

Bebauungsplan Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn

Begründung

Inhalt

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung
2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen
3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets
4. Planungsinhalt / Geplante bauliche Nutzung
5. Umweltverträglichkeit
6. Verfahren
7. Flächenbilanz
8. Kosten und Finanzierung
9. Anlagen
10. Ergänzungen aus TÖB-Beteiligung (gem. § 4 BauGB)

1. **Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich in südwestlicher Randlage im Ortsteil von Groß Rogahn und umfasst einen Teilbereich aus dem Flurstück 155/1 der Flur 1. Die Größe beträgt ca. 0,7 ha.

Das Areal wurde in den zurückliegenden Jahren als Reiterhof vor allem für die Pferdehaltung, Dressur und Durchführung von Turnierwettkämpfen genutzt. Dafür standen neben dem benachbarten Stallgebäude die angrenzenden Freilandflächen sowie der Turnierplatz für Wettkämpfe zur Verfügung. Seit der Nutzungseinstellung vor einigen Jahren ist das Terrain mit seinem Bestand ungenutzt. Damit sich aus diesem Zustand keine dauerhafte Brache entwickelt, beabsichtigt die Gemeinde daher, eine Abrundung der Ortsbebauung an dieser Stelle einzuleiten. Diesbezüglich soll die Fläche des ehemaligen Turnierplatzes, die direkt an der Ortserschließungsstraße „Am Turnierplatz“ anliegt, als Baufläche für Wohnbebauung in ortsüblicher Bauweise entwickelt werden.

Das Planungsziel besteht darin, für das Areal des Turnierplatzes, als Teilfläche der ehemaligen Reitanlage, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnraum zu schaffen. Die Planungsabsicht der Gemeinde wird durch die Firma RVR Consulting GmbH als Vorhabenträger unterstützt.

2. **Übergeordnete und vorbereitende Planungen**

2.1 Landesplanung und Regionales Raumentwicklungsprogramm

Für das Vorhabens sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) sowie dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) zugrunde zu legen. Die Gemeinde Klein Rogahn ist dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet und unterliegt damit einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Die Gemeinden bilden gemeinsam mit der jeweiligen Stadt einen landesinternen Stadt-Umland-Raum. Aus dieser Verhältnismäßigkeit heraus ist in Gemeinden, die nicht als zentrale Orte gelten, die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Dafür sollen in erster Linie innerörtliche Baulandreserven genutzt werden.

Grundlage für die interkommunale Abstimmung bilden entsprechende Stadt-Umland-Konzepte. Aus dem „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2020“ ist abzuleiten, dass für die Gemeinde Klein Rogahn bis 2020 ein Entwicklungspotenzial von 15 WE zur Verfügung

steht. Das Vorhaben entspricht somit den Programmsätzen 4.1 (5)Z LEP M-V und 4.1 (2)Z RREP WM zur Innenentwicklung.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Klein Rogahn verfügt neben der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, in der die Fläche als Innenbereich dargestellt ist, über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die Plangebietsfläche als „Reitplatz“ ausgewiesen. Die vorliegende Planungsabsicht weicht von dieser Festsetzung ab. Auf Grund der erfolgten Nutzungsänderung ist die Entwicklung des Bebauungsplans abweichend zum bestehenden Flächennutzungsplan möglich, da der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht. Eine entsprechende Änderung ist zukünftig im Flächennutzungsplan vorzunehmen.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bedarf er der Genehmigung.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (2005) enthält zu dieser Fläche keine speziellen Anforderungen.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Randlage im Ortsteil Groß Rogahn, an der Straße „Am Turnierplatz“. Das Plangebiet wird nördlich durch die Straße „Am Turnierplatz“, östlich und westlich jeweils durch bebaute Grundstücke und südlich durch Weideflächen des ehemaligen Reiterhofes, begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 7.600 m².

