

Gemeinde Zarrendorf

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr.3 über die Ergänzung der Ortslage im Bereich Katharinenberg

Begründung



Auftraggeber: **Gemeinde Zarrendorf**

Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Dipl.- Ing. Michael Mäurer

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Die von der Ergänzungssatzung überplanten Flächen befinden sich nördlich der Straße „Katharinenberg“, im nordöstlichen Teil der Gemeinde Zarrendorf. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstück 2 teilweise, 3/2 teilweise und 9/9 teilweise der Flur 2 der Gemarkung Zarrendorf. Er hat eine Flächengröße von ca. 0,5899 ha.

Der westliche Bereich des Plangebietes umfasst die Flächen zweier ehemaliger Siedlerstellen mit Gebäuden und Gartengrundstück. Der östliche Bereich des Plangebietes umfasst Grünlandflächen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Zarrendorf möchte durch die Einbeziehung von Ergänzungsflächen am Katharinenberg die bauliche Erweiterung und Umnutzung von Einzelhoflagen im Außenbereich ermöglichen und den Ortsrand sinnvoll abrunden, um den Bedarf an Bauland für den Eigenbedarf und für Neubürger zu decken. Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr.3 können Flächen aus dem Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich mit einbezogen werden und den Ortsrand abrunden, sofern die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Zarrendorf ist ein ausgeprägtes Straßendorf. Aufgrund dieser charakteristischen Entwicklung des Ortes entlang der bestehenden Gemeindestraßen, beabsichtigt die Gemeinde durch diese Ergänzungssatzung den Ort städtebaulich sinnvoll abzurunden. Die Fläche der Ergänzungssatzung schließt im Osten an einen Siedlungsbereich entlang des Wiesenweges an, der von seinem Gebietscharakter her einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 BauGB entspricht. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan auch als Wohnbaufläche dargestellt.

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)



geänd. durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S.66)
- „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern von 1999

Da mit der Satzung

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen,

wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2. Städtebauliche Konzeption

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sollen sich an dem prägenden Charakter des bestehenden Gebäudebestandes orientieren.

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der prägenden Umgebung einpassen, ermöglicht. Die genaue Zulässigkeit wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

Auf dem Flurstück ist ein Gebäude mit rückwärtigem Anbau im Bestand vorhanden. Die Gebäude auf dem Flurstück 3/2 werden abgerissen.

Für die Neubebauung auf den Flurstücken 9/9 und 3/2 sollen die Wohngebäude weiter von der Erschließungsstraße abgerückt werden. Damit orientiert sich die Bauflucht an dem Abstand der Bebauung von der Straße im Bereich „Wiesenweg“. Die Baugrenze wird deshalb mit einem Abstand von 15 m, gemessen von der Grenze der Wegeparzelle, festgesetzt.

Für die Ergänzungsflächen wird für die überbaubaren Flächen eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Die im Bestand vorhandenen Wohngebäude kennzeichnen sich durch eingeschossige Einzel- wie auch Doppelhäuser mit einem 20-45° geneigten Satteldach. Daran orientiert sich



auch die Bauweise für die Ergänzungsflächen.

Das Plangebiet ist über die Straße „Katharinenberg“ erschlossen.

Zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft erfolgt eine Eingrünung der Grundstücke mit einer 5m breiten freiwachsenden Feldhecke und einem Feldgehölz.

Für die Ergänzungsflächen nach §34 (4) Nr. 3 wird eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern von 1999 erbracht.

3. Schutzgebiete

3.1 FFH-Gebiet DE 1744-303 und Naturschutzgebiet „Försterhofer Heide“

Das FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet „Försterhofer Heide“ liegt ca. 1000m nordwestlich des Plangebietes. Das Schutzgebiet ist aufgrund der Entfernung nicht von dem Planungsvorhaben betroffen.

4. Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und des Gebäudebestands, der z.Z. abgebrochen wird, ist davon auszugehen, dass von den zulässigen Vorhaben im Bereich der Ergänzungssatzung keine geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH Richtlinie und der europäischen Vogelarten gefährdet sind und kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt.

5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Entwurfs zur Ergänzungssatzung wird begleitend gemäß §§ 14-16 LNatG M/V eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

5.1 Biotoptypen und deren Flora

Folgende Biotop- und Nutzungstypen sind im Plangebiet vorhanden:

Artenarme Frischwiese (9.2.3)

Die artenarme Frischwiese wird mehrmals im Jahr gemäht. Es ist ein geringer Anteil an Kräutern vorhanden. Die Frischwiese charakterisierenden Arten setzen sich wie folgt zusammen.

Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Weißklee (*Trifolium repens*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Efeu-Gundermann (*Glechoma hederacea*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*).

Der Kompensationswert wird mit 2 angesetzt.



Fichtenbestand (13.1.2)

Ein kleiner Fichtenbestand von ca. 25 Jahre alten Fichten grenzt die Brachfläche des Dorfgebietes zur Frischwiese hin ab.

Der Kompensationswert wird mit 1 angesetzt.

Einzelgehöft (14.5.4)

Die Fläche des Einzelgehöftes umfasst das vorhandene Wohnhaus auf dem Flurstück 2 und die ehemalige Hoflage mit dem vorhandenen Gebäudebestand auf dem Flurstück 3/2. Da hier kein zusätzlicher Eingriff durch Baumaßnahmen erfolgt, wird diese Fläche nicht in der Bilanzierung berücksichtigt.

Brachfläche des Dorfgebietes (14.11.2)

Der Biotoptyp Brachfläche des Dorfgebietes umfasst eine Fläche, die ehemals von der Hofstelle aus mit bewirtschaftet wurde. Sie ist zwischenzeitlich brach gefallen. Vereinzelt liegen Baustoffe auf dieser Fläche.

Der Kompensationswert wird mit 1 angesetzt.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche m²	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V²
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	2.613	2	2	-
13.1.2	Fichtenbestand	125	-	1	-
14.5.4	Einzelgehöft	2.411	-	-	-
14.11.2	Brachfläche des Dorfgebietes	750	1	-	-
Summe Fläche		5.899			

5.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung



bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16). Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§18-19 BNatSchG).

Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Die Ergänzungsflächen liegen innerhalb eines 50m Abstandes zur nächsten Bebauung. Damit liegen sie in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Störquellen. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen.

Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50% der zulässigen Grundfläche ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 1.289 m².

Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes (Tabelle 2) laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert. In der folgenden Tabelle werden die vorhandenen Flächen, auf denen es zum Eingriff kommt, bezeichnet und ihre Wertstufen erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Biotoptyp durch eine Überbauung verloren geht.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensations- faktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	966	2	2,5 (2+0,5)	0,75	1.811
13.1.2	Fichtenbestand	46	1	1,5 (1+0,5)	0,75	52
14.11.2	Brachfläche des Dorfgebietes	277	1	1,5 (1+0,5)	0,75	312
Fläche gesamt		1.289				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						2.175

Von einem Totalverlust sind 1.289m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 2.175 Werteinheiten betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensations- faktor	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	1.647	2	2	0,75	2.470
13.1.2	Fichtenbestand	473	1	1	0,75	355
14.11.2	Brachfläche des Dorfgebietes	79	1	1	0,75	59
Fläche gesamt		2.199				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						2.884

Von einem Funktionsverlust sind 2.199 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 2.884 Werteinheiten betroffen.

Zusammen ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Compensationserfordernis für Biotopverlust und Funktionsverlust von 5.059 Werteinheiten.



5.3 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

In der folgenden Tabelle wird die erforderliche Kompensationsmaßnahme mit ihrer Wertigkeit aufgeführt.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und am östlichen Rand des Flurstücks 3/2 wird für die Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft hin eine 5 m breite Feldhecke aus heimischen Gehölzen angelegt. Aufgrund der Siedlungsnähe wird ein Leistungsfaktor von 0,9 angesetzt. Am nördlichen Rand des Flurstücks 9/9 wird ein Feldgehölz angelegt. Hier wird ebenfalls ein Leistungsfaktor von 0,9 angesetzt.

Die Streuobstwiese erhält einen Leistungsfaktor von 0,8

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K 1	Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke mit Überhältern	850	2,0	2,0	0,9	1.530
K 2	Anpflanzen eines Feldgehölzes mit einem Anteil von > 10% Baumgehölzen	1.665	2	2	0,9	2997
K 2	Anlegen einer Streuobstwiese 10 Obstbäume x 25m²	250	2,0	2,0	0,8	400
	Summe Fläche	2.765				
	Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen					4.927

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **5.059** Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **4.927** Werteinheiten gegenüber.

