der Planstraßen A (Am Heidengress) und B (An den Klosterwiesen) erschließungstechnisch strukturiert. So entstanden z.B. aus dem Baufeld 2 im Vorentwurf die differenzierten Baufelder 2.1 bis 2.4. Die zur Straße Schaalseepark gelegenen Baufelder 2.1 bis 2.3 erhalten eine GRZ von 0,35, während das zur inneren Grünfläche gelegene Baufeld 2.4 mit 0,3 eine niedrigere GRZ erhält.

Zusammen mit den von Grünflächen begleiteten Fußwegen entsteht so der Charakter eines baulich aufgelockerten und funktional durchlässigen Quartiers. Für das Gebiet mit geplanten Einfamilienhäusern werden ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zugelassen, um auf diesen Grundstücken einen hohen Freiflächenanteil zu schaffen und eine potentielle Störwirkung, wie sie von einem Mehrfamilienhaus ausgehen könnte, auf die östlich angrenzende Kernzone des Biosphärenreservates weitestgehend auszuschließen. Neben den Einzelhäusern mit jeweils maximal zwei Wohnungen werden dort auch Doppelhäuser zugelassen, wobei dann pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig ist.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den Baufeldern 1 bis 5 und 8 (WA-Gebiete) sowie 7 (WR-Gebiet) Hauptbaukörper und direkt angrenzende Terrassenflächen sich innerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten Baufelder befinden müssen. Damit wird einerseits einem planerischen Steuerungsbedarf Rechnung getragen und eine Begrenzung der Terrassenflächen gewährleistet. Andererseits sind die überbaubaren Flächen relativ großzügig dimensioniert, um beim Vollzug des B-Plans den zu erwartenden Anforderungen an die Bebauung durch Bauherren zu entsprechen. Um trotz der Restriktionen, die sich aus der Berücksichtigung der Umweltbelange ergeben (hier: Uferabstand), für das WR-Gebiet in Baufeld 6 eine großzügige Ausdehnung von Terrassenflächen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass diese die rückwärtige, zum See gelegene Baugrenze bis zu 2 m überschreiten können, wobei die Außenterrassen in dem Überschreibungsbereich nicht überdacht werden dürfen. Die Außenterrassen können somit zwar die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, bleiben aber trotzdem noch außerhalb der 50 m Uferfreihaltezone. Im nordöstlichen Bereich der Planung wurde im Baufeld Nr. 6 die Lage der Baugrenze sowie die Form des Baufeldes dem nachrichtlich übernommenen Kerngebiet des Biosphärenreservates gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) von 2016 angepasst und das Baufeld gegenüber der bisherigen Planung um 410 qm reduziert. Zur Einhaltung des Waldabstandes gemäß § 20 LWaldG M-V wurde südlich des Weges B in Baufeld Nr. 4 gegenüber der vorhergehenden Entwurfsfassung die rückwärtige, nördliche Baugrenze um 5 m in Richtung Süden verlagert sowie das Baugebiet zu Gunsten einer breiteren privaten Grünfläche angepasst. In Teil B wird aufgrund der zurückgezogenen Baugrenze als Ausnahme festgesetzt, dass auch die fest mit dem Hauptbaukörper verbundenen Terrassen in Baufeld 4 die nördliche Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten dürfen. Gleichzeitig wurde der dort verlaufende Geltungsbereich minimal an die Konturen des vorhandenen Weges angepasst. Dieses führt zu einer Reduzierung des Baufeld Nr. 4 um 580 qm auf insgesamt 3.517 qm Bau-  
feldfläche. Zwischen der privaten Grünfläche und dem öffentlichen Gehweg, Weg B, wird ein 5 m breiter wegeparalleler öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Ebenso wie beim Baufeld 6 sind die privaten Grünflächen jeweils Gartenteile der zusammenhängenden Grundstücke, die sich dann aus Baugebieten und Grünflächenanteilen zusammensetzen.

### 6.3 Mindestgrundstücksgrößen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

Das städtebauliche Konzept sieht im Übergang zum Uferbereich des Schaalsees eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung vor, um einen hohen Freiflächenanteil und damit räumliche Durchlässigkeit des Baukonzeptes sicherzustellen. Um dieses sicherzustellen, werden neben der Grundflächenzahl von 0,35 in zwei Abstufungen Mindestgrundstückgrößen von 750 qm bzw. 1.000 qm festgesetzt. Der städtebaulichen Konzeption folgend sind die Grundstücke dabei umso größer, je näher sie zur Uferkante hin gelegen sind. Dementsprechend sind für Baufeld 6 auf der Ostseite der Planstraße C 1.000 qm Mindestgröße festgesetzt und für das Baufeld 7 sind es mindestens 750 qm.

### 6.4 Flächen für private Garagen und Stellplätze

Um der Entstehung großflächiger Stellplatzanlagen vorzubeugen werden in den Baufeldern 1, 2.1 bis 2.3 und 8 gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB Flächen für Stellplätze und Carports in der Planzeichnung festgesetzt. Dieses Steuerungsinstrument wird ausschließlich im Bereich der Geschosswohnungsbauten angewandt, da nur hier ein expliziter Steuerungsbedarf zur Festsetzung der Lage der Stellplätze gesehen wird. Nur im Bereich der Geschosswohnungsbauten fallen unter Einbeziehung der Dichtekennzahlen größere Mengen an Stellplätzen an, die bei geballter Anordnung zu städtebaulich unverträglichen „Stellplatzwüsten“ führen können. Dieses wird durch die Aufteilung der Stellplätze auf mindestens zwei Standorte verhindert.

