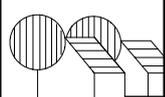
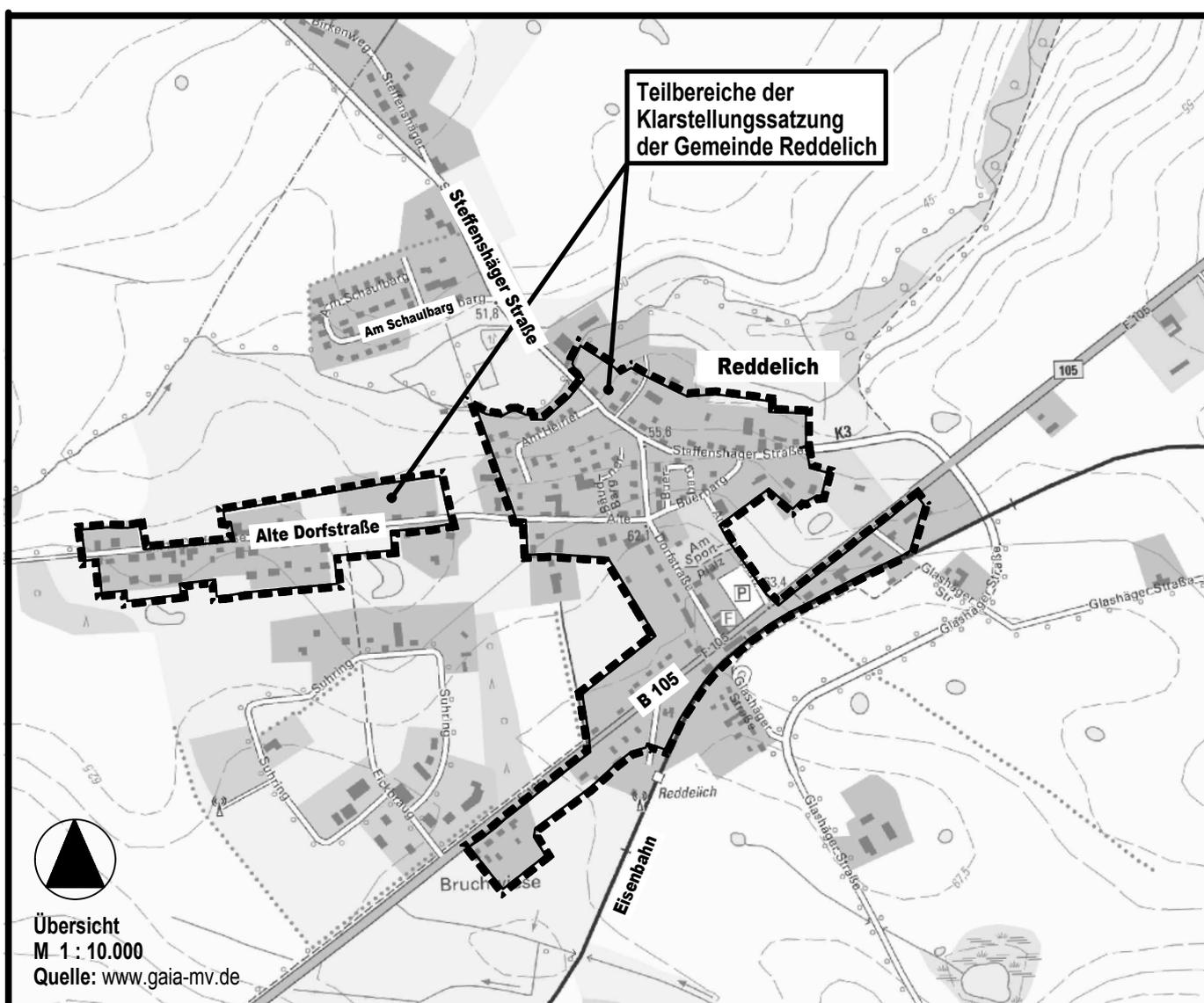


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DIE KLARSTELLUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS FÜR DEN TEILBEREICH 1 UND DEN TEILBEREICH 2 DER GEMEINDE REDDELICH GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105- 0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 10. Dezember 2018

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2 der Gemeinde Reddelich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung)

