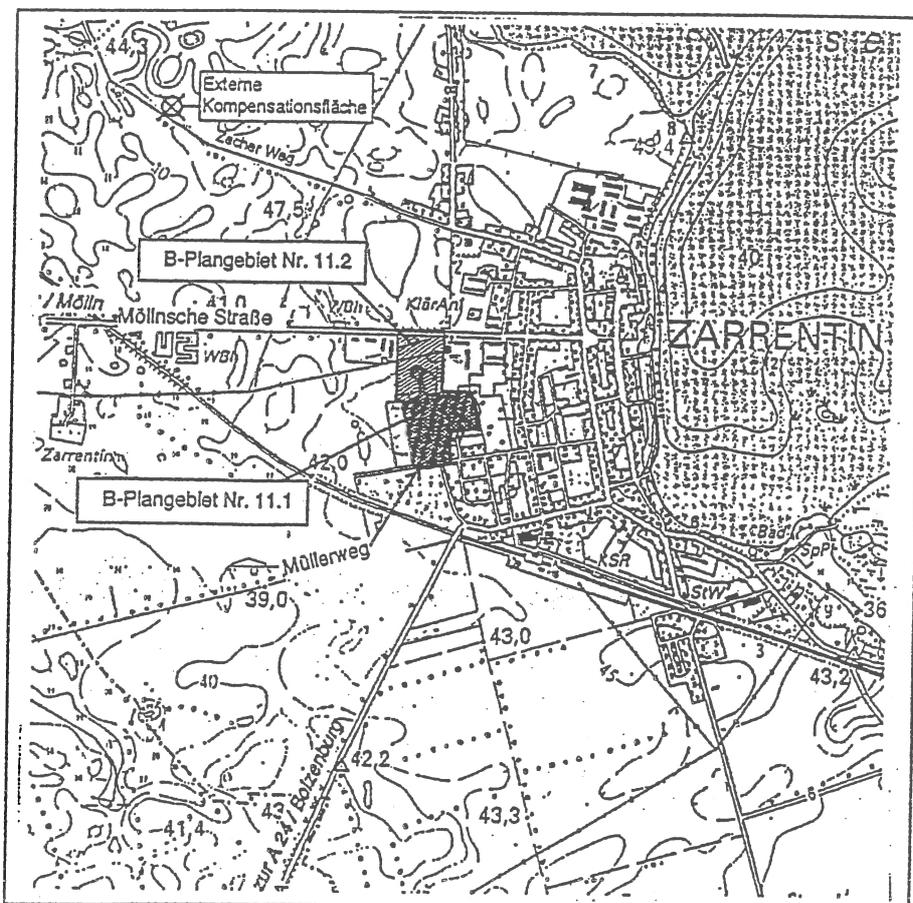


Entwurf  
Begründung des  
Bebauungsplanes Nr. 11.1  
der Stadt Zarrentin

Amt Zarrentin/Kreis Ludwigslust für den Bereich  
"Wohnungsbau südlich der Möllnschen Straße, nördlich des Müllerwegs -  
südlicher Teilbereich"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

~~Fassung für die erneute öffentliche Auslegung ab 28. Mai 1998 -~~



Stand: März 1998

Stadt Zarrentin, Amtsstraße 5, 19246 Zarrentin

Bearbeitet im Einvernehmen mit dem Amt Zarrentin für die Stadt Zarrentin durch

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH  
Bergiusstraße 27, 22765 Hamburg  
Wittstocker Straße 1, 16837 Dorf Zechlin

in Planungsgemeinschaft mit

Bauplanungsbüro Dipl.-Ing. Karl-Heinz Kruse  
Heinrich-Heine-Straße 4, 19258 Boizenburg/Elbe

## Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
1.0 Veranlassung der Planung	2
2.0 Einbindung in die Raumordnung und voraussichtliche Entwicklung	2
3.0 Grundlagen der Planung	3
4.0 Angaben zum Bestand und städtebauliche/räumliche Einbindung	4
5.0 Planinhalt	5
5.1 Planerisches Grundprinzip	5
5.2 Art der Nutzung und sonstige Flächenfestsetzungen	6
5.3 Maß der Nutzung	7
5.4 Bauweisen, Baugrenzen	7
5.5 Erschließung	8
5.6 Belange von Natur und Landschaft	9
6.0 Technische Infrastruktur	17
6.1 Trinkwasserversorgung	17
6.2 Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung	17
6.3 Energieversorgung	17
6.4 Belange des Denkmalschutzes	18
7.0 Teil B des Bebauungsplanes / Textliche Festsetzungen	18
8.0 Flächen- und Kostenangaben	19
8.1 Flächenbilanz	19
8.2 Kostenangaben	20
9.0 Planverfahren	20

Diese negative Entwicklung begründet sich dabei ausschließlich in dem Sterbeüberschuß, während bei den Einwohnerwanderungen mit einem positiven Saldo von 14.118 Einwohnern in Westmecklenburg gerechnet wird und für die "nächstbeste" Zuwandererzahl in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock nur noch ein positiver Saldo von 2.585 prognostiziert wird.

