

Begründung/ Erläuterungen zur

1. Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB im Bereich westlich 'Bretziner Weg' im OT Zahrendorf zur Abrundungssatzung für den OT Zahrendorf und Neu Gülze, nördlich der Eisenbahntrasse gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB i. V. mit § 4 (2a) BauGB-MaßnG

Sachliche Begründung der Aufstellung

Die rechtskräftige „Abrundungssatzung für den OT Zahrendorf und Neu Gülze nördlich der Eisenbahntrasse“ stammt aus dem Jahr 1997.

Dabei ist im Bereich des Bretziner Weges auf einer Fläche nach § 4 (2a) BauGB-Maßnahmengesetz eine Baugrenze festgelegt, die auf dem Grundstück des Maßnahmenträgers liegt. Durch die Lage dieser Baugrenze ergäbe sich auf dem Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.550 m² lediglich eine bebaubare Fläche von 130 m², die außerdem durch die Nähe zur Grundstücksgrenze lediglich mit Nebengebäuden bebaubar wäre.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung soll die Bebaubarkeit des Grundstücks ermöglichen.

Erläuterungen zum Planverfahren.

Der allgemeine Planungsaufwand wird als gering eingeschätzt. Das ergibt sich u.a. daraus, dass umliegende Grundstücke nicht betroffen sind und Festsetzungen und Regelungen aus anderen Planverfahren nicht berührt werden. Insbesondere die Festsetzungen der „Abrundungssatzung für den OT Zahrendorf und Neu Gülze nördlich der Eisenhanstrecke“ über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bleiben erhalten. Im Zuge der Planung ist vorgesehen, die zukünftige Bebauung noch dichter an den Ortskern heranzuführen. Dabei wird jedoch von der weiträumig angeordneten „offenen Bebauung“ nicht abgewichen.

Mit der geplanten Verschiebung der in der vorhandenen Planung dicht an der Grundstücksgrenze verlaufenden Baugrenze auf ein in der Umgebung übliches Maß wird eine bebaubare Fläche von ca. 680 m² geschaffen, die eine angemessene und ausreichende Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus mit ggf. üblichen Nebengebäuden (z.B. Garage) zulässt.

Die Abstände der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen soll, wie auch auf den umliegenden Grundstücken 10 bzw. 5 m betragen.

Ausgleichmaßnahmen

Im Zuge der Planung wird die bebaubare Fläche um ca. 550 m² erweitert. Es ist davon auszugehen, dass diese Fläche teilweise durch die Bebauung, Zu- und Wirtschaftswege versiegelt wird.

Die beplante Fläche liegt in einem Gebiet ohne besonderen Schutzfaktor. Aus diesem Grund werden Ausgleichmaßnahmen in Form der Anpflanzung von standortheimischen und gebietseigenen Baumarten zur Aufwertung des Naturhaushaltes gemäß Anlage 6, Maßnahme 2.60 zu den „Hinweisen zu Eingriffsregelungen“ vorgesehen.

Angemessene Ausgleichmaßnahmen werden im westlichen Teil des Grundstücks in Form einer Pflanzfläche zur Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der zusätzlich bereitgestellten bebaubaren Fläche sind mind. 12 St einheimische Obst- oder Laubbäume, mittlerer Baumschulqualität, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen 12-14 cm) mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz anzupflanzen.

Der Abstand zur Grundstücksgrenze soll mind. 3,0 m betragen, so dass der Einfluss eventueller Ackernutzung des angrenzenden Grundstücks ausgeschlossen und eine wirksame Ausgrenzung von Weidevieh gewährleistet werden kann. Eine freie Kronenentwicklung ist zu gewährleisten; Schnittmaßnahmen sind nicht anzuwenden.

Gemäß Anlage 6, Maßnahme 2.60 zu den „Hinweisen zu Eingriffsregelungen“ ergibt sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume aus dem Kompensationswert „2“ und der Bezugsfläche für die Aufwertung je Einzelbaum von 25 m².

Es ist eine Anwuchs- und Unterhaltungspflege von mind. 5 Jahren und folgenden Vorgaben vorzusehen:

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall von Gehölzen,
- bei Bedarf: Bäume wässern, instandsetzen der Verankerung und Schutzeinrichtung,
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen,
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.

Die vorgenannten Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der Anlage 6 der vorgenannten Richtlinie und sind dieser entnommen.

Kosten und Kostenübernahme

Der Planungsbedarf und Planungsaufwand werden als gering eingeschätzt. Das Planverfahren soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Es wird davon ausgegangen, dass lediglich der Landkreis Ludwigslust- Parchim als untere Bauaufsichtsbehörde beteiligt wird.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung der Ergänzungssatzung trägt der Vorhabenträger.

.....
Datum

.....
Bürgermeister