

**Begründung**  
**zur**  
**Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**  
**„Rogahner Straße“**

Stand 18.03.2012



*Siegel u. Unterschrift*  
*02.04.2012*

## **Begründung der Ergänzungssatzung „Rogahner Straße“**

### **Anliegen und Zielstellung**

Westlich der Rogahner Straße und östlich der Rabenhornstraße, befinden sich vereinzelt Ein- und Mehrfamilienhäuser. Teilweise ist der Abstand zwischen den Häusern so groß, dass nicht mehr von einem Bebauungszusammenhang gesprochen werden kann- demzufolge handelt es sich um einen Außenbereich im Innenbereich. Allerdings ließe sich die Lücke problemlos einreihig bebauen, wenn Baurecht bestünde. Dies soll durch die Ergänzungssatzung hergestellt werden. Es ließe sich so ein Einfamilienhaus oder Doppelhaus errichten.

### **Ziele der übergeordneten Planung**

Die Satzung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Das Plangebiet befindet sich gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) in einer Siedlungsfläche mit dem Schwerpunkt Wohnen. Für diesen Bereich wird besonders eine Verbesserung der Möglichkeiten und Bedingungen für das Wohnen im Ort angestrebt. Das Planvorhaben passt sich in die weitere Entwicklung Wittenfördens zu einem Ort mit dem Schwerpunkt Wohnen ein.

### **Geltungsbereich / Örtliche Verhältnisse**

Der Geltungsbereich dieser Satzung (Satzungsumgriff) befindet sich westlich der Rogahner Straße und südlich der Alten Dorfstraße.  
Der Geltungsbereich besteht aus den zwei Flurstücken 310/12 und 310/7. Das Areal wird überwiegend extensiv als Gartenland genutzt und weist zum Teil Gehölzstrukturen und Altbaumbestand (Weiden, Obstbäume) auf. Die auf dem Grundstücken vorhandene Bebauung beschränkt sich im Wesentlichen auf eine Gartenlaube bzw. einen Schuppen.

### **Gegenwärtiges Planungsrecht / Bindungen für die Planung**

Das Plangebiet ist derzeit mit einer Gartenlaube und einem Schuppen bebaut und dreiseitig von Wohnbebauung umgeben. Der Eigentümer der Grundstücke möchte auf der Fläche Wohngebäude errichten.

Für den Geltungsbereich der Satzung existiert derzeit keine verbindliche Bauleitplanung.

Der Satzungsumgriff befindet sich derzeit im Außenbereich.

Der Bereich, der nach der Grenzziehung dem Innenbereich zugeschlagen wird, ist im Flächennutzungsplan, der seit Juni 2003 Rechtskraft besitzt, als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Vorprägung durch die umgebende Bebauung ist für das noch zu bebauende Grundstück teilweise gegeben. Einige Maße benachbarter Häuser weichen stark von der Eigenart der näheren Umgebung ab. Da im

weiteren nicht von Gebäuden dieser Größenordnung ausgegangen werden soll, wurden Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden. Es werden Festsetzungen hinsichtlich der Höhe der Gebäude getroffen.

Die Satzung wurde im sogenannten „Vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt.

## **Erschließung**

Die künftige Zufahrt für die Grundstücke ist von der Rogahner Straße aus über einen vorhandenen öffentlichen Weg gegeben. Der Weg ist nicht für die Befahrung mit Müllfahrzeugen ausgelegt. Dafür ist ein Mülltonnenstandort an der Einmündung zur Rogahner Straße auf den Privatflächen vorgesehen. Ein bis zwei Stellplätze sind im privaten Raum vorzusehen, denn der Weg hat in erster Linie den Charakter einer Anliegerstraße. Im Zuge der Realisierung erfolgt eine Beschilderung als Sackgasse. Der öffentliche Verkehrsweg ist für die Feuerwehr ständig freizuhalten.

## **Technische Erschließung**

Die technische Erschließungsmöglichkeit wurde vom Grundstückseigentümer geprüft. Sie muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

## **Altlasten**

Für den Bereich der geplanten Satzung liegen gegenwärtig keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

## **Lärmschutz**

Nahe dem Bereich, der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, befindet sich ein Kindergarten, der der Größe nach der Versorgung der Gemeinde dient. Konflikte mit den bestehenden benachbarten Wohnnutzungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht aufzutreten. Es ist daher für die geplante Wohnnutzung ebenfalls nicht von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Kindergartenbetrieb auszugehen. Durch den angrenzenden Gewerbebetrieb sind keine Schallemissionen oder -immissionen zu erwarten. Eine Lärmschutzuntersuchung ist nicht notwendig.

## **Naturschutzfachliche Belange**

Durch das Bauvorhaben ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Es wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die erforderlichen Baumersatzpflanzungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche umzusetzen.

Das Gebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem anderen Schutzgebiet.

Da die Planung im „Vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist für das Satzungsverfahren nach §34(4) BauGB im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß §2 (4) BauGB erforderlich.

Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine UVP-Pflicht.

Es liegt eine landschaftspflegerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB) vor. Als Ausgleich für die Eingriffe wird die Pflanzung von 30,8 m<sup>2</sup> Hecke bzw. 3 kleinkronigen Bäumen z. B. in Hecken erforderlich. Es sollten einheimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden ( gemäß Pflanzliste EAB ).

### **Eigentumssituation**

Die Fläche, die mit Wohngebäuden bebaut werden soll ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

### **Kosten und vertragliche Regelungen**

Die Planungs- und Gutachterkosten werden vom Eigentümer getragen.

Die Erschließung erfolgt über den öffentlichen Weg, dessen Wiederherstellung nach der Bauphase übernimmt der Vorhabenträger vollständig.

### **Hinweis zum BauGB:**

Das vor dem 29.07.2011 begonnene Verfahren wird gemäß § 233 BauGB entsprechend alter Gesetzesgrundlage beendet.