

Begründung zum Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 6 „Wohnpark Zecherweg“

1. Grundlagen

1.1. Veranlassung

Der Vorhabenträger- AGE Planung, Planungsbüro für Hoch - und Tiefbau Beteiligungs GmbH, Galliner Straße 4 in Boizenburg beabsichtigt, den dringenden Wohnungsbedarf der Stadt Zarrentin durch Bebauung eines neuen Wohngebietes Rechnung zu tragen.

Durch die Entkernung, Instandsetzung und Modernisierung des historischen Stadtkerns, sowie das stätige Anwachsen des angrenzenden Gewerbegebietes soll dieses Wohngebiet der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen.

1.2 Ziele

Durchs Aufstellen des V. und E. Planes soll in Nachbarschaft des bestehenden Wohngebietes an der Töpferstraße ein Wohngebiet , insbesondere für die Erstellung von Eigentumswohnungen entstehen. Durch Erschließung des Baugebietes , mit einer den heutigen Anforderungen entsprechenden Ver- und Entsorgung , soll die Belastung der Umwelt minimiert werden.

1.3 Lage, Standort, Abgrenzung, Größe

Das Baugbiet liegt am nordwestlichen Rand der Bebauung Zarrentin. Es wird im Norden begrenzt durch den Zecherweg, im Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten durch vorhandene Wohnbebauung.

Im angrenzenden Wohngebiet, bestehend aus sozialen Wohnungsbau und Einzelhausgrundstücken, sind die Wohnungen überwiegend mit einer sozial gemischten Bevölkerungsstruktur belegt.

Das neu entstehende Plangebiet soll die Voraussetzungen einer anspruchsvollen, gehobenen Bebauung schaffen.

Da im Bereich der Stadt Zarrentin gegenwärtig nur hier das notwendige Gelände zur Verfügung steht, auf dem kurz oder mittelfristig Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden können, hat die Stadtvertretung den Beschluß zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gefaßt, durch das den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung abgeholfen werden kann.

Mit der Entstehung eines an die vorhandene Bebauung anschließenden Wohngebietes, welches sich in zwei Wohngebiete aufteilt, soll durch die aufgelockerte Bebauung (ein- und zweigeschossig) der ländliche Charakter erhalten und das Landschaftsbild verbessert werden.

Das Plangebiet ist ca. 1,9 ha groß.

1.4 Nutzung

Die Fläche des Plangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt .
Es wird im Norden durch den Zecherweg begrenzt.

1.5. Baugrund, Altlasten

Der Baugrund besteht aus Geschiebelehm.
Der Baugrund ist für die geplante Bebauung ausreichend tragfähig.

1.6 Vorgaben, Rahmenbedingungen

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes für die Stadt Zarrentin ist das Plangebiet als Wohnfläche ausgewiesen.
Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Ausweisung dieses Baugebietes nicht beeinträchtigt, zumal die erforderlichen Ausgleichsflächen im unmittelbaren Bereich des Plangebietes vorhanden sind bzw. gestaltet werden können.

1.7 Art der bauliche Nutzung

In der Ausweisung des Flächennutzungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ kommt zum Ausdruck, daß diese Gebiet vorwiegend einer Wohnnutzung dienen soll.
Der Katalog, der ausnahmsweise zulässigen Anlagen, wird mit Rücksicht auf den angestrebten Gebietscharakter durch den Ausschluß von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen eingeengt.
Durch die Ausweisung von Reihenhausgrundstücken, Doppelhaus und Einzelhausgrundstücken im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine gemischte Wohnstruktur für Bevölkerungsgruppen unterschiedlicher Schichten angestrebt.
Die bebaubaren Flächen werden in den Gebieten WR I und WR II in offener Bauweise angeordnet, um die Qualität des Wohnumfanges durch Begrünung zwischen den Gebäuden anzuheben.