Der deutliche Sterbeüberschuß begründet sich vor allem in der zur Zeit in den neuen Bundesländern radikal zurückgegangenen Geburtenzahl, die sich aber in ca. 10 Jahren wieder auf ein gesamtdeutsches Niveau einpendeln wird. Die Konsequenz der Betrachtung dieser differenzierten Einwanderungsentwicklung ist, daß trotz der Einwohnerrückgänge ein Zuwachs an Haushalten zu erwarten ist, d.h. ein entsprechender Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu erkennen ist.

Die Stadt Zarrentin hat im Zentrale-Orte-Konzept des Landes Mecklenburg-Vorpommern die Funktion eines Ländlichen Zentralortes, der niedrigsten Stufe im Zentrale-Orte-System. Das nächstgelegene Unterzentrum ist die 12 km entfernte Stadt Wittenburg, das nächstgelegene Mittelzentrum mit Teilfunktion die ca. 25 km entfernt gelegene ehemalige Kreisstadt Hagenow.

Verkehrlich ist die Stadt gut erschlossen über den 4 km südlich gelegenen Anschluß an die BAB A 24 Hamburg-Berlin. Über die Bundesstraße 195, die weiter nach Süden Richtung Boizenburg führt, hat die Stadt Anschluß an die B 5. Über den früheren Verlauf der ehemaligen Reichsstraße 195 ist nach Norden Ratzeburg erreichbar, die Landesstraße 04 (Möllnsche Straße) führt Richtung Westen über Gudow nach Mölln und Richtung Südosten nach Wittenburg und Hagenow.

Die Ende des 19. Jahrhunderts errichtete frühere "Haupt-Nebeneisenbahnstrecke" Berlin-Hagenow-Zarrentin-Ratzeburg-Bad Oldesloe-Kiel ist seit der DDR-Grenzziehung nur noch als Sackgassenbahnstrecke erhalten. Von der Hauptstrecke Hamburg-Berlin/-Schwerin zweigt diese Nebenbahn in Hagenow-Land ab und verläuft über Wittenburg bis zur jetzigen Endstation in Zarrentin, ca. 500 Meter vom B-Plangebiet entfernt.

Die Stadt Zarrentin ist Sitz der Amtsverwaltung Zarrentin, die ihren Standort in der direkten Nachbarschaft zur ehemaligen Klosteranlage hat.

Zarrentin liegt im Fremdenverkehrsentwicklungsraum unmittelbar am Naturpark Schaalsee mit überregional bedeutsamem Erholungsgebiet sowohl hinsichtlich der Naherholung für benachbarte Großräume wie Hamburg, Lübeck und Schwerin als auch für Urlaubstourismus.

Mit Schreiben vom 29.7.1996 hat das Amt Zarrentin die Plananzeige gemäß § 21 Abs. 1 Landesplanungsgesetz durchgeführt. Nach einer Vor-Ort-Beratung am 26.8.1996 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Schreiben vom 29.8.1996 dieses Bauleitplanverfahren befürwortet.

Im Rahmen der Entwicklung als Ländlicher Zentralort beabsichtigt die Stadt Zarrentin, ihre Einwohnerzahl von heute ca. 3.500 Einwohnern mittel- bis langfristig auf 5.000 Einwohner zu erhöhen und auf diesem Niveau zu stabilisieren, um so auch weiterhin den Charakter einer ländlichen mecklenburgischen Kleinstadt zu erhalten.

### 3.0 Grundlagen der Planung

Die Grundlage der Planung ist die Realisierung eines am bisherigen westlichen Siedlungsrand gelegenen neuen Wohnbaugebietes, wo gemäß der Naturschutzgesetzgebung auch die Festsetzung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen erfolgen muß. Um den Umfang der ökologischen Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln, wurde parallel zum B-Plan ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen ökologischen Kompensationsmaßnahmen wurden in den B-Plans in der Planzeichnung und im Teil B in die grünordnerischen

Im Süden wird das B-Plangebiet bis in die Mitte der Müllerweg geführt und bezieht somit auch die drei neu gebauten Einfamilienhäuser (Müllerweg 14, 16 und 18) mit ein, um einen städtebaulich geordneten Abschluß zu finden.

