

Bebauungsplan
Nr. 10
der Gemeinde
Klein Rogahn
für das Gebiet
"Am Sprosserweg"
OT Groß Rogahn



• Juni 2004 •
Satzungsbeschluss

Architekten
&
Stadtplaner

Stutz & Winter

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 10
der Gemeinde Klein Rogahn, OT Groß Rogahn
"Am Sprosserweg"

I N H A L T:

- 1. Vorbemerkungen**
 - 1.1 Ziel der Raumordnung
 - 2. Planungsgrundlagen**
 - 3. Rechtsgrundlagen**
 - 4. Das Plangebiet**
 - 4.1 Lage des Plangebietes
 - 4.2 Räumlicher Geltungsbereich/angrenzende Nutzungen
 - 4.3 Bisherige Nutzung des Plangebietes
 - 4.4 Planungsanlaß
 - 4.5 Ziel und Zweck
 - 4.6 Flächennutzungsplan
 - 4.7 Topographische Verhältnisse
 - 4.8 Vorhandene Bebauung
 - 4.9 Vorhandene Grünstrukturen
 - 4.10 Erschließung
 - 4.10.1 Äußere Verkehrserschließung
 - 4.10.2 Innere Verkehrs- und Mediierschließung
 - 5. Städtebauliche Planung / Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
 - 5.2 Flächenbilanz
 - 5.3 Das Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet)
 - 5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3.2 Baugestaltung
 - 5.3.3 Ruhender Verkehr
 - 5.3.4 Öffentliche Grünflächen
 - 5.3.5 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 5.3.6 Private Verkehrsflächen
 - 5.3.7 Ver- und Entsorgung
 - 5.3.7.1 Elektroenergieversorgung
 - 5.3.7.2 Trink- und Löschwasserversorgung
 - 5.3.7.3 Abwasserentsorgung
 - 5.3.7.4 Regenwasserentsorgung
 - 5.3.7.5 Telekommunikation
 - 5.3.7.6 Wärmeversorgung
 - 5.3.7.7 Müllentsorgung
 - 5.4 Einrichtungen der Infrastruktur
 - 5.5 Altlasten
 - 5.6 Denkmalschutz
 - 6. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 6.1 Bestand und Bewertung
 - 6.2 Eingriffsdarstellung
 - 6.3 Maßnahmen der Grünordnung
 - 6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
 - 6.5 Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung
 - 7. Hinweis**
 - 8. Verfahrensstand**
- Anlage 1 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 10

1. Vorbemerkungen zum Planverfahren

VEP Nr. 6 "Am Sprosserweg"

Am 09.10.1997 wurde durch die Gemeindevertretung von Klein Rogahn die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 "Am Sprosserweg" für die Entwicklung von Wohnbauflächen beschlossen .

Der VEP Nr. 6 schloss folgende Flurstücke in die Planung mit ein :

Gemeinde Klein Rogahn, OT Gross Rogahn,
Gemarkung Gross Rogahn,
Flur i

145/3; 145/4; 145/5; 145/6 teilweise; 145/7; 145/8; 142/7 teilweise .

Der VEP Nr. 6 wurde am 30.11.1999 durch die Gemeinde als Satzung beschlossen
und

am 02.02. 2000 durch die Höhere Verwaltungsbehörde die Genehmigung erteilt.
(AZ 055/01/00)

Als Vorhabenträger trat die a+b Bauelemente GmbH, Hohlweg 8 in
19073 Groß Rogahn auf.

Zwischen der Gemeinde Rogahn und der a+b Bauelemente GmbH wurde am
10.05.1996 ein Erschließungsvertrag sowie am 30.11.1999 ein Durchführungsvertrag
für das Vorhaben geschlossen .

Zum damaligen Zeitpunkt war avisiert, das Bauvorhaben innerhalb von ca. 12
Monaten nach Vertragsabschluss durchzuführen. Dies wäre bis etwa
Frühjahr 2001 der Fall gewesen.

Die Erschließungsstraße "Am Sprosserweg" mit der entsprechenden medientechni-
schen Erschließung (Regenwasser, Schmutzwasser, Trinkwasser und vermutlich die E-
Verkabelung) wurde realisiert. Die ausgewiesenen Baugrundstücke sind somit voll
erschlossen, aber bis zum heutigen Tag nicht vermarktet und unbebaut.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Sprosserweg II"

Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Klein
Rogahn für das Gebiet "Sprosserweg II" in Groß Rogahn wurde mit dem Beschluß
über die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 9 vom 04.11.03
eingeleitet und die Trägerbeteiligung und Offenlage im Dezember 2003 durchge-
führt.

Es war beabsichtigt, weitere Grundstücksflächen im Bereich des Sprosserweges
für die Zurverfügungstellung von Wohnbauflächen zu entwickeln .

