

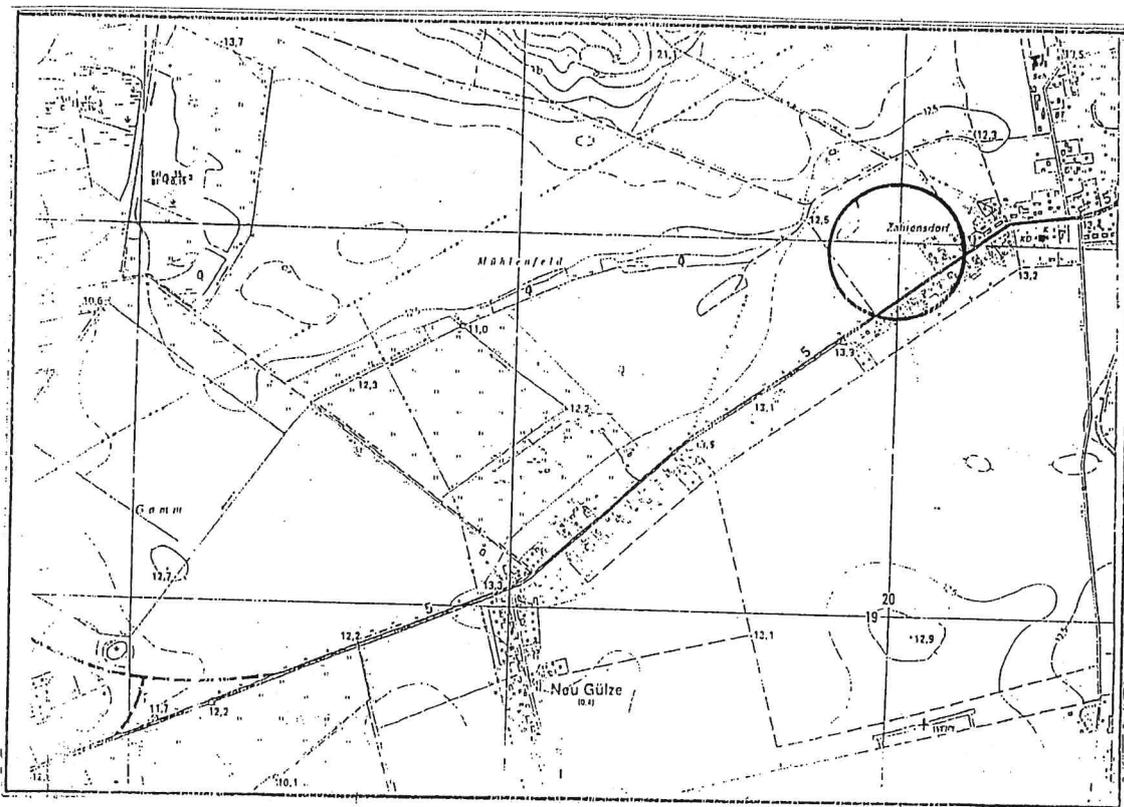
# Gemeinde Neu Gülze OT Zahrendorf

## B-Plan Nr. 2

für den Bereich

„Eigenheimsiedlung Zahrendorf West /  
nördlich der B5“

- Begründung -



Stand: 13. Juni 2006

Planverfasser:  
**Planungsbüro Sommer GmbH**  
Elbstraße 26 a, 21481 Lauenburg/Elbe  
Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122  
e-Mail: sommerplan@t-online.de

1. Ausfertigung

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>01</b>
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>02</b>
2.1 Lage des Plangebietes	02
2.2 Derzeitige Flächennutzung	02
2.3 Übergeordnete Planungen	02
<b>3. Wesentliche Planinhalte</b>	<b>03</b>
3.1 Städtebauliches Konzept	03
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	04
3.3 Verkehrliche Erschließung	05
3.3.1 Äußere Erschließung	05
3.3.2 Innere Erschließung	05
3.4 Oberflächenentwässerung	06
3.5 Lärmschutz	06
3.6 Ver- und Entsorgung	07
3.7 Grünordnung, Natur und Landschaft	08
3.8 Sonstige Festsetzungen	08
3.9 Städtebauliche Werte	09
<b>4. Auswirkungen der Planung</b>	<b>09</b>
<b>5. Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
<b>6. Plananlagen</b>	<b>10</b>
6.1 Lärmprognose (Auszug)	10
6.2 Grünordnungsplan	10

## **Begründung zum**

### **des Bebauungsplanes Nr. 2**

#### **"Eigenheimsiedlung Zahrendorf West – nördlich der B5"**

#### **Gemeinde Neu Gülze, Gemarkung Zahrendorf, Flur 1**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Neu Gülze beabsichtigt am westlichen Ortsausgang des Ortsteils Zahrendorf die Schaffung eines neuen Wohngebietes in der Größe von ca. 25 Wohneinheiten. Planerisches Ziel ist die Schaffung von preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnbauland im Ortsteil Zahrendorf.

