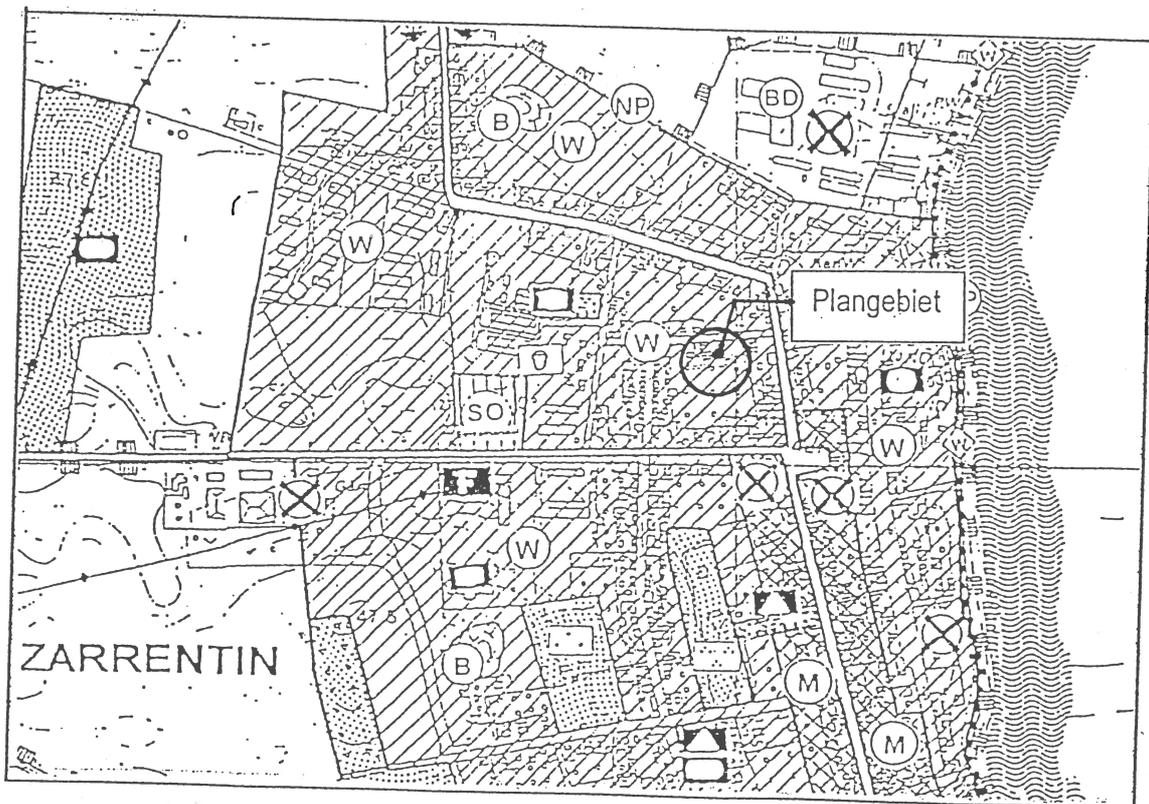


Stadt Zarrentin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21

„westlich Breite Straße / östlich
Dankwardtstraße / südlich Grüne Straße“

- Begründung -



Stand: 02. Dezember 2004

Bearbeitung:

Planungsbüro Sommer GmbH

Elbstraße 26a; 21481 Lauenburg/Elbe

Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122

e-mail: sommerplan@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Veranlassung	01
2. Beschreibung des Vorhabens	01
3. Städtebauliche Festsetzungen	02
4. Belange der Denkmalpflege und des Naturschutzes	02
4.1 Denkmalpflege	02
4.2 Bodendenkmalpflege	02
4.3 Natur und Landschaft	03
5. Kostenschätzung und Flächenermittlung	03
5.1 Kostenschätzung	03
5.2 Flächenermittlung	03

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21, Flur 4, Flurstück 103 „westlich Breite Straße/ östlich Dankwardtstraße / südlich Grüne Straße“

Begründung

1. Veranlassung

Familie Schmidt beabsichtigt im rückwärtigen Teil ihrer Grundstückes in der Breiten Straße 9, 19246 Zarrentin die Errichtung eines neuen Einfamilienhauses zur eigenen Nutzung. Es ist geplant, dort ein ebenerdiges, eingeschossiges Einfamilienhaus zu errichten, das mit dem geplanten altersgerechten Ausbau (ohne Stufen, breite Türen) den zu erwartenden gesundheitlichen Erfordernissen gerecht wird. Der Neubau muß gehbehindertengerecht errichtet werden.

