



22.01.1998

Flächennutzungsplan der Gemeinde Zarrendorf

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

Übergeordnete Grundlagen

- 2.1 Lage
- 2.2 Geographische Grunddaten
- 2.3 Geschichtliche Entwicklung
- 2.4 Planerische Einordnung in die Region

3. Ziele der Planung

4. Siedlungsstruktur

- 4.1 Wohnbauflächen
- 4.2 Gemischte Bauflächen
- 4.3 Bilanzierung

5. Gemeinbedarfsvorsorge

- 5.1 Verwaltung
- 5.2 Kindereinrichtungen, Schule
- 5.3 Kirche

6. Grünstruktur

- 6.1 Genutzte Grünflächen
- 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege
- 6.3 Gewässer
- 6.4 Landwirtschaft

7. Verkehrsinfrastruktur

- 7.1 Klassifizierte Straßen
- 7.2 Gemeindestraßen
- 7.3 Ruhender Verkehr
- 7.4 Personennahverkehr

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Wasser und Abwasser
- 8.2 Energie
- 8.3 Abfall
- 8.4 Kommunikation

9. Wechselwirkungen mit der Umgebung

10. Hinweise

1. Allgemeines

Die Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes (F-Planes) erfolgte zu einer Zeit, in der viele Einflußgrößen, die üblicherweise einer derartigen Planung zugrunde liegen, einer ständigen Veränderung unterlagen: Ausgehend vom Aufbau einer Landesgesetzgebung für Mecklenburg-Vorpommern, die ständig neue oder geänderte Rechtsgrundlagen bescherte, über die Reform von Kreis-, Amts-, oder Gemeindegrenzen bis zur Neuorganisation zahlreicher Träger öffentlicher Belange, hatte es der Planungsträger mit wechselnden Rahmenbedingungen zu tun.

Inzwischen sind die Ziele von Raumordnung und Landesplanung bestätigt, es liegen die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB) und der betroffenen Bürger zum Vorentwurf des F-Planes (Stand 13.10.1993) und zum Entwurf vom 24.11.1994 vor. Die technische Infrastruktur, hier vor allem die Schmutzwasserleitungen, die Gasversorgung und der Ausbau der Landesstraße, ist in der Realisierung. Mit dieser Perspektive berücksichtigt der F-Plan alle berührten Belange sowie vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Der F-Plan wurde am 07.09.1995 von der Gemeinde abschließend beschlossen und am 09.01.1996 über den Landkreis Nordvorpommern zur Genehmigung eingereicht. Diesem Plan wurde mit der Begründung, daß er nicht an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist, die erforderliche Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund nicht enthält und in der Ausweisung von der Art der baulichen Nutzung nicht dem Bestand entspricht am 25.04.1996 die Genehmigung versagt.

Die Gemeindevertretung hat sich nach zwei Erörterungen, davon eine am 30.04.1996 vor Ort, mit der Genehmigungsbehörde, dem Amt f. Raumordnung u. Landesplanung und dem Planungs- und Bauordnungsamt beim Landkreis entschlossen, den F-Plan entsprechend der Versagungsgründe zu überarbeiten. Der abschließende Beschluß wurde am 09.09.1996 aufgehoben, der vorliegende geänderte Entwurf gebilligt und erneut zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger zum geänderten Entwurf vom 09.09.1997 liegen der Gemeinde inzwischen vor, so daß der Flächennutzungsplan am 26.06.1997 von der Gemeindevertretung erneut abschließend beschlossen wurde und über den Landkreis Nordvorpommern erneut zur Genehmigung eingereicht wird.

Die Gemeinde geht somit von einem verlässlichen Planungsrahmen für ihre Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren aus.

2. Übergeordnete Grundlagen

2.1 Lage

Die Gemeinde Zarrendorf liegt im nördlichen Teil des Landkreises Nordvorpommern ca. 8 km südlich der Hansestadt Stralsund. Unmittelbar an das Gemeindegebiet angrenzend liegen die Gemeinden Wendorf im Norden, Elmenhorst im Süden und Südwesten sowie Behnkendorf im Südosten.

2.2 Geographische Grunddaten

Das Gemeindegebiet umfaßt eine Fläche von rund 464 Hektar. An der Westseite ist ein größerer Waldkomplex mit klimatisch günstigen Auswirkungen vorgelagert. In seiner Ortslage durchquert Zarrendorf ein vermoortes, Ost - West verlaufendes Schmelzwassertal im Bereich des Sanders der Velgaster Staffel des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit. Diese Moor- und Wiesenniederung ist von einer Vielzahl von Torfstichen (teils offene Was-

serflächen mit Bruchkanten, teilweise typischer Gehölzgürtel, teilweise verlandet) durchsetzt. In dieser Niederung verläuft ein Graben, der das Gemeindegebiet mit dem Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“ verbindet.

Zu Beginn des Jahres 1996 betrug die Zahl der Einwohner 880. Die Gemeinde Zarrendorf gehört verwaltungstechnisch zum Amt Krons Kamp.

2.3 Geschichtliche Entwicklung

Zarrendorf entwickelte sich seit seiner ersten Erwähnung von einer Wendensiedlung über ein Büdnerdorf hin zu der heutigen Siedlung. Es entstand dabei ein für die Region recht untypisches Siedlungsbild. Die Ortsbezeichnung wechselte von dem wendischen „czerny“ (slawisch für schwarzer Ort) über „Czarrendorf“ im 16. Jh. und dem schwedischen „Sarrendorf“ des 17. Jh. sowie „Alt-Zarrendorf“ und „Neu-Zarrendorf“ hin zur heute gültigen einheitlichen Bezeichnung der gesamten Gemarkung als Gemeinde Zarrendorf.

Die erste aus Pfahlbauten bestehende Siedlung lag geschützt durch Wälder und Moore im Bereich des heutigen Feldweges östlich der Bahnlinie. Diese Siedlung, vielleicht nicht mehr als ein Weiler mit nur einer großen Hofstelle, blieb bis 1168 wendisch und gehörte, nachweislich durch das Dorfregister von 1434 belegt, ab 1271 zu den Besitztümern des Klosters Neuenkamp. Da über eine Erwerbung Zarrendorfs namentlich nichts bekannt ist, darf es zu dieser Zeit wohl als Teil am Nordrand des alten Klosterdorfes Elmenhorsts angesehen werden. Bis dahin erfolgte bereits eine deutsche Besiedlung, vornehmlich aus Sachsen und dem Rheinland, die Zarrendorf gemeinsam mit den ansässigen Wenden zu einem kleinen Bauerndorf erweiterte. Die klösterliche Herrschaft dauerte bis 1553. Danach regierten die fürstlichen Amtsleute in Barth.

