



Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Roggenstorf, Nr: SI/06GV/2015/20

Sitzungstermin: Dienstag, 14.04.2015, 19:00 Uhr

Ort, Raum: Luise-Reuter-Haus Roggenstorf, 23936 Roggenstorf

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Bericht des Bürgermeisters
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Bestätigung der Tagesordnung
- 5 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 10.03.2015
- 6 Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf **VO/06GV/2015-102**
- 7 Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf für das Gebiet "Nördlich und südlich des Hafweges und der Moorer Straße" **VO/06GV/2015-100**
hier: Aufstellungsbeschluss
- 8 Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf für das Gebiet "Nördlich und südlich des Hafweges und der Moorer Straße" **VO/06GV/2015-101**
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- 9 Anfragen und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

- 10 Bauanträge
- 11 Anfragen und Mitteilungen

Öffentlicher Teil

- 12 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Gemeinde Roggenstorf

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/06GV/2015-102
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 01.04.2015 Verfasser: G. Matschke
Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
14.04.2015	Gemeindevertretung Roggenstorf	Ja
		Nein
		Enthaltung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf gemäß in der Anlage beigefügten Antrag der Krause / Neßlinger GbR, Fritz-Reuter-Straße 13 in 23936 Roggenstorf, vom 25.02.2015 (PE am 02.03.2015) unter der Voraussetzung der Übernahme sämtlicher anfallender Kosten. Die Ziele der Änderung des Bebauungsplanes bestehen darin, die ehemals als Spielplatz geplante Fläche als Baugrundstück auszuweisen, Zuwegungen zu regeln, Festsetzungen zu Baumanpflanzungen zu überprüfen sowie die gestalterischen Festsetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern anzupassen.

Sachverhalt:

Auf der Grundlage des § 12 BauGB hat die Gemeindevertretung auf Antrag über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.
Die Gemeinde ist von Kosten freizuhalten.

Anlage/n:

- Antrag Krause/Neßlinger GbR

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

KRAUSE / NEBLINGER GBR
INHABER GERD KRAUSE UND GERT NEBLINGER

R	WV	Ell	347	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 02. März 2015				
Bgm	HA	KÄ	BA WV	OA

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
6000/.mat

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
11.12.2014

Telefon, Name
[Telefon/ Sachbearbeiter]

Datum
25.02.2015

Unser Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf für das Gebiet „Nördlich und südlich des Hafweges und der Moorer Straße“ / Ihr Schreiben vom 17.02.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf den Erhalt Ihres Schreibens vom 17.02.2015 und unseren Antrag vom 11.12.2014. Diesen ergänzen wir wie folgt:

- Der Antrag wird gestellt von Krause/Neßlinger GbR, Fritz Reuter Straße 13 in 23936 Roggenstorf
- Den Antrag stellen wir für die in unserem Besitz befindlichen Grundstücke, gemäß beigefügtem Auszug (Anlage I – Auszug aus der Liegenschaftskarte Gemarkung 130273)
- Vollmacht des Herrn Gerd Krause , beigefügt als Anlage II
- Folgende Punkte möchten wir abgeändert haben:
 - Der vorgeschriebene Spielplatz soll aus dem Bebauungsplan entfernt werden und das betreffende Grundstück soll in einen Bauplatz geändert werden.
 - Die in dem Baugebiet vorgeschriebene Dachneigung soll an die Dachneigung, welche durch die Gemeinde beschlossen wurde, angepasst werden.
 - Die vorgeschriebenen Bepflanzungsarbeiten an den Straßenrändern „Am Larmberg“ sollen komplett aus dem Bebauungsplan wegfallen.
 - Außerdem wünschen wir die Aufnahme der notwendigen Zuwegungen zu den beiden Grundstücken 41/9 und 41/8 (die Vermessung der Zuwegung ist bereits erfolgt)
- Wir verpflichten uns, die anfallenden Kosten für die Erstellung der Änderung des B-Planes durch ein Planungsbüro sowie die anfallenden Kosten der Verwaltung für Bekanntmachungen, Kopierleistungen sowie zur Abgeltung des Verwaltungsaufwandes in Höhe von 5.000,00 Euro zu übernehmen.