1.8 Maß der baulichen Nutzung

In den Gebieten WR I und WR II läßt die ermittelte Grundflächenzahl eine bebaubare Fläche von 40 % der Grundstücksfläche zu.
Damit wird das Bau GB § 1, Abs. 5.9 angewendet und der Verbrauch von Boden zur Wohnbebauung minimiert.

1.9 Gestaltung

Das städtebauliche Erscheinungsbild, der bereits vorhandenen zweigeschossigen Bebauung an der Töpferstraße, setzt sich im Planungsgebiet fort und fügt sich somit ins städtebauliche Konzept übergangslos ein.
Eine im nördlichen Teil des Plangebietes geringfügige Abstufung auf eingeschossige Bebauung lehnt sich an gegenüberliegende und direkt angrenzende, vorhandene eingeschossige Bauweise an und prägt somit den landschaftlichen Charakter dieses Wohngebietes.
Durch die Festlegung mit Baulinien, Dachformen und Dachneigungen, sowie Firstrichtungen wird eine deutlich erkennbaren städtebauliche Ordnung erreicht.
Es wird daher bewußt auf gestalterisch noch weiter eingehende Festsetzungen in Bezug auf Material und Farben der Baukörper und Fassaden verzichtet.
Lediglich innerhalb der beiden Wohngebiete sind gleiche Farbgestaltungen der Dächer und Fassaden anzustreben, um ein Mindestmaß an Homogenität in der Bebauung zu wahren.
Für die geplante Bebauung mit Geschoßwohnungen ist eine Sockelhöhe von 1 m zulässig.
Damit soll ermöglicht werden, die Gebäude ohne aufwändige Maßnahmen teilweise zu unterkellern.

2. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Töpferstraße und dem fortlaufenden Zecherweg aus, über die Planstraße und endet in einem Wendehammer.

Damit wird jeglicher Durchgangsverkehr durch das Plangebiet unterbunden.

Zur Vermeidung hoher Fahrzeuggeschwindigkeiten ist die Planstraße mit einer gebogenen Trassenführung, sowie zwei angeordneten Geschwindigkeitshemmschwellen geplant.

Sie ist außerdem als Verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen.

Die zulässige Geschwindigkeit sollte durch ordnungsrechtliche Maßnahmen auf 30 km/h begrenzt werden. Die Pflasterung der Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen, um die Versickerung des Niederschlagswassers am Ort zu ermöglichen und damit den Eingriff in die Natur zu minimieren.

Zur Schonung der Insektenfauna sind zur Beleuchtung der Straßen und Parkplätze ausschließlich Natrium- Niederdrucklampen zu verwenden.

2.1 Grünordnung

Das Planungsgebiet ist zur Zeit durch eine landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt. Bedingt durch die Nutzung ist die vorgefundene Artenzusammensetzung der Pflanzen sehr gering.

Es wurden keine gefährdeten Pflanzenarten im Pflanzgebiet festgestellt.

An der nordwestlichen Planungsgrenze gibt es außerhalb des Plangebietes eine größere Baumreihe mit angrenzenden Feldhecken.

Zum Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe in die Natur sind im V. und E. Plan Maßnahmen enthalten, die als Festlegung im V. und E. Plan übernommen werden.

Insofern wird durch eine Durchgrünung der Freiflächen mit standortheimischen Gehölzen, durch anpflanzen von Bäumen, durch Begleitgrün an Straßen und Parkplätzen, sowie durch Anlage eines Teiches eine erhebliche ökologische Aufwertung erreicht.

Die vorhandene, angrenzende Baumreihe am Zecherweg bleibt bestehen und wird von den Baumaßnahmen nicht berührt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß das naturschutzliche Vermeidungs- und Ausgleichgebot des § 8, Abs. 2 Satz 1 BNatSchG beachtet worden ist.

Es ist sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen worden.

Qualitativ werden die unvermeidlichen Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen im betroffenen Gebiet ausgeglichen.

Die gemeindlichen Planungsziele können nicht in Frage gestellt werden.

Der Ausgleich wird durch Anlage qualitativ höherwertiger, ökologischer Flächen erreicht.