Da seit dem 2. Mai 2016 für das gesamte Gebiet der Stadt Zarrentin am Schaalsee die Stellplatzsatzung gilt, ist es nicht mehr erforderlich in diesem Bebauungsplan die nachzuweisende, erforderliche Anzahl von Stellplätzen festzusetzen. Dieses ist nur erforderlich, wenn eine von der Stellplatzsatzung abweichende Festsetzung getroffen würde. Aus Sicht der Stadt gibt es keine städtebauliche Begründung dafür, dass im Gebiet der 6. Änderung des B-Planes Nr. 19 eine von der für die gesamte Stadt per Satzung festgelegte Regelung der Anzahl notwendiger Stellplätze abgewichen werden soll.

Die Stellplatzsatzung bestimmt, dass bei dem Bau von Einfamilienhäusern pro Wohnung zwei Stellplätze zu bauen sind. Aufgrund der Festsetzung zu Mindestgrundstücksgrößen ist es problemlos möglich diese Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Im Bereich der Einfamilienhausbebauung sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, damit diese nicht im rückwärtigen Teil der Grundstücke platziert werden. Dieses vermeidet zum einen die Entstehung übermäßig langer Zufahrten und zum anderen soll der Zufahrtsverkehr nicht in die rückwärtigen Ruhebereiche der Grundstücke gelenkt werden. beim mehrgeschossigen Wohnungsbau sind laut Stellplatzsatzung jeweils ein Stellplatz pro Wohneinheit zu bauen und bei Altenwohnanlagen zu denen auch die Wohnform des betreuten Wohnens zählt, sind 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu bauen.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sozialstation/Tagespflege“ stellt insofern eine Sondersituation dar, weil die Grundflächenzahl mit 0,5 höher ist als bei allen anderen Baufeldern. Deshalb wird eine Anlage von Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um im Rahmen der Objektplanung eine größere Flexibilität bei der Lage der Stellplätze zu gewährleisten. Außerdem gibt es hier keine rückwärtige Ruhezone oder ähnliches zu schützen, da das Baufeld 9 von drei Seiten mit Verkehrsflächen umgeben ist und keine Wohnnutzung vorgesehen ist. Hier ergibt sich die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der städtischen Stellplatzsatzung, nicht je Wohneinheit, sondern in Abhängigkeit von der realisierten Nutzfläche (1 Stpl. je 35 qm NF).

## **6.5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auch die Festsetzung der Zulässigkeit von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude innerhalb der Baufelder 2.4 und 3 bis 7 wird dem Ziel einer Wohnanlage mit Gebäuden im Charakter von Einfamilienhäusern, auch in der Ausführung von Doppelhäusern, Rechnung getragen. Damit soll verhindert werden, dass über das Rechtsmittel der Abgeschlossenheitsbescheinigung im Lauf der Zeit eine Umwandlung der Einzelhäuser in Geschosswohnungsbauten stattfindet.

Damit einher geht eine erhöhte Immissionsbelastung durch verstärkten An- und Abfahrtsverkehr sowie ein vermehrter Stellplatz- und Parkplatzbedarf, der durch die Planung nicht abgedeckt ist.

Insgesamt würde sich die Wohnqualität im Quartier verringern und der Charakter des Baugebietes verändert. Die Festsetzung zur Beschränkung der Wohneinheiten sichert somit langfristig den Wert der Wohnlage. Da dort auch der Bau von Doppelhäusern zulässig ist, wird gleichzeitig festgesetzt, dass bei dem Bau von Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig ist.

## **6.6 Gestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

Es werden in Teil B insgesamt sechs gestalterische Festsetzungen getroffen, die zu einem harmonischen Gesamtbild führen sollen, ohne eine Uniformiertheit zu erzeugen.

Die bisherigen großen öffentlichen Grünflächen am Rande der Baufelder 1, 2.4 und 3 werden nun, mit Ausnahme einer 5 m breiten wegbegleitenden öffentlichen Grünfläche, als private Grünflächen festgesetzt. Dieses führt zu einer erheblichen finanziellen Entlastung der Stadt, da diese Flächen aus der durch die Stadt durchzuführenden Pflege herausfallen. Weiterhin wird die Pflege und im Bedarf die Ersatzpflanzung der Obstbäume in den Grünflächen westlich der Baufelder 2.4 und 3 in Zukunft durch Private erfolgen. Um den offenen Charakter dieser Grünflächen zu erhalten ist es nicht zulässig diese Grünflächen einzuzäunen. Abgrenzungen und Einteilungen dürfen nur durch Gehölzpflanzungen erfolgen.

Bezüglich der Außenwandmaterialien wird die Verwendung von Holz ausgeschlossen. Der Bau von „Schwedenhäusern“ oder von Blockhäusern nach norwegischem oder kanadischem Vorbildern ist nicht geeignet für eine mecklenburgische kleinstädtische Architektur. Als Ausnahmen sind nur untergeordnete Holzverkleidungen an der Außenfassade zulässig.

