

M A B

PLANUNG VORPOMMERN

Begründung zur Ergänzungssatzung

Satzung über „Am Teschenhäger Weg“ der Gemeinde Zarrendorf im Landkreis Vorpommern-Rügen



Satzung vom 08.02.2017



Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Örtlicher Geltungsbereich
3. Rechtliche Grundlagen
4. Übergeordnete und örtliche Planung
 - 4.1 Inhalt des Flächennutzungsplans
 - 4.2 Inhalt des Landschaftsplans
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
6. Städtebauliches Konzept / Festsetzung
7. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen
8. Erschließung / Hinweise
9. Kennzeichnung und Hinweise zu Bodendenkmalen
10. Städtebauliche Daten

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Zarrendorf befindet sich in ländlich geprägter Umgebung mit naher Ortsbeziehung zum Strelasund und guter Verkehrsanbindung an das Teiloberzentrum Hansestadt Stralsund. Diese gefragte Lage und die relativ geringe Verfügbarkeit von baureifem Land innerhalb des Ortes ergeben die Notwendigkeit zur Ausweisung weiterer Bauflächen im Zusammenhang der bebauten Ortslage.

Zarrendorf ist ein klassisches Beispiel für ein Straßendorf die Bebauung und Nutzung gliedert sich entlang einer durch das Dorf verlaufenden Hauptstraße mit Bebauungen entlang der Hauptstraße und untergeordnet an wenigen Nebenstraßen. Die dörfliche Struktur ist auch an der geringen Dichte der Bebauung mit großen Gartenflächen und Freiräumen ablesbar. Der Verlauf der Bahnhofstraße gibt auch die langgestreckte Form des Ortsteiles wieder (4 km in Ost-West Richtung zu 1,9 km im Maximum in Nord-Süd). Zarrendorf wirkt entlang der Hauptstraßen Teschenhäger Weg, Bahnhofs- und Kirchstraße als im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit 2 jeweils einseitigen Unterbrechungen in Länge von ca. 200 m.

In Teilbereichen besteht allerdings die Notwendigkeit zur Abgrenzung des Innenbereiches, welches über dieses Planungsinstrument erfolgt. Ziel ist es daher, die Grenzen des Innenbereiches für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) zu ergänzen, um einen abgerundeten Ortsrand und Ortszusammenhang bei Erhalt und langfristiger Sicherung des Ortsbildes und der charakteristischen Nutzungsstrukturen zu schaffen. Mit Rechtskraft der Ergänzungssatzung wird diese einzelne Außenbereichsfläche in den Innenbereich, d.h., in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, einbezogen. Damit wird vereinfacht die Schaffung von ortsangepasstem, kleinräumigem Baurecht nach § 34 BauGB in Ergänzung der vorhandenen Straßenrandbebauung möglich. Angestrebt wird eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entlang der öffentlichen Straße, der vorhandenen städtebaulichen Struktur folgend.

Eine Bebauungsplanung ist daher entbehrlich.

2. Örtlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Zarrendorf befindet sich südlich der Hansestadt Stralsund etwa 7 km Luftlinie entfernt vom Altstadtzentrum.

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die bisherige Freifläche südwestlich am Teschenhäger Weg. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Spielplatz ausgewiesen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Gemarkung Zarrendorf, Flur 2, Flurstück 58/3 (Teilbereich) und umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha. Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang der vorhandenen Straße „Teschenhäger Weg“. Die Tiefe des Geltungsbereiches orientiert sich im Norden an der vorhandenen Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 59/1 und 59/4 und beträgt etwa 58 m, im Süden beträgt die Tiefe entlang der Flurstücksgrenze zu Flurstück 57/7 50 m.

3. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufstellen, wenn die Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB für den Ergänzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wie folgt erfüllt sind:

- sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- es sollen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem UVPG unterliegt oder zu Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten führen, zugelassen werden und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne einer Umweltprüfung erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Weiterhin sind die Regelung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 2 und 3 BauGB beachtet.

Die Erschließung ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB gesichert.