5.4 Entwicklung der Kompensationsflächen

K1 Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit Überhältern

Zur Einbindung in die freie Landschaft wird im Geltungsbereich und an der östlichen Grenze des Flurstücks 3/2 eine dreireihige, 5 Meter breite freiwachsende Hecke mit Überhältern angelegt und auf Dauer erhalten. Es werden zu 20 % Heister 150/175 als Überhälter und 80 % Sträucher 60/80 gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1 m.



Folgende heimische Gehölzarten werden verwendet:

Heister 150/175

Esche	Fraxinus excelsior	4%
Rotbuche	Fagus sylvatica	9%
Spitzahorn	Acer platanoides	4%
Stieleiche	Quercus robur	3%

Sträucher 60/80

Haselnuss	Corylus avellana	6%
Hartriegel	Cornus sanguinea	3%
Hechtrose	Rosa glauca	7%
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	9%
Hundsrose	Rosa canina	7%
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus	6%
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	8%
Schlehe	Prunus spinosa	9%
Schneeball	Viburnum opulus	9%
Weißdorn	Crataegus monogyna	7%

Die freiwachsende Hecke wird durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss geschützt. Eine dreijährige Entwicklungspflege einschließlich der erforderlichen Bewässerung wird sichergestellt. Zu den Grundstücksflächen ist die Hecke mit einem 1,2 m hohen Zaun abzugrenzen.

K2 Anpflanzen eines Feldgehölzes mit einem Anteil von > 10% Baumgehölzen

Auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 9/9 der Flur 1 der Gemarkung Zarrendorf wird ein ca. 1.665m² großes Feldgehölz angepflanzt.

Es werden zu 10 % Heister 150/175 und 80 % Sträucher 80/100 gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m.

Folgende heimische Gehölzarten werden verwendet:

Heister 150/175

Esche	Fraxinus excelsior	2,5 %
Sitzahorn	Acer platanoides	2,5 %
Feldahorn	Acer campestre	2,5 %
Schwarzerle	Alnus glutinosa	2,5 %



Sträucher 80/100

Haselnuss	Corylus avellana	10%
Öhrchenweide	Salix aurita	10%
Weißdorn	Crataegus monogyna	10%
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	10%
Holunder	Sambucus nigra	10%
Hartriegel	Cornus sanguinea	10%
Traubenkirsche	Prunus padus	10%
Faulbaum	Rhamnus frangula	10%
Schneeball	Viburnum opulus	10%

Das Feldgehölz wird durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss geschützt. Eine dreijährige Entwicklungspflege einschließlich wird sichergestellt.

K3 Anpflanzen einer Streuobstwiese

Auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks 3/2 wird eine Streuobstwiese mit 10 Obstbäumen regionaler Sorten angepflanzt. Die Obstbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm. Die Wiesenfläche ist mindestens einmal /Jahr zu mähen.

Für die Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 3/2 und 9/9 der Flur 1 in der Gemarkung Zarrendorf wird eine beschränkte Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde in das Grundbuch eingetragen.

6 Technische Ver- und Entsorgung**6.1 Wasser und Abwasser**

Die Trinkwasser- und Abwasserversorgung wird durch die REWA gewährleistet. Das Abwasser der Flurstücke 3/2 und 9/9 wird durch Pumpwerke, die die einzelnen Grundstückseigentümer errichten, in die vorhandene Abwasserdruckleitung eingeleitet. Die Gemeinde Zarrendorf wird für den Geltungsbereich der Satzung die Befreiung von der Beseitigungspflicht des Oberflächenwassers beantragen.

Niederschlagswasser

Im Plangebiet stehen unter einer Oberbodenschicht Mittelsande an. Der Oberboden und die Mittelsande haben einen Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5 \times 10^{-4}$ m/s bis 1×10^{-5} m/s. Der Untergrund ist somit für eine Flächenversickerung geeignet. Bei der Planung der Versickerungsanlage ist das ATV-Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur



Versickerung von Niederschlagswasser-Arbeitsblatt A 138" zu beachten.

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III. Eine Beeinträchtigung der Schutzzone ist durch die zulässigen Bauvorhaben nicht gegeben.

6.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die e.on edis AG sichergestellt.

6.3 Kommunikation

Zarrendorf ist an das Netz der Telekom angeschlossen.

6.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die Straße „Katharinenberg“ ist uneingeschränkt für Müllfahrzeuge befahrbar.

6.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz mit einer Löschwassermenge von zur Zeit 16,3 m³/h für 2 Stunden bedingt sicher gestellt. Eine Löschwasserversorgung mit 48 m³/h wird angestrebt.

Zarrendorf, den

.....

Graap, Bürgermeisterin

