**Gemeinde Moraas**

# Begründung
# zur
# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohnbebauung zum Roder"

Fassung zur Satzung

- *im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB -*

# Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES ..... 3
1.1 Planungsgegenstand, Planungsziel ..... 3
1.2 Bestehendes Planungsrecht und Erforderniss der Änderung ..... 3
2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN ..... 4
2.1 Bindung an den Flächennutzungsplan ..... 4
2.2 Rechtsgrundlagen ..... 4
3 VERFAHREN ..... 4
3.1 Prüfung der Grundvoraussetzung ..... 5
3.2 Verfahrensschritte ..... 5
4 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ..... 6
4.1 Allgemeine Ziele ..... 6
4.2 Geltungsbereich ..... 6
4.3 Änderung der Festsetzungen ..... 7
4.3.1 Planungsrechtlichen Festsetzungen ..... 7
4.3.2 Örtliche Bauvorschriften ..... 8
5 UMWELTBELANGE ..... 10

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Planungsgegenstand, Planungsziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Moraas hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 25.06.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder" beschlossen.

Im Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung werden Ziel und Zweck der Planung wie folgt benannt:

> *- Ziel ist die Änderung der im Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder" getroffenen Festsetzungen.*

Im Bebauungsplan Nr. 2 existieren Festsetzungen, die rein gestalterische Belange regeln. Es muss festgestellt werden, dass die tatsächliche bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte sich nicht mit der vorhandenen Regelungsdichte und Regelungsschärfe deckt. Dies resultiert zum Teil daraus, dass die Formulierungen der Festsetzungen nicht eindeutig und somit „interpretationsfähig" sind. Schon aus diesem Grund wäre es schwierig, auf Altregelungen zu bestehen bzw. diese durchsetzen zu wollen. Auf die für diese Festsetzungen einzig mögliche Rechtsgrundlage - § 9 Absatz 6 BauGB i.V.m § 86 der Landesbauordnung (LBauO) – ist nicht abgestellt worden. Trotz rechtssystematisch falscher Verankerung gelten diese Regelungen auf Basis der rechtskräftigen Satzungen formal fort und sind in Bauberatungen oder Genehmigungsverfahren anzuwenden (bzw. erfordern Befreiungen). Ein Entfernen dieser Regelungen aus den Bebauungsplänen ist nur durch ein Änderungsverfahren möglich.

Die erforderliche Planänderung wird zudem zum Anlass genommen, die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zu überprüfen. So sollen Festsetzungen, die sich aufgrund zwischenzeitlicher höchstrichterlicher Rechtsprechung als unwirksam erweisen, korrigiert werden.

Da die vorliegende Planänderung nur einiger Teiltextfestsetzungen betrifft, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder" als „textlicher Bebauungsplan".

## 1.2 Bestehendes Planungsrecht und Erforderniss der Änderung

Im Ursprungsbauungsplan wurde bereits ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt neben den notwendigen Erschließungsflächen verschiedene Grünflächen fest. Die zulässige Grundfläche ist mit 0,4 festgesetzt, wobei unter Berücksichtigung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % insgesamt max. 60 % der Parzellen versiegelt werden können. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für ein reines Wohngebiet. In Verbindung mit der zulässigen Eingeschossigkeit wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan besteht aus zeichnerischem Teil und dem Teil B als textlichen Festsetzungen (bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).

Im Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder" wird durch die Eintragung in der Nutzungsschablone für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Dachformen festgesetzt. Die Festsetzung ist eindeutig. Die Gemeinde hat bestimmt, dass Dächer der zukünftigen Wohnbebauung als Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Neigung von 38 - 45 Grad auszuführen sind. Die Oberkante des fertig ausgebauten Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 50 cm oberhalb der Straßenoberkante der Erschließungsstraße liegen. Diese Regelung soll weiterhin gelten, so dass die bestehende Festsetzung in der Planzeichnung unverändert übernommen bzw. nicht geändert wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über eine sogenannte Baufensterfestsetzung geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dabei allseitig mit Baugrenzen umfahren. Die Tiefe der Baufenster variiert im Regelfall zwischen 15,0 m und 25,0 m der einzelnen Baufelder. Weiterhin wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei den gestalterischen textlichen Festsetzungen handelt es sich überwiegend um Regelungen zur Dachform, zur Dacheindeckung in bestimmten Materialien (Dachsteine- bzw. ziegeln), zu Wand- und Farbmaterial, zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen und zur Gestaltung der Vorgärten.