Das geplante Gebäude soll im rückwärtigen Bereich auf dem Flurstück 103/0, Flur 4, Gemarkung Zarrentin errichtet werden. Das Flurstück ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Neubauvorhaben ist erforderlich, weil das vorhandene Wohngebäude nicht entsprechend den Erfordernissen der Nutzung mit einer Gehbehinderung umgebaut werden kann.

Das Flurstück liegt im unbebauten Innenbereich der Stadt Zarrentin. Der rückwärtige Teil des Flurstückes 103/0 und des Nachbarflurstückes 102/1 sind im innerstädtischen Bereich, der von der Breiten Straße, der Grünen Straße, der Möllnschen Straße und der Dankwardtstraße gebildet wird, nicht bebaut.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Einzelfallregelung der Zulässigkeit rückwärtiger Bebauung mit Hauptnutzung handelt, ist trotz der Lage im Innenbereich ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren auf der Basis des § 12 BauGB erforderlich und wird hiermit beantragt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin.

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines ebenerdig stehenden Einfamilienhauses, ohne Sockelgeschoß, mit einer Grundfläche von ca. 150 qm.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin. Nach § 1 (2) der Satzung unterliegen nur Vorhaben, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind den Bestimmungen dieser Satzung. Das Vorhaben ist von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar. Dennoch beabsichtigt der Vorhabenträger, die äußere Form des Gebäudes den Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin was die Materialwahl, Dachform und Dachneigung sowie die maximale Traufhöhe betrifft, anzupassen. Das künftige Wohnhaus soll sich in das Stadtbild und die Umgebung einfügen. Danach ist die Dachform symmetrisch auszugestalten. Zulässig sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit 35° – 45° Dachneigung. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel vorgesehen. Die Trauthöhe wird 3,50 m nicht überschreiten. Die Dachüberstände sollen 0,50 m nicht überschreiten.

Das Grundstück 103/0, Breite Straße 9, ist erschlossen. Der Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale weist darauf hin, dass ein gesonderter Trinkwasserhausanschluß auf Antrag herzustellen ist. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung bezüglich des Anschlusses an den betriebsfertigen und aufnahmefähigen Hauptkanal. Das gesamte Grundstück verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein rückwärtig stehendes Nebengebäude wird abgerissen, um den heutigen Gartenteil des Grundstückes direkt zu erreichen.

Der für das Vorhaben vorgesehene rückwärtige Teil des Flurstückes 103/0 umfaßt ca. 1.260 qm Fläche. Innerhalb dieser Fläche umfasst das Baufenster 240 qm. Das gesamte Grundstück umfasst ca. 2 260 qm.

Es ist vorgesehen, das Vorhaben noch im Jahr 2004 fertigzustellen.

3. Städtebauliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 liegt unmittelbar am Zentrum der Stadt Zarrentin. Die umliegende und angrenzende Nutzung ist durch Wohnen, Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen geprägt. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

Ziel der Festsetzung ist die Sicherung eines großen Hausgartenanteils und einer aufgelockerten Bebauung. Die Geschosshöhe wird als ingeschossig und die Bauweise als offen festgesetzt.

Unter Beachtung der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin wird festgesetzt, dass nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° zugelassen sind. Die Dacheindeckung hat mit roten bis rotbraunen Ziegeln zu erfolgen.

Für das Gebäude wird eine maximale Traufhöhe von 3,50 m, bezogen auf das Fahrbahnniveau der Breiten Straße festgesetzt.

4. Belange der Denkmalpflege und des Naturschutzes

4.1 Denkmalpflege

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass das Wohngebäude Breite Straße 9 ein Baudenkmal ist und in seinem Erscheinungsbild und in seiner Substanz nicht erheblich beeinträchtigt werden darf.

