



GEMEINDE ROGGENTIN

Landkreis Mecklenburg-Strelitz

Satzung der Gemeinde Roggentin über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schillersdorf

Dipl.-Ing. R. Ludwig
- Stadt- und Regionalplaner -
Kanalstraße 12 - 26135 Oldenburg

Erläuterungen für die Satzung der Gemeinde Roggentin über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schillersdorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG.

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Allgemeines	1
2. Lage, Struktur	1
3. Abgrenzung	2
4. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	3
5. Belange der Denkmalpflege	5
5.1 Bodendenkmale	5
5.2 Baudenkmale	6
6. Ver- und Entsorgung	6
6.1 Energieversorgung	6
6.2 Fernmeldetechnische Versorgung	6
6.3 Wasserversorgung	6
6.4 Löschwasserversorgung	6
6.5 Abwasserbeseitigung	7
6.6 Oberflächenentwässerung	7
6.7 Abfallbeseitigung	8
7. Altablagerungen	8

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Roggentin erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, die für den o.g. Ortsteil die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Abrundung Außenbereichsflächen dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 3 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Durch die Nähe zu den Städten Mirow (Unterzentrum) und Wesenberg sowie durch die hervorragende landschaftliche Einbettung ist die Ortschaft Schillersdorf als Wohnstandort interessant. Es liegen bereits mehrere Bauanträge von Ortsansässigen bzw. von Bauwilligen aus dem gesamten Gemeindegebiet vor. Um die Nachfrage nach baureifen Grundstücken befriedigen zu können, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin diese Satzung aufgestellt.

2. LAGE, STRUKTUR

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Roggentin hat eine Gesamtgröße von ca. 7.200 ha und zählt 638 Einwohner. Die Gemeinde besteht aus den Ortschaften Babke, Blankenförde/Kakeldütt, Schillersdorf, Qualzow, Roggentin und Leussow. Roggentin ist der Hauptort der Gemeinde.

In Qualzow befindet sich das Gemeindebüro und die Verwaltungsgemeinschaft hat ihren Sitz im Amt Mirow.

Nach dem ersten Landesraumordnungsprogramm nimmt die Gemeinde Roggentin im Siedlungsnetz des Landes Mecklenburg Vorpommern keine zentralörtliche Funktion wahr. Sie zählt aber zu dem „Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung“.

Die gewachsenen bindigen und nichtbindigen Böden des Pleistozäns stellen grundsätzlich in den Ortslagen einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar. Aufgrund der geringen Bodenwerte für die Landwirtschaft wurde der größte Teil des Gemeindegebietes in die Grenzen des Müritz-Nationalparkes mit einbezogen.

Die Ortslage Schillersdorf ist aber von keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts betroffen.

Sie liegt ca. 3,5 km nordwestlich von Roggentin. Über die Dorfstraße mit Anschluß an die Kreisstraße Nr. 2, die in ca. 3 km Entfernung südlich an der Ortschaft vorbeiführt, ist Schillersdorf an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (siehe Übersichtsplan).

Geprägt wird der Siedlungsraum durch eine mehr oder weniger intensive landwirtschaftliche Bodennutzung (Acker- und Grünlandflächen). An den nördlichen Ortsrand grenzen ausgedehnte Waldflächen an.

1270 wurde Schillersdorf erstmalig urkundlich erwähnt. 1664 brannte das gesamte Dorf, bis auf die Kirche, ab.

Die Ortschaft ist als Angerdorf mit Kirchhof und Teich in der Mitte angelegt worden. Die heutige Bebauung erstreckt sich „bandartig“ entlang der Dorfstraße ohne nennenswerte Nebenwege, so daß der typische Charakter eines Angerdorfes verloren gegangen ist.

Die alte Bausubstanz ist eingeschossig, vereinzelt mit einem Drempelgeschoß, gemauert oder verputzt mit Steildächern. Trauf- und Giebelstellung wechseln.

Der Gesamteindruck der ländlichen Prägung muß erhalten bleiben. Neubauten müssen sich daher in das überlieferte Straßenbild einfügen.

Darüber hinaus sind die für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke vorgesehenen und in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogenen Wirtschaftswege (z.Z. noch unbefestigt) entsprechend ihrer künftigen Funktion auszubauen.

In der Ortschaft ist eine Vielzahl von Bäumen (überwiegend Linden), z.T. als erhaltenswerte Einzelbäume, z.T. als Straßenbegleitgrün mit dorfbildprägendem Charakter, vorhanden. Der Baumbestand wurde in die Planzeichnung übernommen und entsprechend festgesetzt. Er ist zu erhalten und vor Beschädigungen zu bewahren.

3. ABGRENZUNG

Der Innenbereich der Ortschaft nach § 34 Abs. 1 BauGB ist durch die baulichen Strukturen eindeutig abgegrenzt (siehe Planzeichnung schraffierter Bereich). Darüber hinaus wurden einzelne Außenbereichsgrundstücke und Außenbereichsflächen am Ortsrand gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den Innenbereich mit einbezogen.

