

S a t z u n g

der Gemeinde Klein Rogahn über den Bebauungsplan Nr. 5

B e g r ü n d u n g

: 1.0. Allgemeines

1.1. Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Klein Rogahn, welches im Norden und Nordosten von der vorhandenen Ortsbebauung mit Hausgärten, im Nordwesten von der Verbindungsstraße in Richtung Groß Rogahn, im Süden und Südosten von Ackerflächen begrenzt wird.

Die überplante, ca. 4,8 ha große Fläche stellt sich als Acker- und Wiesenland dar, welche gegenwärtig noch bestellt und genutzt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Landschaftselemente mit besonderer ökologischer Bedeutung. Das Gebiet wird charakterisiert durch eine mäßig bewegte Topographie und eine ruhige, landschaftlich schöne, aber trotzdem relativ zentrale Lage.

Damit sind beste Voraussetzungen gegeben, hier ein Wohngebiet mit ganz eigenem Gepräge entstehen zu lassen.

Der Geltungsraum schmiegt sich an den Hang zum früheren Siebendörfermoor an.

Der Planungsraum liegt im Übergangsbereich von der Endmoräne des Frankfurter Stadiums der Weichselkaltzeit zur Grundmoräne. Am oberflächennahen geologischen Aufbau des Untergrundes ist überwiegend Geschiebemergel beteiligt. Eine partielle Unterlagerung mit Sedimenten ist möglich. Damit ist der Baugrund gut tragfähig, jedoch frostempfindlich und in der hangenden Verwitterungszone staunässegefährdet. Der obere Grundwasserleiter ist gedeckt und deshalb relativ geschützt. Der Grundwasserspiegel ist ab 5 m unter Flur und tiefer zu erwarten. Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung "Neumühle-Nuddelbachtal" und in einer Fläche mit bestätigtem Grundwasservorräten.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Klein Rogahn liegt ausweislich der Aussage des Entwurfs des ersten Landesraumordnungsprogramms innerhalb des Siedlungsraumes des Oberzentrums Schwerin und erfüllt, auch unter Berücksichtigung der naturräumlichen Bedingungen mit der Nähe zum Grambow Moor wichtige Ergänzungsfunktionen.

Dabei soll gemäß der allgemeinen Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung die gewachsene Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden.

Die lebhafteste Nachfrage nach Grundstücken für Eigenheime in der Gemeinde zeigt, daß viele Bürger hier auch auf Grund ihrer emotionalen Bindungen zu der Landschaft seßhaft werden möchten.

Es ist daher naheliegend, diesen Wünschen nachzukommen und unter Zusammenführung mit den landesplanerischen Anforderungen die sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Ortslage zu vollziehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung eines neuen, in seiner Gestaltung unverwechselbaren Wohngebietes, das allen künftigen Bewohnern von Klein Rogahn auch eine Identifikationsmöglichkeit mit ihrer neuen Heimat bietet.

Ziel der Planung war, unter Nutzung der landschaftlichen Eigenart und unter Beachtung der Beziehungen zum unmittelbaren Umfeld eine gewisse Eigenständigkeit des Gebietes in seiner Ausprägung zu erreichen.

Dabei sollten auch Einflußfaktoren wie Integration in den vorhandenen Ort, Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit menschlichem Maßstab, Beachtung von traditionell am Ort vorhandenen Bauweisen und -materialien sowie wirtschaftliche Erschließung der Grundstücke Berücksichtigung finden.

2.0. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Rogahn weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Dies entspricht auch den Aussagen des Bebauungsplanentwurfes, der die Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete festsetzt. Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen wäre das Gebiet, obwohl im Flächennutzungsplan bereits entsprechend ausgewiesen und somit Bauerwartungsland, dem Außenbereich zuzuordnen und eine Bebaubarkeit nicht gegeben. Nur durch den Erlaß einer qualifizierten Bebauungsplansatzung kann hier gesichertes Baurecht geschaffen werden.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde von einer künftigen großzügigen Bebauung - Grundstücksgröße ca. 900 qm - ausgegangen. Dies kann heute jedoch aufgrund der sich rasant entwickelten Boden- und Erschließungspreise nicht mehr aufrechterhalten werden, so daß nun eine intensivere Bebauung als ursprünglich geplant, vorgesehen werden mußte.

3.0. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept befolgt das in der Baugeschichte bewährte Prinzip einer Kombination von Einfachheit und Vielfalt. So wurde vorgesehen, durch die ganz einfache Form einer pentagonförmigen Haupteinschließungsstraße das gesamte Gebiet zu erschließen, welches die Felix-Stillgrund-Straße im Norden und an die Verbindungsstraße nach Groß Rogahn sowie fußläufig an den vorhandenen Gartenweg angebunden wird. Durch das verträgliche Nebeneinander von Reihen-, Ketten- und Einfamilienhäusern entsteht in dem einfachen städtebaulichen Gerippe eine Vielfalt an Gestaltungs- und Nebenräumen.