4.2 Bodendenkmalpflege

Die Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass auffällige Bodenverfärbungen zu melden sind. Fundstellen sind derzeit nicht bekannt.

4.3 Natur und Landschaft

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde eine qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der hiernach ermittelte Ausgleichsbedarf ist im Text (Teil B) zu III Grünordnerische Festsetzungen, festgesetzt.

5. Kostenschätzung und Flächenermittlung

5.1 Kostenschätzung

Die Kosten für die Zuwegung zum rückwärtigen Teil des Grundstückes und die Planungskosten trägt der Vorhabenträger. Der Stadt Zarrentin fallen keine Kosten an. Das gesamte Grundstück verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers und wird nicht geteilt.

5.2 Flächenermittlung

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.260 qm
Wegeflächen innerhalb des Grundstücks 103/0	150 qm

Zarrentin, den 03. Dez. 2004



Glass
.....
Die Bürgermeisterin

Anlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21, Flur 4, Flurstück 103 „westlich Breite Straße/ östlich Dankwardtstraße / südlich Grüne Straße“

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem LANDESNATURSCHUTZGESETZ MV

1. Lage des Plangebietes und Kurzbeschreibung des Vorhabens

Familie Schmidt beabsichtigt im rückwärtigen Teil ihrer Grundstückes in der Breiten Straße 9, 19246 Zarrentin die Errichtung eines neuen Einfamilienhauses zur eigenen Nutzung. Es ist beabsichtigt, dort ein ebenerdiges, eingeschossiges Einfamilienhaus zu errichten, das mit dem geplanten altersgerechten Ausbau (ohne Stufen, breite Türen) den zu erwartenden gesundheitlichen Erfordernissen gerecht wird. Der Neubau muss gehindertengerecht errichtet werden. Aus diesem Grund ist ein Umbau des denkmalgeschützten, auf dem Grundstück bereits vorhandenen Gebäudes nicht möglich.

Das geplante Einfamilienhaus soll im rückwärtigen Bereich auf dem Flurstück 103/0, Flur 4, Gemarkung Zarrentin errichtet werden. Das Flurstück ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück liegt im unbebauten Innenbereich der Stadt Zarrentin. Der rückwärtige Teil des Flurstückes 103/0 und des Nachbarflurstückes 102/1 sind im innerstädtischen Bereich, der von der Breiten Straße, der Grünen Straße, der Möllnschen Straße und der Dankwardtstraße gebildet wird, nicht bebaut.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Einzelfallregelung der Zulässigkeit rückwärtiger Bebauung mit Hauptnutzung handelt, ist trotz der Lage im Innenbereich ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren auf der Basis des § 12 BauGB erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin.

Mit der geplanten Errichtung des Gebäudes wird im rückwärtigen Teil des Grundstückes erstmalig eine Fläche zur Überbauung in Anspruch genommen. Dies ist im Sinne der Naturschutzgesetzgebung als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten, der seitens des Verursachers auszugleichen ist. Der Ausgleich soll möglichst im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines ebenerdig stehenden Einfamilienhauses, ohne Sockelgeschoß, mit einer Grundfläche von ca. 150 qm. Das künftige Wohnhaus soll sich in das Stadtbild und die Umgebung einfügen. Nach der gültigen Gestaltungssatzung sind folgende Punkte beachtet: die Dachform ist symmetrisch auszugestalten. Zulässig sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit 35° – 45° Dachneigung. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel vorgesehen. Die Traufhöhe wird 3,50 m nicht überschreiten. Die Dachüberstände sollen 0,50 m nicht überschreiten. Das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

Das Grundstück 103/0, Breite Straße 9, ist erschlossen. Das gesamte Grundstück verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein rückwärtig stehendes Nebengebäude wird abgerissen, um den heutigen Gartenteil des Grundstückes direkt zu erreichen. Die Zuwegung wird versickerungsfähig ausgestaltet (wassergebundene Decke oder großfugiges Pflaster).

Der für das Vorhaben vorgesehene rückwärtige Teil des Flurstückes 103/0 umfaßt ca. 1.260 qm Fläche. Innerhalb dieser Fläche umfasst das Baufenster 240 qm. Das gesamte Grundstück umfasst ca. 2 260 qm.