1820 beginnt mit der durch den Rittmeister Wulfcrona initiierten Bewirtschaftung bisher unfruchtbaren Landes der zweite Siedlungsschritt in Zarrendorf. Mit der Rodung und Kultivierung der Gemarkung östlich der historischen Siedlung entsteht der Ort „Neu-Zarrendorf“. Hier und zum Teil angrenzend an die vorhandene Siedlung, die jetzt „Alt-Zarrendorf“ heißt, entstehen „Büdnerstellen“ mit kleinen und kleinsten Acker- und Wiesenflächen. Diese Landwirtschaft wurde im Normalfall von der Frau und den Kindern betrieben, während der Mann im „Haupterwerb“ bspw. beim Forst, im benachbarten Stralsund und später beim Eisenbahnbau beschäftigt war und zur Ernte mithalf. Aus dem anfänglich zum Eigenbedarf erlaubten Torfabbau der Büdner entwickelte sich eine eigenständige Einnahmequelle, die noch nach dem II. Weltkrieg auf den bis zu 10 Meter starken Torfschichten gewerblich genutzt wurde.

Bis Anfang des letzten Jh. existierte nur die Straße Elmenhorst - Stralsund, die von der Kreisgrenze bis Stralsund erst nach 1945 in der heutigen Form ausgebaut wurde. Von dieser ersten Hauptstraße zweigte lediglich der bereits o. g. Feldweg als Stich zu dem kleinen Bauerndorf ab. Mit dem Ausbau des Büdnerdorfes entstand zunächst die heutige Bahnhofstraße, die allerdings erst in den 20er Jahren unseres Jh. befestigt wurde. So entstand das Grundgerüst der Straßen und Wege, die das aktuelle Siedlungs- und Landschaftsbild prägen. Später wurde das gemeindliche Straßennetz durch die Einbeziehung von Wegen zu vereinzelt liegenden Hofstellen erweitert. Dies geschah vor allem im Bereich Waldstraße, am nördlichen Wiesenweg mit der Schulstraße, in Neu-Ahrendsee und am Grenzweg zur Gemeinde Wendorf im Norden. Im Bereich Katharinenberg, der ursprünglich Katerberg hieß, verfestigten sich die Hofstellen zu einem kleinen Siedlungssplitter. Die Verbindungsstraße zur B 96, der Teschenhäger Weg, war die letzte neu geschaffene Straßenverbindung Zarrendorfs.

Zarrendorf wurde unmittelbar westlich der ersten Siedlung durch den Eisenbahnbau der Linie Neubrandenburg - Stralsund ab dem Jahre 1872 geschnitten. Der Ort erhielt aufgrund der Nähe zu Stralsund nur eine Haltestelle und keinen eigenen Bahnhof. 1905 werden in Zarrendorf 212 Häuser mit 275 Haushalten gezählt.

Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur wird bis in die heutige Zeit durch die straßenbegleitende Bebauung ergänzt. Zwischen 1945 und 1989 entstanden 29 Eigenheime. Als Vorteil für das heutige Ortsbild stellt sich dabei heraus, daß keinerlei unmaßstäbliche Mietwohnungsbauten in Zarrendorf errichtet wurden. Bis Ende 1995 wurde die Bebauung um einige Einfamilienhäuser ergänzt.

Die beiden Gemeinden „Alt-“ und „Neu-Zarrendorf“, durch preußische Kabinettsorder 1894 konstituiert, werden 1923/24 zusammengeschlossen. Aufgrund der isolierten Lage zum Hauptort wird „Neu - Ahrendsee“ in den 50er Jahren aus der Gemeinde Brandshagen nach Zarrendorf eingemeindet. Diese drei Ortsnamen sowie die Bezeichnung Katharinenberg werden auch noch heute als Ortsteilbezeichnung in Zarrendorf verwendet.

Die beiden „Zarrendorfs“ entwickelten sich zu einer dörflichen Siedlung ohne dominierende Bauernstellen mit einem hohen Besatz an Handwerkern, Händlern, Gewerbetreibenden sowie öffentlichen Einrichtungen. Poststelle und Molkerei entstanden nach 1872. Letztere diente ab 1933 als Rüstungsbetrieb und wurde 1945 gesprengt. Eine Filiale der Raiffeisenbank existierte bis 1945. Als gemeinnützige Einrichtung entsteht die Vorflutergemeinschaft. 1900 wird der Waisenstift errichtet; heute gemeinnütziges Berufsbildungswerk mit Jugendwohnhaus.

Es existierten noch bis zum II. Weltkrieg insgesamt 35 Gewerbebetriebe, darunter Sattler, Schuhmacher, Stellmacher, Schmied, Fahrradhändler, Gärtner, Bäcker, Rohrdachdecker, Fleischer, Tischler und Frisör, vier Gaststätten, davon drei mit Saalbetrieb sowie sechs Kolonialwarenhändler, die allerdings per Wagen auch die umliegenden Ortschaften mitversorgten. Die meisten dieser Betriebe existierten auch nach 1945 weiter. Durch Übernahme in die HO bzw. Konsumgenossenschaft und durch die Geschäftsaufgabe privater Eigentümer zu DDR-Zeiten verblieben bis 1989 jedoch nur ein Lebensmittelladen und eine Gaststätte. Zwischenzeitlich sind viele neue Betriebe entstanden, deren überwiegende Zusammensetzung aus Bauhandwerksbetrieben, darunter eine Bauschlosserei mit 30 Mitarbeitern, und kleinen Läden auch den Wandel der wirtschaftlichen Ausrichtung des Dorfes dokumentiert.

In beiden Ortsteilen existierten eigenständige Schulen. Das Schulgebäude in „Alt-Zarrendorf“ wurde 1908 errichtet und soweit ausgebaut, daß der Unterricht bis zur 8. Klasse betrieben werden konnte.

Von den frühen 50er Jahren bis 1990 werden in Zarrendorf vielfältige öffentliche und größtenteils durch die Einwohner selbst getragene Baumaßnahmen durchgeführt. Davon besonders hervorzuheben sind die Errichtung des Kulturhauses, heute Gaststätte, Anlage des Sportplatzes, öffentlicher Saal in Neu - Zarrendorf, Errichtung des Spartenheimes, zentrale Trinkwasserversorgung mit Pumpenhaus, die Straßenbeleuchtung, Gemeindegewerbestation, die Kindergärten und Schulanbauten. (Der Planverfasser und die Gemeinde Zarrendorf bedanken sich an dieser Stelle bei Herrn Hans Krüger, Zarrendorf, für die zur Verfügung gestellten Aufzeichnungen zur Dorfchronik.)

