

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4
zur Errichtung von 1 Doppelhaus mit
4 Wohnungen in Kronsberg, Jarmen

Begründung

Verfasser: Ingenieurbüro Teetz

Am Mühlenteich 7, 17109 Demmin

Stand: Juni 1994

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Abgrenzung**
 - 1.1. Lage
 - 1.2. Abgrenzung
- 2. Planungsanlaß**
- 3. Inhalt des Flächennutzungsplanes**
- 4. Ziele der Planung**
- 5. Rechtsgrundlagen**
- 6. Rahmenbedingungen**
 - 6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
 - 6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen
- 7. Planinhalt gem. § 9 BauGB**
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 - 7.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 - 7.3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]
 - 7.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
 - 7.5. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
 - 7.6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
 - 7.7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
- 8. Bauordnungsrechtliche Hinweise**
 - 8.1. Gestaltung [gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauO]
 - 8.2. Erschließung
- 9. Wichtigste Auswirkungen des VE-Planes**
- 10. Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 10.1. Bodenordnende Maßnahmen
 - 10.2. Als bald zu realisierende Maßnahmen
- 11. Verfahrensablauf**
- 12. Bauzeit und Kosten**

1. Lage und Abgrenzung

1.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Ortslage Kronsberg, an der Dorfstraße, welche direkten Anschluß an die B 96 hat und hat eine Größe von ca. 3.600 m².

1.2. Abgrenzung

Die Fläche des Plangebietes wird im Norden durch die Dorfstraße, im übrigen durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

2. Planungsanlaß

- 2.1. Ein privater Investor plant, daß im Plangebiet befindliche Haus sowie seine Nebengebäude abzureißen und auf dem Gelände ein Doppelhaus mit 4 Wohnungen zu errichten. Da es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt, wurde die Notwendigkeit eines Vorhaben- und Erschließungsplanes formuliert. Die Stadt Jarmen hat aus diesem Grunde die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 beschlossen.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Die mit dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan überplante Fläche liegt innerhalb eines Gebietes, welches im durch die Stadt Jarmen verabschiedeten Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen wurde.

4. Ziele der Planung

- 4.1. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Planungsziele:
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung
 - Verhinderung von Mißständen
 - Sicherung vorhandener Strukturen, vor allem von Grünflächen (Durchgrünung des Gebietes)

- Beschränkung der wohnbaulichen Verdichtung und Versiegelung auf ein verträgliches Maß
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

5. Rechtsgrundlagen

- 5.1. Neben dem Bebauungsplan steht den Städten und Gemeinden die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Verfügung. Mit diesem können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dringender Vorhaben ohne die Erstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.
- 5.2. Rechtsgrundlage ist § 246a Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 der bis Ende 1997 den § 55 BauZVO mit einigen Änderungen und Ergänzungen für anwendbar erklärt.

6. Rahmenbedingungen

6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Das vorhandene Gelände ist ohne nennenswerte Boden-erhebungen.

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Wohnhaus sowie mit Nebengebäuden bebaut. Für die Realisierung der Planung ist es notwendig, die vorhandene Bebauung abzureißen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich eine Reihe von Obst- und Laubbäume, die weitestgehend zu erhalten sind.

6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

6.2.1. *Angrenzende Bebauung*

Unmittelbar an das Plangebiet grenzende Bebauung existiert nicht. Dorftypisch sind eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 1500 m² und 2000 m². Typische Dachform ist das Satteldach mit Dachneigungen $\geq 45^\circ$. Die privaten Gärten sind in Mischformen von Nutz- und Ziergärten angelegt.

6.2.2. *Angrenzende Landschaft*

Das Umland ist charakterisiert durch landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen).

7. **Planinhalt gem. § 9 BauGB**

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

7.1. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

- 7.1.1. Zur Eingliederung des neuen Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf max. 1 Geschosse mit Dachgeschoß festgesetzt.
- 7.1.2. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich, seiner bisherigen Nutzung sowie der Siedlungsstruktur in der Ortslage Kronsberg wird die Grundflächenzahl mit 0,2 definiert.

7.2. Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

- 7.2.1. Zur Gestaltung des Grundstückes wurde die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Zur Sicherung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wurde festgesetzt, daß Garagenbauten lediglich innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. Darüber hinaus wurde bestimmt, daß die Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile bis 1,5 m überschritten werden dürfen.

7.3. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

- 7.3.1. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird als private Grünfläche definiert, um einer vollständigen Versiegelung dieser Flächen vorzubeugen und eine durchgehende Begrünung des Baugebietes zu sichern.
- 7.3.2. Es wird bestimmt, daß der Obstbaumbestand zu erhalten und zum Ausgleich für die mögliche Versiegelung des Grundstückes weitere 10 Obstbäume zu pflanzen sind.

- 7.3.3. Darüber hinaus wurde bestimmt, die private Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Seitens des Investors besteht die Absicht, bei entsprechender Eignung des Untergrundes im hinteren Bereich des Grundstückes ein Feuchtbiotop anzulegen. Mit der Planung soll ein Büro mit Erfahrung auf dem Gebiet der Landschaftspflege beauftragt werden.
- 7.3.4. Zur Sicherung der Begrünung des Plangebietes wurde eine Frist (1 Jahr) festgelegt, bis wann der Investor die Begrünung des Grundstückes zu realisieren hat.

7.4. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

- 7.4.1. Das Errichten von Garagenbauten außerhalb der durch Baugrenzen definierten Grundstücksfläche ist unzulässig.
- 7.4.2. Die privaten Grünflächen dürfen für Stellplätze, Wege und Garagenzufahrten lediglich teilversiegelt werden. Auch mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, die versiegelte Fläche so klein wie möglich zu halten.

