

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Zarrentin

für das Gebiet

Breite Straße - Am Bauhof - Nordgrenze der Flurstücke 31, 14, 13, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2/3 - Nordgrenze des Flurstücks 1 - Schaalsee in einer Entfernung von rund 15m parallel zur Uferkante - Wasserstraße - über die Amtsstraße - Südgrenzen der Flurstücke 78 und 77 - Hauptstraße - Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 95 - Westgrenze des Flurstücks 96/2 - Möllner Straße

1. GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zarrentin hat in ihrer Sitzung am 22. November 1990 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

sowie

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

2. ANLASS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan überplant den historischen Kern und städtebaulich sensiblen Bereich der Stadt Zarrentin. Der Erhalt der historischen Substanz und Struktur sowie die Einbindung einer neuen Bebauung in das gewachsene Siedlungsgefüge stellen Anforderungen an die Planung, die die Bebauung nach § 34 BauGB nicht hinreichend erfüllen kann. Der Uferbereich soll als Grünanlage gesichert, die zum See gerichteten Grundstücke an der Seeseite von jeder Bebauung freigehalten werden, damit die bestehende Silhouette der Stadt Zarrentin hervorgehoben wird.

Der hohe Bestand an historischer Substanz und die erhaltene Baustruktur legen Zeugnis ab von der Siedlungsgeschichte der Stadt Zarrentin. Da dieser Bereich einen Teil der kulturellen Identität der Stadt bildet, soll die Bebauung planungsrechtlich gesichert und festgesetzt werden. Um die städtebaulichen Qualitäten der Stadt zu wahren, muss sich eine zusätzliche Bebauung in Dimension und Gestalt in das Siedlungsgefüge einfügen. Die Lage erfordert eine ortsgerechte Einpassung der neuen Bebauung in ihre Umgebung unter Beachtung ortstypischer Strukturen und Materialien.

Der Bebauungsplan soll in erster Linie die Wohnnutzung sichern. In Zarrentin wird sich auf langfristige Sicht der sanfte Tourismus weiterentwickeln. Voraussetzung ist die Sicherung der Attraktivität der Stadt, die durch ihre Lage und die historische Struktur bestimmt wird.

Der Bebauungsplan überplant einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Zarrentin. Nach der Rechtsprechung findet hier kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten nördlich des Klosters stellen einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes dar und bedürfen Kompensationsmaßnahmen.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Zarrentin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbauflächen dar, im Bereich des Marktes Mischbauflächen. Im Bereich Kloster und Kirche stellt der Flächennutzungsplan Flächen für den Gemeinbedarf für soziale und kirchliche Zwecke sowie für die öffentliche Verwaltung dar. Der Uferbereich ist als Grünfläche ausgewiesen. Die Uferkante bildet die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Schaalsee. Der Schaalsee ist als Wasserfläche gekennzeichnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4. ANGABEN ZUM BESTAND

Das Bebauungsplangebiet umfasst den Ursprung der Stadt Zarrentin mit der Kirche und dem Kloster aus dem 13. Jahrhundert. Die Amtsstraße weist Gebäude aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem großen Brand von 1775 auf. Typisch ist das Fachwerkgebäude mit rotem Backstein und steilem, meist 45 Grad geneigten Dach aus rotem Ziegel. Die Fassaden sind bisweilen überstrichen, ihre ursprüngliche Farbgebung lässt sich aber an den Seiten oder Rückfassaden ablesen. Die Gebäude sind sowohl ein- als auch zweigeschossig.

Trotz dieser Individualität bildet der Straßenraum eine städtebauliche Einheit. Verantwortlich dafür ist die einheitliche Bauflucht, die Gestaltung von Fußweg und Fahrbahn sowie die Lindenreihe. Gleiches gilt für die Breite Straße. Auch hier bestimmen ein- und zweigeschossige Häuser mit roten Klinkerfassaden und 45 Grad geneigten Walm- oder Krüppelwalmdächern das Bild. Die Häuser stammen aus der Zeit nach 1840, als die Niederlassungsbeschränkungen gelockert wurden.

In den Blockinnenbereichen zwischen Amtsstraße und Breite Straße wurden mehrere Bauten - vor allem Dingen Garagen - erst nach dem 2. Weltkrieg erstellt. Zu den Neubauten zählen auch einige Neubauten an historische Bausubstanz. Modernisierungsmaßnahmen bestanden darin, die Fassaden zu verputzen, neue vorzumauern oder neue Fenster einzusetzen. Trotzdem ist die historische Struktur vielerorts noch sehr gut erkennbar. Nur zwei Wohngebäude - eines am Kirchenweg, eines in der Breite Straße - sind neueren Datums.

