

G e m e i n d e R o g g e n t i n

Landkreis Mecklenburg Strelitz

**Satzung der Gemeinde Roggentin über die Ergänzung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteil Qualzow**

hier: Ergänzungssatzung gem. § 34(4) Ziff. 3 BauGB

1. Allgemeines

Die Gemeinde Roggentin erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB, die für den Ortsteil Qualzow die einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezieht.

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

Es liegen bereits mehrere Anträge von Bauwilligen aus der Ortschaft Qualzow für den zu ergänzenden Bereich vor. Um die Nachfrage nach baureifen Grundstücken befriedigen zu können, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin diese Satzung aufgestellt.

2. Lage im Raum

Der Ortsteil Qualzow liegt ca. 3 km von Roggentin entfernt.

Die örtliche Erschließung von Qualzow erfolgt über die Dorfstraße.

3. Bestand

Die Ortschaft Qualzow stellt sich als allmählich gewachsenes Straßendorf dar. In der Mitte liegt ein großer idyllischer Angerbereich mit einem Dorfteich, darum gruppieren sich ältere Wohnhäuser und Gehöfte.

4. Abgrenzung

Der Innenbereich des Ortsteils Qualzow nach § 34 Abs. 1 BauGB ist durch die baulichen Strukturen eindeutig abgegrenzt.

Um die Ortslage städtebaulich abzurunden, wurde im nördlichen Bereich des Flächennutzungsplanes eine Wohngebietsfläche ausgewiesen. Dies soll nun über die o.g. Ergänzungssatzung realisiert werden. Die Bebauung soll sich den ortstypischen Gegebenheiten anpassen. Zulässig wären Einfamilien- und Doppelhäuser, eingeschossig mit Dachausbau.

5. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Infolge der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Gemäß § 8 a BNatSchG besteht daher die Verpflichtung, die Elemente der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde Roggentin durch die Festsetzung verschiedener Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieser Satzung nachgekommen.

Aus Sicht der Natur- und Landschaftspflege sind die o.g. Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und daher als „wenig empfindlich“ zu bewerten und der Eingriff durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen ausgleichbar.

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

1. Erhaltung des ortbildprägenden Baumbestandes im öffentlichen Verkehrsraum innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung
2. Pflanzen von mindestens 3 heimischen Laubbäumen je Baugrundstück als Ausgleichsmaßnahme
3. Anlegen von 5 m breiten Heckenpflanzungen zur Eingrünung der einbezogenen Außenbereichsflächen auf den privaten Grundstücken

6. Denkmale

6.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt.

6.2 Baudenkmale

In der Denkmalliste der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz sind im Bereich der Satzung keine Denkmale aufgeführt.

7. Ver- und Entsorgung

Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt durch die e.dis. Das vorhandene Netz kann bzw. wird dem Bedarf entsprechend erweitert.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes erfolgt durch die Telekom AG. Das vorhandene Netz kann bzw. wird entsprechend dem Bedarf erweitert.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Neustrelitz GmbH sichergestellt. Das vorhandene Netz kann bzw. wird nach Bedarf entsprechend erweitert. Bauliche Erweiterungen sind jedoch dem Versorgungsträger rechtzeitig mitzuteilen. Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Abwasserbeseitigung:

Der Ortsteil Qualzow ist nicht an eine öffentliche Abwasseranlage angeschlossen. Das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser wird in hauseigene Kleinkläranlagen abgeleitet. Die Entsorgung der Kleinkläranlagen erfolgt gemäß der Satzung des Amtes Mirow in das Klärwerk Mirow.

Oberflächenentwässerung:

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

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis MST bzw. dessen Auftragnehmer.

Altablagerungen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen/Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 29 Abf AIG M-V.

Roggentin, den. 13.02.2003



.....
(Bürgermeister)