

Genehmigungsfassung

Begründung der Klarstellungs- und Ergän-
zungssatzung

der Gemeinde Rosenow

für den Ortsteil Rosenow

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Rosenow, 2001-05-30



.....
Bürgermeister

Gliederung

- 1 Grundlagen
- 2 Allgemeine Entwicklungsbedingungen
- 3 Städtebauliche Situation
- 4 Klarstellung und Ergänzung
 - 4.1 Klarstellungsbereich
 - 4.2 Ergänzungsbereich
 - 4.2.1 Kurzcharakteristik der Standorte
 - 4.2.2 Eingriff und Ausgleich
 - 4.3 Satzung
- 5 Verfahrensablauf
- 6 Anlagen
 - 6.1 Satzungsplan
 - 6.2 Zusätzliche Arbeitsgrundlagen (bei Bedarf)

1 Grundlagen

Die Gemeinde Rosenow hat seit dem 19.10.1999 wirksamen Flächennutzungsplan darauf orientiert, den Baulandbedarf vor allem durch die Nutzung vorhandener erschlossener Baulücken im Innenbereich und durch randlich gelegene Ergänzungsflächen in den Ortsteilen zu decken.

Zur Verwirklichung dieser Zielstellung wurde deshalb die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortsteil Rosenow beschlossen.

Für den Ortsteil Tarnow liegt bereits eine solche vor.

Zur Abrundung bieten sich 2 Teilflächen an, die als Bauflächen im F-Plan ausgewiesen sind:

- Der Abschluß der Eigenheimreihe am Kastorfer Weg einschließlich einer vollen beidseitigen Bebauung (Fläche 1)
- Westseitige Bebauung des Weidenweges (Fläche 2), dessen östliche Seite zum Gewerbegebiet Ost gehört.

Insgesamt können damit ca. 15 EH-Standorte gewonnen werden, eine Größe, die dem Eigenbedarf angemessen ist.

2 Allgemeine Entwicklungsbedingungen

Die Gemeinde Rosenow hatte am 30.09.2000 1243 Einwohner, die sich wie folgt verteilen:

Ortsteile	2000	1994
Rosenow	734 EW	722 EW
Luplow	119 EW	113 EW
Schwandt	134 EW	114 EW
Tarnow	221 EW	184 EW
Karlshof	22 EW	21 EW
Voßfeld	13 EW	16 EW
Gesamt	1243 EW	1170 EW

Die Einwohnerzahl ist im Gegensatz zu den meisten ländlichen Gemeinden auch nach der Wende relativ stabil geblieben und hat sogar eine leicht steigende Tendenz.

Rosenow liegt verkehrsgünstig an der B 104 sowie zu dem Unterzentrum Stavenhagen mit Sitz des gleichnamigen Amtes, dem Teilmittelzentrum Malchin sowie dem Oberzentrum Neubrandenburg und ist selbst ländlicher Zentralort für einen Einzugsbereich mit ca. 3100 Einwohnern.

1995 wurden bei der Wohnraumzählung 486 Wohnungen in der Gemeinde erfaßt, und es bestand eine überdurchschnittliche Belegung von ca. 2,4 EW/WE., was vor allem auf den hohen Anteil an Geschoßwohnungsbau zurückzuführen

ist. Seitdem wurden weitere Eigenheime gebaut, so daß ein Rückgang in der Belegungsquote und ein Zuwachs in der Wohnfläche je Einwohner zu verzeichnen ist. Mit den weiteren Standorten durch die beiden Abrundungsflächen und das Baugebiet an der alten Gärtnerei wird eine weitere qualitative und quantitative Verbesserung im Wohnungswesen erreicht, aber auch die Ansiedlung jüngerer Bürger und damit eine notwendige Verjüngung der Altersstruktur.

Durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in der Infrastruktur dürfte die Ver- und Entsorgung der neuen Baustandorte aus dem Ortsnetz heraus gegeben sein, d. h.,

- die Wasserversorgung aus dem vorhandenen Wasserwerk und den Brunnen am nördlichen Ortsrand,
- die Stromversorgung aus dem Ortsnetz über die vorhandenen Trafos,
- der Anschluß an das Mediennetz über die Vermittlungsstelle Kleeth und das bestehende Fernmeldenetz sowie
- die Regen- und Schmutzwasserentsorgung über die erneuerten Leitungssysteme und die neue Abwasserteichanlage.