In der Gemeinde Zarrendorf sind zwei Baudenkmale vorhanden. Die ehemalige Schule (Kirchstraße 30) und der ehemalige Kirchenstift (Bahnhofstraße 64) wurden als Pos. 1276 und 1277 in die Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern aufgenommen und stehen unter Denkmalschutz. (Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege M-V, Abt. Stralsund, vom 16.10.1996) Das noch als Denkmal aufgeführte Bauernhaus Waldstraße 2, Pos. 1278, wurde Ende 1993 mit Genehmigung des Landkreises Grimmen abgetragen.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand zahlreiche Bodendenkmale bekannt, die mit großer Wahrscheinlichkeit nur einen sehr geringen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodenaltertümer in der Gemeinde darstellen. Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Gemeindegebietes, muß daher mit weiteren, bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, die gem. § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V; GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993) ebenfalls geschützt sind.

Die bekannten Fundstellen beinhalten Teile bzw. Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie Aufschluß über die geschichtliche Entwicklung des Menschen geben. Derartige Hinterlassenschaften unserer Vorfahren sind geschützte Bodendenkmale gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V, da sie u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit zeugen und Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit gestatten (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Im Flächennutzungsplan sind die Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, gekennzeichnet, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen darf (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V). Im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme ist daher die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation zu tragen hat. (Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege - Archäologisches Landesmuseum - Mecklenburg Vorpommern vom 14.10.1996)

2.4 Planerische Einordnung in die Region

Die Gemeinde Zarrendorf liegt im Nahbereich und Ordnungsraum des funktionsteiligen Oberzentrums Hansestadt Stralsund. Entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern nimmt die Gemeinde keine zentralörtlichen Funktionen wahr und ist nicht als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen ist daher auf den Eigenbedarf zu beschränken. Laut der landesplanerischen Einordnung vom 11.07.1994 soll die Gemeinde sich an einer Zuwachsgröße von ca. 60 WE orientieren.

Die Gemeinde hat daher beschlossen, die im Vorentwurf noch dargestellten neuen Wohngebiete östlich der Bahnlinie aus der Planung herauszunehmen und sich mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen auf das Gebiet zwischen Kirchstraße und Bahnlinie (Wohngebiet „Am Feldweg“) zu beschränken. Die Ausweisung der übrigen Siedlungsflächen orientiert sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, wo eine Lückenbebauung bzw. Verdichtung der vorhandenen Ortslage möglich ist.

Die vielfältigen, bestehenden und sich mit der Siedlungsentwicklung ebenfalls weiterentwickelnden Stadt-Umland-Beziehungen bedürfen der Abstimmung und Koordinierung zwischen der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Zarrendorf.

Gemäß dem „Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V“ liegt die Gemeindefläche im Vorsorgeraum für die Trinkwassersicherung. Entsprechend ist die gesamte Gemarkung bereits als Trinkwasserschutzzone II oder III ausgewiesen.

Der größte Teil der Gemeindefläche befindet sich im Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Die Flächen westlich der Straße Zarrendorf - Elmenhorst und südlich Neu-Ahrendsee liegen im Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und östlich der Bahnlinie in einem unzerschnittenen Landschaftsraum (lt. Vorläufigem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V).

Die Gemeinde Zarrendorf befindet sich im Untersuchungsraum für die zweite Rügenanbindung und im Trassenkorridor des Autobahnzubringers zur A 20. Die Freihaltetrasse der derzeit diskutierten Vorzugsvariante in einer Breite von 200 Metern befindet sich jedoch nordöstlich außerhalb des Gemeindegebietes.

3. Ziele der Planung

Die Gemeinde Zarrendorf sieht, ausgehend von den natürlichen Gegebenheiten, ihre Hauptfunktionen im Bereich Wohnen und im Freizeit- und Naherholungsbereich. Ihr grundsätzliches Anliegen ist daher die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die sich hauptsächlich an einer Verdichtung der vorhandenen Straßenbebauung orientiert. Daneben soll jedoch, um einer weiteren Zersiedelung des Ortes entgegenzuwirken und die Ortsstruktur weiter aufzuwerten, auch die Ausbildung eines Ortskerns für Zarrendorf angestrebt werden. Dies soll im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung zwischen Kirchstraße und Bahnlinie geschehen.

Wesentliche Ziele der Entwicklung der bestehenden Ortslage, der Hofstellen im Außenbereich und der gemeindlichen Infrastruktur sind im Dorferneuerungsplan (DE-Plan), der am 11.07.1996 von der Gemeinde beschlossen und am 16.06.1997 durch das Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern genehmigt wurde, festgeschrieben.

Für die Belange von Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Naturschutz sowie für die landschaftsbezogene Erholung der Bürger sind ausreichend Freiräume zu sichern.

4. Siedlungsstruktur

4.1 Wohnbauflächen

Die im Vorentwurf ausgewiesenen 100 neuen Wohneinheiten (WE) entstanden auf der Grundlage der starken Nachfrage nach Baugrundstücken, deren über den Eigenbedarf (Zuwachs ca. 60 WE) hinausgehende Höhe u. a. aus der Nähe zur Hansestadt Stralsund, dem vorhandenen Kindergarten und Bahnanschluß resultierten. In sehr frühen Abstimmungsgesprächen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde unter Berücksichtigung der in Amts- und Gemeindeverwaltung vorliegenden Baunachfragen sogar ein Orientierungswert von 200 WE geäußert. In den Abstimmungsgesprächen mit der Raumordnungsbehörde zum ersten Entwurf des F-Planes wurden der Gemeinde Zarrendorf 60 WE Zuwachs zur Deckung des Eigenbedarfes zugebilligt. Nach Abstimmungsgesprächen mit der Raumordnungsbehörde, dem Bauministerium und dem Landkreis im Frühjahr 1996 geht die Gemeinde davon aus, daß der ihr zugebilligte Entwicklungsspielraum von 60 WE zur Hälfte in der bestehenden Ortslage gem. § 34 BauGB abgedeckt werden kann. Damit verbleibt für eine Neuausweisung ein Potential von 30 WE im F-Plan.