Die Bereitstellung von Eigenheimgrundstücken in ausreichender Anzahl dient sowohl einer verträglichen und behutsamen Einwohnerentwicklung als auch der Deckung des Eigenentwicklungsbedarfes der Gemeinde und der Sicherung der vorhandenen gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Breitensportangebot). Die Gemeinde beabsichtigt mit dieser Planung der bestehenden Nachfrage nach preisgünstigem Bauland für Familien mit Kindern gerecht zu werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Es umfasst einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauentwicklungsflächen der Gemeinde, die ausschließlich im Ortsteil Zahrendorf vorgehalten sind.

Im Sinne der Umsetzung der Ziele der Agenda 21 soll durch Schaffung neuer Baumöglichkeiten für Familien die soziale Struktur des Ortsteils Zahrendorf lebendig gehalten werden und hierbei gleichzeitig der Flächenverbrauch durch Minimierung der notwendigen Versiegelung gering gehalten und die angrenzende Landschaft geschont werden.

Nach den landesplanerischen Vorgaben sind zunächst bis zu 15 Wohneinheiten zu realisieren, die dann in den Folgejahren schrittweise auf 25 erweitert werden. Zur Sicherung des gesetzten Zieles – preisgünstiges Wohnbauland – sind die Kostenfaktoren der Planaufstellung und der Erschließung von zentraler Bedeutung. Aus diesen Gründen wird das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 trotz der festgelegten schrittweisen Umsetzung und Inanspruchnahme nicht geteilt. Die Landesplanung hat dieser Vorgehensweise zugestimmt.

Die Gemeinde Neu Gülze hat bereits im Dezember 2002 den Aufstellungsbeschluss für das Planungsverfahren gefasst. Eine frühzeitige Beteiligung und Information entscheidender Träger öffentlicher Belange und der Landesplanung fand im Jahr 2003 im Rahmen von einberufenen Planungsgesprächsrunden statt. Damit wurde die Planung vor der Änderung des Baugesetzbuches vom Juni 2004 begonnen. Die Gemeinde schließt das Planungsverfahren vor dem 20.07.2006 ab. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist aufgrund der ausgewiesenen Gebietsgröße nicht UVP-pflichtig.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet schließt direkt an den westlichen Ortsrand des Ortsteils Zahrendorf an. Es ist direkt von der Bundesstraße 5 im Bereich der bestehenden Ortsdurchfahrtsgrenzen zu erschließen. Es erstreckt sich nördlich der Bundesstraße 5 in einer Tiefe von ca. 140 m. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Herstellung einer fußläufigen Verbindung zum jüngeren Wohngebiet um den Bretziner Weg und weiter zum Areal der Grundschule mit den dortigen Sportanlagen. Zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Bundesstraße 5 führt ein neu angelegter Geh- und Radweg, der die Ortsteile Neu Gülze und Zahrendorf verbindet.

Das Plangebiet entspricht dem Flurstück 34/11 in der Flur 1, Gemarkung Zahrendorf mit einer Gesamtgröße von ca. 2,9 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von derzeit brachliegendem Ackerland des Flurstücks 34/10,
- im Osten von Ackerfläche des Flurstücks 35, der bebauten Ortslage von Zahrendorf und dem Flurstück 34/8,
- im Süden durch den Verlauf der Bundesstraße 5 und
- im Westen durch einen unbefestigten Weg mit angrenzendem Ackerland.

Im Kartenausschnitt auf dem Bebauungsplan sowie auf dem Deckblatt der Begründung ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt.

Das etwa 2,9 ha große Plangebiet hat in Nord-Süd-Richtung eine Tiefe von ca. 140 m und in Ost-West-Richtung eine Ausdehnung zwischen 170 m und 250 m.