Im Südwesten verläuft die B-Plan-Grenze auf der Grenze zum Flurstück 51, auf dem sich eine Kleingartenanlage befindet. Hier ist darauf zu achten, daß laut Vermesserplanunterlage im nördlichen Teil der Kleingartenanlage die Heckenabgrenzungen der Gärten nicht auf den Grundstücksgrenzen stehen, sondern sich teilweise bis zu 3 Meter auf dem Flurstück 49/2, dem Wohnbaugrundstück, befinden. Hier wäre zu empfehlen, einvernehmlich eine Grenzkorrektur vorzunehmen.

Das Gebiet der B-Pläne Nr. 11.1 und Nr. 11.2 verläuft über einen leichten Höhenrücken, der im Baugebiet Nr. 3a (B-Plan Nr. 11.2) nahe der Kleingartenanlage und der nordwestlichen Ecke des B-Plans Nr. 11.1 mit ca. 47,3 m ü. H.N. seinen höchsten Punkt erreicht. Die Möllnsche Straße hat im westlichen Teil eine Höhe von ca. 40,4 m ü. H.N., und der Müllerweg im östlichen Teil liegt ca. 41,0 m ü. H.N. Am tiefsten Punkt des B-Plangebietes im Flurstück 47/7 befindet sich bei ca. 40,5 m ü. H.N. in einer kleinen Mulde ein nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des 1. Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern als Biotop geschütztes, nicht ablaßbares stehendes Kleingewässer als kleiner Teich.

Diese modellierte leichte Hügellage ist Teil einer Altmoräne aus der letzten Inlandvereisung (ca. 10.000 v. Chr.), die sich als südliche Endmoräne um den ebenfalls bei der letzten Inlandvereisung entstandenen Schaalsee herumlegt. Im lauenburgischen/westmecklenburgischen Bereich ist der Schaalsee und seine umgebende Moränenlandschaft ein Erbe eines der weitesten Vereisungsvorstöße nach Süden. Mit Ausnahme des Flurstücks 47/7 und der drei Einfamilienhäuser am Müllerweg wurde das gesamte zukünftige B-Plangebiet zu Planungsbeginn 1996 als landwirtschaftliche Fläche zum Getreideanbau genutzt. Im südöstlichen Teil befinden sich neben einigen Weiden am Teichrand insgesamt 3 Birnbäume und eine kleine, ca. 500 qm große Gartenanlage. Aufgrund der intensiven Beweidung durch Pferde ist das Flurstück 47/7 mit Ausnahme der erwähnten Weiden nahezu vollständig baum- und strauchlos. Im Süden befindet sich ein jetzt als Pferdeunterstand genutzter ehemaliger Schuppen, bzw. ehemalige kleine Feldscheune.

## 5.0 Planinhalt

### 5.1 Planerisches Grundprinzip

Das neue Wohngebiet soll direkt anschließen an die vorhandene Bebauung und auch eine abschnittsweise Realisierung ermöglichen. Durch die Teilung des B-Plans Nr. 11 in die B-Pläne Nr. 11.1 und Nr. 11.2 wird erreicht, daß der südliche Planbereich (B-Plan Nr. 11.1) als 1. Bauabschnitt zu realisieren ist. Nur wenige hundert Meter vom Plangebiet entfernt befindet sich an der Möllnschen Straße ein Einkaufsmarkt und bis zur Stadtmitte sind es nur ca. 500 Meter Wegstrecke. Der ortstypische Charakter des Altstadtbereiches mit den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen wird im Plangebiet aufgenommen, indem die neue Planstraße A (Feldstraße) von der Möllnschen Straße abzweigend relativ geradlinig nach Süden verläuft und dort an den Müllerweg anschließt. Die leichten Versätze im Straßenverlauf begründen sich in dem Bemühen, verkehrsberuhigend zu wirken und einen schnellen Durchlaß zu verhindern. Diese durchgehende Straßenführung wird erst mit der Realisierung des B-Plans Nr. 11.2 zur Ausführung kommen. Im 1. Bauabschnitt des Gesamtprojektes im B-Plan Nr. 11.1 erfolgt ein Anschluß des südlichen Neubaugebietes vorerst nur an den Müllerweg.

Nördlich der Möllnschen Straße sind bereits mehrere zweigeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß erstellt worden, und in gleicher Gebäudehöhe soll auch das neue Wohnge-

fentlichen Grünfläche, eine 1.597 qm große Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt mit der Zweckbestimmung **Parken von Fahrzeugen**. Hieran schließen die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen an: Eine 6.054,6 qm große öffentliche Parkanlage, die im Süden an ein Regenwasserrückhaltebecken grenzt und eine 1.292,9 qm große Grünfläche als öffentlicher Spielplatz.