Folgende Flurstücke wurden beplant:

Gemeinde Klein Rogahn, OT Gross Rogahn,
Gemarkung Gross Rogahn,

Flur I

Flurstücke 144/4; 144/5; 144/6; 144/7

Als Vorhabenträger trat die Mecklenburger Nordhaus GmbH,
Wismarsche Strasse 390, in 19055 Schwerin auf.

Im bereits laufenden Planverfahren wurde durch den Landkreis Ludwigslust, Abteilung Raumplanung, Bildung und Kultur am 08.12.2003 eine Planungsberatung einberufen, auf der die wichtigsten Fachämter des Landkreises Ihre Vorabstellungnahme abgaben.

Während dieser Besprechung wurde herausgearbeitet, dass die geplante verkehrstechnische wie medientechnische Anbindung des Planbereiches über das Flurstück 145/5 an das Gebiet des VEP Nr. 6 nicht planungsrechtlich gesichert war. Das Flurstück 145/5 gehört zum Planbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 "Am Sprosserweg" und ist dort nicht als Verkehrsfläche gekennzeichnet, sondern als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bereits im Vorfeld der Planung getroffene Absprachen innerhalb der Gemeinde und mit dem Grundeigentümer der Fläche (Flurstück 145/5) waren unerheblich hinsichtlich der Beurteilung des Planvorhabens durch den Landkreis. Es wurde seitens des Landkreises Ludwigslust das Bauleitplanverfahren an dieser Stelle gestoppt und Empfehlungen zur weiteren Planbearbeitung ausgesprochen.

Einer Empfehlung folgend, wird die Gemeinde Klein Rogahn beide Planbereiche (VEP Nr. 6 und vbz. B-Plan Nr. 9) durch eine gemeinsame Satzung ersetzen.

Hierzu hat die Gemeinde am 03.02.04 einen Aufstellungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Klein Rogahn für das Plangebiet "Am Sprosserweg" erlassen. Hierin sind alle vorgenannten Flurstücke eingebunden. Der VEP Nr. 6 "Am Sprosserweg" wird aufgehoben.

Lt. Informationen aus der Gemeinde Klein Rogahn befindet sich der Vorhabenträger des VEP Nr. 6 "Am Sprosserweg" in der Insolvenz. Die sich daraus ableitenden Verhandlungen und Absprachen hinsichtlich der rechtmäßigen Überplanung des Gebietes des rechtskräftigen VEP Nr. 6 obliegen der Gemeinde.

1.1 Ziel der Raumordnung

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen. Die Region um Klein Rogahn ist lt. Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg nicht als Siedlungsschwerpunkt für Wohnen definiert. Im Rahmen der Planaufstellung wird die Raumordnungsbehörde gemäß LPLG beteiligt.

2. Planungsgrundlagen

- Lageplan des Baugebietes
Vermessungsbüro Gudat
Obotritenring Nr. 17
19053 Schwerin
- Flurkarte im M 1 : 2.000
- rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Rogahn,

- rechtskräftiger VEP Nr. 6 "Am Sprosserweg" der Gemeinde Klein Rogahn
- Entwurf des vbz. B-Plan Nr. 9 "Sprosserweg II" der Gemeinde Klein Rogahn
- in Teilen Grünordnungsplanung von Dipl.-Ing. f. Landschaftspflege Sabine Quentin, Haarberg 3, Grebenhagen in 23623 Ahrensboek für den überplanten Teil des VEP-Nr. 6

3. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. Teil I, S. 2850) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V 2001 Nr. 3), die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4. 1993, BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 .

4. Das Plangebiet

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 7 km (Luftlinie) südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Das Plangebiet wird im Norden und in Teilen im Süden durch innerörtliches Grün- bzw. Gartenland sowie durch die Hauptstrasse, im Westen, im Osten und in Teilen im Süden durch Wohnbebauungen mit Gartenteilen begrenzt.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Klein Rogahn umfaßt die folgenden Flurstücke der Gemarkung Groß Rogahn, Flur 1

Flurstücke 144/4; 144/5; 144/6; 144/7; 145/1; 145/2
145/3; 145/4; 145/5; 145/6 teilw.; 145/7; 145/8; 142/7 teilw.

Die angrenzenden Nutzungen sind zum einen dörflich geprägt, zum anderen dienen sie der Wohnnutzung .

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5.000 m² .

4.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Das Plangebiet unterliegt seit Jahren keiner nennenswerten Nutzung. Zur Zeit wird es zum einen als Wiese bzw. Weideland , zum anderen seit Jahren als brachliegende Baufläche genutzt.