Bei der Verwendung von Putz werden eher zurückhaltende Farben wie weiß, beige und hell- bis mittelgrau zugelassen. In den gestalterischen Festsetzungen wird keine Mindestdachneigung festgesetzt, so dass auch der Bau von Flachdächern zulässig ist. Für den Fall, dass ein geneigtes Dach gebaut wird, wird in Teil B mit der Festsetzung III/3 festgesetzt, dass das geneigte Dach dann als Hartdach oder als Reetdach gebaut werden muss. Prägend für ein Baugebiet sind bei geneigten Dächern auch die Dachmaterialien. Daher werden lasierte und glänzende Dachmaterialien bei geneigten Dächern nicht zugelassen. Es sind Hartdächer in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit oder Mischfarben zulässig, ebenso wie Reetdächer. Es wird darauf hingewiesen, dass bei dem Bau von Reetdächern nach § 32 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) größere Sicherheitsabstände einzuhalten sind.

Die privaten Stellplatzflächen sind mit breitfugigem Pflaster zu bauen, welches den Regenwasserversickerungsanteil erhöht und bei dem Bau von Garagen oder Carports ist beim Bau von Flachdächern dieses jeweils als Gründach herzustellen.

## **6.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonst. Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In vielen Einfamilienhausgebieten ergeben sich bei der Realisierung Konflikte bei der Platzierung von Straßenbäumen mit der Anordnung von Garagen und deren Zufahrten. Da die exakte Lage der Grundstücksgrenzen durch den Bebauungsplan nicht gesteuert wird und meistens in der Phase der Bauleitplanung noch nicht feststeht, sind auch die Garagenstandorte (meistens auf der Grundstücksgrenze) nicht planbar. Andererseits ist die Festsetzung von Einzelbäumen im Straßenraum, möglichst mit gleichmäßigen Abständen ein wichtiges Gestaltungsmerkmal qualitativ hochwertiger Wohnquartiere und auch ökologisch sinnvoll. Diese werden deshalb auf der Grundlage der o.g. Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches mit den dafür vorgesehenen Symbolen der Planzeichenverordnung festgesetzt. Als Kompromiss und zur Flexibilisierung der Festsetzung ist eine Verschiebung der Einzelbäume um zwei Meter in jede Richtung zulässig. Zwar wird der Rhythmus stellenweise beeinträchtigt, wenn Straßenbäume aufgrund von Zufahrten abweichend gesetzt werden, mit der Realisierung der Straßenbäume wird das Ziel einer durchgrünter Wohnstraße vollständig erreicht. Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Einzelbäumen werden zur gestalterischen und umweltfachlichen Auswertung gemäß Kap. 1.1 der Grünordnerischen Festsetzungen zusätzliche Einzelbäume je Planstraße festgesetzt, deren Standorte zur Erhöhung der planerischen Flexibilität frei gewählt werden können. Gegenüber der bisherigen Planzeichnung werden fast alle im bestehenden Straßenraum gepflanzte Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Lediglich fünf bestehende Bäume am Schwarzen Weg und am Schaalseepark werden zur Schaffung von Stellplatzzufahrten zur Disposition gestellt.

## **6.8 Technische Infrastruktur**

Im Bereich der technischen Infrastruktur kann im Sinne einer ressourcenschonenden Realisierung auf die bereits vorhandenen Anlagen zurückgegriffen werden. Durch die Überplanung der Gewerbegebiete mit Wohnungsbau entsteht allerdings ein veränderter Bedarf an Medien, so dass teilweise die Dimensionierung und Anordnung der Infrastruktur angepasst bzw. ergänzt werden muss.

## **6.9 Verkehrsflächen**

Die bereits vorhandene Haupteinfahrtsstraße (Breite Straße, Schaalseepark, Am Kirchensee, Schwarzer Weg) kann in ihrer jetzigen Form und Gestaltung weiterhin unverändert genutzt werden. Auch das bereits angelegte Fußwegenetz fügt sich mit seiner bestehenden Form in das neue Wohnkonzept ein und sichert die fußläufige Durchlässigkeit des Gebiets. Für das geplante Einfamilienhausgebiet im Baufeld 6, das flächenmäßig über die bisherigen Baugebiete hinausgeht, wird eine neue Schleifeneinfahrt ergänzt. Diese Planstraße C (Am Schaalseeufer) wurde bereits als Mischverkehrsfläche (nur mit Schrittgeschwindigkeit) planmäßig als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Sie verläuft im Wesentlichen parallel zur Uferkante etwa im Verlauf des dort vorhandenen Gehweges und verbindet die vorhandene Wendeanlage mit der "Breite Straße", die das Wohngebiet direkt mit der Ortslage der Stadt Zarrentin am Schaalsee verbindet. Auch die neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A (Am Heidengress) im Baufeld 3 und B (An den Klosterwiesen) zwischen den Baufeldern 2.1 bis 2.4 werden als Mischverkehrsflächen festgesetzt, da sie einerseits mit einer geringen Verkehrsdichte belastet werden und andererseits ein fußgängerfreundliches Wohnumfeld geschaffen werden soll. Im Sommer 2019 waren auch diese Straßen bereits fertiggestellt.