Der überwiegende Teil aller Bauten sowohl in der Amtsstraße als auch in der Breite Straße sind Wohnhäuser. Am Kirchplatz der Stadt liegen das Rathaus sowie das Verwaltungsgebäude der ehemaligen Polizeibehörde mit dem Bauamt. Weiter südlich in der Amtsstraße befindet sich das Pastorat und das Gemeindehaus der Kirchengemeinde. In der Amtsstraße liegen außerdem eine Gaststätte mit angegliederter Pension und ein Malereibetrieb.

Der Marktplatz bildet den Abschluss der Einkaufsstraße Hauptstraße. In den Erdgeschossen der ihn umgebenden Häuser befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe sowie eine Sparkasse. Die Obergeschosse beherbergen Wohnungen. Der Platz wurde 1905 in seiner jetzigen Form angelegt. Er wird umgeben von zweigeschossigen Gebäuden sowohl mit roten Backsteinfassaden als auch mit verputzten Fassaden.

Das Plangebiet umfasst ein gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig geändertes Gebiet durch die Einbeziehung des Marktplatzes und seiner ihn umgebenden Bebauung. Die Erweiterung wurde notwendig, um diesem Platz eine ihm entsprechende städtebauliche Ordnung zu geben. Der Platz wird im zukünftigen Stadtgefüge eine zentrale Rolle einnehmen. Aufgrund der neuerlichen Nutzungsänderung auf dem Eckgrundstück Möllnsche Straße / Breite Straße ist zwischenzeitlich der Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Zarrentin aufgestellt worden. Die Eckgrundstücke sind daher wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden.

Die erhaltenswerten Bootsanleger wurden in das Verfahren einbezogen, um sie zu schützen. Die Uferzone wurde daher um ca. 15 m erweitert.

Das Plangebiet wurde auch nördlich des Klosters um die bebauten Grundstücke erweitert, um die Bebauung sowie die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich mit dem Neubau am Kloster zu sichern. Das Gelände der ehemaligen LPG wurde aus dem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Die Diskussion um neue städtebauliche und landesplanerische Zielvorstellungen lassen eine Bearbeitung dieser Fläche derzeit nicht zu.

5. PLANINHALT

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

Zarrentin ist ländlicher Zentralort, der für sein Umland die Versorgung sichern muss. Im Bebauungsplanbereich liegt das Verwaltungs- und das Geschäftszentrum der Stadt. Zarrentin hat einen eigenständigen, kleinstädtisch-ländlichen Charakter und weist einen hohen Bestand an historischer Bau-

substanz auf, der erhalten werden soll. Der Schutz sowohl der Wohnnutzung als auch des historischen Bestands sowie die Erfordernisse an einen zentralen Ort und an einen sanften Tourismus als ein Standbein zukünftiger Entwicklung der Stadt erfordern eine detaillierte Darstellung im Bebauungsplan.

Schon in den 20er und 30er Jahren wurden in Zarrentin Überlegungen angestellt, die Stadt zum Luftkurort auszubauen. Der Tourismus spielt heute wieder eine Rolle in den wirtschaftlichen Überlegungen der Stadt. Damals wie heute wird die Lage am See als eine besondere Qualität hervorgehoben. Zu den Qualitäten gehören auch die breiten Straßenräume mit den Lindenreihen und ihren ein- bis zweigeschossigen Wohnbauten mit einer teilweise landwirtschaftlichen Nutzung. Sie machen die städtebauliche Eigenart Zarrentins aus, bilden das Kapital der Stadt und sollen deshalb erhalten und in ihrem Sinne als Attraktion für eine Entwicklung zu einem Ort mit touristischen Funktionen genutzt werden. Alle Planungen orientieren sich daher stark am Bestand.