Mit freundlichem Gruß


Gerd Krause


Gert Neßlinger



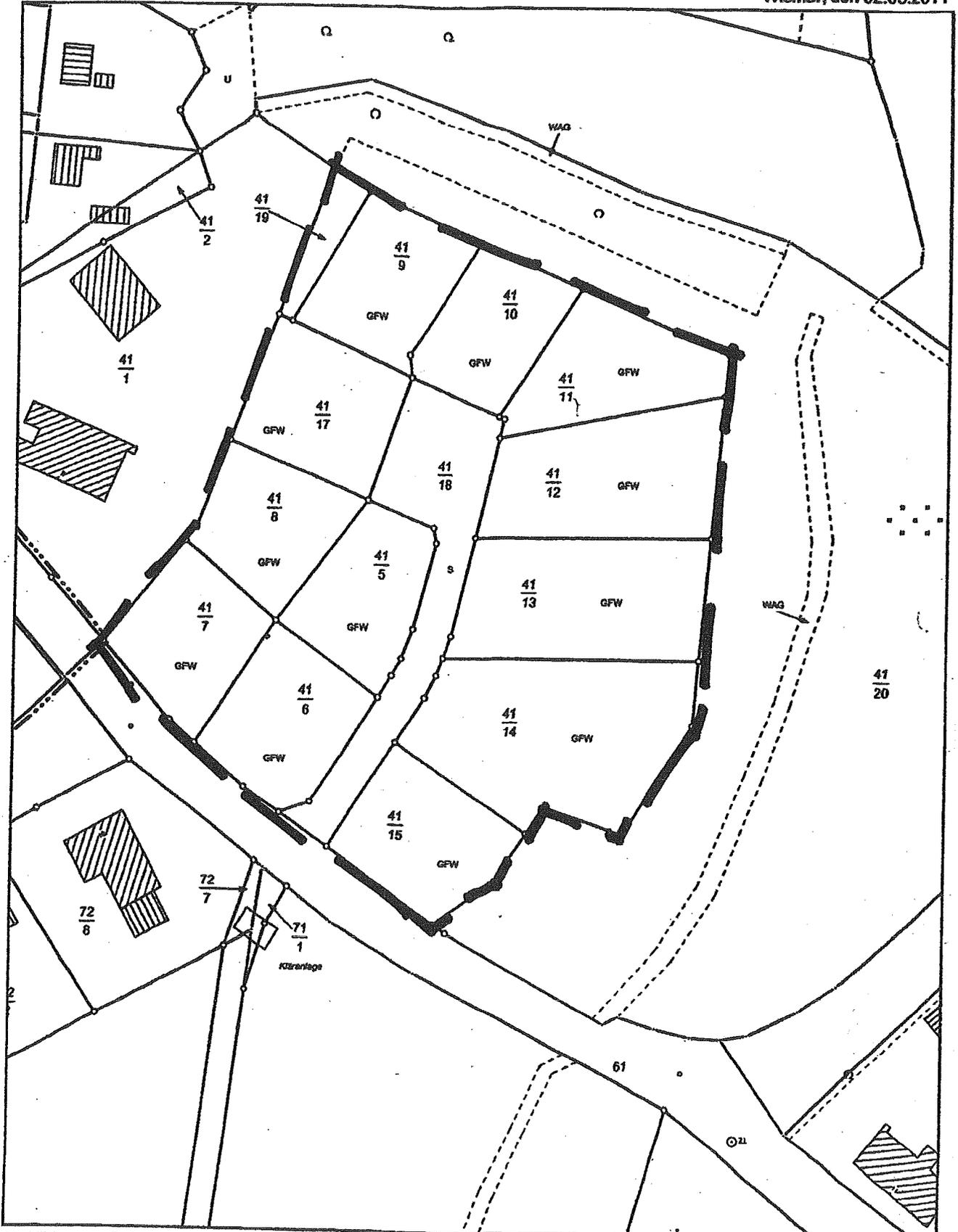
Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg / Wismar

Gemarkung: 130273 / Roggenstorf
Flur: 1

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Maßstab ca. 1:1000
Digitalisiergrundlage Karte im Maßstab 1:3840

Wismar, den 02.05.2011



Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§8 Vermessungs- und Katastergesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 22.07.2002, GVOBl. S. 524). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaßstab abgeleitet.

Gemeinde Roggenstorf

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/06GV/2015-100
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 31.03.2015 Verfasser: G. Matschke
<p>Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf für das Gebiet "Nördlich und südlich des Hafweges und der Moorer Straße" hier: Aufstellungsbeschluss</p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
14.04.2015	Gemeindevertretung Roggenstorf	
		Ja
		Nein
		Enthaltung

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggenstorf fasst den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf.

2. Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entspricht vollständig dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird

- im Norden durch eine mit Feldgehölzen bewachsene Fläche (gesetzlich geschütztes Biotop NWM07688),
- im Osten durch das Gewässer Trammer Beek,
- im Süden durch die Moorer Straße und
- im Westen durch ein bebautes Grundstück an der Moorer Straße

begrenzt.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 2 der 1. Änderung entspricht den Grenzen des Ursprungsplanes, abzüglich des Teilbereichs 1 der 1. Änderung. Zur besseren Verständlichkeit sind die Grenzen der beiden Teilbereiche in der Anlage zu diesem Aufstellungsbeschluss dargestellt.

3. Das Planungsziel (s. Sachverhalt) besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Fläche für eine weitere Bebauung. Weiterhin sollen straßenbegleitende Bäume nicht länger berücksichtigt werden. Für den gesamten Änderungsbereich (Teilbereich 1 und Teilbereich) soll künftig die Dachneigung auf 30° bis 45° festgesetzt werden.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Roggenstorf beabsichtigt, aufgrund veränderter Entwicklungsabsichten für Teilbereiche, den Bebauungsplan Nr. 1 zu überarbeiten. Die Änderung des Bebauungsplanes soll sich in 2 Teilbereiche gliedern.

Im Teilbereich 1 soll der im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzte Spielplatz nicht länger berücksichtigt werden. Hier ist ein weiteres Baufeld vorgesehen. Die Erschließung des Flurstückes 41/23 ist durch die bereits realisierte Wendeanlage sichergestellt. Darüber hinaus kann auch die verkehrliche Erschließung der benachbarten Grundstücke sichergestellt werden. So wird das Flurstück 41/9 über das an die Wendeanlage angrenzende Flurstück 41/21 und das Flurstück 41/8 über das Wegeflurstück 41/22, welches von der Wendeanlage Richtung Westen abgeht, erschlossen.

Weiterhin sollen zukünftig die im Bebauungsplan Nr. 1 entlang der Straße „Am Larnberg“ festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen entfallen. Die straßenbegleitende Begrünung durch Bäume in diesem Bereich ist nicht länger Ziel der Gemeinde Roggenstorf.

Für beide Teilbereiche, also den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, soll die zulässige Dachneigung auf 30° bis 45° begrenzt und neben Satteldächern auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer berücksichtigt werden. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt und nur Satteldächer zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Aufstellung/ Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind gegeben. Demnach kann die Gemeinde von den Verfahrensmodifikationen des beschleunigten Verfahrens Gebrauch machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Antragsteller haben sich verpflichtet die anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Gemeinde ist von Kosten frei zuhalten.

Anlage/n:

- Geltungsbereich

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich



Gemeinde Roggenstorf

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/06GV/2015-101			
		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Datum: 31.03.2015			
		Verfasser: G. Matschke			
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf für das Gebiet "Nördlich und südlich des Hafweges und der Moorer Straße" hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
14.04.2015	Gemeindevertretung Roggenstorf				

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwürfe der Planunterlagen und der Begründung werden gebilligt und für die Auslegung bestimmt. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

3. Die Planung ist mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.

4. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Roggenstorf deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

5. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Roggenstorf beabsichtigt, aufgrund veränderter Entwicklungsabsichten für Teilbereiche, den Bebauungsplan Nr. 1 zu überarbeiten. Die Änderung des Bebauungsplanes soll sich in 2 Teilbereiche gliedern.

Im Teilbereich 1 soll der im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzte Spielplatz nicht länger berücksichtigt werden. Hier ist ein weiteres Baufeld vorgesehen. Die Erschließung des Flurstückes 41/23 ist durch die bereits realisierte Wendeanlage sichergestellt. Darüber hinaus kann auch die verkehrliche Erschließung der benachbarten Grundstücke sichergestellt werden. So wird das Flurstück 41/9 über das an die Wendeanlage angrenzende Flurstück 41/21 und das Flurstück 41/8 über das Wegeflurstück 41/22, welches von der Wendeanlage Richtung Westen abgeht, erschlossen.

Weiterhin sollen zukünftig die im Bebauungsplan Nr. 1 entlang der Straße „Am Larnberg“ festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen entfallen. Die straßenbegleitende Begrünung durch Bäume in diesem Bereich ist nicht länger Ziel der Gemeinde Roggenstorf.