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	2
Städtebaulicher Teil	
1. Gründe für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	2
2. Klarstellungssatzung	2
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.2 Plangrundlage	3
2.3 Bestandteile der Satzung	3
2.4 Rechtsgrundlagen	3
3. Gründe für die Aufstellung der Klarstellungssatzung	3
4. Beschreibung des Plangebietes	4
4.1 Gebiets- und Bestandssituation	4
4.2 Schutzgebiete Schutzobjekte	13
5. Immissionsschutz	13
6. Erschließung	14
TEIL 2	15
Ausfertigung	
1. Beschluss über die Begründung	15
2. Arbeitsvermerke	15

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Reddelich hatte ursprünglich die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beabsichtigt.

Mit der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB galt es die vorhandene Ortslage klarzustellen und somit die Innenbereichsqualität der Grundstücke zu definieren und darzustellen. Es wird das Ziel verfolgt, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit herzustellen und zweifelsfrei die Lage der Grundstücke im Innenbereich zu definieren.

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Es erfolgte die Einbeziehung einer Fläche an der Straße „Alte Dorfstraße“ und die Einbeziehung einer Fläche an der Straße „Am Sportplatz“. Es handelt sich hierbei um Flächen von einem größeren Gewicht, die durch die angrenzende und umgebende Bebauung geprägt werden, jedoch aufgrund ihrer Größe nicht in den Innenbereich durch Klarstellung zugehörig einbezogen werden können.

Mit dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom 24.07.2017 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens und in Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich in ihrer Sitzung am 03.09.2018 beschlossen, das begonnene Planverfahren zu trennen und gesonderte Satzungen für die Klarstellung und die Ergänzungsflächen aufzustellen. Die Teilbereiche der Ergänzungsflächen werden als Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsprechend dem Aufstellungsverfahren als Ergänzungssatzung weitergeführt. Die Teilbereiche der Klarstellungssatzung werden als Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB mit dem Satzungsbeschluss beendet. Mit der Klarstellungssatzung werden die jeweiligen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für die Teilbereiche 1 und 2 der Gemeinde Reddelich klarstellend festgelegt.

2. Klarstellungssatzung

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich umfasst die unbeplanten Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Reddelich und wird in zwei Teilbereiche gegliedert.

Der Teilbereich 1 umfasst die vorhandene Bebauung beidseitig der „Alten Dorfstraße“ und stellt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich klar.

Der Teilbereich 2 stellt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für diesen Bereich des Gemeindegebietes zum Außenbereich klar.

Die Teilbereiche der Ergänzungssatzung sind nicht mehr Gegenstand dieses Planverfahrens. Es wird das Verfahren gesondert geführt.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Klarstellungssatzung dient ein Flurkartenauszug auf der Grundlage der ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster) vom Februar 2010. Die Daten wurden durch den Zweckverband „Kühlung“ in Abstimmung mit dem Amt Bad Doberan-Land für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt.

2.3 Bestandteile der Satzung

Die Klarstellungssatzung der Gemeinde Reddelich besteht aus:

- Lageplan im Maßstab 1: 2.000 mit dem Satzungstext,
- Verfahrensvermerken.

Der Klarstellungssatzung wird diese Begründung beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung der Klarstellungssatzung

Die Gemeinde Reddelich stellt zur Klarstellung und Festsetzung der Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2 diese Satzung gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf. Die Zulässigkeit von Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich nach § 34 BauGB. Gerade im Übergang zum Außenbereich ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich nicht immer eindeutig. Es wird das Ziel verfolgt, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit herzustellen und zweifelsfrei die Lage der Grundstücke im Innenbereich zu definieren. Mit Klarstellungssatzung können einzelne Bebauungsmöglichkeiten in der Ortslage Reddelich zweifelsfrei geregelt werden.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, sofern sie sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Es handelt sich um eine verfahrensfreie Satzung. Die Klarstellungssatzung wurde durch die Gemeindevertretung am 10.12.2018 beschlossen.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Gebiets- und Bestandssituation

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden die Flächen der Ortslage hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil überprüft und bewertet. Ausgeschlossen wurden Flächen, die sich innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes befinden und Flächen für die aus Sicht der Gemeinde ein Planungserfordernis besteht.