Im Ort befinden sich die wichtigsten Einrichtungen der Grundversorgung wie Schule, Kita, Kaufhalle, Gaststätte, Apotheke, Arzt und weitere Läden bzw. Dienstleister.

Durch örtliche Betriebe der Landwirtschaft, des Bau- und Kfz-Gewerbes, die Großdeponie sowie die Einrichtungen der Infrastruktur bestehen vergleichsweise zu anderen Dörfern mehr Arbeitsmöglichkeiten. Viele Arbeitskräfte pendeln in die benachbarten Städte aus.

3 Städtebauliche Situation

Das ehemalige Gutsdorf ist verschwunden, lediglich einzelne Gebäude bestehen noch, darunter die Schule (ehemaliges Gutshaus), die Gebäude am Schwanenteich, die Kirche mit Friedhof und Kappelle.

Rosenow wird heute bestimmt von

- dem Geschößwohnungsbau im Ortskern
- den Aufsiedlungsgehöften an der Gartenstraße und der B 104 aus den 30er Jahren
- den Eigenheimen an der Schulstraße und dem Kastorfer Weg aus dem letzten Viertel des letzten Jahrhunderts
- dem Landwirtschaftskomplex sowie dem neuen Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet-Ost und
- den Freiflächen des Sportkomplexes, des Dorfparks und am Schäfersteich.

Die Struktur des Ortes ist relativ geschlossen und kompakt; an der B 104 - Ernst-Thälmann-Straße und der Straße der Zukunft besteht ein kleines Ortszentrum durch die Konzentration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die beiden Ergänzungsflächen fügen sich in diese gegebene Struktur und das Ortsbild ein.

4 Klarstellung und Ergänzung

4.1 Klarstellungsbereich

Zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich zählt alle Bebauung, die nach Anzahl und Anordnung der vorhandenen Bauten eine organische Siedlungsstruktur und damit ein städtebauliches Gewicht hat. Ein Bebauungszusammenhang ist dann gegeben, wenn trotz vorhandener Baulücken noch der Eindruck der Geschlossenheit, also eines baulichen Zusammenhanges gegeben ist. Der Innenbereich ist nicht mit der Baufläche lt. Flächennutzungsplan identisch. Insbesondere werden rückwärtige Gartenbereiche und randliche Lücken nicht in diesen einbezogen. Letztere können durch eine Ergänzungssatzung nach den Grundsätzen des § 34 bebaubar werden und damit dem Innenbereich zuwachsen.

Aus dem Innenbereich werden die Flächen von Bebauungsplänen ausgeschlossen. In Rosenow wird deshalb der Innenbereich von der vorhandenen Bebauung an der

- B 104/E.-Thälmann-Straße
- Blumenstraße
- Schulstraße und
- Straße der Zukunft

bestimmt, wobei die größeren rückwärtigen Gartenbereiche ausgeklammert wurden.

Die Flächen des Landwirtschaftskomplexes wurden wegen der spezifischen ausschließlichen Zweckbindung und der damit verbundenen Privilegierung im Außenbereich belassen. Laut F-Plan besteht für

- den Sportkomplex
- die Kleingärten
- den Park
- die Schloßteiche und den Löschteich

eine Zweckbindung als Freifläche, die als solche in die Klarstellungssatzung nachrichtlich übernommen wurde und damit eine Nutzung als Baufläche ausschließt.

4.2 Ergänzungsbereiche

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen ergänzend in den Innenbereich einbeziehen, wenn diese durch die bauliche Ordnung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt werden, also nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche klar bestimmt sind und ihre Erschließung gesichert ist. Die Neubebauung hat sich in diese nähere Umgebung einzufügen.

Die Gemeinde Rosenow möchte den Innenbereich durch zwei Flächen ergänzen:

Fläche 1: Am Kastorfer Weg/Straße der Zukunft

Fläche 2: Am Weidenweg

4.2.1 Kurzcharakteristik

Fläche 1: Kastorfer Weg

- Lage:** Nördlicher Ortsrand am ländlichen Weg nach Kastorf als Abrundung einer einseitigen Eigenheimbebauung an der Straße der Zukunft. Die vollständige Bebauung des Standortes war schon zu DDR-Zeiten vorgesehen und durch Entwässerungsleitungen vorbereitet.
- Nutzungsart:** Laut F-Plan Teil einer Wohnbaufläche, die vor allem durch Eigenheimbebauung bestimmt wird.
- Gegenwärtige Nutzung:** landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Acker
- Größe:** Ergänzung der vorhandenen straßenbegleitenden Eigenheimreihe auf der westlichen Seite um ca. 50 m bei einer Grundstückstiefe von ca. 25 m = 1250 m² und Bebauung der östlichen Straßenseite über eine Länge von ca. 150 m Länge bei ca. 30 m Grundstückstiefe = 4500 m². Davon ist bereits ein Grundstück bebaut.
- Empfohlene Bebauung:** Eigenheime als Einzel- oder Doppelhäuser bei einer Grundstücksbreite von ca. 20 – 25 m ca. 8 Baustellen und bei einer Grundflächenzahl von ca. 0,3.

Fläche 2: Am Weidenweg

- Lage:** In der Ortslage, rückwärtiger Weg, der von der B 104 südlich abzweigt und als Grundstücks- und Feldzufahrt dient.
- Nutzungsart:** Laut F-Plan als Mischgebiet (MI-Fläche), das durch die herkömmliche Gemengelage an der B 104, aber auch durch das östlich angrenzende neue Gewerbegebiet bestimmt wird. Auf der östlichen Seite grenzen ein Fensterbau- und ein Kfz-Betrieb an den Weidenweg. Gemäß dem B-Plan zum Gewerbegebiet sind nur Betriebe ansiedelbar, die mit einer angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind.
- Gegenwärtige Nutzung:** Vor allem Hausgärten, die zur Siedlungsbebauung aus den 30er Jahren gehören, als Teile eines WS-Gebietes sehr groß ausfallen und heute nicht mehr intensiv genutzt werden.
- Größe:** ca. 200 m x ca. 25 m Tiefe = 6000 m²

Anmerkung: Diese Grundsatzlösung geht von einem Baustandort mit relativ geringen ökologischem Wert aus, wie er meist angetroffen wird (Acker, Grünland, Grabeland). Bei höherwertigen Standorten wird eine Erhöhung der auszugleichenden Fläche notwendig und damit eine anteilige oder vollständige Addition der beiden Grundvarianten.

Beim Erwerb der Fläche sollte eine Klärung angestrebt werden, inwieweit die rückwärtige Ausgleichsfläche zusätzlich zu dem Bauland als Acker oder Grünfläche erworben werden kann. Eine rückwärtige Flächenvergrößerung bietet sich besonders als Form des ländlichen Wohnens an und erlaubt eine unkomplizierte Ausgleichskompensation durch einen Obstgarten oder eine Wildwiese.

Standort 1: Kastorfer Weg/Straße der Zukunft

Eingriffsabschätzung:

Die Flächen werden als Acker genutzt. Beidseitig des ländlichen Weges ist ein ca. 6 m breiter Streifen als Brache, in der sich die Abwasserschächte befinden. Der westliche ist anteilig bepflanzt und setzt sich als Feldhecke mit Kopfweiden fort. Die vorhandenen wenigen Birken sollen erhalten bleiben.

Die Brachstreifen können kaum in das Bauland einbezogen werden, sind jedoch zukünftig zu pflegen und damit als Grün- und Pflanzstreifen zu erhalten.

Ausgleich:

Es bietet sich ein Ausgleich nach Variante 1 an.

Standort 2: Weidenweg

Eingriffsabschätzung:

Es handelt sich um rückwärtige Hausgärten mit vorrangiger Nutzung als Grabeland mit vereinzelt Obstbäumen oder Rasenflächen, Nebengebäude und heckenartige Einfriedungen.

Ausgleich:

Da Variante 1 kaum anwendbar ist und bei weitgehender Schonung des vorhandenen Bewuchses auf Variante 2 nur bedingt zurückgegriffen werden kann, wird zumindest anteilig Variante 3 gewählt werden müssen, d. h., von der Gemeinde ist ein geeigneter Standort für Ausgleichspflanzungen anzubieten, der möglichst direkt am Weidenweg liegen sollte z. B. die Eingrünung des Kfz-Betriebes und der Gewerbefläche oder Begrünung des Parkplatzes.

Als weitere Ausgleichsstandorte bieten sich außerdem an:

- die Grünfläche am Dorfteich z. B. Abpflanzung zum Fensterbau und am Wiesenweg
- das neue Sportplatzgelände
- der Dorfpark.

Eine straßenbegleitende Baumpflanzung und Hecken als Einfriedung sollten angestrebt werden.