Die seinerzeit formulierten Planungsziele sind umgesetzt. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind nahezu vollständig bebaut.

Die planungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder" der Gemeinde Moraas, in Kraft getreten am 30. Juni 1998, sind nach mehr als 20 Jahren Geltungsdauer nicht mehr zeitgemäß bzw. nicht rechtssicher und bedürfen der Angleichung an heutige städtebauliche Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Moraas. Der Änderungsbedarf ergibt sich daraus, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1998 die heutigen Realisierungsbedingungen für den Einfamilienhausbau noch nicht gekannt und beachtet werden konnten.

In diesem Zusammenhang ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder" erforderlich. Die Auswirkungen der vorgesehenen Änderungen sind städtebaulich vertretbar. Änderungen des planerischen Grundkonzeptes sind nicht erforderlich. Das Baugebiet wird dadurch in seiner grundlegenden Struktur nicht verändert. Die wesentlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

# 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

## 2.1 Bindung an den Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Moraas verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Bislang wurde auch noch kein entsprechender Entwurf erarbeitet.

Damit handelt um einen selbstständigen Bebauungsplan, der einer Genehmigung bedarf.

## 2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

# 3 VERFAHREN

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Moraas haben am 24.06.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Planänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt werden.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### 3.1 Prüfung der Grundvoraussetzung

Einhaltung der Grundzüge der Planung

Die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann in Betracht kommen, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Nach dem Willen des Gesetzgebers kann es sich nur um Änderungen und Ergänzungen von untergeordnetem Gewicht handeln. Maßgebend für die Beurteilung der Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, ist der Vergleich der Änderungen oder Ergänzungen in ihrer Gesamtheit zur Gesamtheit der bisherigen Festsetzungen (so die Rechtsprechung).

Diese gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor. Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans im Siedlungsbereich der Ortslage Moraas und in unmittelbarer Angrenzung zur bestehenden Wohnbebauung. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Fortentwicklung und Anpassung der Planung an geänderte Erfordernisse. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen haben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Auch stehen sie nicht im Widerspruch zum Leitbild der ursprünglichen Planung; die grundsätzliche planerische Konzeption bleibt unverändert. Damit werden im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplans kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000 – Gebiete) werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Planänderung ist eine unselbstständige Änderung, die sich auf einen Teil der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen beschränkt. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

### 3.2 Verfahrensschritte

Für das vereinfachte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. Im vorliegenden Verfahren wird insbesondere von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB sowie des § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Demnach wird im Rahmen des Änderungsverfahrens auf folgende Punkte bzw. Schritte verzichtet:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet nicht statt.
- Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt.
- Bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs werden keine Angaben dazu gemacht, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Mit Beschluss vom 25.06.2020 hat die Gemeindevertretung die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder" im vereinfachten Verfahren beschlossen und den Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben. Ergänzend dazu fand

eine Informationsveranstaltung statt, in der die betroffene Öffentlichkeit über die wesentlichen Ziele und Inhalte der Planung informiert wurde. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 21.09.2020 bis 31.10.2020.

Die Wertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat eine zu einer Änderung des Entwurfes geführt, so dass eine erneute öffentliche Auslegung vom 23.05.2022 bis 24.06.2022 stattgefunden hat.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der o. g. Auslegungen ebenfalls beteiligt.