Bei einem durchschnittlichen Bedarf von ca. 1.000 m² Fläche (einschließlich öffentlicher Erschließungs- und Grünflächen) je neuerschlossenem Grundstück ergibt sich somit ein Bedarf von ca. 3 ha Neubaufäche. Zur möglichst wirtschaftlichen und landschaftsschonenden Ausgestaltung werden diese Flächen zusammenhängend an einem Standort (Wohngebiet „Am Feldweg“) zwischen Kirschstraße und Bahnlinie im Westen des Ortes ausgewiesen. Der Standort bietet in landschaftlich reizvoller Umgebung und idealer Zuordnung zu den regionalen Verkehrsachsen B194 und B 96 und der Nähe zum Haltepunkt der Bahn optimale Wohnbedingungen.

Die ersten planerischen Überlegungen sehen eine überwiegende Bebauung mit Einzelhäusern vor. Die Gemeinde wird in geringem Umfang auch Grundstücke für Doppelhäuser ausweisen. Dies geschieht, um die Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel § 1 Abs. 5 BauGB) zu erfüllen. Desweiteren sollen in diesem Gebiet eventuell auch Einrichtungen für den Gemeinbedarf entstehen. Die Größe und die vorgesehene Nutzung dieser Einrichtungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Durch diese Maßnahme wird die Ausbildung eines Ortskerns angestrebt.

Die Entwicklung soll nach den Vorstellungen der Gemeinde, aufgrund geteilter Eigentumsverhältnisse, mit einem einzigen Bebauungsplan eingeleitet werden. Eine schrittweise Realisierung der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist damit auch auf Teilflächen möglich.

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen beschränkt sich auf die durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald ausdrücklich erwünschte Lückenschließung zur Verdichtung der vorhandenen Ortslage. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde ergänzend zum F-Plan eine Abrundungssatzung gem. § 4 (2a) BauGB-MaßnG für Teile der Ortslage aufzustellen.

Entsprechend der Begründung zur Versagung des F-Planes vom 25.04.1996 wurden die vorhandenen Siedlungsflächen einer neuen Einschätzung unterzogen. Die ursprünglich vorgeommene Ausweisung weiter Teile der Siedlungsflächen als gemischte Bauflächen (M) diente der Sicherung der vorhandenen Struktur, die durchweg noch mit Ansätzen landwirtschaftlicher Tierhaltung, ländlichem Handwerk sowie Handels- und Dienstleistungsunternehmen durchsetzt war. Eine Differenzierung in Dorf- (MD) oder Mischgebiet (MI) hätte über die Beurteilung des tatsächlichen Bestandes und ggf. in verbindlichen Bauleitplänen erfolgen können.

Die tatsächliche Entwicklung in der Gemeinde ist jedoch dahingehend verlaufen, daß sich nur geringe Teile der genannten Bereiche als gemischte Bauflächen darstellen bzw. entwickeln werden. Die meisten der kleineren Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind von ihrer Art her in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Der einzige verbliebene, im Vollerwerb wirtschaftende Landwirt hat seine Hofstelle im Außenbereich. Die übrigen Bereiche sind dagegen eher als Kleinsiedlungsgebiete (WS) zu charakterisieren, in denen die sonstigen Nutzungen nicht störend und zukünftig auch weiterhin erwünscht sind. Somit erfolgt ihre Darstellung gemeinsam mit den als allgemeine Wohngebiete (WA) zu charakterisierenden Siedlungsflächen, die seit dem II. Weltkrieg bebaut wurden, als Wohnbauflächen (W) im F-Plan.

Eine weitere Differenzierung in die beiden Gebietskategorien WA bzw. WS zur Zulässigkeit von Neubauten erfolgt im Einzelfall entsprechend dem vorhandenen Bestand und ggf. durch aufzustellende Bebauungspläne.

4.2 Gemischte Bauflächen

Somit verbleiben im F-Plan als gemischte Bauflächen nur die Gebiete, die aufgrund ihrer bestehenden Nutzung als Mischgebiet zu bezeichnen sind. Dies betrifft vorwiegend Teile der „zentralen“ Ortslage Zarrendorfs zwischen ehemaliger Schule und der Bahnlinie. Die Gemeinde schützt damit vorhandene Gewerbebetriebe, insbesondere den Metallbaubetrieb unmittelbar westlich der Bahnlinie, und sichert mit deren Entwicklungsmöglichkeiten Arbeitsplätze in Zarrendorf. Für diese Flächen sind je nach Bestand und angrenzenden Neuausweisungen die zulässigen Neunutzungen zu überprüfen bzw. durch verbindliche Bauleitpläne zu präzisieren. Besonders in den Grenzbereichen zu Wohnbauflächen ist darauf zu achten, daß sich nur solche Nutzungen ansiedeln, die das Einhalten der Immissionsschutzwerte für die angrenzende Wohnnutzung gewährleisten. Dazu sind ggf. weitergehende immissionsschutzrechtliche Beschränkungen zu beachten.

Insgesamt werden genügend Möglichkeiten für die Ansiedlung der zur Schaffung eines Ortskerns notwendigen Infrastruktur- und Gewerbeeinrichtungen geschaffen. Die Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben bzw. ihre weitere Entwicklung wird sich dagegen als privilegiertes Vorhaben in dem dafür vorgesehenen Außenbereich gem. § 35 BauGB beschränken.

4.3 Bilanzierung

Die Siedlungsfläche der vorhandenen Ortslage umfaßt mit 41,2 ha Wohngebietsflächen (W) und 3,2 ha Mischgebiete insgesamt 44,6 ha. Durch die Neuausweisung von 3,0 ha W-Flächen des Wohngebietes „Am Feldweg“ erhöhen sich die Siedlungsflächen um 6,7 % auf 47,6 ha.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen/WE und dem beabsichtigten Zuwachs von 60 WE für die neu ausgewiesenen Flächen kann sich die Einwohnerzahl von 880 um 17 % auf 1.030 erhöhen.

5. Gemeinbedarfsvorsorge

5.1 Verwaltung

Die kommunale Verwaltung der Gemeinde Zarrendorf erfolgt gegenwärtig durch das Amt Kronsamp. Daneben findet einmal wöchentlich in Zarrendorf selbst eine einstündige Sprechstunde der Bürgermeisterin statt.

5.2 Kindereinrichtungen, Schule

Es wird angestrebt, im Zuge der Entwicklung der Wohnstandorte die eine, noch verbliebene Kindereinrichtung in Zarrendorf zu erhalten.

Die Gemeinde verfügt über keinen eigenen Schulstandort. Die Kinder besuchen die Schulen in Elmenhorst, Abtshagen, Grimmen und Steinhagen. Für den Schulweg stehen jeweils Busverbindungen zur Verfügung.