Mit der Ergänzungssatzung wird eine einzelne Außenbereichsfläche, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche und der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechend geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Dabei handelt es sich um eine einzelne, im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Fläche, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches vorliegt und deren Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Künftige Vorhaben sind nach § 34 BauGB und ergänzend nach den Festsetzungen dieser Satzung gem. § 9 BauGB zu beurteilen.

4. Übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan Gemeinde Zarrendorf, wirksam seit dem 26.06.1998 stellt die Flächen im Geltungsbereich der Satzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Der Flächennutzungsplan sieht die Schaffung von Wohnraum äquivalent zu dieser Satzung entlang der vorhandenen Straßenzüge und sonstigen Erschließungsanlagen vor. Diese Ergänzungssatzung nimmt daher die vorhandene Struktur auf und ergänzt sie in städtebaulich wünschenswerter Weise. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.

4.2 Inhalt des Landschaftsplans

Ein Landschaftsplan für den Bereich der Gemeinde Zarrendorf existiert zurzeit nicht:
(Quelle: www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/landschaftsplanung/mv_lp.pdf)

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Zarrendorf wurde im 15. Jahrhundert erstmals urkundlich in den Aufzeichnungen des Klosters Neuenkamp bei Franzburg erwähnt. Zarrendorf stellt sich als langgestrecktes Straßendorf mit einigen größeren Lücken in der Bebauung dar. Im Ort befinden sich Handwerksbetriebe, eine Ärztin, Physiotherapie und 2 Kindergärten sowie ein Landgasthof. Von der Art der baulichen Nutzung stellt sich Zarrendorf als Dorfgebiet dar.

Zur Zeit leben in Zarrendorf ca. 1.200 Einwohner. Die Nähe zur Hansestadt Stralsund und zum Strelasund mit seinen vielfältigen Erholungsmöglichkeiten, sowie die gute Erschließung per Auto über Rügenzubringer und B 105 und per Bahn über den Haltepunkt Zarrendorf entlang der Strecke Neubrandenburg-Stralsund machen den Ort zu einem beliebten Wohn- und Ferienort.

Der ursprüngliche Gebäudebestand ist überwiegend aus dem 20. Jahrhundert und stellt sich als lang gestreckte ursprünglich zu Wohn- und Tierhaltungszwecken genutzte Gebäude mit großzügigen Gärten, auf ca. 1.000 – 2.000 m² großen Grundstücken dar. In der Nach Wende Zeit sind in Baulücken und als Ergänzung zum vorhandenen Dorfbild viele Einfamilienhäuser auf kleineren Grundstücken errichtet worden. Die Umgebung stellt sich also in aufgelockerter Bebauung dar.

Die Bezeichnung Straßendorf ergibt sich aus der Ausrichtung der Bebauung zur Straße und aus der Tatsache, dass pro Grundstück meistens nur ein Wohngebäude existiert. Die Breite der Straßenfront der Grundstücke ist meistens wesentlich geringer als deren Tiefe. Hier werden etwa die ersten 50 m für Wohnzwecke genutzt und der Rest verbleibt als Gartenfläche mit Übergang in den landwirtschaftlich genutzten Bereich.

Die Wohnnutzung findet sich im Allgemeinen im ersten Drittel der Grundstückstiefe wieder. Der Innenbereich findet i.d.R. seinen Abschluss hinter der letzten Bebauung. Die sich anschließenden selbstständigen Flächen gehören zum Außenbereich. Grundstücksgrenzen sind hierbei nicht maßgebend.

Die Versorgung mit Elektrizität und Trinkwasser bzw. Entsorgung des Abwassers ist mit den vorhandenen Versorgungsanlagen gesichert. Der Ausbauzustand der vorhandenen Straße ist gut. Die Straße Teschenhäger Weg hat einen Gehweg und ist entsprechend den Richtlinien für standardisierten Oberbau hergestellt.

Das Satzungsgebiet wird in unmittelbarer Nähe durch eine Bushaltestelle des ÖPNV versorgt. Der Haltepunkt der DB Zarrendorf liegt in etwa 1.9 km Entfernung.