Die Fläche ist eben und gehölzfrei. Sie wurde über einen längeren Zeitraum als Bauerwartungsland vorgehalten. Das Gebiet liegt nördlich der Bundesstraße und somit außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“.

### 2.2 Derzeitige Flächennutzung

Das gesamte Plangebiet besteht aus ehemaligem Ackerland. Die Flächen werden landwirtschaftlich nicht mehr bewirtschaftet. Auf der Fläche fanden Veranstaltungen wie z.B. ein Flohmarkt statt.

### 2.3 Übergeordnete Planungen

Nach dem „Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern“ (LROP) vom Juli 1993 ist die Gemeinde Neu Gülze ebenso wie die nahe Stadt Boizenburg dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Flächen südlich und östlich der Gemeinde Neu Gülze sind als Vorsorgeraum und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Darüber hinaus ist der gesamte Bereich ein Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg vom Dezember 1996 wird die Gemeinde Neu Gülze dem ländlichen Raum zugehörig im Nahbereich des Unterzentrums Boizenburg festgesetzt. Aus diesen Gründen ist die Siedlungsentwicklung dem angemessenen Eigenbedarf der Gemeinde anzupassen.

Neu Gülze liegt an zwei überregional bedeutsamen Entwicklungsachsen (Hamburg – Berlin und Hamburg – Neubrandenburg). Durch die Ausweisung von überregionalen Achsen soll u.a. darauf hingewirkt werden, dass die Freiräume durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Achsen erhalten bleiben.

Um eine Umverteilung der Bevölkerung aus den ländlichen Gebieten hin zu den größeren Städten und Regionen zu verhindern, sieht es das RROP als dringliche Aufgabe an, u.a. die Wohnfunktion des ländlichen Raumes zu sichern und neben den zentralen Orten und örtlichen Siedlungsschwerpunkten auch geeignete ländliche Siedlungen in ihrer Funktionsvielfalt zu stärken. Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region ist auf der Grundlage der gegebenen räumlichen Verteilung der Siedlungen im Territorium und ihrer funktionalen Verflechtungen untereinander zu erhalten und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und Wirtschaftsstruktur weiterzuentwickeln.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Gülze vom 15.10.1999 stellt für die Fläche des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist nicht nur an die übergeordneten Planungen angepasst, er dient auch deren Umsetzung.

Um die Ausweisung von Wohnbauflächen im überschaubaren Zeitraum auf den Eigenbedarf der Gemeinde Neu Gülze auszurichten, erfolgt die Realisierung des Bebauungsplanes schrittweise mit zunächst 15 Wohneinheiten. Die schrittweise Umsetzung der Planung ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, der Bestandteil der landesplanerischen Zustimmung war festgeschrieben.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde.

### **3. Wesentliche Planinhalte**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende konkrete Ziele angestrebt:

- Abrundung des Ortsteils Zahrendorf,
- Schaffung von Eigenheimgrundstücken,
- Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer,
- flächenhafte Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes,
- schonender Umgang mit vorhandener Natur und Landschaft
- Ausgleich der entstehenden Eingriffe.

Am Ostrand von Zahrendorf in unmittelbarer Anlehnung an die bebaute Ortslage soll mit großzügig geschnittenen Grundstücken ein neues Baugebiet für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden. Das Gebiet wird an die Bundesstraße 5 angebunden.

Mit der individuellen Gestaltung der Gebäude, der Straßenführung, dem Spielplatz und der Lage am Rand zur freien Landschaft erhält das Gebiet seinen eigenständigen Charakter und fördert somit die Identifikation mit der neuen Umgebung. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dienen der Einfügung des neuen Baugebietes in die Umgebung. Das Gebiet wird zum neuen Ortsrand grüngestalterisch gefasst. Die innere Erschließung wird verkehrsberuhigt und kinderfreundlich ausgebildet. Gebietsgröße und Maß der baulichen Nutzung sind dem Entwicklungsziel „dörfliches Wohnen“ angepasst. Es entstehen – je nach Zuschnitt – bis zu 24 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen 700 und 1.200 qm. Mittig im Plangebiet sind Grundstücke für eine Doppelhaus- oder Einzelhausbebauung vorgesehen. Für die randliche Bebauung sollen nur Einzelhäuser zugelassen werden. Für die westlich das Gebiet abgrenzende Bebauung wird eine zum neuen Ortsrand traufständige Firstrichtung festgesetzt. Diese Festsetzung dient der landschaftlichen Einbindung des Gebietes.

