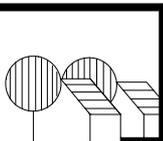
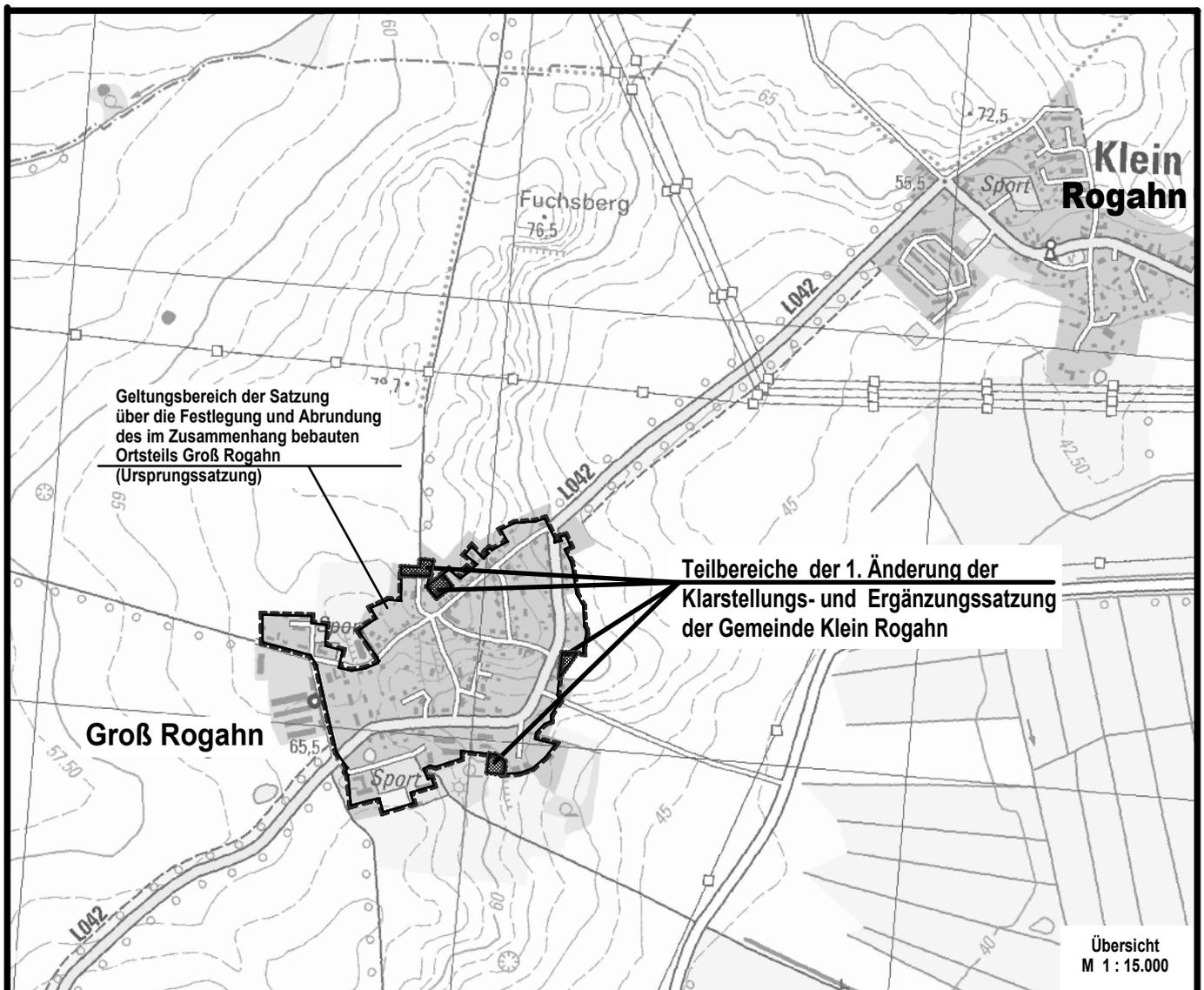


BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE KLEIN ROGAHN FÜR DEN ORTSTEIL GROß ROGAHN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 06. Juli 2017

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Klein Rogahn für den Ortsteil Groß Rogahn

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
Teil 1	Städtebaulicher Teil	2
1. Allgemeines		2
1.1	Anlass der 1. Änderung der Klarstellungs – und Ergänzungssatzung	2
1.2	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
1.3	Kartengrundlage	2
1.4	Bestandteile der Satzung	3
1.5	Rechtsgrundlagen	3
2. Planverfahren		3
3. Einordnung in örtliche Planungen		3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Landschaftsplan	4
3.3	Schutzgebiete-Schutzobjekte	4
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme		5
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.2	Naturräumlicher Bestand	5
5. Planungsziele		5
6. Immissions- und Klimaschutz		7
7. Erschließung		7
8. Flächenbilanz		8
9. Auswirkungen der Planung		8
TEIL 2	Ausfertigung	9
1. Beschluss über die Begründung		9
2. Arbeitsvermerke		9

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Anlass der 1. Änderung der Klarstellungs – und Ergänzungssatzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich nach § 34 BauGB. Gerade im Übergang zum Außenbereich ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebaute Ortsteils zum Außenbereich nicht immer eindeutig. Die Gemeinde Klein Rogahn hat zur Klarstellung eine Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Rogahn aufgestellt (heute Klarstellungs- und Ergänzungssatzung). Diese Satzung aus dem Jahr 1993 besitzt Rechtskraft und soll in 4 Teilbereichen geändert werden. Somit handelt es sich nunmehr um die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Für die Teilbereiche 1 und 4 ist eine Ergänzung beabsichtigtes Ziel, die Teilbereiche 2 und 3 werden klargestellt und die Grenze zum Außenbereich abschließend geregelt. Mit der 1. Änderung der Satzung werden einzelne Bebauungsmöglichkeiten im Ortsteil Groß Rogahn zweifelsfrei geregelt.

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Teilbereiche der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden wie folgt begrenzt.

Teilbereich 1:

- nördlich: durch landwirtschaftliche Fläche,
- östlich: durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Wohngrundstücke Bergstraße Nr. 13 und Nr. 13a,
- südlich: durch die bebauten Grundstücke Feldweg Nr. 3 und Nr. 4,
- westlich: durch landwirtschaftliche Fläche.

Teilbereich 2:

- Rückwärtiger Grundstücksbereich des bebauten Grundstücks Bergstraße 13a.

Teilbereich 3:

- Klargestellte Fläche zwischen den bebauten Grundstücken Hauptstraße Nr. 10 und Hauptstraße Nr. 12.

Teilbereich 4:

- nördlich: durch die vorhandene Bebauung Hauptstraße Nr. 20,
- östlich: durch die vorhandene Bebauung Hauptstraße Nr. 18a,
- südlich: durch Grünflächen,
- westlich: durch Waldflächen.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle ALK für den Ortsteil Groß Rogahn mit Stand 06/2017.

1.4 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Klein Rogahn besteht aus:

- Satzung, Plan im Maßstab 1:2.000 mit der Zeichenerklärung und
- textlichen Festsetzungen sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen dargelegt werden, beigelegt.

1.5 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

2. Planverfahren

Die Gemeinde Klein Rogahn hat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in ihrer Sitzung am 30.03.2017 gefasst. Das Planverfahren zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB geführt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden werden beteiligt. Für die Öffentlichkeit werden die Planunterlagen ortsüblich und zu jedermanns Einsicht für die Dauer eines Monats ausgelegt. Von dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde abgesehen.

3. Einordnung in örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Klein Rogahn verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 14.02.2000. Für die Teilbereiche der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden überwiegend Wohnbauflächen dargestellt. Für eine untergeordnete Teilfläche im Teilbereich 1 wird Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Fläche wird als Garten- und Obstgartenfläche genutzt.

