Stadtverwaltung Zarrentin
Der Bürgermeister

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Zarrentin für die Ergänzung des Ortsteiles Testorf südlich der Hauptstraße

---

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Zarrentin erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 07.11.1991.

Die Aufstellung erfolgt nach dem BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV, Abs. II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBI II S. 885, 1122).

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBI I S. 132), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abs. II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl II S. 885, 1124).

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist ein selbständiger Bebauungsplan aufgestellt worden, da er auf Grund der geringen Größe der Gemeinde zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ausreicht.

2. Lage des Planbereichs

Der Planbereich liegt innerhalb der Ortslage Testorf, einer kleinen Ortschaft mit ausgeprägt landwirtschaftlichem Charakter, in ca. 40 m Entfernung zum Dorfmittelpunkt, der Kreuzung der Ortsdurchfahrt von Zarrentin nach Gudow und der Dorfstraße.

Der Planbereich wird im Norden durch die beidseitig mit Bäumen (Ahorn) bestandene Hauptstraße - der Ortsdurchfahrt - bzw. durch das 2-geschossige Wohnhaus Nr. 28 mit Nebengebäuden und Obstgarten; im Westen durch ein ländliches Grundstück mit 1-geschossigen Wohn- und Nebengebäuden; im Süden durch Ackerfläche und im Osten durch ein reetgedecktes Bauernhaus mit Nebengebäude und großem Nutzgarten begrenzt.

Der Planbereich liegt auf der Gemarkung Testorf, Flur 1, Flurstück 24.

Das Gelände ist landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Planbereich wird von einem flachen, z.Zt. trockenen Graben in Nord-Süd-Richtung überquert. Südlich des Standortes in ca. 60 m Entfernung bindet er in ein Drainagesystem ein.

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden um ca. 1 m auf.

3. Anlaß der Bebauungsplanaufstellung

Zur Schaffung von Wohnraum und der Nachfrage nach Einfamilienhausbau Rechnung tragend, beschloß die Stadt Zarrentin in Testorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, Einfamilienhäuser in vorgesehenem Planbereich zu errichten.

4. Inhalt der Bebauungsplanaufstellung

Oben angeführtem Anlaß gemäß ist auf ca. 0,72 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche die Errichtung von Eigenheimen vorgesehen, davon

0,69 ha Nettowohnbauland
0,03 ha Zubehörfläche für innere Erschließung.

Vorgeschlagen werden für die Hinterlandbebauung des Grundstückes Hauptstraße Nr. 28 zwei freistehende Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 870 m² zuzüglich der Fläche von 350 m², die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.

Für den übrigen Planbereich werden 6 freistehende Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 811 m² vorgeschlagen.

Die Planfestsetzungen regeln

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubare Grundstücksfläche,
- die Erschließungsfläche.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest mit der Einschränkung, daß die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen als gebietstypisch für die Ortslage Testorf hinzunehmen sind. Anforderungen aus Gründen des Immissionsschutzes, die die Nutzung landwirtschaftlicher Betriebe behindern, können aus der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht geltend gemacht werden.
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung entsprechen weitgehend dem vorhandenen Ortsbild.

5. Bodenordnung

Das Gelände des Planbereichs ist Privatbesitz.

Eigentümer des Grundstücks für die Hinterlandbebauung von der Hauptstraße Nr. 28 ist der Bauherr, der die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern beabsichtigt.

Der Eigentümer des Nachbargrundstückes mit ca. 0,51 ha beabsichtigt den Verkauf an die Stadtverwaltung Zarrentin.

6. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Testorf wird von der Westmecklenburger Wasser GmbH mit Trinkwasser versorgt. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren wird über die Versorgung der geplanten Einfamilienhäuser entschieden.

Die derzeitige Abwasserbeseitigung erfolgt ausschließlich über Hauskläranlagen. Im Zusammenhang mit der Rekonstruktion und Erweiterung des Abwassernetzes der Stadt Zarrentin ist auch die Einbeziehung der Gemeinde Testorf geplant. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist zu klären, ob bis zur Fertigstellung des zentralen Abwassersystems die Errichtung von Kleinkläranlagen als Zwischenlösung zugelassen wird.

Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen und dem befahrbaren Wohnweg sollte über den umzuverlegenden und zu verrohrenden Graben, der zur Zeit den Standort überquert, dem Graben- und Rohrsystem südlich des Standortes zugeführt werden.

Die Elektroversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin und wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren geklärt.

Die Fernsprechversorgung wird von der Deutschen Bundespost, TELEKOM, gesichert entsprechend ihrer Möglichkeiten.

7. Erschließung

Die Erschließung der 6 Einfamilienhäuser erfolgt über einen 4,75 m breiten befahrbaren Wohnweg mit Wendehammer für PKW und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, LKW 16,0 t). Der Wohnweg mündet in die 2-spurige Hauptstraße.

8. Kosten der Erschließung

Gem. § 129 BauGB trägt die Gemeinde mind. 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes lt. § 127 BauGB. Dieser Anteil beträgt schätzungsweise 6.000,-- DM (ohne Schmutzwasserleitung) und ist im Haushalt vorgesehen.

Gebilligt durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.05.92.

Zarrentin, den 01.06.92

Bürgermeister

Siegel