Der Bebauungsplan hält sich daher an folgende Zielvorgaben:

- Sichern des Wohnstandorts Zarrentin
- Erhalt städtebaulicher Qualitäten
- Ausbau des Fremdenverkehrs in einem Maße, der die Qualitäten nicht in den Hintergrund drängt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Reines Wohngebiet

Nördlich des Klosterensembles befinden sich zwei Wohngebäude, die entsprechend des Bestands als reines Wohngebiet festgesetzt sind. Jenseits des Siedlungskerns, der am Kloster endet und in diesem Bereich, der von Grün gekennzeichnet ist, soll keine andere Nutzung zugelassen werden. Deshalb sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan weist den Großteil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet aus. Die Ausweisung folgt dem Bestand. Die Amtsstraße ist in erster Linie eine Wohnstraße. Aufgrund der Ausgestaltung Zarrentins als Ort mit Tourismusfunktionen sollen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sein. Sinnvoll ist dies im für den Tourismus zentralen Bereich um Kloster und Kirche herum.

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hier nicht zulässig, um die Nutzungsstruktur aufrechtzuerhalten und nicht durch neuartige Nutzer zu verändern. Das Wohnen bildet weiterhin den Schwerpunkt der Nutzungen, um den Charakter vor allem der Amtsstraße zu wahren. Die Förderung des Fremdenverkehrs ist ein Ziel der Stadt Zarrentin. Die Verwaltung hat im Rathaus nicht ausreichend Platz und beansprucht ein Gebäude gegenüber des Rathauses im Allgemeinen Wohngebiet. Deshalb bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 + 3 BauNVO von der Ausschlussregel ausgenommen.

Weitere Gewerbebetriebe sollen sich entlang der Hauptstraße ansiedeln. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden die Struktur der Stadt nachhaltig beeinträchtigen. Nördlich des Marktplatzes, entlang der Breite Straße bietet sich das gleiche Bild.

5.1.3 Mischgebiet

Eine besondere Situation liegt um den Marktplatz herum vor. Der Platz ist Teil des geschäftlichen Zentrums der Stadt Zarrentin. Er liegt an der Schnittstelle zwischen der Einkaufsstraße Hauptstraße und dem historischen Kern. Im künftigen Stadtgefüge soll diese zentrale Rolle als Kommunikations- und städtebaulicher Mittelpunkt hervorgehoben werden.

Im Erdgeschoß befinden sich häufig Läden oder kleine Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, während im Obergeschoß ausschließlich eine Wohnnutzung vorhanden ist. Das gleiche gilt für die Hauptstraße. Die kleinteilige gewerbliche Struktur ist eine besondere Eigenart Zarrentins und kann am besten durch die Festsetzung als Mischgebiet geschützt und entwickelt werden.

Die öffentliche Verwaltung hat ihren Sitz im historischen Zentrum am Kirchplatz. Eine Ausweisung weiterer Flächen an anderer Stelle ist weder notwendig noch organisatorisch sinnvoll. Auch kirchliche, soziale und sportliche Einrichtungen haben ausreichend Standorte in anderen Bereichen der Stadt und sollen nicht dezentralisiert werden. Ebenso wenig ortstypisch wie anwohnerfreundlich sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Tankstellen bergen außerdem eine Gefahr für die Bewohner der Stadt. Für das Gebiet rund um den Marktplatz sind deshalb die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung unterstützt die oben genannten Zielsetzungen und orientiert sich aus vorgenannten Gründen am historischen Bestand. Es ist festgesetzt durch die Grundflächenzahl, teilweise durch die Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und, in einem Fall, durch die Höhe der baulichen Anlagen.

Die Baugebiete weisen sehr unterschiedliche Werte hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) auf. Ursache sind die stark variierenden Grundstücksgrößen. Um eine sinnvolle Bebauung auch kleinerer Grundstücke und eine einheitliche Struktur im Straßenraum zu ermöglichen sowie Baulücken schließen zu können, sind die Werte auf den kleinen Grundstücken höher als in Bereichen großer Grundstücke. Niedrigere Werte sollen in letztgenannten Bereichen eine zu starke Verdichtung verhindern.

Der Bestand des Grundstücks 27/1 an der Marktstraße weist bereits eine Grundflächenzahl auf, die über dem im § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstwert liegt. Um die historische städtebauliche Situation bewahren zu können, bedarf es einer Sonderregelung nach § 17 Abs. 3 BauNVO. Dies ist laut BauNVO nur in Gebieten vorgesehen, die vor 1962 überwiegend bebaut waren. In diesem Fall handelt es sich um den historischen Stadtkern Zarrentins, dessen Teil das frisch sanierte Gebäude auf dem Flurstück 27/1 ist. Hier ist eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Belange des Brandschutzes bleiben unberührt. Für den Bereich um das Kloster bezieht sich die Festsetzung der GRZ auf das gesamte allgemeine Wohngebiet. Eine Differenzierung ist aufgrund der vorhandenen und geplanten Bebauung über Grundstücksgrenzen hinweg sowie infolge der sehr unterschiedlich großen Flurstücke nicht sinnvoll.

