

Entwurf zur BEGRÜNDUNG

zur

Innenbereichssatzung der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Rostock

über die Feststellung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile

für den Bereich südlich der Graal-Müritzer Straße

ab Geltungsbereichsgrenze B-Plan Nr. 10 (netto Einkaufsmarkt) bis Ortsausgang Richtung Graal-Müritz

inkl. Bebauung am Taubenbergweg

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen
2. Anlass zur Aufstellung der Satzung
3. Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
4. Voraussetzungen zur Aufstellung der Innenbereichssatzung

1. Grundlagen / Verfahrensablauf

Grundlage der Innenbereichssatzung ist das „Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist“.

Die Gemeinde Rövershagen hat die Absicht, für den Bereich südlich der Graal-Müritzer Straße ab Geltungsbereichsgrenze B-Plan Nr. 10 (netto Einkaufsmarkt) bis Ortsausgang Richtung Graal-Müritz inkl. Bebauung am Taubenbergweg eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufzustellen.

2. Anlass zur Aufstellung der Satzung

Bestandssituation:

Die Graal-Müritzer Straße ist auf der Südseite Richtung Graal-Müritz straßenbegleitend mit Wohnhäusern und Richtung Rostocker Straße mit gewerblichen Bauten und einem Pflegezentrum bebaut. Dazwischen liegt ein Grundstück, das mit Garagen bebaut ist und auf dessen hinterem Grundstücksteil sich eine Kleingartenanlage und der sog. Rodelberg befindet.

Die Wohnhäuser, die als Riegelbauten aufgestellt sind, sind mit einem Abstand zur Straße errichtet worden, so dass straßenbegleitend ein Grünstreifen zwischen Bebauung und Straße besteht. Auf den hinteren Grundstücksflächen erstreckt sich diese Bauweise weiter.

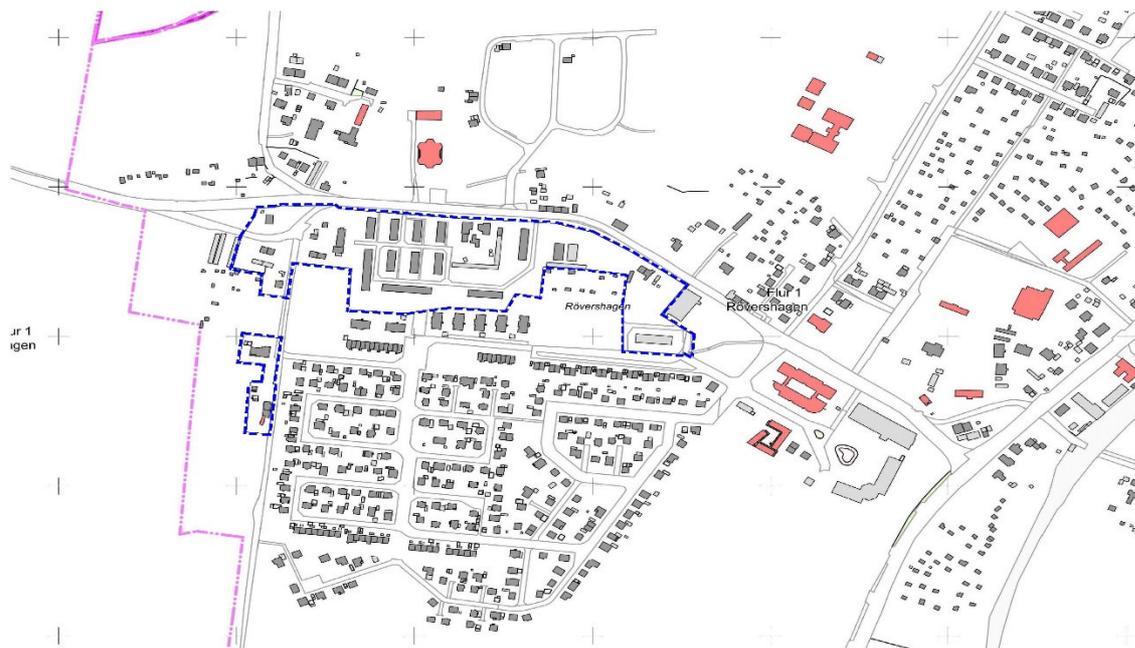
Die gesamte betrachtete Fläche, außer einer kleineren Fläche am Taubenbergweg, die als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen ist, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rövershagen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Anlass:

Die Gemeinde hat den gesamten Ortsbereich von Rövershagen überplant. Die hier zur Diskussion stehende Restfläche der Ortsgemeinde soll klargestellt werden.

3. Geltungsbereich der Innenbereichssatzung

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst die vorhandene Bebauung, s.o. Punkt 2 Bestandssituation, südlich der Graal-Müritzer Straße, begrenzt im Osten durch die Geltungsbereichsgrenze B-Plan Nr. 10 (netto Einkaufsmarkt), im Süden durch die eine Kleingartenanlage und nördlich der Uhlenstrat. Im Westen erstreckt sich der Geltungsbereich bis zum Ortsausgang Richtung Graal-Müritz inkl. Bebauung westlich des Taubenbergweges. Die nördliche Grenze bildet die Graal-Müritzer Straße. Das Satzungsgebiet hat eine Größe von ca. 7,8 ha.



4. Voraussetzungen zur Aufstellung der Innenbereichssatzung

Zur Klarstellung des Innenbereiches soll eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufgestellt werden.

Klarstellungsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Mit einer Klarstellungssatzung legt die Gemeinde die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon fest.

Die Satzung hat nur deklaratorische Bedeutung. Für jedes Grundstück, das in die Satzung einbezogen wird, muss deshalb die Innenbereichsqualität bestehen. Es muss in einem Bebauungszusammenhang liegen, der einem Ortsteil angehört. Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Für einen Bebauungszusammenhang ist maßgebend, ob eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung besteht. Beide Voraussetzungen können für das Gebiet südlich der Graal-Müritzer Straße bejaht werden, so dass die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Klarstellungssatzung gegeben sind.

Verfasser:

GROTH | Ingenieure
Dipl.-Bauing. Jürgen Groth
Am Markt 4
18334 Bad-Sülze
Tel (03 82 29) 79 81-0
Fax (03 82 29) 79 81 22
info@groth-ingenieure.de