Durch die neu entstehenden ca. 190 Wohneinheiten wird sich voraussichtlich folgender zusätzlicher Kfz-Verkehr ergeben:

Für die 31 Einfamilienhausgrundstücke werden 1,5 PKW pro Wohneinheit angesetzt: 46,5 Kfz

Bei den 160 Geschosswohnungen erfolgt folgende Differenzierung:

|   |             |
|---|-------------|
| 80 WE („normale Wohneinheiten“) x 1,0 Pkw | = 80 Kfz    |
| 80 WE betreutes Wohnen x 0,5 Pkw          | = 40 Kfz    |
| Gesamtsumme                               | = 166,5 Kfz |

Die Pkw werden an Werktagen im Durchschnitt 2,0 mal genutzt (bei Einfamilienhäusern häufiger, bei betreutem Wohnen weniger), so dass sich pro Kfz 4,0 Fahrbewegungen (2,0 Abfahrten und 2,0 Rückfahrten = 4,0 Fahrbewegungen) ergeben. An Werktagen ergibt sich ein zusätzlicher durchschnittlicher Verkehrsmengenwert von 666 Kfz pro 24 Stunden an der Breiten Straße an der Südgrenze des B-Plangeltungsbereiches. Diesem Wert kann ein Pauschalwert für Besucher- und Lieferverkehr von 8 bis 10 v. H., d. h. von 60 Kfz pro 24 Stunden aufgeschlagen werden, so dass sich an Werktagen der DTV-Wert (Durchschnittlicher Tagesverkehrswert) am Südende der Breiten Straße um ca. 726 Kfz pro 24 Stunden erhöht. Unter der Annahme, dass in Baufeld 1 45 Kraftfahrzeuge mehr abgestellt werden, falls dort „normale“ Wohnungen gebaut würden mit der Anforderlichkeit von einem Stellplatz pro WE, würde sich der Wert des zusätzlichen Kfz-Verkehrs an Werktagen auf 906 Kfz pro 24 Stunden erhöhen. Im Gegensatz dazu entfällt der sonst bei der Realisierung des Gewerbegebietes angefallene Gewerbeverkehr, so dass sich auch eine relativ niedriger LKW-Anzahl ergeben wird.

Der Kfz-Verkehr aus dem ursprünglich festgesetzten Gewerbegebiet ist in der Menge sehr schwer einzuschätzen, da es dort sehr unterschiedliche Gewerbebetriebe mit vielfältigem Verkehr durch Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr geben würde. Unter der Annahme des ursprünglich im Nordosten geplanten Hotels und der Medienbranche zugeordneten Betrieben in den anderen Gewerbegebieten hätten, konservativ geschätzt, im gesamten Gewerbegebiet ca. 250 Arbeitsplätze entstehen können. Die Angestellten wären fast ausschließlich mit dem eigenen PKW zur Arbeit gekommen, so dass allein durch An- und Abfahrt 500 Kfz-Bewegungen/24h werktäglich entstanden wären. Hotelgäste, Kunden und Restaurantbesucher können nochmals mit ca. 300 bis 350 An- und Abfahrten, d.h. zusammen 700 Kfz-Bewegungen prognostiziert werden, so dass ohne Lieferverkehr eine Kfz-Belastung an der Breiten Straße von 1.200 Kfz-Bewegungen/24h werktäglich entstanden wäre, mit Lieferverkehr 1.300 Kfz-Bewegungen/24h werktäglich. Das wäre eine Verkehrszunahme in der Breiten Straße gewesen, die deutlich höher wäre als die oben ermittelten ca. 726 bis 906 zusätzlichen Kfz in der Breiten Straße bei Realisierung der Änderungssatzung. Die vorhandenen Straßenausbauten, auch der Breiten Straße können diesen zusätzlichen Kfz-Verkehr problemlos bewältigen. Dieses gilt auch für den Knoten der Anbindung der Breiten Straße an die zur Töpferstraße abbiegende B 195.

## 6.10 Entwässerung

### 6.10.1 Schmutzwasser

Die **Schmutzwasserkanalisation** verläuft mit einer Freigefälleleitung unterhalb der bereits erwähnten Hauptschließungsstraße Schwarzer Weg/Schaalseepark/Am Kirchensee bis zu einem Pumpwerk, das am tiefsten Punkt im Bereich des Baufeld 3 angeordnet ist. Die Dimen-

sionierung des Systems war ursprünglich zur Entwässerung eines Gewerbegebietes vorgesehen und ist deshalb für die nunmehr geplanten Wohngebiete in diesem Bereich ausreichend dimensioniert. Für die neu geplanten reinen Wohngebiete am Schaalsee muss die Anlage ergänzt werden, wobei aus heutiger Sicht eine entwässerungstechnische Lösung problemlos möglich scheint. Im weiteren Verlauf der Planung wird ein Fachbüro mit der Ausarbeitung einer fachgerechten Lösung beauftragt. Das zuständige Abwasserentsorgungsunternehmen für den Plangeltungsbereich ist der Abwasserzweckverband Sude- Schaale.