Östlich und südöstlich des öffentlichen Spielplatzes wird eine Fläche von 5.017,8 qm als Fläche zur Erstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens festgesetzt. Diese Festsetzung wird kombiniert mit einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzten Fläche für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**. Damit soll festgesetzt werden, daß das Regenwasserrückhaltebecken naturnah herzustellen und zu pflegen ist. In diese Fläche einbezogen wird die zu erhaltende Teichfläche. Wenn das neue Regenwasserrückhaltebecken mit Regenwasser in einer bestimmten Höhe gefüllt ist, sollte die Möglichkeit für einen weiteren Überlauf in das vorhandene kleine Stillgewässer bestehen. Östlich und südöstlich angrenzend wird eine weitere nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** mit 6.600 qm dargestellt. Diese ökologischen Festsetzungen werden ergänzt durch 3 Baumerhaltungsgebote in der öffentlichen Grünfläche und insgesamt 49 Anpflanzgebote für neue Straßenbäume. Weiterhin ist an dem Gebietsrand nach Osten ein 5,0 m breite Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher auf den WA-Gebieten festgesetzt. Damit das gesamte Baugebiet insgesamt durch standortheimische Laubbäume durchgrünt wird, ist die grünordnerische textliche Festsetzung § 3 festgesetzt worden, laut der pro angefangener 600 qm-Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Diese grundsätzliche Festsetzung zum Anpflanzen von Laubbäumen wird in der Planzeichnung nicht mit einem Standort fixiert, da dieses von dem konkreten Hochbauentwurf abhängig ist.

Im Südwesten an dem Müllerweg wurde eine vorhandene 127,4 qm große Abwasseranlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als **Ver- und Entsorgungsanlage (Abwasser)** festgesetzt. Diese unterirdische Anlage wurde bereits 1995 realisiert und ist als Bestand in den Plan integriert.

### 5.3 Maß der Nutzung

In den WA-Gebieten Nr. 3b und 4 wird einheitlich eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** festgesetzt, und als Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das Dachgeschoß darf dabei in solchem Umfang ausgebaut werden, daß es nach Landesbaurecht nicht als Vollgeschoß gilt. Aufgrund dieser Festsetzungen wird auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl verzichtet. Da in den WA-Gebieten pro Wohneinheit 1,2 bis 1,3 Kfz-Stellplätze erstellt werden sollen und bei der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundflächenüberschreitung um 50 v. Hundert auch nur maximal 45% des jeweiligen WA-Gebietes überbaut werden darf, regelt sich allein durch den Umstand, daß der Bau von Tiefgaragen und Parkpaletten nicht vorgesehen ist, daß die maximal mögliche Ausnutzung der Geschoßflächen (Ausbau 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoßausbau) nicht grundsätzlich überall möglich sein wird.

In den WA-Gebieten Nr. 5 und 6 wird in dem Übergangsbereich zu den vorhandenen Einfamilienhäusern ebenfalls eine **GRZ von 0,3** festgesetzt, allerdings mit einer **maximalen Eingeschossigkeit (+ Dachgeschoß)**.

### 5.4 Bauweisen, Baugrenzen

In sämtlichen Baugebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die WA-Gebiete Nr. 5 und Nr. 6 festgesetzt, daß dort nur **Einzelhäuser, Doppelhäuser**

zeuge können den Weg nicht befahren. Das in der westlichen Gebietsmitte verlaufende Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit soll sicherstellen, daß der auf der Höhenlage geplante zukünftige kleine Wanderweg auch in diesem allgemeinen Wohngebiet realisiert werden kann.

## 5.6 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des § 8a Abs. 1 BNatSchG vor. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (5) BauGB und § 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten und zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wurde parallel zum B-Plan durch das Büro plankontor GmbH, Hamburg, ein Grünordnungsplan zum B-Plan Zarrentin Nr. 11 erarbeitet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzender Bereiche, die mit dem Vorhaben in räumlich-funktionalem Zusammenhang stehen, erfolgte durch örtliche Begehungen im Sommer und Herbst 1996 eine ökologische Bestandsaufnahme zu den Biotoptypen, den Strukturmerkmalen und der Flächennutzung.

Aufbauend auf der Ermittlung und Bewertung der Naturgüter und der Vegetation sowie den Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Umwelt, wurde im Grünordnungsplan eine grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption erstellt, sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Die im Grünordnungsplan empfohlenen Maßnahmen zu Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs wurden im Bebauungsplan Nr. 11 nach deren Abwägung vollständig als grünordnerische Festsetzungen übernommen.