Die Klarstellungssatzung umfasst zwei Teilbereiche. Innerhalb der Teilbereiche werden Baulücken in Bezug auf eine Klarstellung definiert und klassifiziert. Die Ergänzungsflächen ehemals die Fläche 6 und die Fläche 12 sind als Teilbereich A und Teilbereich B dargestellt und sind nicht mehr Gegenstand der Klarstellungssatzung.

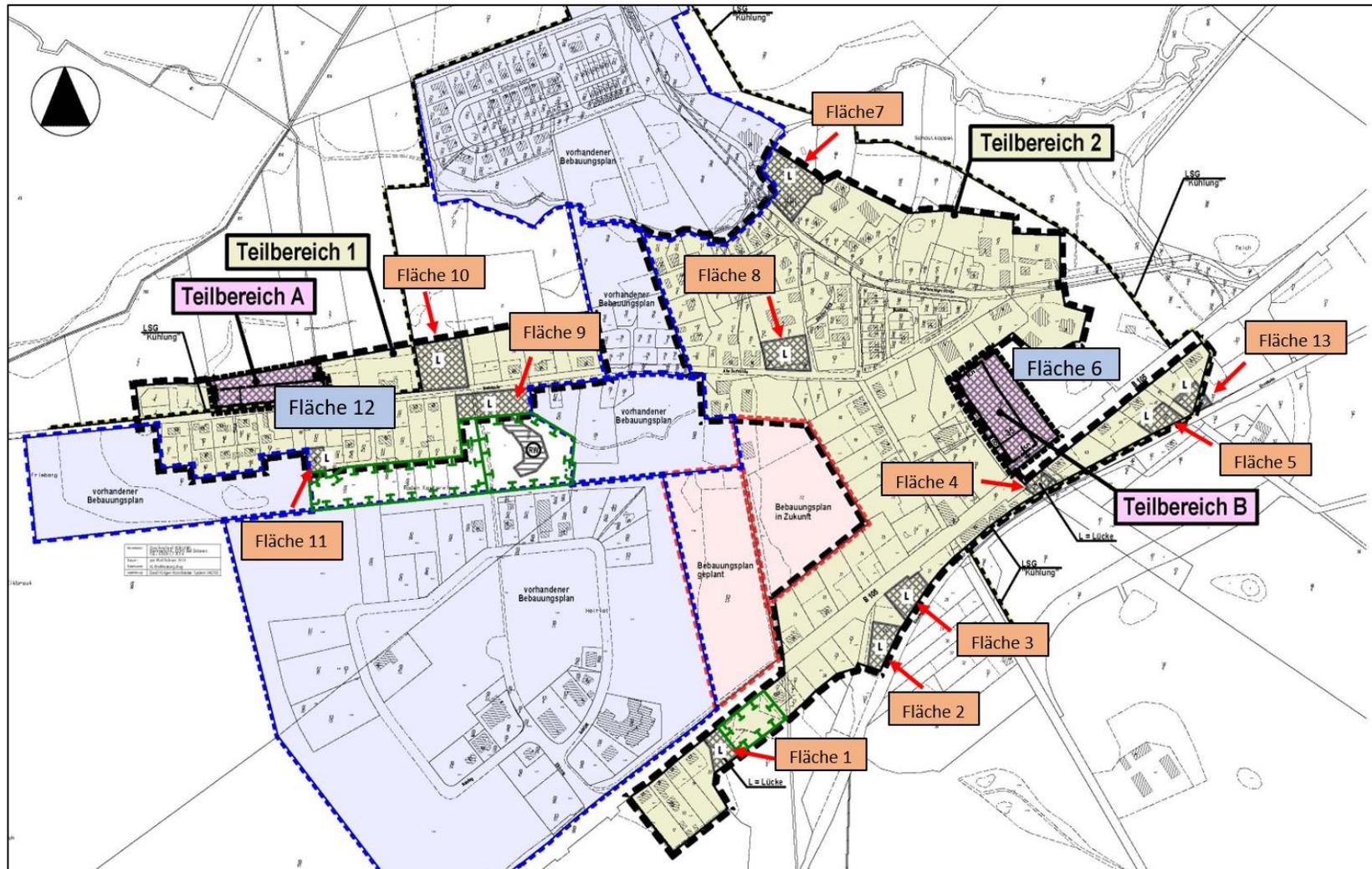


Abb. 1: Übersichtsplan der Flächenbezeichnungen

Die städtebauliche Beschreibung der Baulücken erfolgt unter Beachtung des naturräumlichen Bestandes. Die Lage der einzelnen Flächen ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Die Flächen 1 und 7 besitzen eine höhergradige naturschutzfachliche Ausstattung. Dies ist bei den Bauantragsverfahren zu beachten. Weiterhin sind die Anforderungen an den Baumschutz sowie den Biotopschutz zu berücksichtigen. Die Vereinbarkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Darstellung der jeweiligen Flächen erfolgt auf der Grundlage: (WMS der GDI-MV, © GeoBasis-DE/M-V 2015) Quelle: www.geodaten-mv.de/dienste.

Fläche 1



Die Fläche 1 im Teilbereich 2 stellt sich als Baulücke dar und befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage von Reddelich, südlich der B105. Die Fläche ist unbebaut. Die Fläche stellt sich als Weidefläche mit teilweise Baumbestand dar. Auf der Fläche befinden sich geschützte Biotop, sodass eine vollständige Bebauung der Baulücke nur unter Beachtung der geschützten Biotop möglich ist. Die vorhandenen Gehölze des naturräumlichen Bestandes, die im Zuge