### 6.10.2 Niederschlagswasser

**Niederschlagswasser** ist gemäß dem Landeswassergesetz vorrangig zu versickern, wenn die örtlichen Bodenverhältnisse dieses erlauben. Ein Fachgutachten vom 30.04.2004 kommt aber zu dem Schluss, dass die vorhandenen Baugrundverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht ermöglichen. Das bereits realisierte Konzept des Fachbüros Merkel Ingenieur Consult sah deshalb entsprechend der Geländetopographie zwei Regenrückhaltebecken vor, eines davon mit einem Vorklärbecken. Im Süden befindet sich eine Beckenkombination. Im Süden ist das kleinere und ständig mit Wasser gefüllte Becken ein Absetzbecken, auch jeweils mit hohem Wasserstand. Hieraus führt eine Überlaufleitung in das östlich anschließende große so genannte Trockenbecken, was aus den bereits in Kap. 5.0 geschilderten Gründen eine überproportionale Größe hat.

Hier besteht der Bedarf für ein Rückstauvolumen von 1.700 m<sup>3</sup>, was im Falle des vollen Rückstauvolumens dazu geführt hätte, dass die Grube nicht einmal zur Hälfte gefüllt gewesen wäre. Aus diesem Trockenbecken führt die gedrosselte Wasserabführung über eine Leitung in den Schaalsee. In dieses Regenrückhaltebecken wird nicht nur das Regenwasser aus dem größten Teil des Gebietes des B-Plans Nr. 19 eingeleitet, sondern auch zusätzliche Flächen aus dem alten Stadtgebiet (Im Zusammenhang mit dem Neuausbau der B 195).

Im Norden, östlich des Baufeldes 3, inmitten einer öffentlichen Grünfläche (in der alten Planfassung inmitten eines Gewerbegebietes) befindet sich ein weiteres, 861 qm großes Regenrückhaltebecken. Dieses ist ein so genanntes Nassbecken, was durch inzwischen von selbst angesiedelten Schilfzonen in den Uferbereichen einen sehr naturnahen Eindruck macht. Auch von hier aus verläuft eine Überlaufleitung in den Schaalsee. Das Entwässerungssystem über dieses Nassbecken ist getrennt von dem Entwässerungssystem über die südlichen Regenrückhaltebecken und dort erfolgen keine Veränderungen.

Dieses war erforderlich, da das anschließende Regenrückhaltebecken über einen Überlauf zum Schaalsee hin verfügt und nach bisheriger Planung dort leicht verschmutztes Oberflächenwasser angefallen wäre, das mit dieser Belastung nicht sofort hätte eingeleitet werden dürfen. Das zweite Regenrückhaltebecken im Bereich des allgemeinen Wohngebietes im Bau- feld 3 besitzt ebenfalls einen Überlauf in Richtung Schaalsee.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Zarrentin am Schaalsee sieht Wohnen statt Gewerbe vor. Auch unter Verwendung der Rechenmodelle, die ein erhöhtes Auftreten von Starkregenereignissen berücksichtigen, hat das Fachingenieurbüro eine Volumenerhöhung von 500 m<sup>3</sup> berechnet, so dass nunmehr in dem südlichen Regenrückhaltebeckensystem ein Rückstauvolumen von 2.200 m<sup>3</sup> gewährleistet werden muss.

Das Fachingenieur-Büro Merkel Ingenieur Consult Schwerin hat im Herbst 2016 ein neues Regenwasserentsorgungskonzept erarbeitet, welches die aktuell versiegelbaren Flächen im Gebiet des gesamten B-Plan Nr. 19 und das aus der Kernstadt durch einen RW-Kanal unter der Breiten Straße berücksichtigt hat. Weiterhin wurden aktuelle Rechenmodelle mit dem zu erwartenden häufigeren Auftreten von Starkregenergüssen berücksichtigt. Dieses Regenwas-

serentsorgungskonzept, welches auch die Grundlage für die Flächenverkleinerung und gleichzeitige Vertiefung des verkleinerten RRB war, wurde am 29.09.2017 von der Unteren Wasserbehörde im Landkreis Ludwigslust-Parchim wasserrechtlich genehmigt. Hieraus ergibt sich, dass es durchaus mehrfach im Jahr zu der rechnerisch ermittelten maximalen Einstauhöhe von gut 1 Meter unter Böschungskante. In diesem Fall wird der weitere Zufluss von Regenwasser gedrosselt und das Regenwasser staut sich zurück in den unter den Straßen verlegten Regenwasserkanälen, die als Rückstaukanäle gebaut wurden und somit ein zusätzliches Rückstauvolumen darstellen. Die festgelegte Einleitungsmenge in das RRB beträgt 14,44 l/s, das entspricht ca. 860 l/min.

Bei einer Verringerung der Regenrückhaltebeckenfläche im Süden auf 1.411 qm kann bei einer Vertiefung der „Restgrube“ um 30 cm dieses Rückstauvolumen problemlos zurückgehalten werden. Die dann kurzzeitig vorhandene Einstauhöhe von 2,70 m liegt dann immer noch 1,05 m unter der Böschungsoberkante des Regenrückhaltebeckens.