Mit der Teilung des ehemaligen B-Plans Nr. 11 in die eigenständigen B-Pläne Nr. 11.1 und Nr. 11.2 und mit dem Beschluß zur Aufstellung des B-Plans Nr. 11.1 wurden die für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11.1 zu treffenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs hierin übernommen. Zudem wurden Teile der Flurstücke 47/8 und 47/9 in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11.1 übernommen. Auf diesen Flächen, auf denen bisher externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen waren, werden diese Kompensationsmaßnahmen nur als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 11.1 wurde auch eine eigenständige Bilanzierung des im B-Plangebiet Nr. 11.1 zu erwartenden Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Darin weicht die Bewertung der Flächen nicht von der für das Gebiet des B-Planes Nr. 11 (Stand Juni 1997) vorgenommenen Bilanzierung ab.

Zur Verdeutlichung der Bilanzierung werden im folgenden die bestehenden Biotopstrukturen im Plangebiet des B-Plans Nr. 11.1 beschrieben und eine Plandarstellung "Bestand Biotope" beigelegt. Folgende Einheiten bzw. Biotoptypen wurden unterschieden (siehe Plan Nr. 1: Bestand):

### Einheit 1: Ackerfläche

Bei dieser Fläche handelt es sich um einen intensiv genutzten Getreideacker. Der Boden wird durch Umbruch sowie durch den Einsatz von Pestiziden und Dünger beeinträchtigt. Die weitaus größte Fläche des Plangebietes wird von dieser Einheit eingenommen. Die Ackerfläche erstreckt sich von der Straße "Müllerweg" in nördlicher Richtung. Die Vegetation ist sehr struktur- und artenarm. Außer der Anbauart sind nur wenige Pflanzenarten der Ackerbegleitflora vertreten. Ein Ackerrandstreifen ist nicht vorhanden.

**Einheit 7: Senke mit Feuchtweide (GF)**

Der flachere, seltener wasserführende Bereich der Geländevertiefung wird wie die östlich angrenzende Frischweide (Einheit 2) von Pferden beweidet. Die Artenvielfalt der Vegetation an diesem Feuchtstandort ist durch diesen Beweidungsdruck stark eingeschränkt. Folgende, z.T. feuchteliebende Pflanzenarten dominieren in diesem Bereich:

Sumpfkresse	Rorippa amphibia
Großer Sauerampfer	Rumex acetosa
Breitwegerich	Plantago major
Knickfuchsschwanz	Alopecurus geniculatus.

Am westlichen Rand dieser Fläche stehen an der Geländekante zur Ackerfläche drei Obstbäume (Birne).

Flächengröße: 1.866 qm

**Einheit 8: Kleingewässer (SS)**

Im tiefer angelegten Bereich befindet sich ein Kleingewässer, das ganzjährig Wasser führt. Der Wasserstand ist vermutlich stark schwankend. Bedingt durch die Beweidung durch Pferde und die gerade verlaufende Uferkante ist der Uferbereich weitgehend naturfern und gehölzarm ausgeprägt. Lediglich an der westlichen Uferkante stehen drei Weidenbäume. Hier weisen die Geländestrukturen auf einen ehemaligen Grabenverlauf hin.

Unabhängig von der Entstehung und Ausprägung ist dieses Kleingewässer ein nach § 2 Abs.1 1. NatSchG M.-V. geschützter Biotop.

Flächengröße: 581 qm.

**Einheit 9: Straße "Müllerweg"**

Im Süden liegt ein Teil des Straßenraumes "Müllerweg" im Plangebiet. Die Straße ist im östlichen Bereich, südlich der Einzelhausbebauung, asphaltiert, im weiteren westlichen Verlauf jedoch unbefestigt. Im Straßenraum sind keine Gehölze vorhanden.

Flächengröße: 758 qm

Der Anteil versiegelter Fläche beträgt 46%.

**Einheit 10: Nutzgarten**

Im rückwärtigen Bereich der nördlichen Wohnbebauung am Müllerweg liegen die Flurstücke 47/8 und 47/9 der Flur 7 in der Gemarkung Zarrentin, deren nördliche Teilflächen Teil des Plangebietes sind. Die Fläche wird intensiv für Gemüseanbau und Hühnerhaltung genutzt. Infolge der Nutzung ist die Vegetation sehr lückig (Hühnerhaltung) und gehölzarm.

Flächengröße: 1.954 qm.