Die Regenentwässerung der vorliegenden Straße erfolgt durch den vorhandenen Kanal, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist auf diesen zu versickern. Lt. vorliegendem Bodengutachten kann dies mit Rigolen oder Sickerschächten erfolgen. Eine ausreichende Grundstücksgröße ist hier vorgesehen.

6. Städtebauliches Konzept/ Festsetzungen

Mit der Ergänzungssatzung südwestlicher Teschenhäger Weg soll Baurecht für eine städtebaulich geordnete Straßenrandbebauung geschaffen werden. Zarrendorf stellt sich entlang der Straßenzüge sehr homogen was Bauweise, Bautiefe und Nutzung angeht dar.

Mit dieser Satzung wird angestrebt, die vorherrschende offene Bauweise auf relativ großen Grundstücken straßenbegleitend fortzuführen. Der vorhandene, ca. 7,5 m breite Gehölzstreifen entlang der Straße soll hier erhalten bleiben und nur durch die notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken aufgebrochen werden. Als Ausgleich ist die vorhandene Lücke im Gehölzstreifen im südlichen Bereich des Geltungsbereiches zu schließen. Die Gestaltung, Nutzung und die Bauweise hat sich in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Gehölz-Einfriedung der Baugrundstücke zur Gestaltung der Übergänge zur umgebenden Landschaft bzw. den Agrarflächen anzustreben.

Mit der Ergänzungssatzung wäre eine verträgliche Abrundung und Ergänzung in der Größenordnung von ca. 5 Wohngebäuden als Einfamilienhäuser möglich.

Mit der Ergänzungssatzung soll für einen einzelnen Bereich über die Kriterien des § 34 Abs. 1 - 3 BauGB hinausgehenden Regelungen, vereinfacht Baurecht geschaffen werden. Bei der Einzelfläche der Ergänzungssatzung handelt es sich um ein einzelnes Außenbereichsgrundstück, das nicht als Baulücke einzustufen ist und das der Abrundung und zum Lückenschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dient.

Die Bebauung soll entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung erfolgen. Die Einzelfläche orientiert sich jeweils an der anschließenden bzw. gegenüberliegenden Bebauung. Im Ergänzungsbereich sollen vornehmlich Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung des Baufeldes mittels Baugrenzen soll regeln, dass die Gebäude nicht zu weit in die Tiefe des Grundstücks sondern zur Straße orientiert errichtet werden.

Weitere Regelungen sind nicht erfolgt, da die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, d.h., sie haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Zarrendorf stellt sich als Dorfgebiet dar, so dass auch andere bauliche Nutzungen als Wohngebäude denkbar sind.

7. Grünordnung/ Ausgleichsmaßnahmen

Der Ergänzungsbereich der Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne einer Umweltprüfung erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Für das Aufstellungsverfahren sind die Regelung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 2 und 3 BauGB zu beachten. Mit dem Ergänzungsbereichen wird für eine landwirtschaftlich genutzte Fläche Baurecht

geschaffen. Es handelt sich dabei um eine Fläche an einer vorhandenen Straße, die daher bereits verkehrlich erschlossen ist. Die Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Fläche erfolgt nur im notwendigen Umfang und entspricht daher dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes wurde ein Landschaftsökologischer Fachbeitrag (Anlage der Begründung) erarbeitet.

Entsprechend der grünordnerischen Bestandserhebung werden Maßnahmen für den Ausgleich der zukünftigen Versiegelungen im Gebiet vorschlagen. Ein Kompensationsausgleich wird angestrebt. Bei der Bestandsaufnahme wurden keine unter besonderem Schutz stehenden Tiere oder Pflanzen festgestellt. Als Kompensationsmaßnahme ist der Erhalt von Gehölzen, die Schaffung von Hausgärten und die Anpflanzung von Hecken festgesetzt. Sollte die Grundstücksgrenze nicht übereinstimmend mit der Grenze der Ergänzungsfläche zur freien Landschaft sein, ist im Einzelfall auf Antrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde die Heckenpflanzung auf der Grundstücksgrenze denkbar, da die Hecke u.a. als Abschluss des Siedlungsrandes vorgesehen ist.

Mit den anzupflanzenden Hecken wird eine Grundstücksabgrenzung zur offenen Landschaft bzw. den landwirtschaftlichen Flächen erreicht.