Insgesamt können bis zu 25 Wohneinheiten entstehen. Durchschnittlich können 2,2 Personen je Wohneinheit angesetzt werden, so dass circa 55 Einwohner das neue Plangebiet bewohnen werden.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die dem Plangebiet benachbarten Flächen im Osten und Süden sind durch vielfältige Strukturen geprägt (Wohnbebauung, Handwerksbetrieb, Nebengebäude unterschiedlicher Nutzungen). Entsprechend der näheren Umgebung und des geplanten Gebietscharakters wird das Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen, da sie mit erhöhtem Verkehrsaufkommen verbunden sein können und die Gemeinde Neu Gülze anhand des Bauantrags entscheiden kann, ob sich die Nutzung in die Umgebung und den Gebietscharakter einfügt. Die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie entsprechen nicht dem geplanten Gebietscharakter und lassen zusätzlich ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen befürchten.

Im Plangebiet sind Einzelhäuser in Ausnahmen mit zwei Wohnungen, davon eine Wohnung von deutlich geringerer Größe (Einliegerwohnung) und Doppelhäuser mit höchstens einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Hiermit soll durch eine aufgelockerte Bebauung der Übergang zur freien Landschaft und zur östlich angrenzenden Bebauung gewährleistet werden.

Um im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und eine maßvolle Verdichtung in diesem Plangebiet zu erreichen, ist auch eine Doppelhausbebauung zulässig. Die Gemeinde Neu Gülze möchte hier die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung von Grund und Boden bieten, um gleichzeitig auch preiswertes Bauen zu ermöglichen. Die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** ermöglicht eine Ausnutzung der Grundstücke für durchschnittlich große Wohnhäuser, bietet jedoch auch die Möglichkeit einer Ausnutzung des Grundstücks in einer Größenordnung, die bei Bedarf die Unterbringung von bis zu zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässt. Hierdurch soll einerseits der Landschaftsverbrauch eingeschränkt werden, andererseits die Möglichkeit auch für größere Familien zur Finanzierung eines Hauses im Eigentum geboten werden. Bei der Ermittlung der GRZ sind gemäß § 19 BauNVO Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Der so ermittelte Wert darf die festgesetzte GRZ um 50 % überschreiten. Dieser Wert gibt die maximale Versiegelung der Grundstücke an. Um darüber hinaus mit dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Umsetzung der Agenda 21) die Funktionen des Bodenhaushaltes nur in unbedingt notwendigem Umfang zu beeinträchtigen und insbesondere die Versickerung des Oberflächenwassers zu fördern, wird textlich festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

Gerade in ländlichen Gemeinden hat der Begriff der Familie noch eine andere Bedeutung als in städtischen Räumen. Hier finden sich häufig noch mehrere Generationen unter einem Dach. Dies ist für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sozial erwünscht und soll - um Fehlentwicklungen zu verhindern - keinesfalls durch städtebaulich notwendige Festsetzungen unterbunden werden. Deshalb lässt der Bebauungsplan eine Ausnahme von der Festsetzung "1 Wohneinheit" zu (§ 31 (1) BauGB). Eine zweite abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohneinheit ist ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist. Gemäß textlicher Festsetzung ist eine Wohnung untergeordnet, wenn sie höchstens 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung hat. Diese untergeordnete Wohneinheit kann auch als Einliegerwohnung bezeichnet werden. Auch bauordnungsrechtlich ist dieser Begriff hinreichend gesichert. Die Einliegerwohnung erhält über den § 11 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (vom 27. Juni 1956; zuletzt geändert am 16.12.1997) ihre Definition. Diese Ausnahme ermöglicht, dass Großeltern oder auch heranwachsende Kinder in getrennten Wohnungen, aber unter einem gemeinsamen Dach wohnen können. Somit kann das sozial erwünschte Leben von mehreren Generationen unter einem Dach gefördert werden.

Um einheitliche, der umgebenden Bebauung angepasste Gebäudehöhen zu erhalten, wird im Plangebiet eine Bestimmung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen vorgenommen.

Für die jeweiligen Gebäudehöhen werden eine **maximale Traufhöhe** von 4,00 m und eine **maximale Firsthöhe** von 9,00 m festgesetzt. Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen sind auf die jeweilige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, d. h. gebäudebezogen festgelegt. Die jeweilige maximale Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m betragen. Die Bezugshöhe der Sockelhöhenfestsetzung ist die Höhe der Fahrbahnmitte der zugehörigen Erschließungsstraße. Damit werden die planerischen Ziele, die Höhenbegrenzung und Dachformen der Gebäude, der örtlichen Umgebung einzufügen erreicht.