5.3 Neue Ortsmitte

Im Rahmen der DE-Planung ist die Schaffung einer Dorfmitte für Zarrendorf vorgesehen, die künftig das kulturelle und sportliche Zentrum der Gemeinde bildet. Eine Dorfmitte in diesem Sinne mit dem entsprechenden infrastrukturellen Angebot fehlt bisher in dem langgezogenen Straßendorf. Sie soll zentral im Ort zwischen dem Feuerwehrgebäude und der Bahn an der Bahnhofstraße angeordnet werden. An dieser Stelle existierte bereits früher ein Sportplatz, der heute noch als Bolzplatz genutzt wird.

Die Dorfmitte soll einen Sportplatz für den Punktspielbetrieb des neu gegründeten Fußballvereins, eine Festwiese für die dörflichen Veranstaltungen, einen Kleinkinder- und einen Abenteuerspielplatz erhalten. Die Festwiese dient gleichzeitig als Übungsgelände der Zarrendorfer Freiwilligen Feuerwehr.

Die Anlage des Sportplatzes im Außenbereich stellt gem. § 1 Abs. 1 des ersten Naturschutzgesetzes M-V (1. NatG M-V) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Ausgleich dieses Eingriffes durch entsprechende Maßnahmen nachzuweisen.

Bei der Anlage des Sportplatzes ist zu beachten, daß die gem. § 2 des 1. NatG M-V geschützten Biotop, die nördlich und östlich des Sportplatzes vorhanden sind, weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, gegebenenfalls durch entsprechende Maßnahmen, daß die geschützten Biotop durch den Sportplatz nicht beeinträchtigt werden.

5.4 Kirche

Die Gemeinde Zarrendorf verfügt selbst über keine eigene Kirche bzw. kein eigenes Pastorat. Sie zählt zur evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde des Ortes Elmenhorst (Gemeinde Elmenhorst), in dem auch die entsprechenden Räumlichkeiten vorhanden sind.

6. Grünstruktur

6.1 Genutzte Grünflächen

Die Gemeinde Zarrendorf verfügt über keinen eigenen Friedhof. Sie nutzt seit jeher die bestehende Friedhofsanlage in Elmenhorst. Es ist davon auszugehen, daß im Zuge des Einwohnerzuwachses im Gemeindegebiet Erweiterungen der betreffenden Flächen erforderlich werden. Dies ist in Elmenhorst ohne Probleme möglich, so daß die Bereitstellung von Flächen innerhalb des Gemeindegebietes nicht erforderlich ist.

Zentrale Anlagen für Spiel- und Bolzplätze innerhalb des bestehenden Ortes werden für notwendig erachtet, obwohl sich erfahrungsgemäß innerhalb des öffentlichen und halböffentlichen Raumes überall in dem zur Landschaft offenen Dorf vielfältige Spielmöglichkeiten ergeben. Insbesondere mit dem Ausbau der Landesstraße und der damit verbundenen erhöhten Verkehrsbelastung fällt der traditionelle „Spielplatz“ Dorfstraße fast in der gesamten Ortslage weg.

Deshalb wurde bereits im DE-Plan, neben der schon genannten Ortsmitte mit Sport-, Abenteuer- und Kleinkinderspielplatz (siehe Kap. 5.3), der Erhalt des Spielplatzes zwischen ehemaliger Schule und Gaststätte sowie die Neuanlage eines Spielplatzes in möglichst zentraler Lage für Neu-Zarrendorf vorgesehen. Der F-Plan übernimmt diese Planungen und weist die Standorte entsprechend aus. Die Neuanlage der Spielplätze im Außenbereich stellt gem. § 1 Abs. 1 des 1. NatG M-V einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Ausgleich dieses Eingriffes durch entsprechende Maßnahmen nachzuweisen.

Bei der Entwicklung des neu ausgewiesenen Wohngebietes wird in der verbindlichen Bauleitplanung die Ausweisung größerer öffentlicher Spieleinrichtungen berücksichtigt.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

In der Gemeinde Zarrendorf kommt den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besondere Bedeutung zu, da sich das Gemeindegebiet im Raum mit besonderer Bedeutung für diese und im Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung befindet (lt. Vorläufigem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V). Dieser besonderen Bedeutung soll durch die großzügige Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden.

Zarrendorf wird von einem vermoorten, Ost-West verlaufenden Schmelzwassertal im Bereich des Sanders der Velgaster Staffel des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit durchquert. Die in Richtung Ahrendsee weiterführende Ortslage liegt nördlich dieser Moor- und Wiesenniederung, die von einer Vielzahl von Torfstichen durchsetzt ist und einen hohen Biotopwert aufweist. Durch den in einer Niederung verlaufenden Graben besteht eine direkte Verbindung zum Naturschutzgebiet „Krummenhägener See“. Das Landschaftsprogramm M-V weist dieses Gebiet als Entwicklungsraum für Feuchtbiotope aus. Aufgabe der Gemeinde ist es, diese Biotope umfassend zu schützen. Sie wurden daher innerhalb des Planentwurfs als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Es ist zu empfehlen, diese Flächen als zu schützende Landschaftsbestandteile auszuweisen. Diese Ausweisung ist nur auf Grundlage des Naturschutzrechtes und nicht im Rahmen der Flächennutzungsplanung möglich.

Nördlich und östlich des geplanten Sportplatzes zwischen der Bahnstrecke und dem Feuerwehrhaus sind geschützte Biotope gem. § 2 des 1. NatG M-V vorhanden, die durch den Betrieb des Sportplatzes weder nachhaltig noch erheblich beeinträchtigt werden dürfen.

Untersuchungen zu der Zarrendorfer Otterpopulation (Binner 1993/94; Allgeyer 1994/95) haben die Bedeutung der unzerschnittenen Torfstichkomplexe und Wiesenbereiche für den Otterschutz aufgezeigt. Aus diesem Grund wird die im Flächennutzungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft östlich der Bahnlinie und südlich der Bahnhofstraße in einem in Abstimmung mit der Gemeinde festzulegenden Bereich für eine Unterschutzstellung vorgesehen. (Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund vom 15.10.1996)

Im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde sollen alle nicht klassifizierten Straßen und Wege auf der freien Strecke mit mindestens einseitigen Baumreihen markiert werden. Gehölzbestände und geschützte Einzelbäume werden erhalten. Für die Neuanpflanzungen werden standorttypische einheimische Gehölze in ausreichender Pflanzqualität verwendet.