Bei der Ermittlung der GRZ sind die bestehenden Hauptgebäude, die außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen liegen, nicht in die Berechnungen eingeflossen. Sie genießen Bestandsschutz, ein Neubau darf aber nicht wieder an gleicher Stelle errichtet werden.

Die ausgewiesene zweigeschossige Bebauung trägt dem erhaltenswerten Bestand Rechnung. Im Plangebiet sind einige eingeschossige Gebäude vorhanden. In der Nachbarschaft vorhandener zweigeschossiger Gebäude soll diese für alle Gebäude zulässig sein. Auch um den Marktplatz herum soll zweigeschossig gebaut werden. Der Platz soll mit dieser Geschosshöhe eingefasst werden und eine städtebauliche Dominanz bekommen, die seiner zentralen Rolle entspricht.

Für die neue Bebauung in den hinteren Grundstücksbereichen sowie für den möglichen Anbau nördlich des Klosters ist nur ein Vollgeschosß zulässig. Die Innenbereiche sollen nicht zu massiv überbaut werden, im Falle des Klosteranbaus soll durch die Eingeschossigkeit eine einheitliche Fassadengliederung erreicht werden.

Im Bereich des Klosters ist die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Dominanz des Klosters zu sichern und eine unerwünschte Entwicklung neben dem denkmalgeschützten Kloster zu unterbinden. Ein zusätzliches Gebäude muss sich in Trauf- und Firsthöhe dem Klostergebäude unterordnen. Zwischen Kloster und dem zulässigen Gebäude nördlich davon ist eine Bebauung zulässig, um Funktionszusammenhänge zwischen beiden Gebäuden zu ermöglichen. Dieser Zwischenstrakt darf die Silhouette des Kloster-Kirchplatz-Ensembles nicht beeinträchtigen. Deshalb ist die Höhe der baulichen Anlage hier mit 4,50 m über der maßgebenden Erschließungsstraße festgesetzt. Damit liegt der höchste Punkt unterhalb des ersten Geschosses des Klosters.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

5.3.1 Bauweise

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist eine offene Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der vorhandenen Bebauungsstruktur, die aufgrund ihres historischen und städtebaulichen Wertes gesichert und weiterentwickelt werden soll. Am Marktplatz und in der Marktstraße wird die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise dem Bestand nicht gerecht. Der Grundstückszuschnitt erlaubt dies auch nicht. Hier werden einige Neubauten errichtet werden können, die sich in ihrer Dimension der kleinteiligen Struktur dieses Platzes anpassen. Um auch auf schmalen Grundstücken eine Bebauung zu ermöglichen, die ökonomisch und städtebaulich sinnvoll ist, ist teilweise eine Grenzbebauung erforderlich. Deshalb ist hier die abweichende Bauweise festgesetzt.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Kirchplatz ist das bedeutendste - denkmalgeschützte - städtebauliche Ensemble der Stadt Zarrentin und bedarf einer besonderen Berücksichtigung durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Platz wird an drei Seiten von dominanten Raumkanten bestimmt. Deshalb setzt der Bebauungsplan sowohl für Kloster und Rathaus als auch für die Nebengebäude Baulinien an der dem Kirchplatz zugewandten Seite fest. Der Rücksprung der Baulinie für das direkt an das Kloster anschließende Gebäude ist zum Erhalt der Außenpfeiler des Klosters erforderlich.

Baulinien sind weiterhin zur Sicherung der historischen Baufluchten in der Amtsstraße, der Breite Straße, der Marktstraße sowie für den Marktplatz festgesetzt. Der Markt soll eine einheitliche Bebauungskante beibehalten und den oben genannten geschlossenen Stadtraum bilden. Auf dem Grundstück 31 der Amtsstraße soll eine bauliche Erweiterung eine Platzsituation schaffen, die dem Pastorsgebäude als Achsenendpunkt zur Marktstraße Repräsentativität verleiht. Deshalb ist eine zusätzliche Bebauung zulässig, die durch eine Baulinie im rechten Winkel zum Pastorat festgesetzt ist.