3.2 Bestand und vorhandene Struktur

Der Turnierplatz des ehemaligen Reiterhofes ist auf Grund der ursprünglichen Nutzungseigenschaften durch ein Brüstungsgeländer von angrenzenden Flächen abgeteilt. Die Turnierplatzfläche ist eben angelegt, weist inzwischen einen flachen Grasbewuchs auf und ist darüber hinaus ohne jegliche bauliche Anlage. Die Fläche ist geringfügig höher gelegen, als die Erschließungsstraße. Südöstlich versetzt mit ausreichendem Nutzungsabstand befindet sich ein zweigeschossiges Stallgebäude in Ziegelbauweise und flach geneigtem Satteldach. Das östlich angrenzende Baugebiet ist überwiegend mit zweigeschossigen, modernen Einzelhäusern mit Flachdach bebaut, während auf den westlich angrenzenden Grundstücken vorwiegend Wohnhäuser und Nebengebäude in ortstypischer, historischer Bauweise anzutreffen sind.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt auf gesamter Länge unmittelbar an die Ortsstraße „Am Turnierplatz“ an, so dass für die straßenseitigen Grundstücke eine unmittelbare Anbindung besteht, während die abgewandten, hinteren Grundstücke über eine separat herzustellende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an die öffentliche Erschließung anzubinden sind.

3.4 Bodenverhältnisse

Erste standortbezogene Bodenerprobungen liegen vor. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass Flachgründungen grundsätzlich möglich sind. Die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist als ausreichend anzunehmen.

3.5 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Auf Grund der Lage im Siedlungsraum hat das Plangebiet nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten. Gefährdete, anspruchsvolle bzw. seltene Arten wurden nicht festgestellt und dürften nicht vorkommen.

3.6 Denkmalschutz / Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebietes existieren keine Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V zu genehmigen wären.

3.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine verbindlichen Angaben zu Altablagerungen im Planungsgebiet. Eine Kampfmittelbelastung ist ebenfalls nicht nachgewiesen.

3.8 Grundwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Anforderungen zum Grundwasserschutz.

4. Planungsinhalt / Geplante bauliche Nutzung

4.1 Bauliche Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, ausschließlich mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden. Sämtliche übrigen, allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da sowohl in Bezug auf die geringe Größe als auch die Lage des Plangebiets kein Erfordernis besteht, erweiterte innerörtliche Versorgungsfunktionen anzusiedeln.

Mit der Festsetzung, dass in den Wohngebäuden jeweils nur eine Wohnung zulässig ist, soll die Voraussetzung für die Entwicklung von ortsüblichen Strukturen sichergestellt werden. Einzige Ausnahme stellt das Gebiet W3 dar, in dem die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit zwei Wohneinheiten zulässig ist. Die damit verbundene Baumassenverteilung ist städtebaulich so angelegt, dass ein Übergang entsteht zwischen der allgemein üblichen Einfamilienhausgröße und dem westlich angrenzenden Gebäudebestand der Altbebauung des Dorfes.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen / Baulinien

Die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen ist innerhalb der Baugrenzen möglich, wobei ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß akzeptabel ist. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sollen frei von jeglicher Überbauung bleiben, um eine optische Weiträumigkeit des Erscheinungsbildes nicht durch Nebenbauten einzugrenzen, indem die äußeren Umgebungsflächen der Grundstücke ausschließlich durch Vegetation und Freiraum geprägt sind.

Höhen

Für die die Bebauung wird generell die Zweigeschossigkeit (gem. Landesbauordnung) zugelassen, um eine größtmögliche Flächenausnutzung zu ermöglichen. Die Gebäudehöhe wird allerdings durch die Festsetzungen der Traufhöhen begrenzt. Damit wird die Absicht verfolgt, dass Gebäude errichtet werden, die sich in das von der Gemeinde beabsichtigte Erscheinungsbild des Ortes einfügen. Die Höhenlage der Wohnhäuser wird durch die Festsetzung zur Oberkante des Fertigfußbodens ebenfalls begrenzt, damit keine überzogenen Aufschüttungen vorgenommen werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen für die technische Versorgung und Erschließung des Gebietes sowie für Anlagen erneuerbarer Energien sind ausnahmsweise zulässig, um die Ausrichtung der Anwendbarkeit erneuerbarer Energien zu unterstützen. Anlagen für die Tier- und Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