2. Beschreibung der derzeitigen Nutzung und vorhandenen Biotoptypen

Das Flurstück wird als pflegeleicht angelegter Hausgarten genutzt. Im außerhalb des Geltungsbereiches verbleibenden Grundstücksteil stehen ein großer Walnussbaum und einige ältere Obstbäume. Die Lage des Plangebietes wurde so gewählt, dass dieser Baumbestand unberührt verbleibt. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht die Grundfläche des Hausgartens aus einer großen, intensiv gemähten Rasenfläche. Im nördlichen Teil ist ein Birnbaum vorhanden, im südlichen eine Sauerkirsche. Beide Obstgehölze bleiben bestehen. Das Grundstück ist zu den benachbarten Hausgärten umzäunt.

Nach der Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist der vorhandene Biotoptyp als rückwärtig liegender Hausgarten (PG) mit Rasen und Einzelgehölzen mit Übergang zum Ziergarten (PGZ) zu beschreiben. Ziergarten im Sinne der Beschreibung als hinter dem Haus gelegener Garten mit vorherrschend Rasenanteil.

Die Zuwegung erfolgt über die bereits vorhandene Hofeinfahrt. Um in den rückwärtigen Teil zu gelangen wird ein Teil eines Schuppens entfernt. Der Rest der Zuwegung verläuft entlang der Grundstücksgrenze auf heutigem Rasen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffsintensität

Planungsziel ist, die Eingriffe in Boden, Vegetation und lebensraumrelevante Faktoren so gering wie möglich zu halten. Dies gilt auch bezogen auf das Ortsbild. Hierzu sind folgende Punkte berücksichtigt:

Schutzgut Biotop- und Lebensraumtypen:

- Lage des Gebäudes in ausschließlich rasenbedeckten Flächen des Hausgartens. Erhalt sämtlicher Bäume im Garten, vor allen Dingen des älteren Baumbestandes. Nutzung bereits bestehender versiegelter Flächen für die Zuwegung. Damit wird der erforderliche Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten.

Schutzgut Boden und Wasser:

- Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung innerstädtischer Flächen. Damit wird eine mögliche Flächeninanspruchnahme am Siedlungsrand vermieden. Vollversiegelung nur für die unmittelbare Grundfläche des Wohnhauses (max. 150 qm).
- Wiederverwendung des vor Ort anstehenden Oberbodens auf dem Grundstück. Versickerung des von den Dachflächen anfallender Regenwassers auf dem Grundstück. Damit werden schutzgutrelevante Auswirkungen sonstiger flächenhafter Versiegelung vermieden.
- Versickerungsfähige Herstellung der Zuwegung zur Vermeidung von nicht zwingend erforderlicher Vollversiegelung.

Schutzgut Ortsbild und denkmalgeschützte Bausubstanz

- Beachtung der Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin in der Bauweise und den zu verwendenden Materialien. Damit wird eine mögliche störende Wirkung auf das Orts-/Stadtbild vermieden.
- Eingeschossige Bauweise in größtmöglichem Abstand zur denkmalgeschützten Altbausubstanz des Gebäudes Breite Straße 9. Belassen der unmittelbar prägend wirkenden Umgebung (Altbaumbestand).
- Nutzung der vorhandenen Zufahrt an der Breiten Straße. Damit keine vergrößerte oder weitere Versiegelung zwischen den vorhandenen Straßenbäumen (Lindenallee).

4. Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung

Die vorhandenen Biotoptypen sind nach Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung in Bewertung und Status mit einem Leerzeichen „ – „ versehen (Punkte 13.8. 3 und 13.8.4). Es liegt kein komplexer Eingriff vor, der weitergehende Beeinträchtigungen der Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten lässt. Auch eine mögliche Inanspruchnahme landschaftlicher Freiräume ist in diesem Sinn nicht bezifferbar, weil zu gering. Der ehemals vorhandene Blockinnenraum im städtischen Quartier ist ohnehin durch den Bau des benachbarten Supermarktes vorbelastet und bereits nicht mehr vorhanden.