Um den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit zu geben, die eingeschossigen Häuser in den Dachgeschossen entsprechend zu nutzen, kann das Dachgeschoß durch Zwerchgiebel und Gauben rechnerisch ein Vollgeschoß sein, ist aber in seiner Wandhöhe (Traufseite) eingeschränkt, so dass der Charakter der eingeschossigkeit (Volksmund 1-1/2-geschossig) sichergestellt ist.

Die **Baugrenzen** halten einen Mindestabstand von 5 m zu den Erschließungsanlagen. In den einzelnen Baugebieten sind die Baugrenzen nicht unterteilt, so dass eine aufgelockerte Bebauung entstehen kann und Bauwilligen bei der Stellung ihrer Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken ausreichenden Spielraum belassen wird. Mit einer Bautiefe von in der Regel 17,0 m haben die Bauwilligen auf diesen Flächen ausreichend Spielraum bei der Stellung ihrer Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück. Lediglich im Bereich der Bundesstraße ist mit einer Bautiefe von 15 m der Gestaltungsspielraum eingeschränkt, da ein Mindestabstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten ist (Bundesfernstraßengesetz). Unberührt hiervon sind im Einzelfall die Bestimmungen der Bauordnung zu beachten.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

#### 3.3.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird zum Zweck der Verkehrsvermeidung durch eine kurze Anbindung an die Bundesstraße für den Kraftfahrzeugverkehr von Süden über die B5 erschlossen, die durch einen Linksabbiegerstreifen erweitert wird. Die technische Ausbildung und der Bau der neuen Einmündung sind mit dem Straßenbauamt Schwerin abzustimmen. Die Kosten für den Einmündungsausbau trägt der Investor. Weiteres regelt der städtebauliche Vertrag.

#### 3.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich** – festgesetzt. Es ist der Ausbau als Mischverkehrsfläche geplant. Die Verkehrsfläche wird im Eingangsbereich mit einem Regelquerschnitt von 8,00 m ausgeführt. Die Fahrbahnbreite im Einfahrttrichter beträgt 5,50 m. Auf einer Länge von 20 m muss problemlos Gegenverkehr möglich sein, damit es nicht zu Rückstaugefahren auf der B 5 führen kann. Innerhalb der weiteren Verkehrsfläche werden wechselseitig 2,0 m breite Mulden angelegt, die zur Aufnahme des Oberflächenwassers dienen. Die befestigte Mischverkehrsfläche erhält eine Breite von 6,00 m. Davon wird eine Fahrbahnbreite von 4,50 m gestalterisch von einem 1,50 m breiten Gehwegbereich abgesetzt. Der 2. Straßenquerschnitt wird mit einer Breite von insgesamt 7 m angelegt. Davon sind 4,50 m als Fahrbahn vorgesehen und jeweils 1 m gestalterisch als Fußgängerbereich abgesetzt. Wechselseitig angelegte Versickerungsmulden dienen der Oberflächenentwässerung. Die seitlichen Restflächen werden als Grünstreifen und Abgrenzungen zu den Grundstücken angelegt. Im Bereich des Grünstreifens könnten auch die Versorgungsanlagen untergebracht werden. Dies hat den Vorteil, dass bei einer Reparatur der Straßenbelag nicht aufgebrochen werden müsste.

Im Plangebiet sind für Besucher insgesamt 12 **Parkplätze** im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Dies entspricht in etwa einem Stellplatz für 2 Wohneinheiten. Die Fahrzeuge der Anwohner sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück abzustellen. Aus diesem Grund sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m zum Straßenraum festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Die Stellplätze dürfen straßenseitig nicht geschlossen werden. Damit wird erreicht, dass auch für kurzfristige Halts die Kfz auf dem jeweiligen Baugrundstück abgestellt werden, da das Öffnen von Garagentoren oder Einfriedungen entfällt.