Dadurch entsteht ein Wohngebiet mit erheblichen Naherholungswert.

2.2. Immissionen

Das Planungsgebiet wird durch den angrenzenden, kaum befahrenden Zecherweg, nicht durch Schallimmissionen beeinträchtigt.

Da in unmittelbarer Nähe keine Gewerbegebiete, sowie größere landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt sind, ist das Plangebiet auch durch Geruchsmissionen nicht beeinträchtigt.

Aus diesen Gründen wird auf ein Schall- und Geruchsmissionsgutachten verzichtet.

Zusätzliche Maßnahmen sind auf Grund der Unterschreitung der Richtwerte nach DIN 18005 nicht notwendig.

2.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anbindung an die vorhandenen Wasserversorgungsleitung im Zecherweg. Die Löschwasserversorgung (800 l/min) wird über vorhandene und anzuordnende Unterflurhydranten und den anzulegenden Teich im östlichen Bereich abgesichert.

Versorgungsträger:

Wasserbeschaffungsverband „Sude- Schaale“
Hagenower Chaussee
19243 Witenburg

Versorgung mit elektrischer Energie:

Die Elektroversorgung erfolgt aus dem vorhandenen öffentlichen Netz.

Versorgungsträger:

WEMAG
Obotritenring 40
19053 Schwerin

Gasversorgung :

Die Gasversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Rohrleitungsnetz der Stadtwerke Mölln.

Versorgungsträger:

Stadtwerke Mölln
Hauptstraße 152
23879 Mölln

Fernsprechananschluß:

Die Fernsprechananschlüsse erfolgen aus dem vorhandenen Netz der Telekom in der Töpferstraße und Zecherweg.

Versorgungsträger:

Telekom
Fernmeldemat Schwerin
Pappelgrund 15
19055 Schwerin

Schmutzwasser:

Die Anbindung des Schmutzwassers erfolgt am Anbindeschacht S 412 im Bereich der Töpferstraße.

Entsorgungsträger:

Abwasserzweckverband „Sude- Schaale“
Hagenower Chaussee
19243 Wittenburg

Regenwasser:

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen, sowie der Straßen und Parkflächen wird über Anschlußleitungen und Hauptsammler in der Planstraße in das vorgesehene Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Das überschüssige Wasser wird über eine Abflußleitung in einen offenen Graben in den vorhandenen Teich an der Testorfer Straße eingeleitet.

Landratsamt Ludwigslust
Amt für Umwelt und Natur
Hagenstraße 23
19230 Hagenow

Brandschutz: Freiwillige Feuerwehr Zarrentin
Möllnsche Straße
19246 Zarrentin

Müllbeseitigung:
Rethmann Entsorgungswirtschaft GmbH
Friedrich Heincke Straße 58
19230 Hagenow

3. Umsetzung der Planung

Die Grundstücksflächen des Plangebietes sind im Eigentum des Vorhabenträgers (AGE Planung, Planungsbüro für Hoch- und Tiefbau - Beteiligungs GmbH Boizenburg, Galliner Straße 4 in 19258 Boizenburg).

Die Erschließung des Gebietes wird über den Vorhabenträger realisiert.

Zarrentin, den 02.05.1996

(Raube)
Bürgermeister



74 WE

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Zarrentin:

Bekanntmachung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 der Stadt Zarrentin "Wohnpark Zecher Weg"

Die von der Stadtvertretersitzung am 02.05.1996 beschlossene Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 der Stadt Zarrentin "Wohnpark Zecher Weg" wurde mit Verfügung des Landkreises Ludwigslust vom 04.06.1996 Az.: 121/03/1996 genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht. Die Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die genehmigte Satzung ab diesem Tag im Amt Zarrentin, 19246 Zarrentin, Amtsstraße 4, Bauamt, Zimmer 3 während der Sprechzeiten

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

einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
(§ 215 Abs. 2 BauGB)

Die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist.