In den übrigen Bereichen ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. In der Breite Straße nördlich des Kirchenweges wird den Anwohnern das Recht eingeräumt, auf ihren hinteren Grundstücksteilen zu bauen. Die sehr tiefen und breiten Grundstücke bieten diese Möglichkeit, ohne die Nachbargrundstücke zu beeinträchtigen. Die Erschließung der hinteren Bebauung ist über die Breite Straße gesichert. Den Bauherren ist eine Zufahrt in Form eines Pfeifenstils oder einer Grunddienstbarkeit einzuräumen. Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird zugunsten der freien Wahl der Lage der erforderlichen Erschließung verzichtet.

Eine Reihe von Gebäuden liegt innerhalb des 100 m - Gewässerschutzstreifens. Dabei handelt es sich im wesentlichen um historische Bausubstanz. Der Fortbestand dieser Gebäude ist von großem öffentlichen Interesse und rechtfertigt die Festsetzung von Baukörpern innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Grundlage einer Bebauung im Gewässerschutzstreifen ist § 7 Abs. 3 Nr. 1b des Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern. Das gilt auch für Reste des Bauhofs im Mecklenburger Bauerngarten, die wahrscheinlich aus dem 14. Jahrhundert stammen. Das Haus diente dem Kloster als Wirtschaftsgebäude. Es soll über den Bestandsschutz hinaus gesichert werden und ist deshalb als überbaubare Fläche festgesetzt.

Die zulässige Bautiefe beträgt meist 20m, um die hintere Bebauung alter Höfe über den Bestandsschutz hinaus zu sichern und den in den Erdgeschossen ansässigen gewerblichen Nutzern Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Auf 15m beschränkt sich die Bautiefe nur im Bereich der Breite Straße nördlich des Kirchwegs. Der hinteren Bebauung sollen damit optimale Belichtungsverhältnisse gesichert werden.

Eine zusätzliche Bebauung an der Seeseite der Grundstücke an der Amtsstraße soll vermieden werden. Dieser Bereich von der Küsterschule bis zum Kloster bildet ein besonderes städtebauliches Ensemble der Stadt Zarrentin. Es soll seine Wirkung nicht durch eine zusätzliche Bebauung verlieren, die die Silhouette der Stadt stören würde. Weiterhin sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert werden. Außerdem träten aufgrund der Topographie bauliche Probleme auf. Deshalb wird für die hinteren Grundstücksteile ein Bereich ausgewiesen, in dem die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig ist.

5.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Für das Kloster und die südliche Raumkante des Kirchplatzes sowie auf dem Grundstück des Pastorats sind Firstrichtungen festgesetzt, um die städtebauliche Situation zu betonen. Auf dem Grundstück des Pastorats wird durch einen möglichen Neubau eine neue Eingangssituation geschaffen.

5.4 Gemeinbedarfsflächen

Im Plangebiet befinden sich eine Reihe von Gemeinbedarfsflächen, die entsprechend ihrer Nutzung festgesetzt sind. Das Rathaus am Kirchplatz ist mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Verwaltung' festgesetzt, die Kirche und das Grundstück mit dem Pastorat als kirchliche Einrichtungen sowie die Jugendbegegnungsstätte auf dem Eckgrundstück Kirchenweg/Amtsstraße als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

5.5 Gestaltung baulicher Anlagen

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

Das Stadtbild wird wesentlich durch die Kubatur der Gebäude, Fassadengestaltung, Dächer und Materialwahl geprägt. In der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin sind eine Reihe von Festsetzungen getroffen. Zwei Aspekte bedürfen aber einer zusätzlichen Regelung, da sie in der Satzung zu weit gefasst sind oder ganz fehlen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vor allem im Bereich der Dachneigungen Abweichungen zur übrigen Struktur der Stadt erkennbar, die aufrecht erhalten werden sollen.

Die Dachneigung liegt im gesamten Plangebiet vornehmlich bei 45°, am Marktplatz teilweise bis zu 60°. Für den Erhalt der städtebaulichen Qualität ist es erforderlich, die Dachneigung entsprechend festzusetzen. Die Gebäude sollen nicht auf den Bestandsschutz reduziert, die Nutzbarkeit der Dächer auf sehr schmalen Grundstücken gewährleistet werden. Um eine angemessene Planungsfreiheit zu gewährleisten, werden Spielräume angegeben, binnen derer sich die Dachneigungen bewegen müssen. Sie liegen normalerweise zwischen 35° und 45°. Nur am Marktplatz beträgt die Spannbreite 45°-60°. Der Anbau nördlich des Klosters darf nur mit einem Flachdach ausgebildet werden, um die Dominanz des Klosters und die Silhouette der Stadt zu wahren.