Empfohlene Bebauung: Es ist nur eine einseitige Straßenbebauung möglich, weil die östliche Seite zum Gewerbegebiet zählt. Durch die vorhandene Parzellierung ergäben sich bei einer Grundflächenzahl von ca. 0,3 ca. 8 Baustellen, wobei die Grundstücke der ehemaligen Feuerwehr und des Parkplatzes an der B 104 wegen der Verlärmung kaum für eine Wohnbebauung geeignet sind und weiter Parkplatz bleiben sollten.

4.2.2 Eingriff und Ausgleich

Eine detaillierte Berechnung nach der Landesmethode zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung, wie sie bei Bebauungsplanungen im Rahmen des Grünordnungsplanes vorgenommen wird, findet üblicherweise bei Satzungen nach § 34 nicht statt. Es wurden jedoch grundsätzliche Erkenntnisse aus B-Plänen vergleichend herangezogen und auf dieser Basis eine differenzierte standortbezogene Einschätzung vorgenommen. Allgemeingültig kann davon ausgegangen werden, daß der Anteil der Versiegelung bei Ergänzungsflächen wesentlich geringer als bei B-Plänen ist, weil die Erschließung und damit die befestigte Straße schon vorhanden sein müssen. Die sonstige Versiegelung durch den Bau des Hauses, von Nebengebäuden, Zufahrt, Terrasse und ähnlichen Befestigungen liegt erfahrungsgemäß bei ca. 180 – 200 m² je Eigenheim unterscheidet sich kaum von einer Parzelle im B-Plan. Dieser Flächenanteil ist höher als die notwendige Fläche für die Erschließungsstraße/Parkplätze und Geh- bzw. Radwege außerhalb des Grundstückes bei B-Plänen im ländlichen Raum.

Des weiteren ist zu beachten, daß Feldhecken, Obst- und freistehende Laubbäume einen hochwertigen Versiegelungsausgleich erbringen und deshalb bevorzugt zur Anwendung kommen sollten.

Standortunabhängige Ausgleichsabschätzung

Variante 1 (Vorzugslösung) (wenn rückwärtige Feldhecken möglich sind)

Mehrreihige rückwärtige Hecke über die Grundstücksbreite

$(22,5 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 67,5 \text{ m}^2) + \text{Faktor } 3 = 202,5 \text{ m}^2 > \text{als die Versiegelungsfläche}$

Die Bäume auf und vor dem Grundstück bilden ein zusätzliches Flächenpolster, das nicht berücksichtigt wird (Vorzugslösung).

Variante 2 (wenn Feldhecken am Standort nicht möglich sind)

1 Straßenbaum – $25 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 1 = 25 \text{ m}^2$

4 Obst- bzw. Laubbäume – $25 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 2 = 200 \text{ m}^2$

$225 \text{ m}^2 > \text{als die Versiegelungsfläche}$

Variante 3 (Hecke und Bäume gehen nicht am Standort)

Von der Gemeinde müssen geeignete eigene Flächen als Ausgleichsstandorte angeboten werden, wobei sich der Flächenbedarf und die Art des Ausgleiches an den Varianten 1 und 2 orientieren sollten.

4.3 Satzung

Als Satzung ist der Plan mit dem darauf enthaltenen Darstellungen und Angaben anzusehen, der durch diesen Erläuterungsbericht (Begründung) gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ergänzt wird.

Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Klarstellung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) mit der Ergänzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 zu verbinden. Zur Absicherung der nach §§ 1 a und 9 Abs. 1 a in Umsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes geforderten und vorstehend ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wurden in Übereinstimmung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzungen

- § 1 Je neu gebautem Haus ist entweder eine rückwärtige Feldhecke lt. Pflanzschema über die gesamte Grundstücksbreite oder sind 4 – 5 Obst- bzw. Laubbäume auf unversiegelter Fläche, vorzugsweise auf dem Baugrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

5 Verfahrensablauf

Die Satzung wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Die Satzungsverfahren der Klarstellung und Ergänzung wurden miteinander verbunden. Die Erarbeitung erfolgte nach den Regelungen für Bauleitplanungen. Die Raumordnung und Regionalplanung wurden als Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt. Es erfolgte eine Auslegung und TÖB-Beteiligung in der üblichen Form ohne Fristenverkürzung. Der Verfahrensablauf wurde in einer Verfahrensübersicht prüfbar dokumentiert.