4.4 Planungsanlaß

Entsprechend den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg stellt die Gemeinde Klein Rogahn und der Ort Groß Rogahn kein Siedlungsschwerpunkttraum Wohnen dar.

Trotzdem hat sich der Gemeindebereich in den letzten Jahren baulich entwickelt.

Der Ort Groß Rogahn befindet sich im näheren Siedlungsraum zur Landeshauptstadt Schwerin .

Im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung gilt es die notwendigen Wohnfunktionen des Ortes weiter zu festigen und langfristig zu sichern und den Bürgern des Ortes die entsprechenden Angebote in vielfältigen Formen ausgewogen anzubieten.

Es ist der Wunsch der Gemeinde, den Planbereich für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern zu entwickeln.

Es besteht ein reges Interesse von Bürgern der Gemeinde im Ort zu bauen und damit im Rahmen der Eigenentwicklung die Gemeinde strukturell zu stärken. So sind die ca. 6 geplanten Baugrundstücke für die Deckung des Eigenbedarfes innerhalb der Gemeinde vorgesehen.

Es wird an dieser Stelle nochmal darauf hingewiesen, dass der bereits einmal genehmigte Teilbereich dieses B-Planes (VEP Nr. 6) eine Anzahl von ca. 3 WE enthielt.

Somit sind 3 weitere WE in diesem Gesamtbebauungsplan ausgewiesen. Im Rahmen der Eigenentwicklung wurden der Gemeinde Klein Rogahn in den nächsten Jahren noch 50 WE in Auswertung der Studie zur „ Nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Stadt- Umlandbereich von Schwerin“ zuerkannt. Da bereits einige Wohnungen über andere Satzungen bzw. im so genannten Innenbereich gebaut wurden, ergibt sich noch eine Bedarfslücke von einigen WE für die nächsten Jahre.

Die Entwicklung von 3 weiteren Bauplätzen in Groß Rogahn, wie oben ausgeführt, stellt einen untergeordneten Mengenanteil dar.

Es wird davon ausgegangen, dass der Eigenbedarf nur gedeckt werden kann, wenn nicht nur ein Baugebiet für den Eigenbedarf der Gemeinde zur Verfügung steht, da die Anforderungen der Bauwilligen sehr individuell sind.

Bei den fertig gestellten Wohngebäuden ist eine deutlich abnehmende Tendenz von 1999 – 2001 zu verzeichnen, dies ist auch darauf zurückzuführen, dass in der Gemeinde in der Vergangenheit kaum noch interessantes Bauland zur Verfügung gestellt werden konnte.

In den Gebieten der rechtskräftigen B-Pläne und den V+E-Plänen ist die Bebauung abgeschlossen.

Im Rahmen ihrer Daseinsfürsorge sieht die Gemeinde eine Verpflichtung auch individuelles Bauland zur Verfügung zu stellen.

Lt. der Studie zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ obliegt es den Gemeinden, innerhalb des gesetzten Rahmens den lokalen Bedingungen entsprechende Lösungen zu finden.

Der Rahmen der Eigenentwicklung ist durch die möglichen WE in dem B-Plan Nr. 10 deutlich unterschritten.

Um diesem Zuwachs begegnen zu können, ist eine Entwicklung und ein Ausbau der vorhandenen Wohn - und Erschließungsstrukturen am Standort in Gross Rogahn notwendig.

Hierzu hat sich die Gemeinde am 03.02.04 mit dem Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Sprösserweg" bekannt.

4.5 Ziel und Zweck

Um für den ausgewiesenen Plangeltungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, regelt der Bebauungsplan die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO.

Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan ein städtebauliches Gestaltungskonzept des Entwicklungsgebietes festzuschreiben und einen Gestaltungsrahmen zu erarbeiten, der in städtebaulicher Übereinstimmung mit den bereits geplanten Wohnbauvorhaben (V+E-Planes Nr. 6 "Sprosserweg") steht.

Die Entwicklung des Plangebietes hat im Einklang mit einer ortsbildverträglichen Bebauungsgröße und dem ressourcenschonenden Umgang mit der Natur zu erfolgen.

Die geplante Bebauung wird dem Anspruch gerecht und wird keine negativen stadtplanerischen Auswirkungen auf das Umfeld haben.

Der Bebauungsplan beschreibt nunmehr eine konventionelle kleine Siedlungsstruktur mit ca. 4 Einfamilienhäusern (max. 1 Einliegerwohnung zulässig) und einem Doppelhausgrundstück (2 WE) und einer überschaubaren Erschließung.

4.6 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Rogahn entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan steht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Klein Rogahn und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

4.7 Topographische Verhältnisse

Das Plangebiet ist bewegt und weist im Mittel eine Geländehöhe von ca. 60 m Ü.HN auf.

