

1

STADT ZARRENTIN  
BEBAUUNG PAMPRINER SIEDLUNG

---

BEGRÜNDUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 8

---

1. ERLÄUTERUNG ZUR STÄDTEBAULICHEN EINORDNUNG

Die Kleinstadt Zarrentin, am Südufer des Schalsees gelegen, hat sich aus einem typischen Straßendorf entwickelt, dessen Strukturen heute noch deutlich erkennbar sind.

Die Silhouette der Stadt wird im wesentlichen geprägt durch die Klosterkirche mit ihrem Westturm als absolutem Höhepunkt inmitten der überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Gemeinsam mit dem Kloster und dem Rathaus bildet sie einen Denkmalbereich, wobei auch jedes Einzelobjekt denkmalgeschützt ist.

Lediglich die Schule, die drei- und viergeschossigen Neubauten sowie einige Schornsteine und Silos einstiger Produktionsstätten ergänzen die Hochbauzonierung der Stadt.

Neben den Ortsteilen lassen sich im eigentlichen Stadtgebiet Zarrentin mehrere Hauptwohngebiete unterscheiden. Das ist einmal der historische Teil (Altstadt), der durch die drei parallelen, jedoch unterschiedlich charakterisierten Nord-Süd-Straßen gekennzeichnet ist, die mit den Querstraßen ein unregelmäßiges Gitternetz bilden. In diesem Bereich ist eine ein- bis zweigeschossige Einzelbebauung vorherrschend.

Daneben gibt es die teilweise historischen Vorstadtstraßen wie Töpferstraße, Lübsche Straße, Wittenburger Chaussee, Pampriner Straße und die Eigenheimsiedlungen neueren Datums wie Mühlenberg, verlängerte Bahnhofsstraße und Pampriner Siedlung mit hauptsächlich ein- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung in offener Bauweise. Zusätzlich den Bereich Brennerweg, Moellnsche Straße mit mehrgeschossiger Blockbebauung.

Der viergeschossige Wohnungsbau am Brennerweg/Moellnsche Straße stellt eine starke Zäsur im Erscheinungsbild der Stadt dar.

Die Einwohnerzahl hatte 1950 mit ca. 3600 Menschen ihren Hochstand. Sie nahm dann bis etwa 1970 auf ca. 2500 ab und stagniert seitdem. Parallel hierzu gab es kaum Wohnungsneubau.

Aufgrund dieser o.g. Situation in den letzten Jahren und der Tatsache, daß auch immer mehr Wohnungen im Stadtzentrum nicht mehr den Wohnanforderungen entsprechen, ist ein großes Wohnungsdefizit zu verzeichnen.

Aus den im Flächennutzungsplan aufgelisteten Aspekten

- Deckung des Wohnungsdefizits (sozial dringende Anträge),
- Ersatz der aus dem Stadtkern auszusondernden Wohnungen (z.T.auch durch Rückführungsansprüche früherer Eigentümer)
- Erhöhung der Wohnfläche pro Einwohner,
- Verringerung des Haushaltsfaktors,
- veränderte Ansprüche an das Wohnumfeld,
- Zuwanderung aus anderen Regionen

ergibt sich erheblicher Wohnungsbedarf, dem mit der Aufstellung des Bebauungsplans den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bereich südlich des Schalsees, Pampriner Straße und Wittenburger Landstraße Rechnung getragen wird.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 12,0 ha; er erstreckt sich auf die Flurstücke: 230, 234, 235, 236, 237, 239 (teilw.), o.Bez., o.Bez. der Gemarkung Zarrentin und wird begrenzt durch die Pampriner Straße im Westen; von den Flurstücken Nr.: 238 und 239 im Süden; von der Landstraße nach Hagenow im Osten; der Eisenbahnlinie im Norden und der Bebauung Kohlhof im Nordwesten.

Im Norden schließt das Baugebiet an die vorhandene Ortsbebauung an.

Der Ortskern ist in ca. 10 Minuten zu Fuß zu erreichen und hat eine gute Anbindung an die bestehende Bebauung.

Die Fläche wird zur Zeit teilweise landwirtschaftlich genutzt; weitere Flächen wurden bis vor ca. einem Jahr landwirtschaftlich genutzt und liegen jetzt brach. Auf dem Gelände befindet sich im Bereich zur Pampriner Straße ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude.

Es ist zur Zeit in Zarrentin die einzige größere zusammenhängende Grundstücksfläche, die für Wohnungsbaumaßnahmen verfügbar ist und gewährleistet eine kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde Zarrentin.

### 3. VERKEHRSANBINDUNG

Das Neubaugebiet ist über die Pampriner Straße an das Straßennetz der Stadt Zarrentin angeschlossen. Nach Fertigstellung der geplanten Umgehungsstraße ist eine weitere Anbindung an die Wittenburger Chaussee geplant. Die Entfernung zum Ortskern um den Ernst-Thälmann-Platz beträgt ca. 200 m, zum Schaalseeufer gelangt man nach ca. 100 m.

Alle öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden als verkehrsberuhigte Erschließungs- u. Wohnwege erstellt. Die Oberflächen sind einheitlich aus zementgrauem Betonsteinpflaster oder aus Ziegelpflaster herzustellen. Entlang der Erschließungsstraßen sind Laubbäume anzupflanzen.

### 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Flächennutzungsplanentwurf sieht für den Planbereich ein Wohnbaugebiet vor. Das Baugebiet liegt innerhalb des konzipierten Ortsumgehungsstraßenrings.

### 5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die Grundstücke des Planbereichs sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, die heute in großen Teilen brach liegen. Aufgrund der Bodenqualität ist der landwirtschaftliche Nutzwert gering. Die bisherige Nutzung als weitgehende Monokultur war ökologisch von geringem Wert.