Die Überplanung des Regenrückhaltebeckens wird im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen entsprechend berücksichtigt. Der Rückbau dieses hydraulisch nicht benötigten Teils der Anlage und der Nutzbarmachung als Bauland wird bei der Abwägung höher gewichtet als eventuelle umweltfachliche Belange, im Sinne des Biotop- und Artenschutzes, da weder geschützte Biotope oder Tierarten, noch wichtige Verdunstungsflächen, die das örtliche Mikroklima positiv beeinflussen könnte, betroffen bzw. beeinträchtigt werden. Das große Becken stand in den vergangenen Jahren mit Ausnahme einiger kleiner zeitweilig vorhandener Wasserflächen überwiegend leer, so dass bei nicht vorhandener Wasserfläche auch keine Verdunstung erfolgen konnte. In diesem Zusammenhang ist auch die direkte Nähe großer Wasserflächen (Schaalsee) zu berücksichtigen.

Bei diesem Regenrückhaltebecken handelt es sich außerdem um eine technische Anlage. In der Begründung wird in Kap. 5.0 erläutert, aus welchen historischen Gründen, die nämlich in der in den 1990er Jahren durchgeführten Bodensanierung lag, dieses auch damals schon zu groß dimensionierte Regenrückhaltebecken gebaut wurde.

Anfallendes Niederschlagswasser kann nur in relativ geringem Maße in den oberen Schichten der Gartenanlagen versickern. Daher geht das vom Fachingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, erstellte neue Niederschlagswasserentsorgungskonzept rechnerisch davon aus, dass sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf versiegelte Flächen über die Regenrückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt entsorgt, d. h. in den Schaalsee eingeleitet wird. Zum Nachweis hierfür wurde bereits eine vorläufige Wassertechnische Berechnung des Fachbüro Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, vom 07.10.2016 vorgelegt, die in ihrer abschließenden Version der Fachbehörde zu Kenntnis gegeben wurde.

Das zuständige Wasserversorgungsunternehmen für den Plangeltungsbereich ist der Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Für die Versorgung des Plangebietes wurden Trinkwasserleitungen im Querschnitt der Haupterschließungsstraße verlegt, die zur Versorgung der geplanten Anlage für betreutes Wohnen dienen kann. Für die Einfamilienhausbebauung muss das vorhandene Netz erweitert werden und die entsprechende Fachplanung ergänzt werden.

## 7.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Bauflächen und sonstige Flächen stellen sich im Rahmen der 6. Änderungsplanung wie folgt dar:

| <b>1. Baugebiete</b>                 | bisherige Fläche (B-Plan 19) | Fläche gem. 6. Änd. (März 2018) |
|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| <b>Baufeld 1</b>                     |                              |                                 |
| Gewerbegebiet (A3)                   | 7.096 qm                     | - qm                            |
| Allgemeines Wohngebiet (BF 1)        | - qm                         | 7.710 qm                        |
| <b>Baufeld 2</b>                     |                              |                                 |
| Gewerbegebiet (A2)                   | 7.102 qm                     | - qm                            |
| Allgemeines Wohngebiet (BF 2.1)      | - qm                         | 1.053 qm                        |
| Allgemeines Wohngebiet (BF 2.2)      | - qm                         | 2.287 qm                        |
| Allgemeines Wohngebiet (BF 2.3)      | - qm                         | 1.054 qm                        |
| Allgemeines Wohngebiet (BF 2.4)      | - qm                         | 3.135 qm                        |
| <b>Baufeld 3, 4, 5</b>               |                              |                                 |
| Gewerbegebiet (E)                    | 9.738 qm                     | - qm                            |
| Allgemeines Wohngebiet (BF 3)        | - qm                         | 4.327 qm                        |
| Allgemeines Wohngebiet (BF 4)        | - qm                         | 3.060 qm                        |
| Allgemeines Wohngebiet (BF 5)        | - qm                         | 2.355 qm                        |
| <b>Baufeld 6</b>                     |                              |                                 |
| Reines Wohngebiet (BF 6)             | - qm                         | 8.850 qm                        |
| <b>Baufeld 7</b>                     |                              |                                 |
| Reines Wohngebiet (BF 7)             | - qm                         | 4.871 qm                        |
| <b>Baufeld 8</b>                     |                              |                                 |
| Gewerbegebiet (A1)                   | 9.430 qm                     | - qm                            |
| Allgemeines Wohngebiet (BF 8)        | - qm                         | 6.969 qm                        |
| <b>Baufeld 9</b>                     |                              |                                 |
| Gewerbegebiet (A4)                   | 2.695 qm                     | - qm                            |
| <u>Sonstiges Sondergebiet (BF 9)</u> | <u>- qm</u>                  | <u>2.695 qm</u>                 |
| <b>Baugebiete Summe</b>              | <b>36.061 qm</b>             | <b>48.366 qm</b>                |

**2. Verkehrsflächen****öffentliche Verkehrsflächen**

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| a) Haupterschließungsstraßen                        | 10.750 qm       | 10.104 qm       |
| Schaalseepark, Schwarzer Weg, Breite Straße, Bauhof |                 |                 |
| b) Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung             |                 |                 |
| Verkehrsberuhigter Bereich                          | - qm            | 4.126 qm        |
| <u>Bereich für Fußgänger und Radfahrer</u>          | <u>3.320 qm</u> | <u>3.517 qm</u> |
| Verkehrsflächen Summe                               | 14.070 qm       | 17.747 qm       |