Südlich der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für allgemein zulässig erklärt, um so die in Fortführung des sich entlang der Felix-Stillgrundstraße tendenziell in den letzten Jahren in Richtung "Mischgebiet" zu verzeichnenden Entwicklung, auch hier für das Wohnen verträgliche Gewerbebetriebe zuzulassen.

Entlang der Verbindungsstraße in Richtung Groß Rogahn ist die Anordnung von Hausgruppen, obwohl nicht gesondert festgesetzt, in Anlehnung an die in der Ortslage typischen relativ langen traufständigen Gebäude vorgesehen. Damit wird gleichzeitig eine gewisse Abschirmfunktion des Wohngebietes zur Verbindungsstraße in Richtung Groß Rogahn hin erzielt.

- Die ursprünglich vorgesehene außerörtliche verkehrliche Anbindung des Wohngebietes und des damit verbundenen städtebaulichen Konzeptes mußte aufgrund der Ablehnung des Straßenbauamtes fallgelassen werden. Gesonderte Kinderspielflächen wurden nicht ausgewiesen, da sich in der Ortslage und insbesondere im Bereich des vorhandenen gemeindeeigenen Sportplatzes (ca. 200 m in nordöstlicher Richtung gelegen) ausreichend Spielmöglichkeiten ergeben. Des weiteren bieten sich aus der Lage des Wohngebietes zur Landschaft hin weitere Spielmöglichkeiten für Kinder an.

4.0. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Ausweisung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet und der überbaubaren Grundstücksflächen unter Vorgabe der Ausnutzungszahlen, der Firsthöhen, der Dachneigungen und wo erforderlich der Hauptfirstrichtungen sowie einiger gestalterischer Festsetzungen garantieren eine verträgliche Einpassung in die Umgebung und sorgen für die beabsichtigte Ausprägung des Gebietes als Ganzes.

5.0. Grünordnung

5.1. Aufgaben und Zielstellung

Entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes und des Ersten Gesetztes zum Naturschutz in Mecklenburg Vorpommern sind Flächenversiegelungen über 300 qm als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und durch geeignete Grünordnungsmaßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen, daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Im Rahmen dieser Planung werden daher die aus einer Bestandsbewertung abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen dargestellt und als Festsetzungen in die Planzeichnung und den Textteil der Bebauungsplansatzung integriert.

5.2. Bestandsbewertung

Bei dem Planungsraum handelt es sich überwiegend um derzeit noch genutzte Ackerflächen mit geringer Wertigkeit für Natur und Landschaft, die aufgrund ihrer intensiven Nutzung keine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild haben.

Wie schon eingangs erwähnt, befinden sich keine für den Naturhaushalt besonders bedeutsamen Landschaftselemente innerhalb des Gebietes.

5.3. Maßnahmen der Grünplanung

Durch die mit diesem Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen ist unter maximaler Ausnutzung der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebenden, zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksflächen mit einer Flächenversiegelung von ca. 7000 qm zu rechnen.

Dazu kommen die öffentlichen Verkehrsflächen mit ca. 3000 qm, die jedoch nur zu 80 % versiegelt sind, was einer "echten" Versiegelung von 2400 qm entspricht. Damit ergibt sich eine Gesamtversiegelung von 9400 qm. Es kann jedoch eine Verringerung dieser notwendigen Ausgleichfläche um ca. 20 % in Ansatz gebracht werden, da gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 9 Abs. 1 LBauO) insgesamt eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu verzeichnen sein wird. (bleibt ein Rest von ca. 7520 qm). Dieser mit dem Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ist folglich auszugleichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollten dabei im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen.

Der Gesamtversiegelungsfläche von 7520 qm stehen insgesamt ca. ~~7000~~ ^{9.800 m²} qm festgesetzte Grünflächen einschließlich der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gegenüber, wovon der Großteil als Wildhecke anzulegen und zu erhalten ist. Das festgesetzte "Regenrückhaltebecken" ist hierbei als eine weitere Ausgleichsmaßnahme anzusehen, wobei das rein technische Bauwerk "Rückhaltebecken" zum Auffangen des überwiegend aus den Verkehrsflächen anfallenden Regenwasser nicht in dem dargestellten Umfang erforderlich wird.

Zusätzliche Maßnahmen sind:

- Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur Abgrenzung der Parkbuchten und auf den privaten Grundstücken
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens.
- Festlegungen laut Begehungsprotokoll vom 14.07.1995
- Der Grünstreifen am südwestlichen Rand des Plangebietes wurde wie gefordert auf 15 m Breite erweitert.
- Das Regenrückhaltebecken wird kleiner ausgebildet als es der Vorentwurf vorsah. Somit ist die Fläche für grünpflegerische Maßnahmen größer.
- Die nach den Änderungen erneut erfolgte Berechnung für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Mit den hier festgesetzten "Grünflächen" und auch unter Beachtung des technischen Bauwerkes "Regenrückhaltebecken" ist der Eingriff in die Natur und die Landschaft mehr als ausgeglichen. Die ursprünglich zum "Ausgleich" bzw. "Ersatz" geplante Neupflanzung von Hecken entlang des in Rudimenten erhaltenen Hohlweges südlich des Fuchsberges in Richtung Neumühle in nordöstlicher Verlängerung der Flurstücke 62 und 63 soll nunmehr der Ausgleichsbilanzierung des B-Plans Nr. 6 und evtl. weiterer diesbezüglicher Planungen der Gemeinde dienen.