### 3.4 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist flächenhaft auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Diese Regelung ist durch das bestehende Wasserrecht gesichert. Die durchgeführte Baugrunduntersuchung weist nach, dass dies bei normalen Witterungsverhältnissen möglich ist. Gemäß ATV Arbeitsblatt A138 ist für eine flächenhafte Versickerung ein Kf-Wert von mindestens  $5 \times 10^{-6}$  m/s notwendig. Dieser Wert wird bei allen Probebohrungen eingehalten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Hochwasserführung der Elbe, Wasserstände in der Schaale von 10,60 m üNN möglich sind.

### 3.5 Lärmschutz (Anlage 1)

Die Bundesstraße 5 ist eine Hauptverkehrsverbindung mit überörtlicher Bedeutung und verkehrlich stark belastet. Das Baugebiet grenzt direkt an die Bundesstraße an. Trotz innerörtliche Lage und damit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist mit Verkehrslärm zu rechnen, der die zulässigen Höchstwerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für WA-Gebiete überschreitet.

Entlang der Bundesstraße 5 ist daher eine **Fläche für die Errichtung von Schallschutzeinrichtungen** vorgesehen. Es ist an eine Kombination von Erdwall und aufgesetzter Mauer mit beidseitiger Begrünung gedacht. Die erforderliche Ausbildung der Schallschutzeinrichtung und Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen würde im Rahmen eines Schallschutzgutachtens ermittelt.

Auszug aus den Schallschutzgutachten:

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 2 der Gemeinde Neu Gülze befindet sich im Ortsteil Zahrendorf und wird in erster Linie durch die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Bundesstraße 5 belastet. Die Emissionen von der ca. 1,9 km südlich Zahrendorf verlaufenden DB-Strecke Hamburg-Berlin haben keine schallschutzrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet.

Die Emissionen von der B 5 führen an den straßenzugewandten und seitlichen Fronten der ausgewiesenen Baugrenzen in der 1., 2. und 3. Baureihe bzw. in den möglichen ebenerdigen und höher liegenden Außenwohnbereichen zur Überschreitung der Orientierungs- und der Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 bzw. 59 dB(A) am Tage und 45 bzw. 49 dB(A) in der Nacht. Dabei werden die zur Beurteilung des Verkehrslärms hilfsweise als Obergrenze heranziehbaren WA-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des Plangebiets am Tag überschritten.

Zum Schutz der nordwestlich der B5 von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Bereiche wird eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 3,0 m über Gelände (z.B. Ausführung als Lärmschutzwall = 1,5 m mit Kronenbreite 0,5 m + Lärmschutzwand = 1,5 m) nordwestlich des vorhandenen Rad- und Gehweges an der B5 vorgesehen. Für die seitlichen Überstände des Walls sind die Vorgaben nach RLS-90 zu beachten.

Durch den **aktiven Lärmschutz** wird in möglichen ebenerdigen Außenwohnbereichen der WA-Tages-Orientierungswert von 55 dB(A) überwiegend und der WA-Tagesimmissionsgrenzwert von 59 dB(A) generell eingehalten. Des Weiteren wird der WA-Tagesimmissionsgrenzwert von 59 dB(A) in Erdgeschossempfängerhöhe der ausgewiesenen Baugrenzen eingehalten.

Eine Erhöhung der Lärmschutzanlage zum Schutz der höher liegenden Geschosse und Außenwohnbereiche wird nicht empfohlen, da die Aufwendungen außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen. So ließe sich in den betroffenen Bereichen der WA-Tagesimmissionsgrenzwert erst mit einer bis zu 4,5 m hohen Lärmschutzanlage (Angabe für höher liegenden Außenwohnbereich, z.B. Balkon) einhalten. Der WA-Nacht-Immissionsgrenzwert ließe sich selbst mit einer bis zu 5,0 m hohen Lärmschutzanlage nicht an allen ausgewiesenen Baugrenzen einhalten. In der Konsequenz sind Traufhöhe und Firsthöhe der zulässigen Bebauung so festgesetzt, dass eine Zweigeschossigkeit nur durch den Ausbau der Dachgeschosse möglich sein wird. Zweigeschossige Gebäude zuzüglich Dach sind nicht zulässig.