Für beide Teilbereiche, also den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, soll die zulässige Dachneigung auf 30° bis 45° begrenzt und neben Satteldächern auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer berücksichtigt werden. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt und nur Satteldächer zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Aufstellung/ Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind gegeben. Demnach kann die Gemeinde von den Verfahrensmodifikationen des beschleunigten Verfahrens Gebrauch machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche anfallende Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

Die Gemeinde ist von Kosten frei zuhalten.

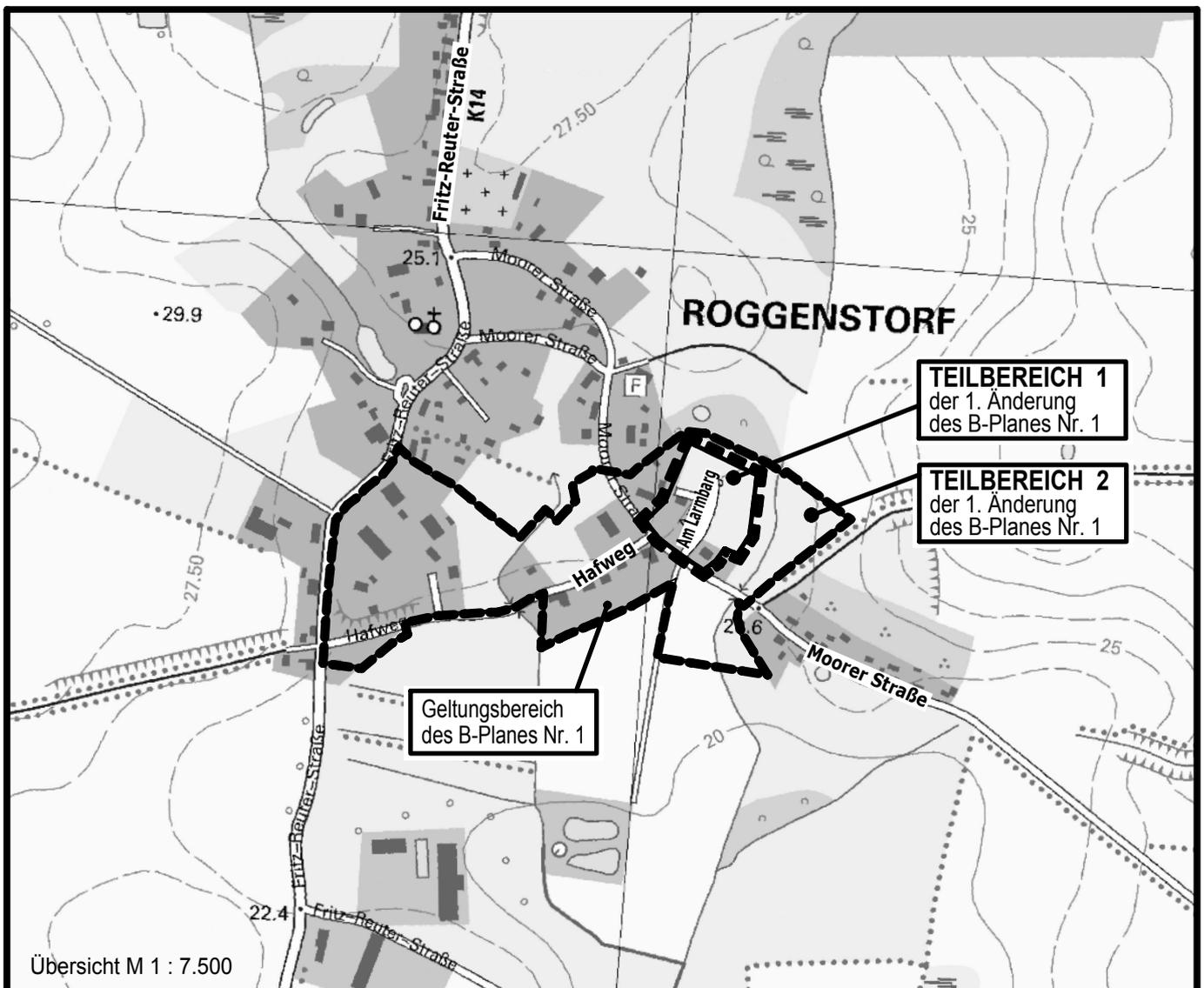
Anlage/n:

- Entwurfsunterlagen zur 1. Änderung des B-Planes 1 Roggenstorf

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE ROGGENSTORF



Planungsbüro Mahnel

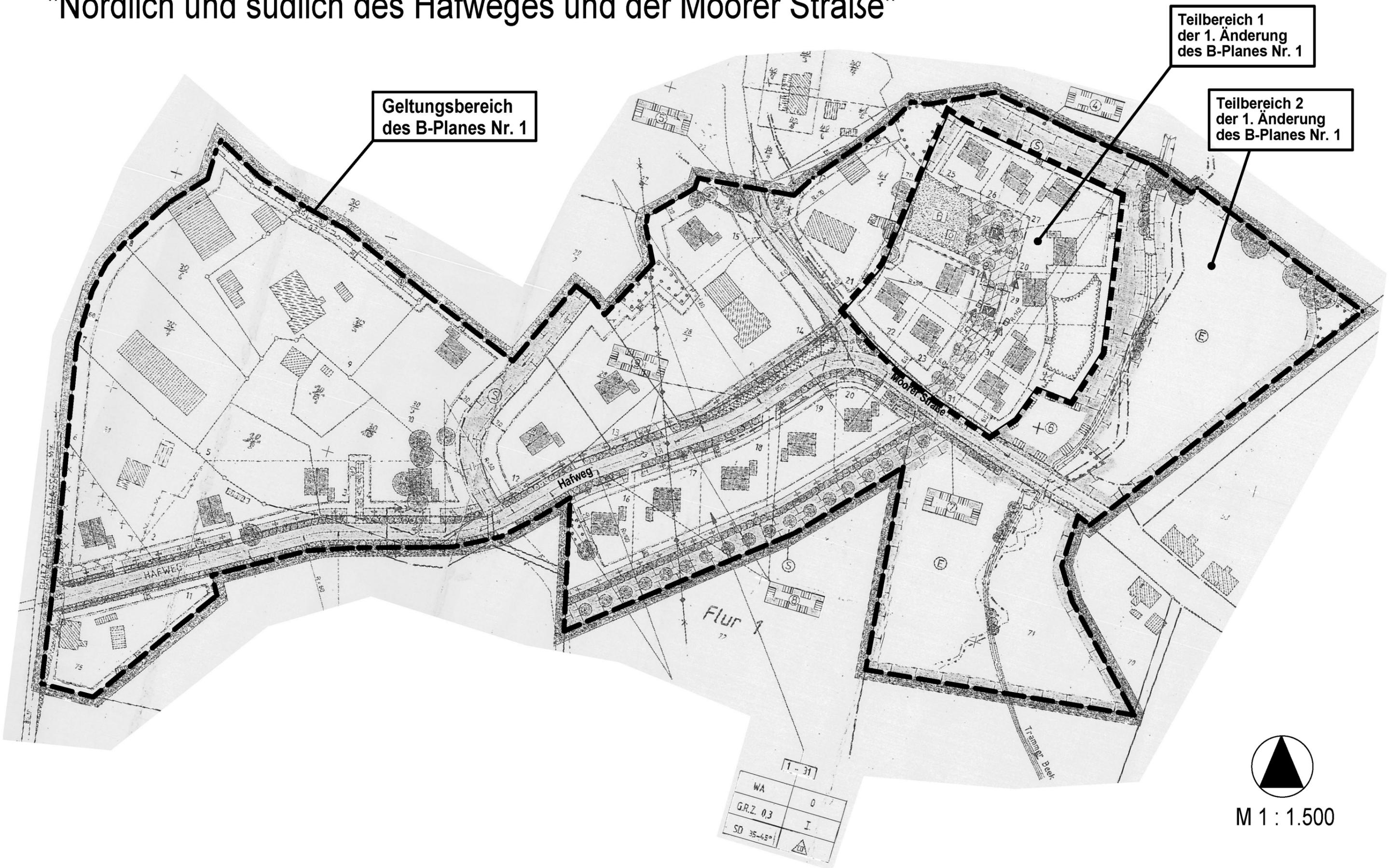
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