Die Geländetopografie ist von Westen nach Osten hin abfallend.

Im östlichen Plangebietsteil, im Bereich der nördlichen

Plangebietsgrenze (Böschungsbereich), befindet sich der Geländehochpunkt.

Das Plangebiet wurde im Vorfeld hinsichtlich der Bebaubarkeit durch ein Baugrundlabor untersucht und ein Gutachten erstellt.

Grundsätzlich steht ein tragfähiger Baugrund zur Verfügung.

Die Bodenbeschaffenheit ist augenscheinlich wechselnd von bindig bis hin zu sandigen Strukturen im östlichen Planbereich.

Im Bereich der Böschung ist momentan Hangwasser bzw. Schichtenwasser anzutreffen! (Brunnenringe erkennbar)

Es ist im Zuge des Baugeschehens zu untersuchen, woher dieses Wasser stammt.

Eventuell handelt es sich auch um Versickerungsmengen aus den höher gelegenen

Grundstücken. Um diese offensichtlich regelmäßig anzutreffenden Wässer

abzuführen, wird im Rahmen der späteren Erschließung des Geländes durch

das zuständige Ingenieurbüro eine Drainage geplant. Die Drainage führt das Wasser, wie die anfallenden Regenwassermengen der versiegelten Flächen, dem vorhandenen Regenwassersickerbecken zu.

Es obliegt im Zuge der späteren Bebauung jedem Bauherren die konkreten Baugrundverhältnisse entsprechend der Örtlichkeit näher zu untersuchen.

4.8 Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet ist mit Hochbauten unbebaut.

Im Zuge der Umsetzung des VEP Nr. 6 wurde das Gelände für den damaligen Plangeltungsbereich komplett erschlossen. Somit ist die medien- und verkehrstechnische Erschließung in großen Teilen bereits realisiert.

Der durch den Bebauungsplan angrenzend berührte bauliche Bestand in Groß Rogahn ist durch eine kleinteilige eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Gartenanteilen gekennzeichnet.

Die vorhandenen Wohngebäude im unmittelbaren Umfeld sind mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern ausgebildet. Die Farbgebung der Dächer ist gemischt, so sind rötliche, rotbraune und antrazithfarbene Dacheindeckungen vorhanden.

Als vorherrschendes Außenwandmaterial sind rot - bis rotbraune Klinkerfassaden, und vereinzelt Putzfassaden zu benennen.

Die Hauptfirstrichtungen des baulichen Bestandes sind größtenteils trauf- oder giebelständig zum Straßenraum orientiert.

4.9 Vorhandene Grünstrukturen

Die innerörtliche Lage dieses Plangebietes und die intensive Nutzung dieser Freifläche als Weide (Grünland) bzw. brachliegendes Bauland hat keine Grünstrukturen auf den ausgewiesenen Baulandflächen entstehen lassen. Ein Birnbaum untergeordneter Bedeutung steht auf dem Flurstück 144/4. Im Plangebiet, jedoch außerhalb der Einzäunung sind im östlichen Böschungsbereich Gebüsch (Holunder, Weiden u.a.) gewachsen. Erhaltenswert sind ebenfalls 2 Kopfweiden, die wieder einer regelmäßigen Pflege zu unterziehen sind.

Außerhalb der Baulandflächen befinden sich Gartenbereiche, die zum einen durch die Hanglage (Flurstück 142/7) und durch den Graben (Flurstück 145/7), von den Eigentümern wenig genutzt wurden. Diese Flächen eignen sich für Kompensationsmaßnahmen.(K I - K III)

Die angrenzenden Flächen werden als Gartenland genutzt, sind mit Nadelgehölzhecken begrenzt bzw. sind als Bauland ausgewiesen.

4.10 Erschließung

4.10.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße, die den Ort zentral durchquert.

An diese schließt der Sprosserweg als Pflasterstrasse an.

4.10.2 Innere Verkehrs-und Medlenerschließung

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch ein vorhandenes Wegesystem, dem verkehrstechnisch ausgebauten Sprosserweg, gekennzeichnet. Der Sprosserweg endet in einem Wendehammer (Durchmesser 12 m)

An den Wendehammer wird zukünftig, über das Flurstück 145/5 der neue Privatweg anschließen.

Die Sicherung der Erschließungsanbindung obliegt der Gemeinde.

Hierzu werden zur Zeit Abstimmungen innerhalb der Gemeinde geführt.

Im Plangebiet sind Wasserleitungen, Elektroerdkabel, Gasleitungen, Telekommunikationskabel (Telefon) und Schmutz - und Regenwasserleitungen als Bestand vorhanden.