Da der Dachausbau nicht ausgeschlossen werden soll, muss bei entsprechenden Vorhaben darauf geachtet werden, dass keine Vollgeschosse entstehen. Denn bei einer Dachneigung von über 45° würden die Dachgeschosse bereits Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 6 LBau M-V für Mecklenburg-Vorpommern, wenn die gesamte Grundfläche des Gebäudes im Dach ausgebaut werden soll.

5.6 Grünflächen/Wasserflächen

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

- Erfüllung der funktionellen Anforderungen der Stadt Zarrentin
- Sicherung und Entwicklung von erhaltens- und schützenswertem Grünbestand.

Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Sie dient der funktionalen Ergänzung des Fremdenverkehrs. Durch ihre Ausgestaltung sollen die natürlichen Elemente der Landschaft erlebbar gemacht werden.

Wasserflächen sind laut Bestand ausgewiesen.

5.7 Natur und Landschaft

5.7.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im wesentlichen Bestand. Ein Eingriff findet nach dem Gesetz nicht statt. Deshalb sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hier nicht erforderlich. Allerdings ermöglicht der Bebauungsplan eine neue Bebauung nördlich des Klosters, die als Eingriff in Natur und Landschaft bewertet wird. Der Eingriff erfordert Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt auf der Grundlage des vom Arbeitskreis "Landschaftspflege im Landkreistag" und vom Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein erarbeiteten "Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung".

Die Planung bereitet nördlich des Klosters einen Eingriff in einer Größenordnung von rund 400 qm vor. Bei den Eingriffsflächen handelt es sich um gartenähnliche, viel betretene Grünflächen. Ihre ökologische Wertigkeit wird annähernd zwischen der von Ackerflächen und Grünflächen angesiedelt.

Für die erforderliche Kompensation stehen Flächen westlich der Stadt Zarrentin am Testorfer Forst zur Verfügung, die aufgeforstet werden sollen (Flurstück 89/1 der Flur 1). Die Stadt hat hier einen Flächenpool gebildet, auf den für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen bei Planungen der Stadt zurückgegriffen werden soll. Nach dem o. g. Bewertungsschema ist ein Ausgleich im Verhältnis von rund 1:1,5 erforderlich. Für den vorliegenden Eingriff bedeutet dies, dass eine Fläche von 600 qm der Ausgleichsfläche zu Zwecken der Kompensation in Anspruch genommen wird. Die Zuordnung erfolgt gemäß textlicher Festsetzung.

5.7.2 Anpflanzungen von Einzelbäumen

Kennzeichnend für die Amtsstraße sind ihre Linden. Diese Qualität soll erhalten und weiterentwickelt werden und ist entsprechend textlich festgesetzt. Die Komplettierung der Lindenreihe im nördlichen Bereich der Amtsstraße sowie die Weiterführung entlang der neu anzulegenden Verlängerung ist ebenfalls vorgesehen. Dabei sollen sechs Bäume auf laufende 50 Meter gepflanzt werden. Das Einfassen des Straßenraums wirkt dadurch zusätzlich verkehrsberuhigend.

Um den prägenden Charakter des Straßenraums und des Grünzugs nicht zu stören, sind Nadelgehölze in den vom öffentlichen Straßenraum sowie Schaalseeufer einsehbaren Bereichen nicht zulässig.

5.7.3 Baumschutz

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

5.7.4 Bodenversiegelung

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

5.7.5 Bootsanleger

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

5.8 Verkehr

5.8.1 Straßenverkehrsflächen

Der Marktplatz ist Teil der B 195, die die Verbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz BAB A24 - herstellt. Die Erschließung der vorhandenen Baugebiete ist durch die vorhandenen Straßenverkehrsflächen gesichert. Lediglich das neu zu bebauende allgemeine Wohngebiet nördlich der Kirche bedarf einer neuen Erschließung. Sie erfolgt über eine Verlängerung der Amtsstraße. Diese soll nicht für alle Fahrzeuge freigegeben werden. Vorgesehen ist hier lediglich eine Anliegerstraße - entsprechend gering dimensioniert. Es soll ein nur fünf Meter breiter Weg hergerichtet werden, der allen Verkehrsteilnehmern dient, also auch Fußgängern. Es entsteht eine Art Promenade im Grünen.