Folgende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs wurden als grünordnerische Festsetzungen auch in den B-Plan Nr. 11.1 übernommen:

Zur Minimierung der Bodenversiegelung auf den öffentlichen Parkplätzen und den privaten Stellplatzflächen wird in den Paragraphen 3 und 4 der städtebaulichen Festsetzungen die Anlage mit einer wassergebundenen Decke bzw. die Pflasterung mit breiten unversiegelten Fugenteilen von mind. 20% festgesetzt, damit eine zumindest teilweise Regenwasserversickerung am Ort der Entstehung ermöglicht wrd. Mit der Erstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens wird eine schnelle Ableitung des entstehenden Regenwassers vom Plangebiet vermieden. Das Regenwasser wird nahe an seinem Entstehungsort gespeichert und kann dort zumindest teilweise versickern.

Im Rahmen des Abschlusses eines Erschließungsvertrages mit dem Bauinvestor im Gebiet der B-Pläne Nr. 11.1 und Nr. 11.2 wird die Finanzierung dieser Kompensationsmaßnahmen für diese beiden B-Pläne sichergestellt werden.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft sowie den notwendigen Ausgleich quantitativ besser einschätzen zu können, wird eine quantitative Modellbetrachtung ("Osnabrücker Modell") als Hilfsmittel beigelegt. Hierbei wird eine zahlenmäßige Bewertung des ökologischen Potentials bestehender Biotopstrukturen vorgenommen und der voraussichtlichen Änderung bei Realisierung der Planung gegenübergestellt.

Für die zahlenmäßige Bewertung wird die Empfindlichkeit und die Entwicklungsdauer der Biotope besonders berücksichtigt. Die Bewertung gibt jeweils ein Wertfaktor wider:

Der Faktor 0,1 - 0,5 steht für einen unempfindlichen Bereich, der sich in 5 Jahren neu entwickeln kann. 0,6 - 1,5 für einen weniger empfindlichen Bereich, der sich in 5 - 25 Jahren wieder entwickeln kann, 1,6 - 2,5 für einen empfindlichen Bereich, der sich in einem Zeitraum von 25 - 50 Jahren neu entwickeln kann. Weitere Bereiche sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden.

Der Wertfaktor wird mit der Flächengröße multipliziert.

#### Bewertung Bestand B-Plangebiet Nr 11.1:

Einheit Nr.	Bezeichnung	Größe (qm)	Wertfaktor	Werteinheiten
1	Acker	24.916	0,7	17.441
2	Frischwiese	10.139	1,0	10.139
3	Ruderalfläche	2.459	1,0	2.460
4	Abwasseranlage	124	0,0	0
5	Einzelhäuser	1.937	0,4	775
6	Ungenutzter Kleingarten	1.207	1,8	2.173
7	Senke	1.866	1,1	2.053
8	Kleingewässer	581	1,5	872
9	Straße "Müllerweg"	758	0,0	0
10	Nutzgarten	1.954	0,8	1.563
<b>Fläche gesamt:</b>		<b>45.941</b>		
<b>Summe der Werteinheiten:</b>				<b>37.475</b>

Externe Kompensationsfläche:

Bestand:

Größe (qm)	Wertfaktor	Werteinheiten
2.300	0,7	1.610

Planung:

Größe (qm)	Wertfaktor	Werteinheiten
2.300	2,3	5.290

Es erfolgt hier eine Aufwertung der Fläche von 1.610 Werteinheiten im Bestand auf 5.290 Werteinheiten im Soll-Zustand, d.h. um 3.680 Werteinheiten. Mit dieser Aufwertung verbleibt gegenüber dem Kompensationsdefizit im Plangebiet von 3.755 Werteinheiten nur ein sehr geringes Defizit von 75 Werteinheiten.

Insgesamt werden daher durch die dargelegten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sowie auf der externen Kompensationsfläche die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert.

Die Übernahme der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen für die B-Pläne Nr. 11.1 und Nr. 11.2 wird im Erschließungsvertrag, den die Stadt Zarrentin mit dem privaten Investor geschlossen hat, grundsätzlich geregelt.

Die Festlegung des zeitlichen Rahmens der Maßnahmen und die Art der Ausführung entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplans sowie die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag der Stadt Zarrentin mit dem privaten Investor vereinbart.

Die externen Kompensationsmaßnahmen sowie die im Plangebiet vorgesehenen Pflanzungen auf öffentlichen Flächen werden spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode vorgenommen.

## 6.0 Technische Infrastruktur

### 6.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den örtlichen Wasserbeschaffungs- und Abwasserzweckverband (Wasserbeschaffungsverband Sude - Schaale) betrieben. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung kann dabei sichergestellt werden.