Zur genauen Lage werden die entsprechenden Medienträger im Rahmen der erneuten notwendigen Trägerbeteiligung Stellung nehmen.

Mit der Vorlage der Stellungnahmen der Medienträger werden eventuell die vorgenannten Erschließungsbedingungen präzisiert.

Eine Anbindung des westlichen Plangebietes (Flurstücke 144/4 - 144/6) an das vorhandene verkehrliche - wie medientechnische Erschließungssystem ist grundsätzlich mit der rechtlichen Klärung der Zuwegung über das Flurstück 145/5 (Zustimmung des Grundeigentümers) gewährleistet.

Der ruhende Verkehr im bestehenden Siedlungsgebiet ist vorrangig auf den vorhandenen Grundstücken zu regeln.

Aus diesem Grund heraus, sowie aus Gründen der Platzknappheit im Bereich der Erschließungsstrassen, wird im B-Plan Nr. 10 geregelt, dass pro WE mindestens 2 Stellplätze auf eigenem Grund und Boden nachzuweisen sind.

5. Städtebauliche Planung / Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum und stehen, nach entsprechenden Verhandlungen mit den Eigentümern, grundsätzlich zur Verfügung.

Die Flurstücke 145/5, 145/6 und 145/7 werden der Gemeinde als öffentliche Flächen übertragen (Strasse und Grünflächen).

5.2 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Klein Rogahn umfaßt eine Fläche von ca. 5.150 m².

Flächenverteilung:

•	WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet)	3.825 m ²
•	privater Erschließungsweg	234 m ²
•	private Grünfläche	392 m ²
•	öffentl. Grünfläche	251 m ²
•	öffentl. Verkehrsfläche	283 m ²
	Gesamtfläche:	4.985 m²

5.3 Das Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet)

Der Bebauungsplan weist ein Wohngebiet für Einzelhäuser und Doppelhäuser im Sinne von Familieneigenheimen aus, um der Bebauungsstruktur im Ort Gross Rogahn gerecht zu werden.

5.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist, entsprechend dem Entwicklungsziel als Wohnstandort, in der Gesamtheit als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Damit orientiert sich der Bebauungsplan an den bestehenden Baustrukturen im unmittelbaren Umfeld. Im Plangebiet sind Baugrenzen festgelegt, in deren Rahmen Gebäude errichtet werden können, um die bestehende städtebauliche Ordnung im umliegenden Bereich aufzunehmen und weiterzuführen.

Es wird im B-Plan eine eingeschossige Bebauung vorgesehen und die geplante Grundflächenzahl der Bauflächen liegt bei 0,35. Damit befindet sich die Bebauungsdichte im Einklang mit der ortsprägenden Bausubstanz in Groß Rogahn.

Die Grundflächenzahl ist auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) zu beziehen. Hierbei handelt es sich um die Baugrundstücksfläche, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Damit sind Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung angepasst.

5.3.2 Baugestaltung

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden getroffen. In der Fassadengestaltung sollen überwiegend die in der Örtlichkeit verwendeten Baumaterialien aufgenommen werden. Hier sind Putz, Mauerwerk oder Holzmaterialien zu nennen.

Es ist weiterhin festgelegt, dass Garagen möglichst im gleichen Material der Hauptgebäude zu errichten sind. Dies richtet sich gegen die gestalterisch problematische Verwendung von zu vielen verschiedenen Materialien auf engstem Raum und damit der Zerstörung der Materialwirkung der Gebäude. Natürliche Baustoffe wie Holz sind für Nebenanlagen und in Teilen auch für Fassaden der Hauptgebäude möglich, um kostengünstige Alternativen nicht zu unterbinden.

Als Dachform sind Dachausbildungen entsprechend des vorhandenen baulichen Umfeldes (Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer) zu wählen, mit einer Mindestdachneigung der Dachhauptflächen von 32° , um gestalterische Ruhe und Gleichmäßigkeit innerhalb des Wohngebietes zu gewährleisten.

Als Dachneigung der Dachhauptflächen sind 32°-48° zulässig, als Neigung der Dachnebenflächen sind 25° - 70° zulässig.

Dem traditionellen ästhetischen Farbempfinden des norddeutschen Siedlungsraumes folgend, wurden die Fassadenfarben Blau und Grün ausgeschlossen. Als Dachfarben werden nur rot, rotbraun oder antrazith festgesetzt.

Aus Gründen der Umweltverträglichkeit und des ressourcenschonenden Umgangs mit Materialien sowie der weitestgehenden Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes werden die Verwendung von wasserundurchlässigen Belägen für die Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen/ Fußwege für unzulässig erklärt.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu realisieren. Es sind 2 Stellplätze pro WE vorzusehen.

Ein Parken auf dem Privatweg und auf dem Sprosserweg ist nicht möglich.