Jegliche Bebauung bisher baulich nicht genutzter Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist daher entsprechend auszugleichen (gem. § 1 NatG M-V). Der entsprechende Ausgleich wird in der verbindlichen Bauleitplanung gem. BauGB, der Satzung gem. BauGB-MaßnG und ggf. im Baugenehmigungsverfahren gesichert.

6.3 Gewässer

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Gewässer I. Ordnung. Es sind im Plangebiet 9.968 m Vorfluter II. Ordnung vorhanden. Der längste dazu zählende Graben (Nr. 3) hat eine Länge von 5.300 m (Stand per 17.07.1995) und verläuft im Schmelzwassertal von Ost nach West und endet am Schöpfwerk Zarrendorf. Von dort wird er in den Krummenhäger See gepumpt. Dieses Schöpfwerk ist allerdings nur ein Provisorium, für das bereits in den achtziger Jahren ein Projekt für den Neubau erarbeitet aber nicht ausgeführt wurde. Dieser Schöpfwerksneubau ist aber unbedingt notwendig, da immer mehr Flächen bebaut und damit versiegelt werden. Außerdem sind aus diesen Gründen die Rohrleitun-

gen, die die nordöstlichen Wohngebiete des Ortes Zarrendorf in Richtung „Deviner Bach“ (Graben 13) entwässern, überlastet. Um die Entwässerung weiterhin zu gewährleisten, wird der Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ entsprechende Maßnahmen vorsehen, auf die die Gemeinde sich einstellen muß. (Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ vom 23.10.1996)

Außer den Gewässern II. Ordnung befinden sich im Gemeindegebiet einige kleinere Seen. Ziele der Bewirtschaftung und Unterhaltung sind insbesondere das Erhalten natürlicher und naturnaher Gewässer, die Rückführung ausgebauter Gewässer in einen naturnahen Zustand sowie die ökologisch orientierte Gewässerunterhaltung. Dabei ist zu beachten, daß die Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen nicht durch die Veränderung des Wasserspiegels beeinträchtigt wird. Maßnahmen zur Realisierung der o. g. Ziele sind mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband und mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke abzustimmen.

An den Uferzonen soll gemäß § 81 des Wassergesetzes des Landes ein sieben Meter breiter Schutzstreifen jeweils landseits der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung in den Siedlungsgebieten und von jeglicher Bewirtschaftung in Bereichen landwirtschaftlicher Nutzung freigehalten werden (ausgenommen sind Regelungen für den Trinkwasserschutz mit einem Abstand bis zu 250 m). Aus Maßstabsgründen können diese Zonen in der Planzeichnung nicht markiert werden.

An Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 100 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 7 NatG M-V).

Die Sicherung der Vorflutverhältnisse und der Bewirtschaftung der Randstreifen wird im Rahmen der gestalterischen und technischen Planungen für die Gewässer oder durch landschaftspflegerische Begleitpläne gewährleistet. Die Gemeinde stimmt die Maßnahmen mit den Eigentümern, Nutzern und mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband ab.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt in Wasserschutzgebieten, größtenteils in den Trinkwasserschutzzonen II und III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee. Nördlich schließt sich das Wasserschutzgebiet Andershof I und östlich das Wasserschutzgebiet Andershof II an. Aus diesem Grund ist eine Ansiedlung von Betrieben, bei denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorliegt, ausgeschlossen. Die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen und wasserrechtlichen Belange werden durch die verbindliche Bauleitplanung, die Baugenehmigungen und die Genehmigungen zur landwirtschaftlichen Nutzung gesichert und von den Eigentümern und Nutzern eingehalten.

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II ist jegliche Baumaßnahme untersagt. Der F-Plan weist in diesen Bereichen keine Siedlungsflächen aus. Vorhandene bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz, eine Erweiterung, Um- oder Neunutzung ist ausgeschlossen.

6.4 Landwirtschaft

Im Außenbereich sind die landwirtschaftlichen Flächen z.Zt. vollständig stillgelegt. Es wäre wünschenswert, wenn ein Teil dieser Flächen künftig wieder bewirtschaftet würde, da dies als ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft gesehen werden muß. Nicht zuletzt ist die landwirtschaftliche Flächennutzung auch Voraussetzung für die Etablierung einer Reihe von ländlichen Folgeeinrichtungen.

Neben dem einzigen verbliebenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb am südlichen Feldweg unmittelbar westlich der Bahnlinie gibt es vereinzelt in der Ortslage Ansätze einer Nebenerwerbslandwirtschaft bzw. von verwandten Nutzungen wie Pferdezucht, Reiterhof, usw. Diese Bestrebungen verdienen im Sinne des Erhalts von Tradition und Typik des länd-

lichen Raumes unbedingte Unterstützung. Chancen werden dabei noch in der Errichtung von Ferienbauernhöfen gesehen, die Tierhaltung, Feldbewirtschaftung usw. durch Einnahmen aus dem Fremdenverkehr finanzieren könnten. Aufgrund der zu wahren immissionschutzrechtlichen Belange wird sich die Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben bzw. ihre weitere Entwicklung dagegen als privilegiertes Vorhaben auf den Außenbereich gem. § 35 BauGB beschränken.

7. Verkehrsinfrastruktur

7.1 Klassifizierte Straßen

Das Gemeindegebiet wird von der L 222 durchquert, die die Bundesstraßen 194 und 96 südlich von Stralsund verbindet. Zusammen mit der direkten Straßenverbindung über Wendorf und Teschenhagen ist Zarrendorf sehr gut an das Oberzentrum Stralsund/Greifswald und an den überregionalen Verkehr angebunden. Voraussetzung ist allerdings die Erneuerung der Strecken, die sich momentan in teilweise sehr schlechtem Zustand befinden. Für die Landesstraße, deren gesamte Strecke auf Zarrendorfer Gebiet als Ortsdurchfahrt festgelegt ist, ist der Ausbau durch das Straßenbauamt Stralsund zur 80% abgeschlossen, der letzte Bauabschnitt wird derzeit vorbereitet. Unter der Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung sollte der Ausbau geschwindigkeitsdämpfend und mit Fußwegen, die von der Gemeinde zu finanzieren sind, erfolgen.

7.2 Gemeindestraßen

Das vorhandene Straßen- und Wegesystem, das Zarrendorf mit den angrenzenden Orten verbindet und zur Erschließung einzelner Häuser im Außenbereich dient, ist durchweg erneuerungsbedürftig. Hier ist mit dem bereits erfolgten Ausbau der Anbindung an die Bundesstraße 194 über Wendorf und Groß Lüdershagen bzw. Negast eine wesentliche Verbesserung eingetreten.