8. **Bauordnungsrechtliche Hinweise**

8.1. Gestaltung [gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauO]

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden in Ergänzung zu bestehenden Aussagen des Gesetzes der DDR über die Bauordnung (BauO) vom 26.07.1990 (GBl. I, S. 929) weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Sie machen Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und um einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

8.2. Erschließung

8.2.1. *Verkehrliche Erschließung [gem. § 4 Abs. 1 BauO]*

Das Plangebiet erhält eine direkte Anbindung an die Dorfstraße. Die Zufahrt ist bereits vorhanden und soll weiterhin genutzt werden.

8.2.2. *Entsorgungsmäßige Erschließung [gem. § 41 BauO]*

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in die bereits vorhandene Grube. In Zuge der Baumaßnahmen ist die Grube abzudichten. Sollten vorhandene Leitungen weiterhin Verwendung finden, so sind auch die Leitungen auf Dichtheit zu prüfen und gegebenenfalls zu sanieren.

Regenwasser

Das Regenwasser der versiegelten Flächen ist vor Ort zu sickern. Bei Anlage eines Teiches durch den Grundstücksbesitzer, kann das anfallende Regenwasser nach Passage eines Schlammfanges auch in diesen Teich geleitet werden.

8.2.3. *Versorgungsmäßige Erschließung [gem. § 40 BauO]*

Trinkwasser

Eine Trinkwasserversorgung für das Plangebiet existiert bereits, da das Grundstück bereits bebaut ist. Die vorhandene Leitung ist auf ihren Erhaltungszustand und ihre Dimensionierung zu prüfen und gegebenenfalls durch eine neue Leitung zu ersetzen.

8.2.4. *Sonstige Erschließungsmaßnahmen*

Energie

Die Stromversorgung kann durch den Versorgungsträger sichergestellt werden.

9. Wesentliche Auswirkungen des VE-Planes

9. 1. Plangebiet

Bei Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche	~ 3.660 m ²
davon	
überbaubar (GRZ 0,2)	~ 732 m ²
private Grünfläche	~ 2.928 m ²

Im Bereich des Plangebietes bereits vorhandene Bebauung (Haus, Nebengebäude, Hofflächen) umfassen in etwa eine Fläche von 250 m². Dies bedeutet, daß bei max. Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksfläche eine zusätzliche Versiegelung bzw. Teilversiegelung von ca. 480 m² zulässig ist.

Dies zusätzliche mögliche Versiegelung wird durch den festgeschriebenen Erhalt der vorhandenen Obstbäume und die Pflanzung neuer Obstbäume (10 Stück) ausgeglichen. Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, eine private Grünfläche mit der Tendenz zur Streuobstwiese zu entwickeln.

Darüber hinaus plant der Investor die Anlage eines Teiches, der naturnah gestaltet werden soll. Dessen Realisierung ist jedoch von den realen Bedingungen (insbesondere hinsichtlich der Wassersituation und den Untergrundverhältnissen) im Plangebiet abhängig. Der geplante Teich könnte dann auch als Regenwassersammelbecken fungieren.

9.2. Regionale Auswirkungen

Der geplante Bau des Doppelhauses dient insbesondere der Deckung von Eigenbedarf an Wohnraum. Der Wohnraum der darüber hinaus entsteht, wird dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt.

10. Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

10.1. Bodenordnende Maßnahmen

Der Investor ist bemüht, daß überplante Grundstück (Flurstück 216 der Flur 1 der Gemarkung Kronsberg) käuflich zu erwerben. Bis zum Einreichen der Unterlagen für die Genehmigung des VE-Planes erbringt der Investor den Eigentumsnachweis. Bodenordnende Maßnahmen entsprechend BauGB sind nicht erforderlich.

10.2. Als bald zu realisierende Maßnahmen

Wichtigste Aufgabe zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, die vorhandene Bebauung abzureißen sowie die vorhandene Grube zu sanieren.

11. Verfahrensablauf

11.1. Grundlage des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)

11.2. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 am 15.07.1993.

11.3. Beteiligung der für die Raumordnung zuständigen Stelle (Einholen der landesplanerischen Stellungnahme).

11.4. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über den Entwurf und die Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 für die Errichtung von 1 Doppelhaus mit 4 Wohnungen in Kronsberg am 18.11.93.

11.5. Öffentliche Bekanntmachung der Billigung der Entwürfe und der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 und der Begründung durch Aushang.

11.6. Beteiligung der durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vom 16.11.1993

11. 7. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange, Beschluß des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Satzung, Billigung der Begründung durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.03.1994.
11. 8. Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde am 10.05.1994 mit Auflagen.
11. 9. Erfüllung der Auflagen durch den satzungsändernden Beitrittsbeschluß am 31.05.1994.
- 11.10. Inkrafttreten der Satzung am 01.07.1994.

12. Bauzeit und Kosten

Es ist vorgesehen, in der 2. Jahreshälfte 1993 bzw. in der 1. Jahreshälfte 1994 mit dem Abriß der vorhandenen Gebäude und der Errichtung des Doppelhauses zu beginnen. Gem. § 55 Abs. 1, Satz 1 Nr. 3 BauZVO und § 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 6 BauGB wird der Investor verpflichtet, sämtliche durch Planung und Durchführung einschließlich Erschließung entstehende Kosten zu tragen. Darüber hinaus wird der Vorhabenträger gem. § 55 Abs. 1, Satz 1 Nr. 3 beauftragt, das Vorhaben innerhalb von 2,5 Jahren durchzuführen.