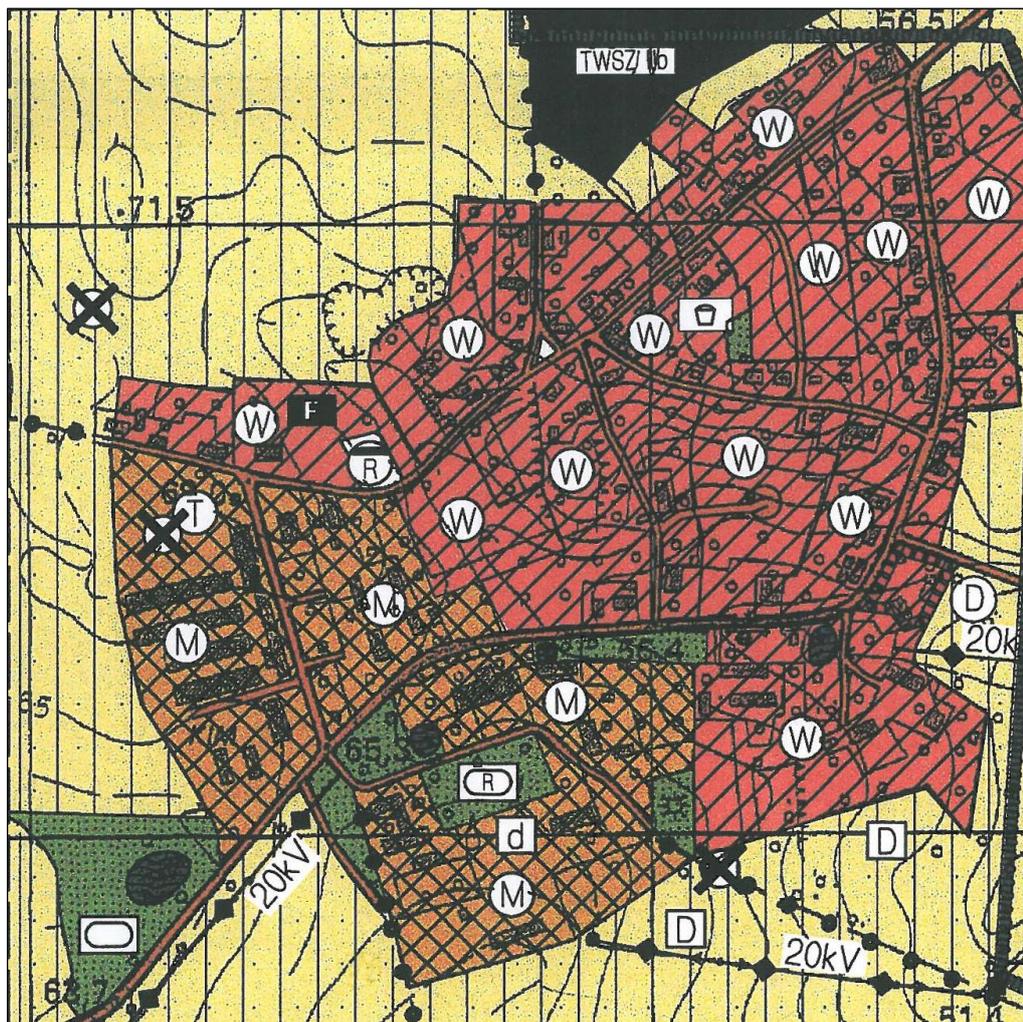


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Rogahn für den Ortsteil Groß Rogahn

3.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

3.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Vorhabens.

Nationale Schutzgebiete sind im Umfeld des Ortsteils Groß Rogahn vorhanden. Das nächstgelegene nationale Schutzgebiet Landschaftsschutzgebiet „Siebendorfer Moor“ befindet sich in etwa 5,8 km Entfernung östlich der Ortslage Groß Rogahn. Beeinträchtigungen sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

In den Änderungsbereichen befinden sich keine Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