Im Zuge der Bürgerbeteiligungen wurden von den Bürgern / Bürgerinnen Anregungen und Hinweise formuliert. Ein Großteil der Anregungen betraf die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet. Daraufhin wurde auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung verzichtet.

# 4 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

## 4.1 Allgemeine Ziele

Vorrangiges Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder" ist es, die zum Teil rechtlich nicht mehr begründbaren und nicht zeitgemäßen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu aktualisieren.

Die textlichen Festsetzungen wurden teilweise aus dem Ursprungsplan übernommen oder in Bezug heutige Erfordernisse erneuert. Der Gebietscharakter bleibt unverändert, sodass dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung getragen werden kann. Hierzu wird auf die Eintragung in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Teil B des Bebauungsplanes verwiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist rein textlicher Natur. Die Planzeichnung wird durch die 1. Änderung nicht tangiert. Alle bisherigen zeichnerischen Festlegungen entsprechen nach wie vor der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet und sind daher auch weiterhin Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder".

Den nachfolgenden Ausführungen kann entnommen werden, welche Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohnbebauung zum Roder" durch die 1. Änderung geändert oder aufgehoben werden.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen erfolgt eine inhaltliche Änderung. Änderungen bzw. Ergänzungen wurden in rot angefügt. Herausnahmen wurden durchgestrichen.

## 4.2 Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder" entspricht vollständig dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Oktober 2019 durch das Landkreis Ludwigslust-Parchim ausgegeben wurde. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

## 4.3 Änderung der Festsetzungen

### 4.3.1 Planungsrechtlichen Festsetzungen

**Folgende textliche Festsetzungen werden in modifizierter Form neu gefasst:**

Festsetzung 2 (alt):

- *~~„In dem geplanten Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Haus nach § 9 Abs. 6 BauGB zulässig.~~ Ihre Oberfläche Fußboden im EG soll max. 0,50 m über Straßenoberkante der Erschließungsstraße liegen."*

Festsetzung (2) neu:

- *„Im Bebauungsplan sind maximal zwei Wohnungen (WE) je Einzel- (E) oder Doppelhaus (DH) gemäß §9 Abs. 6 BauGB zulässig. Ihre Oberfläche Fußboden im EG soll max. 0,50 m über Straßenkante der Erschließungsstraße liegen."*

Begründung:

In Ergänzung der bereits zeichnerisch getroffenen Festsetzung:

- Beschränkung der zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser

wird die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei je Gebäude begrenzt. Als Gebäude gelten ein Einzelhaus und ein Doppelhaus.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht darüber hinaus die Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten kleinteiligen städtebaulichen Maßstab zu sichern.

Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Auch mehrgeschossige Wohnblocks oder Doppelhäuser, sofern Sie auf einem Grundstück stehen, bilden ein Einzelhaus.

Um eine Bebauungsstruktur zu erreichen, die dem Charakter eines kleinteilig strukturierten Einfamilienhausgebietes entspricht, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern auf höchstens zwei Wohneinheiten beschränkt.

Damit können flexiblere Wohnansätze, z.B. durch Einliegerwohnungen für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, ermöglicht werden und auch dem wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen kann Rechnung getragen werden.

In Doppelhäusern ist hingegen höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig, um eine zu hohe bauliche Dichte zu vermeiden. Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten sind somit im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da sie zu einer unangemessenen Dichte führen könnten.

Festsetzung 4 (alt):

- *~~„Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig."~~*

Festsetzung 4 (neu):

- *„Für jedes Grundstück sind zwei Zufahrten zugelassen, wobei eine Zufahrt max. 4,00 m und beide Zufahrten zusammen max. 7m breit sein dürfen."*

Begründung:

Jedes Grundstück darf über höchstens zwei Zufahrten verfügen. Die Breite der Zufahrten zu den Grundstücken wird auf 4,00 m beschränkt. Hierdurch soll auch bei schmalen Grundstücken ein hoher Anteil der jeweiligen Straßenfont als Teil des Gartens oder Vorgartens an die Straße grenzen. Dem angestrebten stark durchgrünten Wohngebietscharakter soll dadurch Rechnung getragen werden.