Die Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, erfordert eine Genehmigung gemäß Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg Vorpommern.

Gemäß Landesbauordnung M-V sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Dem entspricht die Maßnahme „Anlegen von Wohn-, Nutz- oder Ziergärten auf den Grundstücksflächen und die Pflanzung von laubabwerfenden Bäumen.“

Mit den Maßnahmen auf den Ergänzungsflächen kann der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden. (Flächenäquivalent Bedarf 0,9260 ha – Flächenäquivalent Planung 0,3842 ha ohne Pufferzone gemäß Landschaftsökologischer Fachbeitrag). In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen erfolgt statt der Herstellung von Pufferstreifen um 5 Kleingewässer mit einer Fläche von insgesamt 2.500 m² eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von 5.000 EUR der Zarrendorf GbR an die NABU Stiftung Naturerbe MV. Damit kann rein rechnerisch der Eingriff ausgeglichen werden.

Weitere Maßnahmen für den Ausgleich von Beeinträchtigungen von Biotopfunktionen sind nicht erforderlich.

8. Erschließung/ Hinweise

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Ortes Zarrendorf und der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt durch den Teschenhäger Weg Landstraße (L 222). Der Ausbauzustand ist für den Nutzungszweck ausreichend. Die Fahrbahnen werden regelmäßig unterhalten und die Befahrbarkeit somit sichergestellt. Ein Gehweg ist vorhanden.

Medienerschließung

Zur Versorgung mit Elektrizität und Trinkwasser bzw. Entsorgung des Abwassers sind die Baugrundstücke über Hausanschlüsse an die Hauptversorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Straßen anzuschließen.

Regenentwässerung

Bezug nehmend auf die Ausführungen zur Regenentwässerung im Pkt. 5 ist das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern und zu verwerten.

Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung ist sicherzustellen, dass entsprechend § 50 BImSchG an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98 von 60 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten werden.

Laut Schallgutachten müssen hier bauliche Maßnahmen getroffen werden, die eine maximale Lärmbelastung von 35 dB(A) im Innenraum gewährleisten. Die Festsetzungen des Lärmschutzgutachtens in der Anlage zu dieser Begründung wurden hier übernommen.

Im Bauantragsverfahren ist ein Schallschutznachweis auf der Basis der DIN 4109 bezüglich der Einhaltung des $_{\text{erf.}}R'_{w,\text{res}} = 35 \text{ dB}$ zu erfolgen.

Der Bestandsschutz der vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist zu beachten. Nachteilige Auswirkungen bzw. Einschränkungen für bestehende Unternehmen sind durch heranrückende Wohnbebauung auszuschließen.

Bodenschutz

Im Bereich der Satzung gibt es keine Verdachtsmomente, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen würden. Die Flächen sind nicht im Altlastkataster des Landkreises Vorpommern Rügen erfasst.

Sollte sich dennoch bei Erdarbeiten der Verdacht auf Altlasten ergeben, so ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Vorpommern Rügen abzustimmen.

9. Kennzeichnungen und Hinweise zu Bodendenkmalen

In der Ergänzungsfläche ist kein Bodendenkmal bekannt.

Im Weiteren ist die Entdeckung neuer Bodendenkmale möglich. Dabei gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

10. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereichs – ca. 6.300 m²

In Zarrendorf wohnen etwa 1.200 Menschen.

Mit der Ergänzungssatzung können ca. 6 neue Wohngebäude errichtet werden.

11. Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Landkreis Vorpommern-Rügen - Brandschutz:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes,
- Kennzeichnung der Wege, Straßen und Plätze bzw. Gebäude

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist in der weiteren Planung zu beachten, in der Erschließungsphase umzusetzen und nachzuweisen.

Straßenbauamt Stralsund:

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind zur L222 auf einer Länge von 4m Rundborde zu setzen sowie Absenker im Übergang zu den Hochborden. Die Zufahrten sind wie der Gehweg mit Betonpflaster zu befestigen.

Zarrendorf, den 08.02.2017

gez.: Graap
Bürgermeisterin