Ein wesentliches Ziel der Stadt Zarrentin ist es, zusätzlichen Verkehr soweit wie möglich aus dem historischen Zentrum herauszuhalten, um seiner Funktion als Wohnstandort und Fremdenverkehrsort zu entsprechen. Zusätzlicher Verkehr brächte neben Gefahren auch eine Erhöhung des Lärmpegels und der Luftverschmutzung mit sich. Dies würde die Wohn- und Erholungsfunktion erheblich beeinträchtigen. Daher wird weder der Ausbau der bestehenden Straßen vorangetrieben, noch wird ein zusätzliches Parkplatzangebot bereitgestellt. Der für Zarrentin charakteristische breite Straßenraum mit breiten Fußwegen und reichem Baumbestand soll erhalten werden.

Der Marktplatz soll als Markt- und - an marktfreien Tagen - als Parkfläche genutzt werden. Ein Rückbau, wie er für die Betonung der Marktfunktion des Marktplatzes anzustreben wäre, ist für die Dauer der Gültigkeit des Bebauungsplans unrealistisch. Die Schließung als Parkplatz ist aus Sicht der Bürger wünschenswert, muss aber so lange zurückgestellt werden, bis eine sinnvolle Straßenführung die Umgehung der Stadt und folglich der Amtsstraße ermöglicht und ein leistungsfähiges Parkleitsystem errichtet wird.

5.8.2 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die öffentlichen Parkplätze werden in wenigen Parkbuchten in der Amtsstraße zusätzlich eingerichtet. Sie decken den Bedarf für die ansässige Bevölkerung und deren Besucher.

Die Stadt Zarrentin steht vor dem Problem, Stellplatzflächen in der Nähe der touristischen Ziele bereitzustellen, ohne die Attraktivität der Stadt zu beeinträchtigen. Für ganz Zarrentin muss ein sinnvolles Parkleitsystem entwickelt werden, das die Besucherautos aus der Stadt heraushält. Die Fußwege werden nicht zu lang sein, da Zarrentin keine große Stadt ist. Die maximale Entfernung vom Stadtrand zum zentralen Kirchplatz oder zum Schaalseeufer beträgt rund 700 Meter. Sie kann häufig deutlich geringer gehalten werden. Ausdrücklicher Wunsch der Bürger und organisatorische Notwendigkeit ist die rechtzeitige Beschilderung neu zu schaffender, dezentraler öffentlicher Parkplätze, damit der Verkehr aus der Stadt herausgehalten wird und die historischen Straßenräume nicht zugestellt werden. Parallel dazu wurde der Straßenraum der Amtsstraße so gestaltet, dass das Parken nur noch in sehr begrenztem Maße möglich ist.

6. VER- UND ENTSORGUNG

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

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

Im Rahmen der Bebauung ist die Löschwasserentnahme und Anfahrt zum Schaalsee für die Feuerwehr zu gewährleisten. Als Mindestlöschwassermenge sind in Wohngebieten 800 l/min bei Hy-

drantenabständen von 100 - 120 m zu gewährleisten. Die abweichende Bauweise setzt mitunter Abstände der Hauptgebäude zur Grundstücksgrenze fest, die unter den in der LBauO M-V genannten Abständen liegen. Der Brandschutz bleibt davon unberührt.

7. IMMISSIONEN/EMISSIONEN

7.1 Lärm

Lärmemissionen gehen ausschließlich vom Verkehr aus. Zählungen liegen nur aus dem Jahr 1993 an den Ortsausgangsbereichen nach Marienstedt bzw. zur Autobahn vor. Für den Marktplatz müssen daher Schätzungen vorgenommen werden. Nimmt man als max. Belastung ein Aufkommen von 2.000 Kfz./24 h an, ergeben sich für die äquivalenten Dauerschallpegel nach DIN 18005 folgende Werte:

tagsüber

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

nachts

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

Die Werte überschreiten die nach DIN 18005 für Mischgebiete angegebenen Werte von 60 dB (A) am Tag und 50 dB (A) nachts. Da das Plangebiet ein bestehendes Stadtgebiet umfasst, ist eine geringfügige Überschreitung hinzunehmen. Tagsüber sind keine Konflikte zu erwarten. Um die Lärmpegel besonders für die Nacht herabzusetzen, können Einschränkungen des Verkehrs (40 km/h und/oder ein Nachtfahrverbot für LKW) erfolgen. Die Werte nach DIN 18005 würden dann bereits erreicht.