4.1.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Grundstückszufahrten von der östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden in der Planung generell ausgeschlossen. Die sonstigen Grundstückszufahrten sollten auf ein praktikabel nutzbares Breitenmaß reduziert werden, so dass die Erschließungsfläche in ihrer technischen Ausführung jeweils auf einen Zufahrtsbereich zum Grundstück ausgerichtet werden kann. Die übrigen Grundstücksgrenzen können dann mit entsprechender Abpflanzung oder Zäunen versehen werden. Die Festsetzung zu den Dächern dient dazu, die Hausformen an die Umgebungsbebauung des Dorfes anzupassen, bzw. wie im Fall des Mehrgenerationenhauses, die Baumasse auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4.2 Naturhaushalt / Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich von Groß Rogahn und ist nicht größer als 20.000 m², so dass es ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist, für den ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Daher kann von einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden, wenn der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wenn weiterhin nach Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflichtigkeit besteht sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Zustimmung der UNB bildet dafür die erforderlichlich und verbindlich einzuholende Grundlage.

4.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

4.3.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der anliegenden Straße „Am Turnierplatz“ aus. Für die Erschließung der südlichen Grundstücke wird von der Straße „Am Turnierplatz“ eine private Erschließungsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in das Plangebiet geführt. In östlicher Randlage wird eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Gemeinde errichtet, um die Verbindung zwischen der Straße „Am Turnierplatz“ und den Flächen am alten Pferdestall für die öffentliche Nutzung sicherzustellen.

4.3.2 Technische Infrastruktur

Die Trinkwasserver- und Schutzwasserentsorgung für die Grundstücke erfolgt durch die Anbindung an die bestehenden Versorgungsnetze. Die Leitungen werden innerhalb der Erschließungstrassen geführt.

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen vorgenommen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist unmittelbar zur Versickerung vorzusehen. Die Installation von Regenwasserspeichern bzw. Zisternen für die Gartenbewässerung ist möglich. Die Regenentwässerung von den Erschließungsflächen ist ortsüblich abzuleiten.

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ortsüblichen Entsorgung durch das zuständige Versorgungsunternehmen. Für die südlich gelegenen Baugrundstücke wird auf der privaten Erschließungsfläche ein Stellplatz für Müllbehälter am Entsorgungstermin ausgewiesen. Dieser Stellplatz ist von der Straße „Am Turnierplatz“ direkt erreichbar anzulegen.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Immissionsschutz

Da sich die Zulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich auf Wohngebäude und Wohnnutzung bezieht, sind Immissionsbelastungen durch Lärm nicht zu erwarten.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, ist gem. TA-Lärm sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm Nummer 6 nicht überschreitet.

Darin sind folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden festgelegt:

in allgemeinen Wohngebieten tags = 55 dB(A) nachts = 40 dB(A)

in Dorfgebieten tags = 60 dB(A) nachts = 45 dB(A)

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind.

Die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte ist zu gewährleisten und wird ggf. im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Zulassung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung unterzogen.

6. Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2017 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Die Gemeinde Klein Rogahn hat den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Turnierplatz“ nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7600 m², so dass die Voraussetzung der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² erfüllt ist. Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Grundstücksfläche und der im Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB liegt.

Grundlage für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens ist die vorausgehende Klärung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht erforderlich sowie, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Nach Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr.12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn hat sich gezeigt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB vorliegen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

7. Flächenbilanz

Flächengrößen:

- Wohnbaufläche W1	4.694 m ²
- Wohnbaufläche W2	1.142 m ²
- Wohnbaufläche W3	1.178 m ²
- Erschließungsfläche 1	371 m ²
- Erschließungsfläche 2	222 m ²

Fläche gesamt ca. 7.607 m²

8. Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans werden von der Firma RVR Consulting GmbH, Hauptstraße 22, 19372 Karrenzin OT Neu Herzfeld, getragen. Eine Kostenübernahmeerklärung dazu liegt der Gemeinde vor.

9. Anlagen

- Naturschutzrechtliche Genehmigungsunterlage
(erstellt durch: OLP Klisch & Schmidt, Freie Landschaftsarchitekten, Bearbeiter: Sören Möller)

10. Ergänzungen aus TÖB Beteiligung (gem. § 4 BauGB)