Ziel der Gemeinde Roggentin ist es, in diesen Bereichen für potentiell erschlossenes Bauland kurzfristig Baurecht zu schaffen.

Für die einbezogenen Flächen trifft entsprechend § 4 Abs. 2a Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG zu, daß sie

- 1. durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind und*
- 2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt.*

Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Aufgrund der gegebenen baulichen Situation und dem Mangel an Wohnraum in der Ortslage von Schillersdorf soll über diese Satzung die Möglichkeit eröffnet werden,

Wohnzwecken dienende Vorhaben verwirklichen zu können. Gleichzeitig werden im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Voraussetzungen für eine gewisse Eigenentwicklung der Ortschaft getroffen. Die Vorhaben müssen sich allerdings an die vorhandenen Gebäude im Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen anpassen, damit städtebaulich die Homogenität dieser Bereiche erhalten bleibt. Um dieses zu gewährleisten, wurden für die einbezogenen Außenbereichsflächen einzelne planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 (nur Wohngebäude zulässig) wird dem § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG entsprochen.

Die weiteren ergänzenden Festsetzungen für die einbezogenen Außenbereichsflächen - Baugrenzen, Eingeschossigkeit, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - garantieren eine ausreichende Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung.

Für Lückenschließungen im Innenbereich gilt § 34 Abs. 1 BauGB, wonach ein Vorhaben u.a. zulässig ist, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

4. AUSWIRKUNG DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT (Eingriffsregelung)

Infolge der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

Gemäß § 8a BNatSchG besteht daher die Verpflichtung (auch für Abrundungssatzungen) die Elemente der Eingriffsregelung (Vermeidungsgebot und Ausgleichs-/Ersatzpflicht) zu berücksichtigen. Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde Roggentin durch die Festsetzung verschiedener Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieser Satzung nachgekommen.

Bei den einbezogenen Außenbereichsflächen, die durch diese Satzung Veränderungen unterworfen sind, handelt es sich

- 1. um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (Bereich östlich der Dorfstraße) zu einer Größe von ca. 28.100 m². Durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und durch hohe Düngemittelabgaben können nur noch wenige Pflanzenarten auf den Intensiväckern auflaufen. Diese Ackerflächen, die teilweise bereits von Bebauung umgeben sind, sind daher aus ökologischer Sicht nur von einer geringen Wertigkeit. Darüber hinaus sind auf diesen Flächen keine Ackerrandstreifen bzw. Feldgehölze vorhanden.*
- 2. Um eine artenarme Intensivgrünlandfläche (südlich der Straße nach Qualzow) zu einer Größe von ca. 1.500 m².*

Anmerkung: Die bereits bebauten Grundstücke in den o.g. Bereichen wurden in die Flächenbilanz nicht mit einbezogen.

Aus Sicht der Natur- und Landschaftspflege sind diese o.g. Flächen (Gesamtfläche ca. 29.600 m²) von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und daher als „wenig empfindlich“ zu bewerten und der Eingriff daher durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen ausgleichbar.

Durch die Ausweisung von Bauflächen wird aber eine Veränderung der derzeitigen ökologischen Situation erfolgen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind dann unzulässig, wenn nach Abwägung aller Anforderungen untereinander die Belange des Naturschutzes vorgehen. Mit der Aufstellung dieser Satzung soll die Voraussetzung geschaffen werden, den dringenden Wohnraumbedarf in der Ortschaft Schillersdorf zu decken.

Die einbezogenen Außenbereichsflächen werden als geeigneter Standort dafür angesehen, da an bereits bestehende Bebauung angeschlossen wird und Erschließungsstraßen bereits vorhanden sind, so daß keine neue „Insellage“ in der freien Landschaft entsteht. Gemäß Bestandsaufnahme sind von der Umnutzung „weniger empfindliche Bereiche“ betroffen, so daß insgesamt die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Bebauung zu rechtfertigen sind. Auch die Tatsache, daß die zerstörten Werte und Funktionen durch entsprechende Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wiederhergestellt werden können, macht den Eingriff insgesamt verträglich.

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- 1. Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes;**
- 2. Pflanzen von mindestens 3 heimischen Laubbäumen auf den jeweiligen Neubaugrundstücken (bei 15-20 angestrebten Wohneinheiten ca. 50 Einzelbäume);**
- 3. Anlegen einer einseitigen Baumreihe entlang des den östlichen Geltungsbereich begrenzenden Wirtschaftsweges (ca. 60 Einzelbäume) ;**
- 4. Herrichten einer extensiv zu nutzenden Grünlandfläche auf den Flurstücken 64 und 65 zu einer Größe von ca. 9.800 m²;**

Bei einem zu erwartenden Versiegelungsgrad der inanspruchgenommenen Außenbereichsflächen von 30 % durch Bebauung und Zuwegungen etc. ergibt sich eine versiegelte Fläche von insgesamt ca. 8.900 m².