7.2 Geruch

Im nördlichen Teil des Plangebietes bestehen Geruchsbelästigungen durch Emissionen der Schaalsee Hof GmbH. Der Betrieb der ehemaligen LPG beherbergt nach neuesten Angaben bis zu 690 Rinder. Langfristiges Ziel der Stadt Zarrentin ist die Nutzung der Flächen des landwirtschaftlichen Betriebs zu Fremdenverkehrszwecken. Die Förderung des Fremdenverkehrs ist raumordnerisches Ziel für den Raum Zarrentin und wird daher grundsätzlich auch von der Landesplanung begrüßt. Allerdings gilt hier ein Vorbehalt, da die vorgesehene Aussiedlung des Betriebs zeitlich nicht definiert ist. Im Bebauungsplan ist daher ein 150m-Radius dargestellt, in dem eine neue Bebauung zu Wohnzwecken ausscheiden muss. Geruchsbelästigungen sind im Plangebiet innerhalb dieses Radius noch zu erwarten und müssen bei einer neuen Bebauung vorrangig berücksichtigt werden.

8. DENKMALSCHUTZ

8.1 Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich eine Reihe von Baudenkmalen, die durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden dürfen. Sie sind entsprechend gekennzeichnet. Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals beeinträchtigen können, sind genehmigungspflichtig.

8.2 Bodendenkmale

Der Geltungsbereich umfasst das Bodendenkmal "Altstadt Zarrentin". Für alle geplanten Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Abs. 7 DSchG M-V erforderlich.

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

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

9. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

Das Plangebiet ist rund 9 ha groß. Hiervon fallen auf Wohnbauflächen ca. 41.400 qm, auf Straßenverkehrsflächen ca. 16.600 qm (davon neu ca. 900 qm), auf Grünflächen ca. 9.800 qm (davon neu ca. 3.600 qm), auf die Gemeindeverwaltung ca. 4.000 qm (davon neu ca. 400 qm), auf Flächen für kirchliche Zwecke ca. 11.600 qm. Die Jugendbegegnungsstätte nimmt ca. 1.000 qm ein, Wasserflächen ca. 5.500 qm.

Kosten in Folge der Planung entstehen durch die Anlage einer Stichstraße in der Verlängerung der Amtsstraße. Im Plangebiet entstehen außerdem Kosten durch die Ergänzung der Baumreihen in der Amtsstraße, in der neu anzulegenden nördlichen Verlängerung und in der Breiten Straße sowie durch die Kompensationsmaßnahmen. Von diesen Kosten hat die Stadt 10% zu tragen. Die Mittel werden im Haushalt bereitgestellt.

10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

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

Die Stadtverordnetenversammlung billigt die Begründung.

Zarrentin, den 27.09.01



Glass
Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Zarrentin:

Bekanntmachung der Anzeige der Satzung gemäß § 246 (1a) Baugesetzbuch über der Bebauungsplan (B-plan) Nr. 5 für das Gebiet „Breite Straße – Am Bauhof – Nordgrenze der Flurstücke 31, 14, 13, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2/3 – Nordgrenze Flurstück 1 Schaalsee in der Entfernung von rund 15 m parallel zur Uferkante – Wasserstraße – über die Amtsstraße- Südgrenze der Flurstücke 78 und 77 – Hauptstraße – Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 95 – Westgrenze des Flurstücks 96/2 – Möllner Straße“

Der von der Stadtvertretung Zarrentin am 06.06.2001 beschlossene B-plan Nr. 5 ist mit Schreiben vom 16.10.2001 der Anzeigebehörde zur Anzeige gebracht. Mit Schreiben vom 28.11.2001 AZ: 121.04.01A teilte die Anzeigebehörde mit, daß bei der Prüfung der vorgelegten Unterlagen keine Verletzung der Rechtsvorschriften festgestellt wurden.

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

Jedermann kann die Satzung dazu ab diesem Tage im
Amt Zarrentin, Amtsstraße 4, Bauamt, Zimmer 7

während der Sprechzeiten

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

einschließen und über deren Inhalt Auskunft verlangen

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Zarrentin geltend gemacht worden sind. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Zarrentin geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Auf die Vorschriften des § 41 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen B-plan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung erlassen werden sind, ist nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung unbeachtlich, wenn der Verstoß nicht innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Zarrentin geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann stets geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern).

Zarrentin, den 27.11.2001


(Glass)
Bürgermeisterin