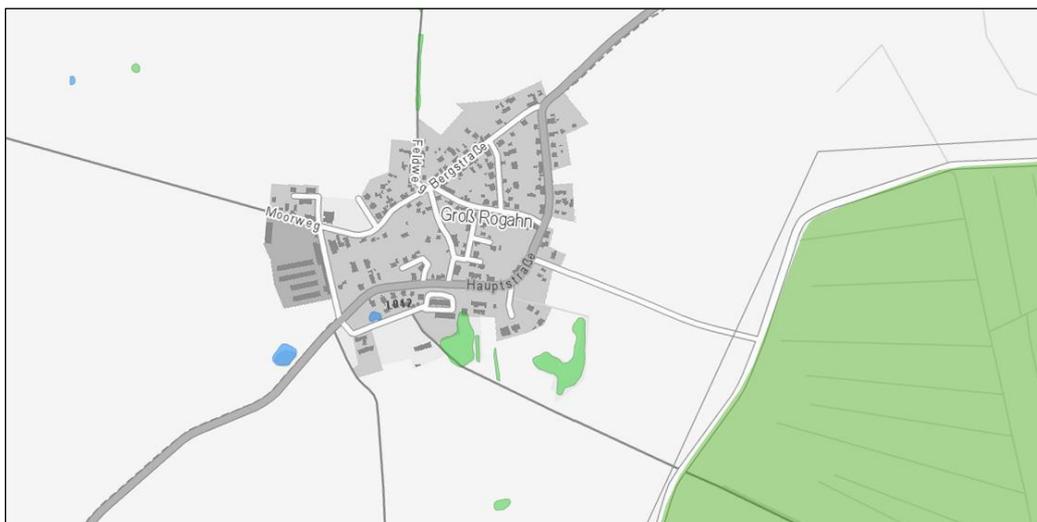


Abb. 2: Darstellung nationaler Schutzgebiete und gesetzlich geschützter Biotope im Umkreis (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Klein Rogahn verfügt im Ortsteil Groß Rogahn über eine rechtskräftige Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (heute Klarstellungs- und Ergänzungssatzung). Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich mehrere rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungspläne die in den überwiegenden Teilen bereits realisiert sind. Auf die Darstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung wird verzichtet, da diese eigenständige Regelungen beinhalten. Die Teilbereiche 1-4 der 1. Änderung der Satzung sind von den Vorhaben- und Erschließungsplänen nicht betroffen.

4.2 Naturräumlicher Bestand

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 1 ist durch die Gemeindestraße geteilt. Westlich der Straße befindet sich ein Gartenland mit Gehölz- und Strauchbestand ohne Bebauung. Östlich der Straße besteht bereits eine Bebauung. Der Teilbereich 2 ist durch Wohnbebauung mit angrenzendem Ziergarten geprägt. Teilbereich 3 besteht aus einer Ackerfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung. Auf dem Teilbereich 4 besteht keine bauliche Nutzung. Dieser wird derzeit durch Grabeland mit am Rande bestehenden Siedlungsgebüsch geprägt.

5. Planungsziele

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung regelt für die 4 Änderungsbereiche grundlegend die Zugehörigkeit der Grundstücke zum Innenbereich. Voraussetzung hierfür ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die angrenzende Bebauung stellt sich bei allen Änderungsbereichen homogen als Wohnnutzung dar. Mit der 1. Änderung der Satzung sollen einzelne Bebauungsmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen

werden. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Ortstypisch ist eine Wohnnutzung und untergeordnet auch nicht störende Handwerksbetriebe. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann in den Änderungsbereichen ausgegangen werden.

Für die Teilbereiche 2 und 3 erfolgt die Klarstellung der Innenbereichsqualität der Grundstücke. Es wird das Ziel verfolgt, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit herzustellen. Im Teilbereich 2 werden durch die Klarstellung Bebauungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen Bergstraße Nr. 13a gegeben. Im Teilbereich 3 wird durch Klarstellung der Grenze des Geltungsbereiches an der Hauptstraße zwischen den bebauten Grundstücken Nr. 10 und Nr. 12 eine straßenbegleitende Bebauung für ein Grundstück ermöglicht.