6.0. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt, wie schon erläutert, über die Felix-Stillgrund-Straße im Nordosten.

Diese Anbindung sieht eine Verkehrsflächenbreite von 7 m vor.

Die übrigen Erschließungsstraßen, die als großes Pentagon geführt werden, lassen die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu. Damit soll eine Verkehrsberuhigung erzielt werden, da die Parkstellflächen in wechselseitiger Anordnung mit der Markierung durch Bäume (Beginn und Ende) vorgesehen sind.

Ein wichtiges Anliegen des Bebauungsplanentwurfes war daneben eine gute Fußwegeanbindung an die Landschaft bzw. an die vorhandene Ortslage.

So sind quasi in den jeweiligen Ecken des "Pentagon" Fußwege eingeordnet worden, die teilweise zur Anbindung der jeweiligen "hinteren" Grundstücke befahrbar auszubilden sind.

Der Weg zum Regenrückhaltebecken soll weiterhin für Unterhaltungsfahrzeuge befahrbar ausgebildet werden.

Zur Erschließung der Hausgruppen von der Gartenseite ist die Einrichtung von privaten s.g. "Mistwegen" vorgesehen.

Die Gemeinde Klein Rogahn wird mit öffentlichen Verkehrsmitteln des Regionalverkehrs bedient.

7.0. Technische Ver- und Entsorgung

Das überplante Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Schwerin Nuddelbachtal. Eine Trinkwasserversorgung ist über das in der Ortslage vorhandene Netz möglich.

Im nördlichen Plangebiet liegt eine Wasserleitung, die ggf. ebenfalls genutzt werden kann.

Die Löschwasserbereitstellung kann aus dem vorhanden Netz in der Felix-Stillgrund-Straße abgesichert werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein neu zu errichtendes Abwasserpumpwerk, welches in die geplante und 1995 zu realisierende Druckleitung zur zentralen Kläranlage Schwerin Süd einleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser von Zufahrten, Stellplätzen, Höfen o.ä. in den Gebieten mit Einzelhausbebauung sollte nach Möglichkeit am Ort versickern, um so die Grundwasserneubildung und damit den natürlichen Wasserhaushalt zu begünstigen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen über das vorgesehene Regenrückhaltebecken in vorhandene Gräben, die in Richtung Siebendorfermoor fließen, darf nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

7.2. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch das Energieversorgungsunternehmen WEMAG sichergestellt. Vorsorglich wurde ein Standort für eine Trafostation ausgewiesen.

Eine Gasversorgung ist ebenfalls möglich.

7.3. Sonstiges

Eine fernsprechmäßige Versorgung kann mit dem schrittweisen Ausbau der Fernmeldenetze erfolgen. Zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Die Briefzustellung erfolgt durch die Bundespost.

Die Müllentsorgung wird gemäß Abfallsatzung des Landkreises geregelt.

Es liegen keine Informationen zu Altlasten vor.

8.0. Wechselwirkungen mit der Umwelt

Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegt die Verbindungsstraße Klein Rogahn/Groß Rogahn, von der Lärmimmissionen ausgehen könnten. Daher wurde zur konkreten Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen ein Schallgutachten erarbeitet. In Auswertung dieses Schallgutachtens sind keine negativen Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten, bis auf einen Gartenbereich entlang der Straße in Richtung Groß Rogahn. Dies wird jedoch als hinnehmbar eingeschätzt, da davon ausgegangen wird, daß nur ein zeitweiliger Aufenthalt für Menschen an der Grundstücksgrenze zu verzeichnen sein wird und sich die "Lärmsituation" mit zunehmendem Abstand zur v.g. Straße verbessert. Des weiteren wurde zur optischen Abschirmung ein Grünstreifen entlang der Straße festgesetzt, was jedoch nur psychologische Wirkung haben kann.

Es befinden sich keine Tierhaltungen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die geplante überregionale 380 kV-Elektrofernleitung liegt südlich der das Gemeindegebiet kreuzenden 110 kV-Freileitung. Hiervon sind keine elektromagnetischen Auswirkungen zu befürchten (der Abstand der südlichen Wohngebietsgrenze zur 110-KV-Freileitung beträgt ca. 200 m).

9.0. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind lediglich auf dem Wege der Freiwilligkeit notwendig und bereits vorbereitet.

10.0. Sonstiges

Im Plangebiet sind zur Zeit keine archäologischen Denkmäler bekannt, jedoch sind aus archäologischer Sicht Funde möglich. Daher sind während der Erdarbeiten beim Verdacht auf archäologische Funde unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wurde auf die Planzeichnung gesetzt.

11.0. Kosten für die Gemeinde

Es ist vorgesehen, die Gemeinde von sämtlichen Kosten gemäß § 6 BauGB MaßnG freizuhalten.

Klein Rogahn, den 01.12.1994

V o l l m e r i c h
Bürgermeister

Planverfasser: PLANKO