5.3.4 Öffentliche Grünflächen

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, die hinsichtlich der geplanten Gehölzpflanzungen Aussagen trifft.

Öffentliche Grünflächen werden im B-Plan im Bereich der Erschließungsstraße, der Leitungstrassen und des Regenwassersickerbeckens ausgewiesen (Flurstück 145/7).

5.3.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Strasse "Am Sprosserweg", Flurstück 145/5 und 145/6 wird als öffentliche Straße ausgewiesen.

Der Sprosserweg in seiner jetzigen Ausbauqualität ist bereits bis zum Wendehammer (einschließlich der Wendehammeranlage) fertiggestellt.

Die Weiterführung der Strasse (Flurstück 145/5) in Richtung der baulichen Entwicklungsfläche (Flurstücke 144/4 - 144/6) bis zur geplanten Privatstrasse (Flurstück 144/7) wird ebenfalls als öffentliche Strasse geplant .

Der Sprosserweg hat einen Ausbauquerschnitt als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 3,75 m als Pflasterstrasse.

Vom Wendehammer bis zur Privatstrasse wird der Regelquerschnitt der Mischverkehrsfläche eine befestigte Breite analog der Privatstrasse aufweisen.

Da das Flurstück insgesamt eine Breite von ca. 5,4 m aufweist, wird ein befestigter Randstreifen (z.B. Schotterrasen) von ca. 1,9 m Breite als Ausweichfläche bei eventuellem Gegenverkehr geplant .

5.3.6 Private Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des nördlichen Entwicklungsgebietes (Flurstücke 144/4 -144/6) erfolgt über einen Privatweg, der an das vorhandene Straßennetz (Sprosserweg) im Bereich des Wendehammers anschließt.

Der Privatweg liegt auf dem Flurstück 144/7 und wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet :

Fahrbahnbreite von 3,00 m und beidseitigem 0,25 m breitem Sicherheitsstreifen. Somit hat der private Straßenraum eine Breite von 3,5 m.

Grundlage des Straßenkonzeptes ist die Zielsetzung, den Fahrverkehr innerhalb des Entwicklungsgebietes auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um die Aufenthaltsqualität an und auf den Strassen zu erhöhen. Der Weg wird ausschließlich aufgrund der Sackgassenausbildung von den Anliegern genutzt und muß somit nicht die Funktion einer Durchgangsstraße erfüllen.

Die ÖPNV-Anbindung ist über eine Bushaltestelle in Groß Rogahn gesichert. Die Haltestelle ist vom Zentrum des Bebauungsplangebietes maximal 600 m entfernt.

5.3.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist entsprechend medientechnisch zu erschließen.

Die notwendigen Kabel- und Leitungsführungen sind unterirdisch zu verlegen.

Aufgrund der engen Platzverhältnisse sind die Kabel- und Leitungen im Straßenraum zu führen.

Freihaltezone oder Leitungstrassen auf Privatgrundstücken bzw. öffentlichen Grünflächen werden auf den Flurstücken 145/8 und 145/7 aufgrund bereits verlegter Gas-, Trinkwasser-, Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen notwendig.

Hier wurden im B-Plan die entsprechenden Leitungsrechte gesichert.

Aufgrund der Ausweisung einer Privatstrasse wird zur Sicherstellung der Verlegung und des Betriebes der Leiterschließung und der Nutzung der Strasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger auf dieser Privatstrasse ausgewiesen.

Lt. Aussage des Zweckverbandes Schweriner Umland vom 11.12.03 verläuft vom Wendehammer über das Flurstück 145/5 diagonal in nördliche Richtung eine Leitung. Die Leitungsart und deren Dimensionierung ist nicht bekannt. Diese Aussage ist bei den späteren Bauarbeiten unbedingt zu beachten.

Vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden. Es sind die Abstände nach DIN 19630 einzuhalten.

5.3.7.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch das zuständige Versorgungsunternehmen sicherzustellen.

Die für die Elektroversorgung des Plangebietes notwendigen technischen Anlagen sind hinsichtlich der Kapazitätserhöhung zu überprüfen.

Eine Nutzung dieser Anschlüsse für die Entwicklung des Wohngebietes ist angedacht und durch das Versorgungsunternehmen sicherzustellen.

5.3.7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser ist aus dem öffentlichen Netz abgesichert. Die Frischwasserversorgung erfolgt über das im Ort Groß Rogahn vorhandene Wasserleitungsnetz. Im Haupterschließungsweg (Sprosserweg) ist eine Trinkwasserleitung AZ DN 100 vorhanden, an die das Entwicklungsgebiet angebunden wird.

Die bekannte Leitungstrasse wurde nachrichtlich im B-Plan vermerkt.