Ersatzweise werden zum Schutz der geplanten Bebauung **passive Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt bzw. sind nach Osten, Süden und Westen ausgerichtete Außenwohnbereiche in oberen Geschossen auf Grund der durch den vorzusehenden aktiven Lärmschutz verbleibenden Tages-Immissionsgrenzwertüberschreitung bis zu einem Abstand von 33 m von der B5 aus nicht zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist zulässig.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden mit Berücksichtigung des vorzusehenden aktiven Lärmschutzes (nordwestlich des vorhandenen Rad- und Gehweges an der B5) an den geplanten Baugrenzen nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) im Erdgeschoss bis zu einem Abstand von 85 m, in den Obergeschossen bis zu einem Abstand von 99 m von der B5 (Straßenmitte) überschritten. Zum Schutz der Nachtruhe sind in diesen Bereichen an allen straßenzugewandten und seitlichen Fronten von Bebauung innerhalb der Baugrenzen für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Erdgas und Kommunikationsmedien wird im Rahmen der Erschließung sichergestellt.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich der Planstraße zu verlegen.

Die Versorgungsträger werden frühzeitig in die Tiefbauplanung einbezogen, um eine untereinander abgestimmte Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale (WBV). Die vertragliche Regelungen sind direkt mit dem WBV zu vereinbaren.

Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den Landkreis Ludwigslust. Für die Wertstoffe ist das Duale System Deutschland (DSD) zuständig. Alle öffentlichen Straßen können mit Müllfahrzeugen befahren werden. Das Abstellen der Müllgefäße erfolgt auf den privaten Grundstücken.

Die Wendepflanzanlagen werden mit einem Radius von 10 m ausgelegt.

Der Ortsteil Zahrendorf ist an die Abwasserentsorgung der Gemeinde Neu Gülze angeschlossen. Das Schmutzwasser ist an das zentrale Netz der Gemeinde Neu Gülze anzuschließen. Weiteres regelt der Erschließungsvertrag.

### 3.7 Grünordnung, Natur und Landschaft (Anlage 2)

Einzelheiten zu Natur und Landschaft sind dem anliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen. Im Folgenden werden lediglich die wichtigsten Belange erwähnt.

Durch die bauliche Nutzung werden Flächen dauerhaft versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen. Wertgebende Vegetationsstrukturen (hier: Ackerbrachen) werden durch den Bau von Gebäuden und Erschließung in Anspruch genommen, Gartenflächen werden umgenutzt.

Wie im anliegenden Grünordnungsplan ermittelt ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung des Landesnaturschutzgesetzes innerhalb des B-Plangebietes nicht zu erbringen. Zum Nachweis der Kompensation des Eingriffs sind Flächensicherungen im Umfang von 1,6 ha außerhalb des Plangebietes erforderlich. Von den ursprünglichen Vorhaben, Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des NSG „Schaaleniederung von Zahrendorf bis Blücher“ festzulegen, wird nach Berücksichtigung der Stellungnahme des STAUN Abstand genommen. In Abstimmung mit dem Landkreis und auf der Grundlage der Eingriffsbilanzierung ist eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von 25.897,58 € festgelegt worden. Das Ersatzgeld wird für konkrete Maßnahmen an der Boize verwendet. Träger der Maßnahme ist der Landkreis Ludwigslust. Es konnten keine geeigneten Maßnahmen und Flächen vor Ort gefunden werden. Der Kompensationsnachweis ist vor Satzungsbeschluss zu erbringen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zur Eingrünung des Gebietes und zur Sicherung einer landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Ortsrandes **Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB** mit einem 5 m breiten Saumstreifen festgesetzt.

Für Straßenbäume in den Verkehrsflächen wird eine Mindestgröße für die Baumscheiben von 12 qm festgesetzt.

Die detaillierte Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich wird im Grünordnungsplan dargestellt. (Anlage 2)

### 3.8 Sonstige Festsetzungen

Im Baugebiet wird im östlichen Bereich ein Spielplatz mit einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> für Kleinkinder angelegt. Dieser Kleinkinderspielplatz wird im Bebauungsplan als **öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz** festgesetzt.

Als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgänger und Radfahrer** – ist im Nordwesten des Gebietes die Verbindung in die Feldmark, bzw. an den angrenzenden Feldweg festgesetzt. Wegbegleitend werden dort drei Straßenbäume angepflanzt.

Die Durchgrünung des Neubaugebietes erfolgt durch Anpflanzung von Straßenbäumen, die die öffentlichen Parkplätze begrenzen. Eine punktuelle Begrünung wird wegen der großen Grundstücksflächen und den schmalen Straßenraumgestaltungen für ausreichend erachtet.