**3. Versorgungsflächen**

|                           |      |       |
|---------------------------|------|-------|
| <u>Abwasserentsorgung</u> | - qm | 46 qm |
| Versorgungsflächen Summe  | - qm | 46 qm |

**4. Grünflächen und Wald**

|                         |             |                 |
|-------------------------|-------------|-----------------|
| Öffentliche Grünflächen | 48.589 qm   | 12.011 qm       |
| Private Grünflächen     | - qm        | 14.924 qm       |
| Flächen für Wald        | - qm        | 1.974 qm        |
| <u>SPE-Fläche</u>       | <u>- qm</u> | <u>6.248 qm</u> |
| Grünflächen Summe       | 48.589 qm   | 35.151 qm       |

**5. Wasserflächen**

|                                    |               |             |
|------------------------------------|---------------|-------------|
| Regenrückhaltebecken Nord (BF 3)   | 1.739 qm      | 861 qm      |
| Regenrückhaltebecken Süd 1 (groß)  | 2.645 qm      | 1.411 qm    |
| Regenrückhaltebecken Süd 2 (klein) | 677 qm        | 677 qm      |
| <u>Entwässerungsgraben</u>         | <u>476 qm</u> | <u>- qm</u> |
| Summe                              | 5.580 qm      | 2.949 qm    |

**Plangebiet Summe** **104.259 qm** **104.259 qm**

## 8.0 Hinweise

### 8.1 Bodendenkmalbelange

Bei den mit der Farbe rot in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmalen (siehe kreisförmige Markierungen) sind vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Vorhaben innerhalb eines Bodendenkmals (rote kreisförmige Markierung) ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, wenn die Maßnahme nicht nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung erfordert. Genehmigungsbehörde ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim, die untere Denkmalschutzbehörde (UDSB). In dem Plangebiet bedeutet dieses, dass im Rahmen der Bauantragstellung oder bei einem Freistellungsverfahren für bauliche Anlagen im Bereich der gekennzeichneten Bodendenkmale und direkt angrenzend, bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ludwigslust-Parchim, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen ist. Vor der Erteilung dieser Genehmigung, darf mit Baumaßnahmen nicht begonnen werden

#### Begründung:

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale. Die in der Vorzeit durch die UDSB erarbeitete Stellungnahme hierzu ist im Abwägungsergebnis der frühzeitigen TöB Beteiligung berücksichtigt und in wichtigen Punkten übernommen worden. Diese sind Gegenstand der vorliegenden o.g. Änderung. Weitere Ergänzungen/Hinweise oder Streichungen sind aus Sicht der UDSB nicht erforderlich.

Demgegenüber sind unter „Punkt: 2.4 - Genannte Maßnahmen zur Vermeidung. Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzungen“ genannten externen Ausgleichsmaßnahmen auf den genannten Flurstücken Bodendenkmale (blaue Bodendenkmale) betroffen und es kann hierdurch zu Eingriffen (Pflanzungen Bäume/Aufforstung u.a.) in diese kommen. (siehe beigefügte Karten- blaue, flächige Markierung). Vorbehaltlich der fachlichen Wertung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind aus Sicht der UDSB daher folgende Aspekte hierbei zu beachten:

Bei den mit der Farbe Rot gekennzeichneten Bodendenkmälern ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

#### Hinweis:

Wenn während der Erdarbeiten es zu Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gern. § 11 DSchG M-V das Landesamt: für Kultur und Denkmalpflege, Landesarchäologie (Tel.: 0385 - 58879647 oder Mail: 1.saalow@lakd-mv.de) Herr Dr. Lars Saalow und/oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und

die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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 (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V), doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## 9.0 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Zarrentin am Schaalsee hat am 18.12.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“ beschlossen. Da durch die Änderung Grundzüge der Planung berührt werden, wird ein zweistufiges Verfahren gemäß dem Baugesetzbuch durchgeführt. Als nächster Schritt erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.10.2014 bis 5.12.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 25.11.2014 bis zum 30.12.2014 mit einer ergänzenden Einwohnerversammlung am 09.11.2015. Der verhältnismäßig lange zeitliche Abstand zwischen beiden Beteiligungsformaten resultierte einerseits aus dem erheblichen Abstimmungsbedarf bezüglich der umweltfachlichen Belange und andererseits aus dem gesteigerten Interesse der Öffentlichkeit. Insbesondere von der direkten Anwohnerschaft wird die Planung kritisch begleitet, was u.a. in der Gründung einer Bürgerinitiative zum Ausdruck kommt.

Gegenüber der am 30.06.2016 im Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Wege, Verkehr und Umwelt sowie der im Hauptausschuss am 14.07.2016 vorberatenen Fassung wird zur Wahrung der Belange des Biosphärenreservates Schaalsee das Kerngebiet des Biosphärenreservates gemäß dem erst kurzfristig festgestellten Landesentwicklungsplan (LEP 2016) nachrichtlich übernommen und die betroffenen Baugebiete Nr. 4 und 6 angepasst.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 04.08.2016 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf, Stand Juli 2016 gefasst. Mit Schreiben vom 08.08.2016 wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planentwurfsunterlagen in der Zeit vom 22.08.2016 bis zum 23.09.2016 in den Räumen des Amtes Zarrentin.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hat es dann im 4. Quartal 2016 diverse Beratungen mit verschiedenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange, aber auch mit Vertretern von Personengruppen aus der Öffentlichkeit gegeben, die zu verschiedenen Änderungen und Präzisierungen im Teil A und im Teil B des Bebauungsplanes und im Umweltbericht geführt haben.