Eine mögliche Erweiterung und Kapazitätserhöhung ist durch das Versorgungsunternehmen zu prüfen.

Zur Erstbrandbekämpfung ist die Trinkwasserversorgung als Löschwasserquelle mit heranzuziehen. Die mittlere Entfernung zum Hydranten im Kreuzungsbereich "Hauptstraße" / "Am Sprosserweg" beträgt vom entferntesten Punkt ca. 150 m.

Das Baugebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

5.3.7.3 Abwasserentsorgung

Im Haupterschließungsweg (Sprosserweg) liegt eine Schmutzwasserleitung, die für die Entsorgung des Entwicklungsgebietes herangezogen wird.

Im Sprosserweg ist bereits eine Schmutzwasserleitung Stz DN 200 verlegt, die an die Hauptentwässerungsleitung in der Hauptstrasse angebunden ist.

Über die Flurstücke 145/8 und 145/7 verläuft die Leitung in das nördlich hintere Gelände. Für die Baugrundstücke des ehemaligen VEP Nr.6 sind bereits die entsprechenden Grundstücksanschlüsse realisiert worden.

Für die Grundstücke im nördlichen Plangebiet (Flurstücke 144/4 - 144/6) wird eine weitere Entwässerungsleitung im Privatweg verlegt und im Bereich des Wendehammers an den Bestand angebunden.

Die bekannten Schmutzwasserleitungen wurden nachrichtlich im B-Plan vermerkt.

Die Anschlußbedingungen werden durch das Entsorgungsunternehmen geprüft und benannt.

5.3.7.4 Regenwasserentsorgung

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes steht eine Versickerungsfläche für Regenwasser im Bereich der Erschließungsstraße "Am Sprosserweg" zur Verfügung (Flurstück 145/7).

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Grundstücksflächen (z.B. Dachflächen) sowie von den vorhandenen und geplanten Strassen ist dort zu versickern.

Im Bereich des Sprosserweges wurden im Zuge der bereits realisierten Verkehrsfläche eine Regenwasserleitung DN 200 bis zum Sickerbecken verlegt. Diese Leitung wurde nachrichtlich im B-Plan vermerkt.

Aufgrund einer frühzeitig durchgeführten Ermittlung des Aufnahmevermögens des Sickerbeckens wurde nachgewiesen, dass die vorhandene Größenordnung des Beckens für den Anschluß der baulichen Entwicklungsflächen ausreicht.

Abfließendes Niederschlagswasser von Grundstücken darf nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke führen. Die anstehenden Bodenverhältnisse sind zu beachten.

5.3.7.5 Telekommunikation

Das bestehende Siedlungsgebiet in Groß Rogahn ist an das Kommunikationsnetz der entsprechenden Netzanbieter angebunden. Das neue Entwicklungsgebiet ist mit einzubinden. Das Versorgungsunternehmen wird die entsprechenden Anschlußbedingungen benennen. Sofern Groß Rogahn nicht über eine Kabelfernsehversorgung verfügt, ist die fernsehtechnische Versorgung des Gebietes über die Errichtung von privaten Haus-Sat-Anlagen abzusichern.

5.3.7.6 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des zukünftigen Baugebietes wird über individuelle Heizungsanlagen entsprechend den späteren Hauseigentümergebüngen geplant. Da im unmittelbaren Umfeld eine Erdgasversorgung der e.on-Hanse vorliegt, sollte die Beheizung mit Gas favorisiert werden.

In der Hauptstrasse verläuft eine Mitteldruckleitung d 225 PE sowie eine Niederdruckleitung d 160 PE. Von der Niederdruckleitung verläuft eine Anschlußleitung d 90 PE im Bereich des Sprosserweges bis auf Höhe der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Die Leitung wurde nachrichtlich im B-Plan ausgewiesen.

5.3.7.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach der entsprechenden örtlichen Satzung. Ein direktes Andienen der zu entwickelnden Baugrundstücke durch einen Müllentsorger wird aufgrund der engen Platzverhältnisse eventuell nur bis zum Wendehammer möglich sein, somit sind die Müllgefäße der hinteren Grundstücke im Bereich des vorhandenen Wendehammers am Entsorgungstag durch die jeweiligen Grundstückseigentümer abzustellen. Die für Groß Rogahn ausgewiesenen Wertstoffsammelstellen sind zu nutzen.

5.4 Einrichtungen der Infrastruktur

Kindereinrichtungen:

In Groß Rogahn ist keine Kindertagesstätte vorhanden. Die Kinder werden zum einen zur Betreuung nach Stralendorf in den dort vorhandenen Kindergarten gebracht oder durch Tagesmütter im Bereich von Groß Rogahn betreut.