von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wurden im Übersichtsplan (Abb. 1) entsprechend flächenhaft umgrenzt dargestellt. In diesem Bereich der Klarstellungssatzung gelten die besonderen Anforderungen des Biotopschutzes im Baugenehmigungsverfahren. Die Details sind im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse abzustimmen.

Beidseitig der Baulücke befinden sich Wohnhäuser, eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnhäuser haben ein flach geneigtes Satteldach. Die angrenzenden Grundstücke weisen neben dem Wohnhaus typische Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen auf. Die anschließenden Gärten werden als Hausgärten genutzt. Bei dem östlich angrenzenden Grundstück ist auch von einer Ferienwohnungsnutzung auszugehen.

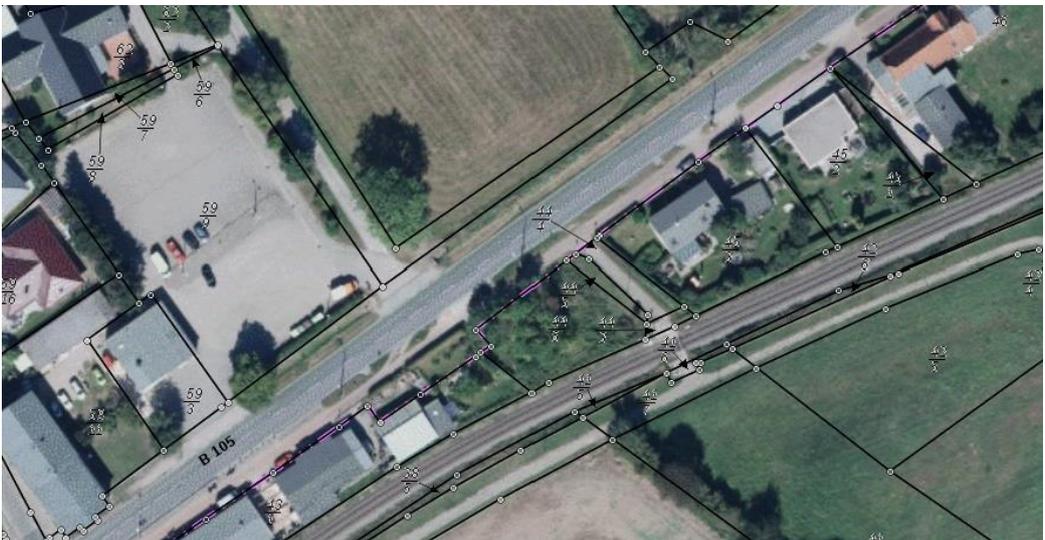
Flächen 2 und 3



Die Flächen 2 und 3 im Teilbereich 2 stellen sich ebenso als Baulücken dar. Die Baulücken 2 und 3 befinden sich im südlichen Randbereich der Ortslage zwischen der B105 und der Bahnstrecke Wismar – Rostock. Während die Baulücke 3 direkt an die B105 angrenzt, liegt die Baulücke 2 an einem Seitenweg (Flurstück 35/6). Auf beiden Flächen befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Nebengebäude bzw. Gartenhaus mit Flachdach. Die Baulücke 2 stellt sich als gepflegte Gartenfläche mit vereinzeltem Baumbestand dar. Südwestlich der Baulücke 2 befindet sich die Haltestelle der DB Bahn mit einem vorgelagerten kleinen Parkplatz. Die Baulücke 3 ist durch Obstgehölze geprägt.