Nach Tabelle 2 Kapitel 2.4.1 sind Kompensationserfordernisse bei Wertstufe 0 je nach Grad der Vorbelastung bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zwischen 0 und 0,9 zu ermitteln. Im vorliegenden Fall ist der Grad der Vorbelastung durch Versiegelung geringst. Der Grad der Vorbelastung durch intensive Nutzung jedoch hoch. Die verbleibende ökologische Funktion ist als mittel einzuschätzen, da die Gartenflächen durch ständige Nutzung nunmehr etwas intensiver genutzt werden als vorher. Es wird daher ein **mittleres Kompensationserfordernis von 0,5** für angemessen ermittelt.

Funktionen mit besonderer Bedeutung sind nicht betroffen. Der Bereich des geplanten Eingriffs liegt in Abständen von weniger als 50 m zu den benachbarten Wohnnutzungen. Es wird daher ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad nach Tabelle 4 und 5 (Kap. 2.4.1 a.a.O.) der Stufe 1 mit Korrekturfaktor 0,75 in Ansatz gebracht.

<u>Größe der Eingriffsfläche:</u>	<u>max. 300 qm</u> , setzt sich zusammen aus:
Gebäudegrundfläche einschließlich Terrasse	max. 150 qm
Zuwegung	max. 150 qm

Kompensationserfordernis:

300 qm x 0,5 (ermittelte Kompensationswertzahl) x 0,75 (ermittelter Freiraum-Beeinträchtigungsgrad)
= 300 qm x 0,5 x 0,75 = **112,50 qm.**

5. Ausgleichsmaßnahmen

1) Neuanlage einer bunten, drei- fünfreihigen Hecke aus heimischen Sträuchern der Größe (2xv, 80/100) auf einer Gesamtlänge von 45 m und in einer Breite von mindestens 2 m, höchstens 3 m.

Dies ergibt Neuanpflanzungen im Sinne einer Anlage parkartiger Grünflächen auf 110 qm Fläche. Eine solche Neuanlage wird der Wertstufe 2 zugeordnet:

90 qm x Faktor 0,75 (weil Abstand von anderen Nutzungen kleiner als 50 m)

= Kompensationsergebnis von 67, 50 qm

2) Anpflanzung von drei Obstgehölzen, Hochstamm, Größe 10/12 innerhalb vorhandener Rasenflächen (d.h. Baumscheiben größer 12 qm) mit einem Flächenäquivalent von

25 qm pro Baum 75 qm

Summe des Ausgleichs auf dem Flurstück innerhalb des B-Plangebietes:	142, 50 qm
Erforderlich sind	112,50 qm

Damit ist mit der Umsetzung der oben ermittelten Maßnahmen eine Kompensation des Eingriffs gesichert.

6. Sicherung der Kompensationsmaßnahmen durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Grünordnerische Festsetzungen

1. Auf der gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten und mit 1 gekennzeichneten Fläche ist eine 3 bis 5-reihige bunte Hecke auf insgesamt 45 m Länge mit folgender Artenzusammensetzung zu pflanzen: 30 % Feldahorn, 20 % Pfaffenhüttchen, 10 % Holunder, 10 % Liguster, 10 % Gemeiner Schneeball, 10 % Wilde Johannisbeere, 5 % Flieder und Sommerflieder und 5 % Gemeiner Ginster. Die Pflanzen haben die Qualität (2 x v), Größe 80 – 100 aufzuweisen. Gepflanzt wird versetzt in Reihe.
2. Auf der gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten und mit 2 gekennzeichneten Fläche ist eine dichte, 2-reihige Ligusterhecke anzupflanzen. Die Pflanzen haben die Qualität (2 x v), Größe 60 – 80.
3. Alternativ wird festgesetzt, dass auf dem Grundstück drei Obstbäume, Hochstämme der Artenauswahl Apfel, Birne, Kirsche oder Pflaume, Größe (10/12) zu pflanzen sind. Es ist entweder Punkt 2 oder Punkt 3 auszuführen.
4. Es wird festgesetzt, dass die Pflanzungen auf der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohnhauses zu erfolgen hat.

aufgestellt: September 2004
Planungsbüro Sommer GmbH

Marianne Sommer