Die zum Teil als Plattenstraßen, zum Teil als unbefestigte Sandwege vorhandenen Verbindungen sollten im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde nach und auch ausgebaut werden. Neu Ahrendsee, Katharinenberg und südlicher Wiesenweg wurden als vordringliche Maßnahmen bereits im Rahmen der DE-Planung ermittelt. Beim Ausbau der Gemeindestraßen sollte von der Gleichberechtigung aller Verkehrsarten ausgegangen werden.

7.3 Ruhender Verkehr

Zentrale Parkplätze für den ruhenden Verkehr werden im Maßstab des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Zarrendorf für nicht erforderlich erachtet. Innerhalb der einzelnen Flächenfunktionen werden selbstverständlich überall öffentliche Parkflächen in dem gesetzlich erforderlichen Umfang eingeplant. In der Regel lassen sich die in Frage kommenden Flächen jedoch in den örtlichen Straßenquerschnitten unterbringen. Im Zuge der Bebauungsplanung für das Wohngebiet „Am Feldweg“ sollte mit der Überplanung der Ortsmitte die dort zu erwartende Stellplatzproblematik geklärt werden.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Busverkehr beschränkt sich derzeit auf den Schülerverkehr, der auf Abtshagen und Grimmen ausgerichtet ist. Entsprechend gering ist die Angebotsdichte und die damit erreichbaren Ziele.

Der Haltepunkt Zarrendorf an der Strecke Stralsund-Grimmen-Neubrandenburg der Deutschen Bahn AG wird an Werktagen täglich von zehn Zugpaaren bedient. Dies stellt für die Gemeinde, insbesondere in der Wohnungsbauentwicklung, einen ausbaufähigen Standortvorteil im Umland der Hansestadt Stralsund dar.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Zarrendorf erfolgt durch die REWA GmbH Stralsund.

Die flächendeckende Abwasserentsorgung wird ebenfalls von der REWA GmbH gewährleistet. Die gesamte Ortslage Zarrendorf ist über das örtliche Netz an die zentrale Kläranlage in Stralsund angeschlossen. Bei der Schmutzwasserentsorgung sind die Forderungen des Trinkwasserschutzes und die Auflagen der Unteren Wasserbehörde einzuhalten.

Für das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser sollen je nach den örtlichen Bedingungen im Sinne des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung möglichst lokale Lösungen angestrebt werden. Dabei ist zu beachten, daß Niederschlagswasser, das direkt in das Grundwasser versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, nicht mit Stoffen oder Medien belastet sein darf, welche zu nachteiligen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen können. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende und sonstiges verschmutztes Niederschlagswasser darf ohne vorherige Klärung nicht verrieselt werden. Bei Einleitung in den Graben 3 ist das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen in einem Absatzbecken mit Leichtflüssigkeitsabscheider zu behandeln.

Die erforderlichen wasserbehördlichen Genehmigungen sind einzuholen. Es sind die Forderungen des Trinkwasserschutzes zu beachten. Der Minimierung der einzuleitenden Wassermengen dienen dabei u.a. die Minimierung der befestigten Flächen, die Versickerung von Dachflächenwasser und die Nutzung von Regenwasser für Brauchwasser (Gartenbewässerung). Dies wird im Rahmen von Baugenehmigungen und Bauleitplänen gewährleistet.

8.2 Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie sichert die HEVAG. Im Flächennutzungsplan sind die vorhandenen und geplanten Überlandleitungstrassen dargestellt.

Für die Ortsnetzverstärkung der Bahnhofstraße ist es erforderlich, eine neue Transformatorstation im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Wiesenweg einzurichten. Gleichzeitig wird durch die HEVAG die Demontierung der Maststation „Försterhof“ einschließlich des 20 kV-Freileitungsanschlusses für die Station geplant. Zur Einhaltung der Elektroenergiequalität für den westlichen Teil der Ortschaft ist es ebenfalls erforderlich, im Bereich des Bahnhofes/neuen Ortszentrums eine Transformatorstation zu errichten. Diese wird vor allem durch die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen am Feldweg (Wohngebiet) notwendig. Die erforderlichen Flächen für die geplanten Stationen werden aus Maßstabsgründen nicht in die Planzeichnung des F-Planes eingetragen.

Nordöstlich, außerhalb des Gemeindegebietes, verläuft die überregionale Ferngasleitung Nr. 92, DN 300. In Zarrendorf sind außerdem weitere Gasleitungen sowie eine Molch- und Regelstation mit Ausblaseleitungen vorhanden. Sämtliche Maßnahmen, die im 100-Meter-Bereich beidseitig (insgesamt 200 m) der Leitungen und Anlagen geplant werden, müssen

bei der Verbundnetz Gas AG, Am Walkmüller Holz 2, 18209 Bad Doberan beantragt werden.

Die Versorgung mit Erdgas in Zarrendorf wird durch das konzessionierte Unternehmen, die EWE Rügen, gewährleistet, die derzeit ihr Netz in der Gemeinde ausbaut.

8.3 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern durch ein beauftragtes Unternehmen.

8.4 Kommunikation

Der möglichst schnelle Ausbau des Kabelnetzes für die Telekommunikation wird angestrebt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom, NL Neubrandenburg, Zum Klärwerk 2, 18147 Rostock acht Monate vor Baubeginn mitgeteilt werden.

Durch das Gemeindegebiet verläuft in nord-südlicher Richtung eine Richtfunkstrecke der Vereinigten Energie Aktiengesellschaft Berlin (VEAG). Die Höhe des Funkbereiches beträgt bei Stralsund 85 und östlich Demmin 99 Meter. Durch die mögliche Bebauung in Zarrendorf wird diese Höhe nicht erreicht. Die Richtfunkstrecke wird jedoch nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die örtliche Versorgung im Postdienst ist durch die Deutsche Bundespost gewährleistet, so daß für die Einwohner der Gemeinde die notwendigen Grundfunktionen im Brief-, Paket- und Geldverkehr gesichert sind.

9. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Die Abgrenzung der Siedlungsflächen im Bereich der Bahnlinie erfolgte aufgrund von Erfahrungswerten in vergleichbaren Situationen. Um aber den gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gestellten Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden, wurden hinsichtlich der auf die Bauflächen östlich und westlich der Strecke wirkenden Immissionen (verursacht durch den Verkehrslärm der Schienenfahrzeuge) Untersuchungen angestellt.