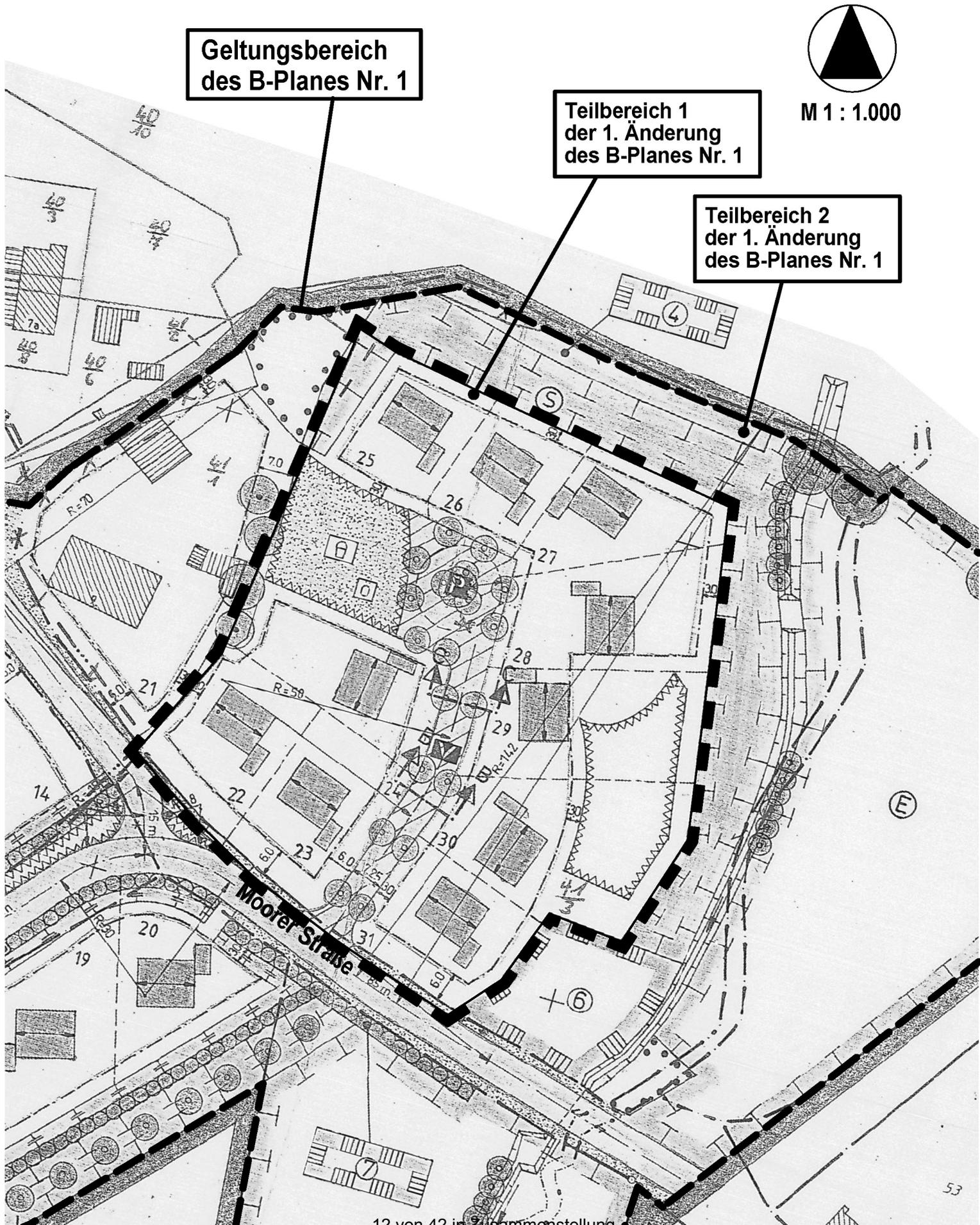
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE ROGGENSTORF

"Nördlich und südlich des Hafweges und der Moorer Straße"



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE ROGGENSTORF

"Nördlich und südlich des Hafweges und der Moorer Straße"



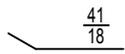
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
FÜR DEN TEILBEREICH 1 UND TEILBEREICH 2	
für die Grundstücke 1 bis 32	
Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,3
Bauweise	
Dachneigung	DN 30° - 45°
Dachform	Satteldach Walmdach Krüppelwalmdach

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 10 (2) 1 BauNVO
0,3 I	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,3 als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO Par. 19 (1) BauNVO Par. 10 (3), 10 (4) BauNVO
o 	BAUWEISE Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
 	Baugrenze Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB
 	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
 	Verkehrsberuhigten Bereich Ein- und Ausfahrt / Zufahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen; - unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
  	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche private Grünfläche Sukzession	Par. 9 (1) 15 BauGB
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
 	SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Flächen ohne tragfähigen Baugrund Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



Bemaßung in Metern



Sichtdreieck

22

Kennzeichnung der geplanten Grundstücke nach lfd. Nr.
(22 bis 32)

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 30° - 45°

Dachneigung (DN) zwischen 30° - 45°

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am erfolgt.