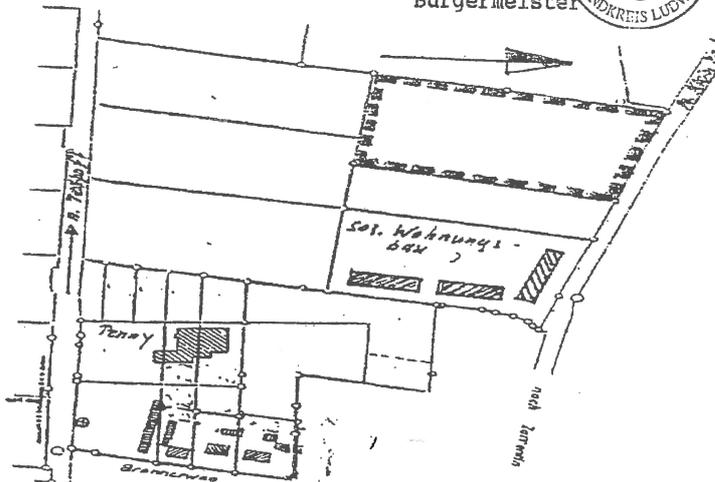
Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzustellen.

Fälligkeit und Erlöschen möglicher Entschädigungsansprüche

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 Baugesetzbuch über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Zarrentin, den 11.06.1996

gez. Raube
Bürgermeister



V.u.E.-Plan Nr. 6

Wasserbeschaffungsverband
Sude-Schaale



Bereitschaftsdienst JUNI 1996

- | | |
|---------------------|--|
| 28.05. - 03.06.1996 | Herr Sommer, Zarrentin
Bahnhofstr. 26
Tel. 038851/80203
Funktel. 0161/6303126 |
| 03.06. - 10.06.1996 | Herr Meyn, Hagenow
R.-Tarnow-Str. 50
Tel. 03883/723597
Funktel. 0161/6303126 |
| 10.06. - 17.06.1996 | Herr Wunderlich, Hagenow
Poststr. 36
Tel. 03883/722253
Funktel. 0161/6303126 |
| 17.06. - 24.06.1996 | Herr Pallas, Wittenburg
Lindenstr. 4
Funktel. 0161/6303126 |
| 24.06. - 01.07.1996 | Herr Sommer, Zarrentin
Bahnhofstr. 26
Tel. 038851/80203
Funktel. 0161/6303126 |

Pallas
Geschäftsführer

Unterhaltsleistungen für Wehr- und Zivildienst steuerlich absetzen

hsh Neu Kaliß/Schwerin Auf eine gravierende Neuregelung der Familienförderung bei der steuerlichen Berücksichtigung von Kindern weist der Bund der Steuerzahler Mecklenburg-Vorpommern e.V. hin.

Über 18 Jahre alte Kinder deren Berufsausbildung durch gesetzlichen Grundwehr- oder Zivildienst unterbrochen wird, werden während dieser Zeit nicht mehr bei den Eltern berücksichtigt. Vielmehr verlängert sich die steuerliche Berücksichtigung dieser Kinder über das 27. Lebensjahr hinaus entsprechend. Die Neuregelung hat zur Folge, daß die Eltern während der Wehr- und Zivildienstzeit des Kindes weder das Kindergeld noch den Kinderfreibetrag erhalten. Bei Alleinerziehenden wird zudem der Haushaltsfreibetrag in dieser Zeit nicht gewährt.

Der Bund der Steuerzahler macht deutlich, daß Unterhaltsleistungen an diese Kinder jedoch steuerlich als außergewöhnliche Belastungen bis zu einem Jahresbetrag von 12.000,00 DM abgesetzt werden können. Eigene Einkünfte und Bezüge des Kindes werden angerechnet, wenn jährlich ein Betrag von 1.200,00 DM überschritten wird. Arbeitnehmer sollten daran denken, daß für die Unterhaltsleistungen ein Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte vermerkt werden kann.