Zwischen den Baulücken 2 und 3 befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit flach geneigtem Satteldach. Westlich der Baulücke 2 befinden sich mehrere Wohnhäuser, eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Dächer sind hier als Satteldach ausgebildet. Östlich der Baulücke 3 befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit flach geneigtem Satteldach.

Fläche 4



Die Fläche 4 im Teilbereich 2 stellt eine Baulücke dar. Die Baulücke 4 befindet sich im südlichen Randbereich der Ortslage zwischen der B105 und den Bahngleisen der Bahnstrecke Wismar – Rostock. Die Fläche ist nicht bebaut. Es handelt sich um eine Grünfläche mit vereinzelt Baumbestand. Auf der westlichen Seite der Baulücke befindet sich der Motorradverkauf Motorrad Timm mit Nebengebäuden. Die Freiflächen des Grundstücks werden als Ausstellungsfläche genutzt. Östlich der Baulücke befinden sich eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Dächer sind als flache Satteldächer ausgebildet. Östlich der Baulücke befindet sich ein Fußweg, welcher der Bahnquerung dient.

Fläche 5



Die Fläche 5 im Teilbereich 2 stellt eine Baulücke dar. Es handelt es sich um die rückwärtige Grundstücksfläche des straßenbegleitenden Wohngebäudes Nr. 13. Das Wohnhaus Nr. 13 ist unbewohnt. Es ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Dach ist ein Satteldach.



Beidseitig der Baulücke 5 befinden sich ebenfalls eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Fläche kann verkehrlich ebenso wie die nachfolgend beschriebene Fläche 13 an den vorhandenen Stichweg angebunden werden.

Fläche 13



Die Fläche 13 im Teilbereich 2 befindet sich gegenüber der Fläche 5 und wird im Zusammenhang mit der Fläche 5 beschrieben. Beide Flächen können über den vorhandenen Stichweg erschlossen werden.

Bei der Baulücke 13 handelt es sich um die rückwärtige Grundstücksfläche des vorhandenen Wohnhauses Nr. 9. Das vorgelagerte Wohnhaus ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Dach ist ein Satteldach.

Fläche 6

Die Fläche 6 wird als Ergänzungsfläche jetzt Teilbereich B innerhalb des Teilbereiches 2 klassifiziert und ist nicht Bestandteil der Klarstellungssatzung.



Fläche 7



Die Fläche 7 im Teilbereich 2 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Reddelich. Die Fläche liegt an der Steffenhäger Straße und stellt sich als Baulücke dar. Auf der Fläche befindet sich ein Wohnblock mit vier Wohnungen, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Dach ist ein Satteldach. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich Gartenflächen und Stellplätze für die Anwohner. Die südwestlich und südlich angrenzende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Im westlichen Anschluss befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus mit zweigeschossigem Mittelteil. Die östlich angrenzende Bebauung besteht aus eingeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem zweigeschossigen Wohnhaus. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Bushaltestelle und im Anschluss eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.



Fläche 8



Die Fläche 8 im Teilbereich 2 stellt sich als Baulücke dar befindet sich in zentraler Ortslage, angrenzend an die Alte Dorfstraße und an die Straße „Beudner Barg“. Die Fläche ist unbebaut und wird derzeit als Grabeland genutzt. Die umliegenden Flächen dienen der Wohnbebauung. Die Geschossigkeit geht über eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss bis zu einer Zweigeschossigkeit.