In einer Prognoserechnung unter Zugrundelegen der derzeitigen Verkehrsbelastung der DB-Strecke, der Beibehaltung des Haltepunktes in der Gemeinde und bei gleichförmigen Rahmenbedingungen entlang der Strecke wurden die zu erwartenden Schallwerte ermittelt und entsprechend ihrer Zulässigkeit gem. DIN 18.005 in die Planung eingestellt. Neue Mischgebietsnutzungen wären uneingeschränkt erst ab einem Abstand von ca. 75 Metern von Trassenmitte möglich. Für neue Wohngebiete werden im Mindestabstand von 100 Metern tagsüber und von 160 Metern nachts akzeptable Werte erreicht. Für alle Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen der vorhandene Ortslage werden passive (Fenster, Lüftungen) oder aktive (Wand, Wall) Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Zarrendorf für das Wohngebiet „Am Feldweg“ wurde die Lärmbelastigung für die Grundstücke, die von der L 222 ausgehen ermittelt.

Dabei wurden für einen Abstand von 40 Metern von der Landstraße (eine Grundstückstiefe) wie folgt Prognosewerte errechnet:

Jahresdurchschnittliche tägliche Verkehrsstärke		DTV	Kfz / 24 h	1.918
zulässige Geschwindigkeit		v	km / h	50
Korrektur für Straßenoberfläche	(Tab. 2)	ΔL_{StrO}	dB	-0,5
Zuschlag für Steigung	(Tab. 3)	ΔL_{Stg}	dB	0,0
Maßgebliche stündliche Verkehrsstärken und maßgebliche Lkw - Anteile	tags	(6.00 - 22.00)	nachts (22.00 - 6.00)	
		M Kfz / h	p %	M Kfz / h
Landstraße (Tab. 4)		0,06	13,29	0,011
Pegelminderung durch Einzelhindernisse	(Nr. 17 bis 22)	ΔL_z	dB	0,0
Pegelminderung durch Gehölz und/oder Bebauung	(Nr. 23)	ΔL_G	dB	0,0
Zu- oder Abschlag für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen	(Tab. 6)	ΔL_K	dB	2,0

Unterteilung in Teilstücke			1	2	3	4	5	6	7
Länge	l	m	60,0	60,0	35,0	28,0	35,0	60,0	60,0
Abstand	s ₀	m	145,0	88,0	51,0	40,0	51,0	88,0	145,0

Höhendifferenz	H	m	0,0
----------------	---	---	-----

Ermittelte Orientierungswerte

längenbezogener Schalleistungspegel	ΔL_W	tags	74,33 dB
	ΔL_W	nachts	64,95 dB

resultierender Beurteilungspegel tags		55,77 dB
resultierender Beurteilungspegel nachts		46,39 dB

Im Ergebnis kann festgestellt werden, daß nur für die Grundstücke in erster Reihe zur L 222, bisher gem. § 34 BauGB bebaubar bzw. bereits bebaut, eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB, nachts 45 dB) vorhanden ist.

Unter Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden ausgeschlossen. Damit verbleiben für die fraglichen Flächen neben Nutzungsbeschränkungen passive Schallschutzmaßnahmen.

Von den zukünftigen Bauherren auf den Grundstücken an der L 222 sind daher zum Lärmschutz die Grundrisse der Wohnungen so zu organisieren, daß Terrassen, Balkone sowie Schlaf- und Aufenthaltsräume nicht an der der Landesstraße zugewandten Seite errichtet werden. Sollte eine entsprechende Grundrißorganisation nicht möglich sein, so sind die Außenwandbauteile entsprechend lärmindernd auszuführen und bei ggf. doch zur L 222 orientierten Schlafräumen die Fenster zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszurüsten.

Bei der Bebauung der fraglichen Grundstücke können die Gebäude im exponiertesten Fall bis auf sechs Meter an die Straßenmitte heranrücken. Die daraus resultierenden Prognosewerte betragen tags 65,1 bzw. nachts 54,33 dB. Damit ist durch die Außenwandbauteile eine Schallminderung gem. DIN 4109 Nr. 5 von 35 dB zu gewährleisten.

Dies bedeutet weiterhin bei einem angenommenen (hohen) Anteil von 40 % Fensterflächen an der Fassade, daß die Wandteile ein Schalldämm-Maß von 40 dB und die Fenster 30 dB erreichen müssen.

Diese Werte werden bspw. bereits von einer beidseitig verputzten Leichtlochziegelwand (Poroton o. ä.) in einer Stärke von 17,5 cm oder von einem 11,5 cm dicken Kalksandsteinsichtmauerwerk erreicht. Das erforderliche Maß der Fenster wird bereits durch ein fenster mit normaler Wärmedämmverglasung gem. Wärmeschutzverordnung mit 27 bis 32 dB erreicht. Bei einer Neubebauung kann davon ausgegangen werden, daß die erforderlichen Maße in jedem Fall eingehalten werden, weil Bauteile mit einem geringem Schalldämm-Maß allein aus Forderungen des Wärmeschutzes bei Wohngebäuden erst gar nicht zur Anwendung gelangen.

Die vorgenannten Nutzungseinschränkungen bzw. Vorkehrungen stellen keine wirtschaftlich unververtretbaren Mehraufwendungen der zukünftigen Bauherren dar. Deshalb verbleibt die Gemeinde unter Kennzeichnung der betroffenen Flächen gem. PlanzV bei der Ausweisung als Wohnbauflächen. (Ergänzung gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.01.1998 in Erfüllung der mit Genehmigung des Ministeriums f. Bau, Landesentwicklung u. Umwelt M-V Az. VII 232a-512.111 – 57 095 vom 02.12.1997 erteilten Maßgabe)

10. Hinweise

Dieser Erläuterungsbericht gehört zur abschließenden Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarrendorf, der am 26.06.1997 von der Gemeindevertretung beschlossen wurde. Die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger eingebrachten Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des F-Planes (Stand 13.10.1993) und die während der ersten sowie zweiten Auslegung des Entwurfes des F-Planes (Stand 24.11.1994 und 09.09.1996) geäußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden von der Gemeinde geprüft und in die Abwägung eingestellt. Dadurch bedingte Planänderungen wurden berücksichtigt.

Zur Erfüllung der in der Genehmigung des Ministeriums f. Bau, Landesentwicklung u. Umwelt M-V mit Az. VII 232a-512.111 – 57 095 vom 02.12.1997 erteilten Maßgabe hat die Gemeinde am 22.01.1998 einen Beitrittsbeschluß gefaßt, der zur Ergänzung des Erläuterungsberichtes in Kap. 9 geführt hat.

Zarrendorf, den 22.01.1998

Graap, Bürgermeisterin

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl. Ing. Olaf Blanck Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch
Ossenreyerstraße 49 a D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23