In dem Baugebiet muß für das Wohngebiet eine Löschwasserversorgung von 800 l/min sichergestellt werden. Dieses soll durch Unterflurhydranten erfolgen.

### 6.2 Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation mit Klärung im Klärwerk Zarrentin (südöstlich an der L 04 Richtung Wittenburg gelegen) gesichert. Laut Auskunft des zuständigen Abwasserzweckverbandes Sude - Schaale ist ein Abwasseranschluß im Bereich der Möllnschen Straße nicht möglich. Der Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation muß daher im Bereich des Müllerweges erfolgen. Am östlichen Rand der WA-Gebiete Nr. 2 (B-Plan Nr. 11.2) und Nr. 4 verläuft bereits eine "über den Berg" verlegte Schmutzwasser-Druckleitung, die als Leitungsrecht im Plan eingetragen ist.

Der Anschluß an einen vorhandenen Regenwasserkanal ist nur im Müllerweg möglich. Bei der Verlegung der dortigen Regenwasserkanäle ist leider nicht berücksichtigt worden, daß weiter westlich zusätzliche neue Wohnbaugebiete entstehen würden, so daß dort nur eine zusätzliche Einleitung von maximal 10 l/s Regenwasser möglich ist.

Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit, ein Regenwasserrückhaltebecken von 600 bis 800 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen anzulegen. Dieses Regenwasserrückhaltebecken ist an der tiefsten Stelle des Plangebietes auf dem Flurstück 47/7 vorgesehen. Von dort aus muß das nicht versickerte und nicht verdunstete Wasser mittels eines Pumpwerkes mit der Maximalleistung von 10 l/s in den Regenwasserkanal des Müllerweges gepumpt werden. Zusätzlich ist durch eine unterirdische Leitung aus dem RRB eine "Überstau-Entlastung" in den Bereich Möllnsche Straße vorzusehen. Dieses Regenwasserrückhaltebecken sichert aber nur die Regenwasserentsorgung der Baugebiete 3b bis 6. Die im 2. Bauabschnitt des Gesamtplangebietes, dem Bereich des B-Plans Nr. 11.2 befindlichen Baugebiete Nr. 1 und 2 und 3a zwischen dem Höhenrücken im Süden und der L 04 im Norden können nur in Richtung Norden entsorgt werden mit einem zusätzlichen Regenwasserrückhaltebecken nördlich der Möllnschen Straße. Die Konsequenz dieser noch nicht gesicherten Regenwasserentsorgung ist, daß in den Baugebieten Nr. 1 und 2 erst dann Baurecht für die Fortführung des Planverfahrens des B-Plans Nr. 11.2 herrschen kann, wenn das dafür notwendige Regenwasserrückhaltebecken nördlich der Möllnschen Straße realisiert ist.

Dieses zusätzliche Regenwasserrückhaltebecken ist nicht nur notwendig für den B-Plan Nr. 11.2, sondern es ist auch die Voraussetzung für weitere Bauleitplanungen der Stadt Zarrentin in der nordwestlichen Ortslage, so für die Planungen für das neu zu erstellende Sportgelände und das Baugebiet "Am Zecher Weg". Hier besteht ein dringender Planungsbedarf für die Stadt Zarrentin, und eine derartige Oberflächenwasserrückhalteanlage sollte gleich so dimensioniert sein, daß auch die im F-Planentwurf noch weiter westlich anschließenden möglichen Baugebiete mit eingerechnet werden.

### 6.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch die MEWAG. Im Rahmen der Baurealisierung

bieten, dabei aber doch ein Minimum an "Zarrentin-typischer" Baugestaltung zu realisieren.

So sind die wesentlichen Festsetzungen in § 2 eine Mindestdachneigung von 30° (die bei wirtschaftlichem Ausbau des Dachgeschosses aber bei 45° liegen) und die Festsetzung in § 5 einer maximalen Sockelhöhe von 50 cm. Diese geringe Sockelhöhe korrespondiert mit der städtebaulichen Festsetzung § 6, wo für den Bau mehrgeschossiger Wohnhäuser verbindlich festgesetzt wird, daß für die Erdgeschoßwohnungen Terrassengärten anzulegen sind. So wird der Charakter eines stark durchgrüntem kleinstädtischen Wohngebietes geschaffen. Zur Realisierung dieses gewünschten Gebietscharakters dienen auch die gestalterischen Festsetzungen Nr. 6 und 7 zu den zulässigen Einfriedungen.