Auch zwei Zufahrten werden zugelassen, die insgesamt nicht mehr als 7 m breit sein dürfen. Bei z. B. einem Einzelhaus mit zwei Wohnungen können so die notwendigen Stellplätze untergebracht werden, ohne das Ziel eines durchgrünten Wohngebietes aufzugeben.

**Die folgenden textlichen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen:**

- *„7. Öffentliche Plätze sind in Verkehrsflächen als Parkspuren vorzusehen".*

Für die textlichen Festsetzung Nr. 7 ist keine rechtliche Grundlage vorhanden. Daher werden diese Regelungen in der aktuellen 1. Planänderung gestrichen.

- *„8. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen ist für die Errichtung baulicher Anlagen, einschl. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (auch Werbeanlag.) sowie die Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,60 – 1,00 m über der Fahrbahn des dazugehörigen Straßenabschnittes unzulässig."*

Der Bebauungsplan setzt keine Sichtflächen fest. Daher wird diese Regelung in der aktuellen 1. Planänderung gestrichen.

### 4.3.2 Örtliche Bauvorschriften

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Die zeichnerischen Festsetzungen zur Dachform sowie zur Dachneigung im Bebauungsplan werden weiterhin behalten und können daher aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen werden.

Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre ist beabsichtigt, die strengen Festsetzungen zu Fassaden- und Dachmaterialien bzw. Farben frei zu lassen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen. Damit wird den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt.

**Die im Teil B des Bebauungsplanes folgende aufgeführten Vorschriften als textlichen Festsetzungen werden aufgehoben:**

**zu den Fassaden/Verglasung:**

> ~~*10. Das Außenmauerwerk ist ziegelsichtig mit rotem Farbton zu errichten. Eine Kombination mit eingefärbten Putzflächen ist zulässig. Reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glasfenstern unzulässig. Der Einsatz von eingefärbter oder verspiegelter Verglasung ist unzulässig.*~~

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Plangebietes wurden bauordnungsrechtliche Regelungen hinsichtlich der Fassadengestaltung in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen. Die damals getroffenen Festsetzungen sind sehr restriktiv und nach heutigen Maßstäben nicht mehr angemessen. Darüber hinaus sind sie zum Teil nicht eindeutig und lassen sich rechtlich kaum begründen.

Aufgrund der vorhandenen Gestaltungsvielfalt ist ein Aufrechterhalten der gestalterischen Festsetzung der Fassadengestaltung bzw. Anpassung verzichtet. Dies ermöglicht den

Bauherren bei Modernisierung bzw. Sanierung mehr Freiheiten in der architektonischen Ausgestaltung ihrer Wohnhäuser und Nebenanlagen und trägt zugleich zu einer lebendigen Vielfalt im Wohngebiet bei.

**zur Dachausbildung:**

~~*9. In dem geplanten Wohngebiet sind Pult und Flachdächer unzulässig.*~~

~~*11. Die Dachdeckung für Sattel- und Walmdächer ist mit roten Dachsteinen bzw. –ziegeln vorzunehmen. Die Dachneigung dieser Dächer soll zwischen 38 bis 45 Grad betragen.*~~

Im Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder" wird durch die Eintragung in der Nutzungsschablone für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Dachformen festgesetzt. Die Festsetzung ist eindeutig. Die Gemeinde hat bestimmt, dass Dächer der zukünftigen Wohnbebauung als Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Neigung von 38 - 45 Grad auszuführen sind. Diese Regelung soll weiterhin gelten, so dass die bestehende Festsetzung in der Planzeichnung unverändert übernommen und können daher aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen werden.

Die im Teil B des Bebauungsplanes aufgeführten Vorschriften (textliche Festsetzung Nr. 9 und Nr. 11) als textlichen Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigung werden aufgehoben.