Durch die hier festgesetzte Maßnahme (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) zu einer Größe von ca. 9.800 m² zuzüglich der Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken (ca. 50 Stück) und entlang des Wirtschaftsweges (ca. 60 Stück) ist die Gemeinde Roggentin der Ansicht, daß bei der Realisierung der Satzung die Belange von Natur und Land-

schaft und die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausreichend aufeinander abgestimmt sind und somit der Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zulässig ist.

Das Landschaftsbild ändert sich insofern, als die vorhandenen Freiflächen durch eine Wohnbebauung ersetzt werden. Da es sich dabei aber um eine Arrondierung handelt und außerdem Maßnahmen festgesetzt werden (Bepflanzungen), die landschaftsästhetisch wirksam sind, können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ebenfalls kompensiert werden.

5. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

5.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn aber während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

5.2 Baudenkmale

Das lt. Denkmalliste der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz im Bereich der Satzung vorhandene und nachfolgend aufgeführte Baudenkmal wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

- Kirchturmrest

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die EMO (Energieversorgung Müritz-Oderhaff Aktiengesellschaft). Das vorhandene Netz kann bzw. wird dem Bedarf entsprechend erweitert.

6.2 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche TELEKOM AG, Direktion Rostock, 17009 Neubrandenburg. Das vorhandene Netz kann bzw. wird dem Bedarf entsprechend erweitert.

6.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Neustrelitz GmbH sichergestellt. Die Ortslage Schillersdorf ist an die Wasserfassung Roggentin angeschlossen und somit wasserversorgungsseitig erschlossen. Das vorhandene Netz kann bzw. wird dem Bedarf entsprechend erweitert. Bauliche Erweiterungen sind jedoch dem Versorgungsträger rechtzeitig mitzuteilen.

Hinweis: Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Ungeachtet desse ist, entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG, bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen.

6.4 Löschwasserversorgung

Es wird darauf hingewiesen, daß eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung durch den vorhandenen Löschwasserteich bzw. durch den in 2,5 km entfernten Lepinsee in Schillersdorf nicht in vollem Umfang gegeben ist, daher sind in der Ortslage drei Hydranten zu installieren.

6.5 Abwasserbeseitigung

Eine zentrale Entwässerung ist in der Ortschaft wie im gesamten Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über Kleinkläranlagen nach TGL bzw. DIN 4261 mit Untergrundverrieselung und abflußlose Sammelgruben entsorgt bzw. abgefahren.

Die anfallenden Fäkalienschlämme werden auf der neuen Kläranlage (vollbiologische Behandlung) in Mirow entsorgt.

Ihrer Pflicht, das Abwasser so zu beseitigen, daß das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird, kommt die Gemeinde Roggentin im Rahmen der in der Abwasserkonzeption dargestellten Lösungsmöglichkeiten nach. Demnach stellt sich, bei biologischer Behandlung des Abwassers, die Überleitung der Abwässer auf die Kläranlage Mirow als die Vorzugslösung dar. Sind die Anforderungen an die Abwasserbehandlung nicht so hoch, so ist auch der Einsatz von Kleinkläranlagen und/oder Sammelgruben möglich.

Kommt die zentrale Lösung zum tragen, so sind Investitionen im Kanalbereich im Jahre 2000 geplant. Nach derzeitigem Planungsstand wird nur ein Schmutzkanal DN 200 gebaut, der die Abwässer der Grundstücke sammelt. Das auf den Grundstücken und den Straßen anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickert werden.

Grundstücke, die bei der zentralen Lösung nicht mit vertretbaren Kosten an den Kanal angeschlossen werden können, sollen weiterhin über Kleinkläranlagen oder abflußlosen Sammelgruben entsorgt werden.

Ist der Einsatz von Kleinkläranlagen und/oder Sammelgruben flächendeckend möglich, so hat der Grundstückseigentümer seine auf dem Grundstück befindliche bzw. die neue Anlage entsprechend den gültigen Richtlinien und Normen (DIN) zu sanieren bzw. zu bauen. Ist eine Sanierung, Umbau nicht möglich, so ist die Altanlage rückzubauen und eine neue Anlage nach DIN zu errichten. Die Kosten trägt in jedem Fall der Grundstückseigentümer.

6.6 Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt aufgrund der geeigneten Bodenverhältnisse durch Verrieselung.

6.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Mecklenburg-Strelitz bzw. dessen Auftragnehmer.

Hinweis:

1. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, daß der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwertung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.
2. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

7. ALTABLAGERUNGEN

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen/Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen i.S.d. § 22 AbfAlG M-V.

Sollten dem Planungsträger gegenteilige Tatsachen bekannt sein oder im Zuge der weiteren Planungsarbeiten bzw. im Rahmen der Bautätigkeit bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1(5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz - Umweltamt - zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet bzw. festgesetzt werden können.

Roggentin, den 20.11.1997.....

M. Falnow
.....
Bürgermeister

Die Satzung wurde im Auftrage der Gemeinde Roggentin ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. R. Ludwig
- Stadt- und Regionalplaner -
Kanalstraße 12, 26135 Oldenburg

Oldenburg, November 1997