Obgleich die Grundzüge der Planung sich nicht verändert haben, machte es die Vielzahl der kleineren Änderungen erforderlich einen geänderten Entwurf zu beschließen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Am 31.01.2017 wurde auf der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Wege, Verkehr und Umwelt die geänderte Entwurfsplanung beraten, der erneute Entwurfsbeschluss empfohlen und dann auf der Sitzung der Stadtvertretung am 30.03.2017 lag der geänderte Entwurf (Stand Januar 2017) zur Beschlussfassung vor, um damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Beteiligungsverfahren erneut durchzuführen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.04.2017. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB wurde parallel dazu mit Auslegung der Planunterlagen vom 20.04.2017 bis zum 22.05.2017 in den Räumen des Amtes Zarrentin durchgeführt.

Die sich daraus ergebenden redaktionellen Änderungen wurden in die Planunterlagen übernommen. Die Änderungen berührten aber nicht die Grundzüge der Planung, so dass in der Sitzung der Stadtvertretung am 27.07.2017 der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Im Rahmen der Prüfung der Umsetzung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen im Ortsteil Bantin ergaben sich Probleme bezüglich der Durchführbarkeit, weshalb der am 27.07.2017 gefasste Satzungsbeschluss am 26.10.2017 wieder aufgehoben. Vor diesem Hintergrund wurden veränderte Kompensationsmaßnahmen erarbeitet, weshalb die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB, auf Grundlage der teilweise neu festgesetzten Kompensationsmaßnahmen erneut durchgeführt wurden.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in den Diensträumen des Amtes Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten sowie im Bürgerbüro in der Zeit vom 15. Dezember 2017 bis zum 19. Januar 2018. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15. Dezember 2018 ebenfalls gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Die in diesen erneuten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Stadtvertretung am 15.03.2018 beraten und beschlossen.

Die sich daraus ergebenden redaktionellen Änderungen wurden in die Planunterlagen übernommen. Die Änderungen berührten aber nicht die Grundzüge der Planung, so dass in der Sitzung der Stadtvertretung am 15.03.2018 ebenfalls der Satzungsbeschluss gefasst wurde.

Nach der Rechtskraft der Satzung wurde dann von Einwohnern aus dem nicht geänderten Teil des Bebauungsplans Nr. 19 und von einem Naturschutzverband beim Oberverwaltungsgericht (OVG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Greifswald, Klage gegen die Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplans eingereicht. Weiter erfolgte der Antrag auf eine einstweilige Anordnung im Normenkontrollverfahren, um den Vollzug des Baurechtes auszusetzen. Am 12.12.2018 erfolgte eine einstweilige Anordnung des OVG Greifswald, wodurch keine weiteren Baumaßnahmen auf der Rechtsgrundlage der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 mehr durchgeführt werden durften.

Aufgrund der Hinweise in der Begründung des OVG Greifswald, weshalb die einstweilige Anordnung erfolgte, wurden die als eventuell mangelhaften Unterlagen im Umweltbereich, hier die vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchungen, im Rahmen eines Heilungsverfahrens neu bearbeitet. Entsprechend wurde auch der Umweltbericht unter Einbeziehung der aktualisierten Verträglichkeitsuntersuchungen überarbeitet.

Im Ergebnis ergab sich keine Erforderlichkeit in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gegenüber der Planfassung, die am 15.03.2018 als Satzung beschlossen war, Veränderungen vorzunehmen. Somit erfolgten nur redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Begründung, die insbesondere den zu Planungsbeginn durchgeführten Planungs- und Abwägungsprozess nochmals deutlicher dargestellt haben.

Zur Beseitigung der angemerkten Mängel führt die Stadt im Rahmen eines Heilungsverfahrens nun ein nochmaliges Beteiligungsverfahren mit der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (jetzt Stand September 2019) in der Zeit von Montag, den 23.09.2019, bis Mittwoch, den 23.10.2019, durch. Parallel dazu werden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 21.11.2019 ist die abschließende Beschlussfassung über die im Heilungsverfahren ergangenen Stellungnahmen geplant, weiterhin ist beabsichtigt den erneuten Satzungsbeschluss zu fassen, mit dem dann das Heilungsverfahren abgeschlossen ist.

Stand September 2019, ergänzt November 2019

Stadt Zarrentin am Schaalsee  
Der Bürgermeister  
Kirchplatz 8  
19246 Zarrentin am Schaalsee



Bearbeitung im Auftrag und in fachlicher Abstimmung mit dem Amt Zarrentin, handeln für die Stadt Zarrentin am Schaalsee durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin  
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Guido Schwingen Stadtplaner M.A./  
M.Sc. Elisabeth Purreiter/ Dipl.-Ing. Christina Hoppe