Das entstehende Wohngebiet ist so geplant, daß möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Die Freiflächen sind stark durchgrünt. Die Vegetation wird hauptsächlich aus artenreichen Anpflanzungen heimischer Gehölze bestehen. Die ökologische Qualität der Region wird aufgewertet.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken verrieselt und zur Auffangung des Regenwassers der befestigten Verkehrsflächen wird ein Wassersammelteich als Biotop angelegt. Vor Einleitung in den Sammelteich wird das Wasser über ein Absetzbecken geleitet.

Entsprechende Festlegungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 12. Februar 1990, §3, Anlage zu §3 ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 12,0 ha.

Die Gesamtfläche teilt sich in folgende Abschnitte:

**Verkehrsflächen**

Erschließungsstraßen	9.378 qm	
befahrbare Wohnwege	6.045 qm	
Gehwege	217 qm	
PKW-Einstellplätze	458 qm	
<hr/>		
insgesamt	16.098 qm	= 13,4 %

**Grünflächen**

öffentliche Grünflächen	4.007 qm	
Flächen f.d. Elt.-Versorgung	130 qm	
Flächen f. Wertstoffsammel- behälter	309 qm	
Spielplatzflächen	1.084 qm	
<hr/>		
insgesamt	5.530 qm	= 4,6 %

**Wasserflächen**

Regenwassersammelteich (anteilig von 3.189 qm)	1.586 qm	
<hr/>		
insgesamt	1.586 qm	= 1,3 %

**Wohnbauflächen**

überbaubare Flächen:		
WA I o/GRZ 0.3-GFZ 0.4	14.475 qm	
WA II o/GRZ 0.4-GFZ 0.8	8.246 qm	
WR II o/GRZ 0.4-GFZ 0.8	25.548 qm	
<hr/>		
	48.269 qm	= 40,3 %
private Grünflächen	48.582 qm	= 40,5 %
<hr/>		
insgesamt	96.851 qm	= 80,8 %
<hr/>		
Plangebietsfläche	120.065 qm	= 100,0 %

Die Flächenversiegelung beträgt bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahlen etwa:

WA I o/GRZ 0.3-GFZ 0.4	4.343 qm	
WA II o/GRZ 0.4-GFZ 0.8	3.298 qm	
WR II o/GRZ 0.4-GFZ 0.8	10.219 qm	
Verkehrsflächen	16.098 qm	
<hr/>		
insgesamt	33.958 qm	= 28,3 %

der Plangebietsfläche von ca. 120.065 qm.

## 6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach den Festlegungen des Bebauungsplanes entsteht hier ein Wohngebiet aus ein- und zweigeschossigen Häusern in offener Bauweise. Es ist entsprechend der Bau-nutzungsverordnung aufgeteilt in reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet.

## 7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bestimmend für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäude-maße, Gebäudehöhen und Dachformen ist die örtlich und regional historisch prägende Bau- und Siedlungsstruktur. Die Neubebauung soll Bezüge zu den örtlichen Gegebenheiten herstellen; sich am vorhandenen Ortscharakter und Maßstab orientieren; mit einfachen, klaren Gestaltungsmerkmalen arbeiten; sich auf handwerksgerechte Konstruktionen und wenige Materialien beschränken, ohne zu romantisieren oder heimattümelnd zu wirken; sich harmonisch in die Landschaft einfügen.

Für die Wohnbebauung wurde daher eine ein- bis zweigeschos-sige Bebauung mit Satteldächern festgelegt. Die Dachneigun-gen im eingeschossigen Bereich betragen 45 - 50 Grad, im zweigeschossigen Bereich 35 - 40 Grad. Durch die offene Bau-weise und den Grundstückszuschnitt entstehen hauptsächlich Einfamilienhäuser, freistehend und als Doppelhausbebauung.

## 8. ERSCHLIESSUNG

Wasserversorgung:  
Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz.

Energieversorgung:

Elektrische Energie:  
Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz.

Heizenergie:  
Fossile Brennstoffe in Form von Heizöl oder Gas.  
Die Brennstofflagerung der Heizenergie darf außerhalb von Gebäuden nur in unterirdischen Tanks erfolgen.  
Mit festen Brennstoffen wie Holz, Braunkohle, Steinkohle, Pappe und Papier darf nicht geheizt werden.

Entsorgung:  
Hausmüllentsorgung durch die örtliche Müllabfuhr.  
Die Entsorgung wiederverwendbarer Wertstoffe erfolgt über zentral aufzustellende Sammelbehälter.

Fernmeldeversorgung:  
Anschluß an das örtliche Fernmeldenetz.

## 9. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für die Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßenbau	1.850.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	940.000,-- DM
Regenwasserkanal	804.000,-- DM
Pumpstation	84.000,-- DM
Wasserversorgung	560.000,-- DM
Kabel- und Rohrgraben	268.000,-- DM
Beleuchtung	157.000,-- DM
Beschilderung	24.000,-- DM
Begrünung und Bepflanzung	131.000,-- DM
Spielplatzflächen	78.000,-- DM
Änderung 20 kV-Elektrleitung	130.000,-- DM
-----	
	5.026.000,-- DM
Grunderwerbskosten	250.000,-- DM
Honorare, Gebühren etc.	1.400.000,-- DM
-----	
insgesamt	6.676.000,-- DM

Der von der Gemeinde zu tragende Kostenanteil wird mit ca. 667.600,-- DM anzusetzen sein.  
Aufgrund eines bestehenden Erschließungsvertrages entfällt der Kostenanteil für die Gemeinde.

Bürgermeister