Fläche 9



Die Fläche 9 im Teilbereich 1 wird als Baulücke beurteilt und liegt im zentralen bis westlichen Bereich der Ortslage an der „Alten Dorfstraße“. Die Fläche ist unbebaut. Der derzeitige Zustand ist als Wiesenfläche mit teilweiseem Baum- und Strauchbestand zu beschreiben. Im Westlichen Bereich kreuzt ein Weg die Fläche. Dieser Weg dient der Erreichbarkeit des südlich angrenzenden Regenwasserrückhaltebeckens, welches gleichzeitig für die Löschwasserbereitstellung genutzt wird. Hier befindet sich auch eine Aufstellfläche für die Feuerwehr. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Kindertagesstätte „Rohrspatz“. Direkt vor der Baulücke befinden

sich die Stellplätze für die Kindertagesstätte. Im Weiteren ist die angrenzende Bebauung an der „Alten Dorfstraße“ eine Wohnbebauung, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.

Fläche 10



Die Fläche 10 liegt im zentralen bis westlichen Bereich der Ortslage direkt an der „Alten Dorfstraße“ und befindet sich im Teilbereich 1. Die Fläche ist unbebaut. Die Bebauung an der „Alten Dorfstraße“ ist eine Wohnbebauung, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Fläche 10 wird als Baulücke beurteilt.

Fläche 11



Die Fläche 11 (Flurstück 87/29) im Teilbereich 1 liegt im westlichen Bereich der Ortslage im rückwärtigen Bereich der „Alten Dorfstraße“. Die Fläche ist unbebaut. Sie kann verkehrlich über das dafür vorgesehene Flurstück des zu verlängernden Weges erschlossen werden. Die angrenzende Bebauung ist eine Wohnbebauung, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.

Fläche 12

Die Fläche 12 wird als Ergänzungsfläche jetzt Teilbereich A innerhalb des Teilbereiches 1 klassifiziert und ist nicht Bestandteil der Klarstellungssatzung.



4.2 Schutzgebiete Schutzobjekte

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Vorhabens. Das FFH-Gebiet „Kühlung“ (DE 1836-302) befindet sich etwa 2,0 km nordwestlich des Plangebiets. Es sind keine Beeinträchtigungen durch die Klarstellung zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ befindet sich in direkter Angrenzung an die bebaute Ortslage und liegt teilweise innerhalb der Teilbereiches 1 der Klarstellungssatzung. Das LSG wird zur Rechtsklarheit im Lageplan der Klarstellungssatzung nachrichtlich dargestellt. Eine Bebaubarkeit der Grundstücke mit zulässigen Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB lässt sich durch die Landschaftsschutzverordnung nicht ausschließen, nur in Einzelheiten beeinflussen. (vgl. Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bieleberg, Lfg. 125, Mai 2017, § 34 RN 75).

5. Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind zu gewährleisten. Innerhalb der Klarstellungssatzung können schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. Wohnnutzung entstehen.

Gewerbliche Nutzungen, die zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen, sind in der Ortslage Reddelich nicht vorhanden und auch nicht geplant.

In Angrenzung an die bebaute Ortslage befinden sich bewirtschaftete landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist das Auftreten gelegentlich von Emissionen durch die Bewirtschaftung gegeben. Diese müssen als ortsüblich hingenommen werden.

Verkehrslärm wird im erheblichen Umfang durch die Bundesstraße 105 verursacht. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen beidseits der Bundesstraße wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes (Gemengelage) zugrunde gelegt. Für die Beurteilung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 mit tags/nachts 60 dB(A)/50 dB(A) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit tags/nachts 64 dB(A)/54 dB(A) zugrunde zu legen. Für die geplante Bebauung ist die Einhaltung der Orientierungswerte anzustreben, die Immissionsgrenzwerte sollten nicht überschritten werden. Für die Baulücken innerhalb der Klarstellungssatzung wird für das nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren empfohlen, die Nachweise zu erbringen, dass die Wohnruhebereiche auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind, gleiches gilt für die Außenwohnbereiche.

Verkehrslärm wird darüber hinaus durch die Bahnstrecke Wismar – Rostock verursacht. Hierbei handelt es sich um eine eingleisige nicht elektrifizierte Eisenbahnstrecke, die nur den Regionalverkehr bedient. Ein Haltepunkt befindet sich in der Ortslage Reddelich.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene innerörtliche Straßen- und Wegesystem sichergestellt.

Die Erschließung mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Telekommunikationseinrichtungen) ist aufgrund der vorhandenen Bebauung gegeben.