In den gestalterischen Festsetzungen Nr. 3 und 4 werden für die Dächer und die Hauptgebäude bestimmte Materialien und Farben festgesetzt: Aufgrund der in der Region um Zarrentin vorherrschenden Bautradition von Ziegel- und Klinkerbauweise wird auch für das Neubaugebiet in Nr. 4 der gestalterischen Festsetzungen bestimmt, daß die Außenfassaden der Hauptgebäude mit rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk aus Ziegel oder Klinker erstellt werden müssen und die Verwendung von Holz und Putzspiegeln nur in untergeordnetem Maße zugelassen wird. Analog zu den Festsetzungen des Außenmauerwerkes der Hauptgebäude wird in Nr. 3 der gestalterischen Festsetzungen bestimmt, daß für die Dachdeckung nur Dachpfannen aus Ton, Ziegel oder Beton verwendet werden dürfen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit. Damit fügt sich die Dachlandschaft des Neubaugebietes in Material und Farbe harmonisch in die Dachlandschaft der Gesamtstadt ein.

## 8.0 Flächen- und Kostenangaben

### 8.1 Flächenbilanz

#### a) Wohngebiete:

WA-Gebiete Nr. 1 - 3a gehören jetzt zum B-Plan Nr. 11.2.

WA-Gebiet Nr. 3b	10.512 qm
WA-Gebiet Nr. 4	5.639 qm
WA-Gebiet Nr. 5	3.434 qm
WA-Gebiet Nr. 6	3.910 qm
Summe WA-Gebiete	<u>23.495 qm</u>

#### b) Verkehrsfläche

Müllerweg	781 qm
Planstraße A (Feldstraße)	4.818 qm
Planweg C	206 qm
Planweg D	189 qm
Erschließungsweg Pumpwerk	118 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	1.597 qm
Summe Verkehrsflächen	<u>7.709 qm</u>

#### c) Grünflächen

Öffentliche Parkanlage	2.736 qm
Öffentlicher Kinderspielplatz	1.111 qm
Summe Grünflächen	<u>3.847 qm</u>

BauGB frühzeitig an die Träger öffentlicher Belange verschickt.

Die Verschickung erfolgte am 27.9.1996 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 1.11.1996. Während dieser Zeit wurde der Grünordnungsplan erstellt.

Die bis zum 12.11.1996 vorliegenden Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange wurden durch das beauftragte Planungsbüro ausgewertet und nach Möglichkeit in die Planung eingearbeitet.

Am 14. November 1996 hat die Stadtvertretung den so geänderten B-Planentwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Entwurf der Begründung und dem Entwurf des Grünordnungsplanes als beigeordnetem Fachplan erfolgte in der Zeit vom 28.11.1996 bis zum 30.12.1996.

Im Rahmen der Gesamtabwägung hat die Stadt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 25.01.1997 geprüft und eine geringfügige Planänderung beschlossen. Durch diese geringfügige Änderung war es notwendig, eine eingeschränkte Beteiligung (§ 13 BauGB) im März 1997 durchzuführen.

Nach Abschluß dieses Verfahrens hat die Stadtvertretung auf ihrer Sitzung am 12.06.1997 festgestellt, daß keine Bedenken mehr vorlagen, so daß am 12. Juni 1997 der Satzungsbeschluß gefaßt wurde und die Begründung gebilligt wurde.

Nach Einreichung der Planunterlagen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde erfolgte am 28.11.1997 eine Genehmigung nur für den 1. Bauabschnitt mit Maßgaben. Die Stadt hat sich dann entschlossen, den B-Plan Nr. 11 zu teilen in den Südteil als B-Plan Nr. 11.1 und den Nordteil als B-Plan Nr. 11.2. In den B-Plan Nr. 11.1 wurden die Maßgaben aus der Genehmigung eingearbeitet. Am 12.05.1998 hat die Stadtvertretung den so geänderten neuen B-Planentwurf Nr. 11.1 erneut zur öffentlichen Auslegung beschlossen bei gleichzeitiger Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange. Die erneute öffentliche Auslegung beginnt am 28.05.1998.

Zarrentin, den 04.08.1998



Stadt Zarrentin  
- Der Bürgermeister -

~~Amt Zarrentin  
- Der Amtsdirektor -~~

Im Einvernehmen mit der Stadt und dem Amt Zarrentin erstellt durch  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH  
Bergiusstraße 27, 22765 Hamburg-Altona

in Planungsgemeinschaft mit

Bauplanungsbüro Dipl.-Ing. Karl-H. Kruse  
Heinrich-Heine-Straße 4, 19258 Boizenburg/Elbe

Stand: Mai 1998