### 3.9 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Plangebietes (Bruttobaugebiet)		29.000 qm
Straßenverkehrsfläche und Nebenanlagen		3.230 qm
- davon befestigte Mischverkehrsfläche	2.600qm	
- davon Verkehrsbegleitgrün	500qm	
- öffentliche Parkplätze	130qm	
Spielplatz, öffentliche Grünfläche		600 qm
Grundfläche Lärmschutzvorrichtung		800 qm
Allgemeines Wohngebiet WA		23.850 qm
- davon Fläche mit Anpflanzgeboten	1.590qm	
Nettowohnbaufläche		22.260qm

## 4. Auswirkungen der Planung

Soweit erkennbar, sind innerhalb des Plangebietes keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Lärmimmissionen der Bundesstraße wurden gemäß der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" abgeschätzt. Ein Fachingenieurbüro wurde mit der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzvorrichtungen beauftragt.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung südöstlich der B5 ergeben sich mit Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan Nr. 2 bedingten Zusatzverkehre und / oder durch Schallreflexionen an den neuen Baukörpern bzw. der Lärmschutzanlage im Nachher-Zustand im Vergleich zum Vorher-Zustand Zunahmen der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 0,8 dB(A) am Tage und in der Nacht (Angabe für Obergeschoss).

Diese Pegelerhöhung liegt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Auch die Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) wird nicht erreicht. Zunahmen dieser Größenordnung sind im Allgemeinen subjektiv nicht wahrnehmbar. Da der Beurteilungspegel nachts mit Berücksichtigung der B-Plan bedingten Pegelerhöhung jedoch knapp unter der Schwelle von 60 dB(A) liegt, wird empfohlen, die Fläche der auf den Lärmschutzwall aufgesetzten Lärmschutzwand zur B5 hin hochabsorbierend auszuführen. Somit ist insgesamt davon auszugehen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Belastung aus Straßenverkehrslärm an der vorhandenen, benachbarten Bebauung südöstlich des Plangebiets nicht zu erwarten ist.

Der aus dem Plangebiet entstehende Verkehr wird das angrenzende Verkehrsnetz zusätzlich belasten. Unter der Annahme, dass je Wohneinheit zwei Pkw vorhanden sind, entsteht in der morgendlichen Spitzenstunde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 50 Pkw (Schätzformel aus den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95, Anhang 2). Das bestehende Straßennetz kann ohne Ausbaumaßnahmen den aus dem Plangebiet abfließenden Verkehr aufnehmen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind negative Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Luft, Klima, Natur und Landschaft nicht zu erwarten bzw. werden diese durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Mit der Schaffung familiengerechten Wohnraums werden dauerhaft die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde gesichert und erhalten. Vom neuen Wohngebiet aus sind der Kindergarten im Ortsteil Neu Gülze, die Grundschule im Ortsteil Zahrendorf und die Sportstätten im Ortsteil Zahrendorf über gesonderte Fuß- und Radwege zu erreichen.

## 5. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt schrittweise gemäß den Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag. In einem ersten Schritt werden maximal 15 Bauplätze verkauft. Die weitere Inanspruchnahme des Baugebietes erfolgt nach 2007.

Zwischen der Gemeinde Neu Gülze und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser Vertrag wird eine kurzfristige Umsetzung des Bebauungsplanes sicherstellen. Der Gemeinde entstehen keine mit diesem Bebauungsplan zusammenhängenden Kosten.

## 6. Plananlagen

- 6.1 Lärmprognose (Anlage 1)
- 6.2 Grünordnungsplan (Anlage 2)

Gemeinde Neu Gülze, den .....

26.06.2006

.....  
Bürgermeister. J. Michalska



**Eigenheimsiedlung Zahrendorf West**  
**Städtebaulicher Entwurf**

unmaßstäblich

**Legende**

-  Gebäude geplant
-  Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  Hecken
-  Baum neu

24 Grundstücke  
 zwischen 800 qm und 1.200 qm



Gemeinde Neu Gülze, OT Zahrendorf  
 Bebauungsplan Nr.2

Städtebaulicher Entwurf

Projekt-Nr.:	NS 15301
Bearb.:	
Datum:	11/00
Mitglied:	März 2008
Datum:	
Gezeichnet:	Sa
Planverfasser:	Sommer

Planungsbüro Sommer GmbH-Stadtplanung und Landschaftsarchitektur  
 Eberstr. 2 & 1481 Lützenburg/Eber, Tel: 04153599705, Fax: 04153599722, Tel: 0338847-6077, Fax: 033847-9042