Schulen:

In Groß Rogahn wird keine Schule geführt. Für die weitere Schulausbildung sind die Schulen in Pampow (Gymnasium) oder in Stralendorf (Grund/Haupt- und Realschule) zu nutzen. Ein den Schulöffnungszeiten angepasster Busverkehr gewährleistet die sichere Beförderung der Schüler von und zur Schule.

Versorgungseinrichtungen:

Zur Versorgung der Bewohner des Ortes stehen die Versorgungseinrichtung im Randbereich von Schwerin zur Verfügung.

Feuerwehr

Zur Brandbekämpfung unterhält die Gemeinde eine Freiwillige Feuerwehr.

5.5 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sowie Altlasten sind z.Z. nicht bekannt.

5.6 Denkmalschutz

Denkmäler bzw. Bodendenkmäler sind z.Z nicht angezeigt.

6. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Bestand und Bewertung

Die Grünlandfläche, die als Weideland genutzt wird bzw. als Bauland brach liegt, befindet sich innerhalb der Ortslage Groß Rogahn. Sie ist mit einem Birnbaum, zwei Kopfweiden bewachsen und Gehölzflächen im nordöstlichen Planbereich. Außerhalb des Plangebietes grenzen einzelne Gartenlandflächen der neuen und

alten Wohnbebauung mit ihren Bäumen, Hecken und bewirtschafteten Freiflächen an das Plangebiet.

Aufgrund der allseitigen intensiven Nutzung und der Störungen ist diese Fläche für den Arten- und Naturschutz von geringer Bedeutung. Es befinden sich keine geschützten Biotope und Landschaftsbestandteile im Plangebiet.

6.2 Eingriffsdarstellung

Der Eingriff durch das Planvorhaben wird vorwiegend durch die geplante Versiegelung von Boden durch Gebäude, Terrassen und Wege verursacht.

Die Umwandlung von Grünland bzw. Brachland in Gartenland stellt keinen Eingriff durch die innerörtliche Lage dar. Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen sind im Plan gekennzeichnet.

6.3 Massnahmen der Grünordnung

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Kompensationsflächen I und II (bereits im VEP- Nr. 6 enthalten) werden als Sukzessionsflächen mit extensiver Nutzung (K I als aufgelassenes Gartenland, K II als Regenrückhaltebecken mit natürlichem Ausbau) festgeschrieben. Baumpflanzungen in den Kompensationsflächen und auf den Privatgrundstücken runden die natürliche Gestaltung ab.

Die außerhalb des Plangebietes liegende Kompensation - K III erfolgt auf einer Wegrandfläche (Flurstück 159/2 der Gemarkung Groß Rogahn, Flur 1, Gemeindeeigentum) südlich der Ortslage von Groß Rogahn. Hier kann mit der Anlage von einzelnen Gehölzgruppen eine Aufwertung der landschaftlichen Einbindung des Dorfes erfolgen. Da der Weg auf einer Anhöhe (Fernwirkung) liegt, wird gleichzeitig durch die Gehölzentwicklung das Landschaftsbild aufgewertet.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Die Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (M-V. LAUN 1999). (Siehe dazu die Anlagen der Begründung)

Zusammenfassend ergibt sich für den Eingriff ein Kompensationsäquivalent von 2.005,67 (Tabelle 1). Aus der Tabelle 2 ist der Wert der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich) ersichtlich, er wird mit einem Flächenäquivalent von 2.115,90 angegeben. Damit kann der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen für Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

6.5 Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Laut der Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung (Erlass vom 27.9.2001) ist der Bau eines Städtebauprojektes für bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich ab einer Grundfläche von 20.000 m²

(Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.7.2) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu unterziehen. Im vorliegenden Fall beträgt die geplante Grundfläche ca. 2.008 m², so dass auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und einen Umweltbericht verzichtet werden kann.

Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft zu erwarten.

7. Hinweis

Bedingt durch den dörflich-landwirtschaftlich geprägten Charakter des überplanten Gebietes und des Umfeldes wird an dieser Stelle auf eine eventuell vorhandene Geruchs- bzw. Tierlautproblematik verwiesen. (Auf dem Flurstück 143 erfolgt weiterhin eine Geflügelhaltung und Nutzung der Fläche als Schafweide).

8. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluß:	03. Februar 2004
Entwurfs-/Auslegungsbeschluß :	03. Februar 2004
Öffentliche Auslegung :	05. März bis 06. April 2004
Satzungsbeschluß :
aufgestellt:	09. Januar 2004
fortgeschrieben:	28. April 2004


Winter
Dipl.-Ing. Architekt

Klein Rogahn, 23. 7. 2004
(Ort, Datum)

.....
(Bürgermeister)