Begründung:

Nach dem Bebauungsplan ist es Ziel der gestalterischen Festsetzungen, eine landschaftsangepasste, ortsübliche, weitgehendeinheitliche Dachfarbe im Plangebiet zu gewährleisten. Dieses Ziel ist vorliegend nicht erreichbar, weil es in sich widersprüchlich ist, indem einerseits eine Anpassung an die Landschaft /Ort erzielt werden soll, andererseits aber ausschließlich eine rote Dachfarbe zulässig ist. Das Kriterium einer landschaftsangepassten Dacheindeckung verlangt, dass die Landschaft, an die die Anpassung erfolgt und die ihre Prägung wesentlich auch durch ihre Bebauung erfährt, in Blick genommen wird. Hierzu ist festgestellt worden, dass lediglich in den zusammenhängenden Neubaugebiet „Wohnbebauung zum Roder" - infolge der Satzungsregelung - nunmehr ein rotes Farbbild vorherrscht, während die vorhandene Bebauung von Moraas alle Färbungen von rot bis schwarz aufweist.

Von einer Anpassung an die Landschaft kann vor diesem Hintergrund schwerlich die Rede sein, wenn festgesetzt wird, dass im Plangebiet ausschließlich rote und Dachsteine bzw. Ziegel zulässig sind, während das für Mecklenburg typische Rot der Dachfarbelandschaftlich gerade nicht vorherrschend ist. Die Gemeinde verfolgt auch nicht das Ziel, ihre gesamten Ortsränder durch das für Mecklenburg typische Rot zu prägen. In welcher Hinsicht indes das Wohnbebauung, durch Besonderheiten gekennzeichnet ist, die die dort geltende streitbefangene Regelung der Gestaltungssatzung rechtfertigen, ist seitens der Beigeladenen nicht dargelegt und auch sonst nicht ersichtlich.

***Folgende Festsetzung zu Gestaltung des Vorgartens wird angepasst:***

Festsetzung 12 alt:

- *„Die Vorgärten der Grundstücke dürfen nicht als Nutzgärten verwenden. Sie sind mit Solitärgehölzen, Stauden und Blumenpflanzen anzulegen; pro Grundstück ist im Bereich der eingeschossigen Bebauung mindestens ein Laubbaum zu pflanzen".*

Festsetzung7 neu:

- *„Die Vorgärten der Grundstücke sind ausschließlich gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Zugänge oder Zufahrten benötigt werden."*

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch großzügige Vorgärten mit Vorgartenbepflanzungen sowie eine breite gestalterische Vielfalt an Einfriedungsformen aus, die das Wohngebiet entscheidend prägen und eine sehr hohe räumliche Wohnqualität liefern. Um diese in ihrer Gesamtheit erlebbare straßenbegleitende Vorgartenzone weiterhin in ihrem offenen Charakter zu erhalten, wurde auch hier neu Regelung getroffen.

Festsetzung 10 neu:

- *„Die Errichtung von Steinbeete und Steingärten in Vorgärten ist nicht zulässig (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)."*

Die Begrünung von Vorgärten ist vor dem Hintergrund des Klimawandels von zunehmender Bedeutung. So tragen begrünte Flächen im Siedlungsbereich zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation in Gemeinde bei. Darüber hinaus stärken und erhalten sie ökologische Vielfalt.
In den letzten Jahren ist vermehrt die Entstehung von Vorgärten zu beobachten, die diese Funktion nicht gerecht werden, indem sie als Steinbeete oder Steingärten als Vorgärten ausgeführt werden. Diese Steinbeete und Steingärten als Vorgärten aus den o.g. Gründen ausgeschlossen.

# 5 UMWELTBELANGE

*Artenschutz*

Es ergeben sich keine geänderten Aspekte. Die nach § 44 BNatSchG relevanten Arten sind aufgrund der bestehenden Lebensräume nicht zu erwarten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeinde Moraas am 13.07.2023 gebilligt.

Moraas, 12.09.2023 .....

.....
Der Bürgermeister