Für die Teilbereiche 1 und 4 erfolgt eine Einbeziehung einzelner Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Grundstücke grenzen an die bebaute Ortslage an und werden durch die angrenzende Bebauung geprägt. Im Teilbereich 1 erfolgt die Sicherung und Ergänzung der Bebauung in Arrondierung der Flächen am Feldweg und im Teilbereich 4 erfolgt die Ergänzung der vorhandenen Bebauung um ein Wohngrundstück im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße 20 unter Berücksichtigung des Waldabstandes. Es werden Bebauungsmöglichkeiten auf Grundstücken sowie auf einem Grundstück Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandene Bebauung geschaffen.

Für Teilbereich 1 ist östlich der Straße kein Ausgleich erforderlich, da bereits eine Bebauung mit Versiegelung besteht. Mittig des Teilbereiches durchläuft die Ortsstraße. Ausgleich ist nur für den Bereich westlich der Straße erforderlich. Für das bestehende Gartenland ist für zukünftige Bebauung eine Versiegelung von 200 m² angesetzt. Das Kompensationserfordernis für den Teilbereich 1 beträgt 375 m² KFÄ nach Model M-V. Der Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft soll vorrangig über eine zweireihige Heckenpflanzung mit beidseitigem Saumbereich von je 1,00 m Breite im Außenbereich (4,00 m Breite und einer Länge von rund 47 m) erfolgen. Ausnahmsweise kann das Ausgleichsdefizit durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte kompensiert werden, wenn die Absicherung der Ausgleichsmaßnahme im Gemeindegebiet nicht möglich ist.

Für den derzeit unbebauten Teilbereich 4 wird eine Versiegelung von 250 m² für zukünftige angesetzt. Das Kompensationserfordernis für den Teilbereich 4 beträgt 281,25 m² KFÄ nach Model M-V. Der Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft soll für diese Fläche vorrangig über eine zweireihige Heckenpflanzung im Außenbereich (4,00 m Breite und einer Länge von rund 35 m) erfolgen. Auch hier kann ausnahmsweise das Ausgleichsdefizit durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte kompensiert werden, sofern die Absicherung der Ausgleichsmaßnahme im Gemeindegebiet nicht möglich ist.

Die Entwicklung der Änderungsbereiche des Plangebietes für Wohnzwecke ist Hauptziel der Satzungsänderung. Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird angesichts der eindeutigen Prägung durch die Umgebung nicht als städtebaulich erforderlich angesehen. Eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ebenso verzichtbar.

Im Teilbereich 4 wird zur Einhaltung des Waldabstandes die Waldabstandslinie dargestellt. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand vom 30 m zum Wald gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V einzuhalten. Da die Waldabstände auch für eine Neubebauung eingehalten werden können, ergeben sich keine weiteren Anforderungen.

6. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt. Die Zulässigkeit von Maßnahmen, welche sich besonders negativ auf das Klima auswirken, wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die geringe Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einhergehenden Veränderungen der Geräusch- und Schadstoffimmissionen führen wird.

An das Plangebiet grenzen teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Fläche ist mit Geruchsmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich geprägten Raum typisch sind. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werde nicht festgesetzt. Darüber hinaus ist es jedem Bauherrn frei überlassen, im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Vorhaben Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung umzusetzen.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsbereiche ist über das vorhandene innerörtliche Straßen- und Wegesystem sichergestellt.

Die Erschließung mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Telekommunikationseinrichtungen) ist aufgrund der vorhandenen Bebauung gegeben.

Die Abfallentsorgung hat gemäß gültiger Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu erfolgen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abrundung es im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Ursprungssatzung)	25,30 ha
Teilbereich 1	1.630,5 m ²
Teilbereich 2	1.526,0 m ²
Teilbereich 3	706,0 m ²
Teilbereich 4	1.340,0 m ²

9. Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung werden vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt. Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden berücksichtigt und ergänzt. Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich nicht erheblich betroffen, erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden sind nur für die Ergänzungsflächen zu beachten.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Satzung für den Ortsteil Groß Rogahn gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Rogahn amgebilligt.

Klein Rogahn, den.....

(Siegel)

.....
M. Vollmerich
Bürgermeister
der Gemeinde Klein Rogahn

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Klein Rogahn durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de