Roggenstorf, den.....
 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll.

Roggenstorf, den.....
 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Roggenstorf, den.....
 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung der Gemeinde Roggenstorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Roggenstorf, den.....
 (Siegel) Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Roggenstorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Uphal deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Roggenstorf, den.....
 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Roggenstorf, den.....
 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den.....
 (Stempel) Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Roggenstorf, den.....
 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen am als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Roggenstorf, den.....
 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit am ausgefertigt.

Roggenstorf, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Roggenstorf, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE ROGGENSTORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13A BAUGB UND § 86 LBAU O M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggenstorf am folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

TEIL B – TEXT

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachstehenden textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangeltungsbereich werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

~~3. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)~~

~~Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen über 0,8 m Höhe unzulässig.~~

4. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Fahrflächen und PKW-Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.2 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Sukzessionsflächen) ist eine gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung und Gestaltung zu unterlassen. Die Flächen sind der natürlichen Selbstentwicklung zur Gras- /Kraut- und Staudenflur zu überlassen. Die Errichtung von Nebenanlagen, auch von baugenehmigungsfreien, ist auf diesen Flächen unzulässig.

~~4.3 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Extensivierungsflächen) ist die Grünlandnutzung zu extensivieren.
— Eine Mahd der Flächen ist maximal 2x pro Jahr zulässig, wobei das Mahdgut von der Fläche zu entfernen ist. (Mahd frühestens ab dem 01.08. des Jahres). Es ist zulässig die Flächen extensiv zu beweiden. (Weidenauftrieb ab 01.06. des Jahres mit max. 2 Großvieheinheiten oder maximal 6 Mutterschaften.~~

- 4.4 Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der ATV A 138 auf den Grundstücken zu versickern.
- 4.5 ~~Normal verschmutztes Niederschlagswasser ist über Drainagen in die Extensivierungsfläche südlich der Moorer Straße zu versickern.~~
- 4.6 ~~Den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind alle öffentlichen und privaten Grundstücke im Plangebiet zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.~~
- 4.7 ~~Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen in der folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen ausgeführt werden.~~

~~5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN~~ **~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)~~**

- 5.1 ~~Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Hundsrose und Pfaffenhüttchen in 2x verschulter Bauschulqualität und einer Höhe von 60-80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8-1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m zu verwenden. Der Knickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,0 m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen. Kronenbreite ca. 1,0 m Wallsohlbreite ca. 3,0 m.~~
- 5.2 ~~Für die Heckenpflanzung sind heimische Sträucher der Arten, Hasel, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Hundsrose und Pfaffenhüttchen in 2x verschulter Bauschulqualität und einer Höhe von 60-80 cm, 3-reihig, Reihenabstand 0,8-1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m zu verwenden.~~
- 5.3 ~~Die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sind als heimische Laubbäume, Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, 2x verpfl. zu pflanzen. Der unversiegelte Wurzelraum muss mind. 6 qm betragen. Erlen sind als Heister, 2x verpfl., Höhe 150-200 cm zu pflanzen.~~

6. HÖHENLAGE **(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 6.1 Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Kellerdecke, darf maximal 0,50 m betragen.
- 6.2 Die Drempeelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante der Decke des Erdgeschosses, darf höchstens 0,50 m betragen.

~~7. FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND~~ **~~(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)~~**

~~Die mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche (geplantes Baugrundstück Nr. 1, ehemalige Mülldeponie), ist nur nach erfolgtem Bodenaustausch bebaubar. (siehe Bodengutachten des Geotechnischen Ing.-Büros Palasis, BVP 79/95).~~

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. Die Garagen sind in Ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind.
2. Im Bereich der Grundstücke 16-32 ist eine Unterkellerung der baulichen Anlagen unzulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

IV. HINWEISE

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

2. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

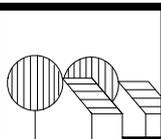
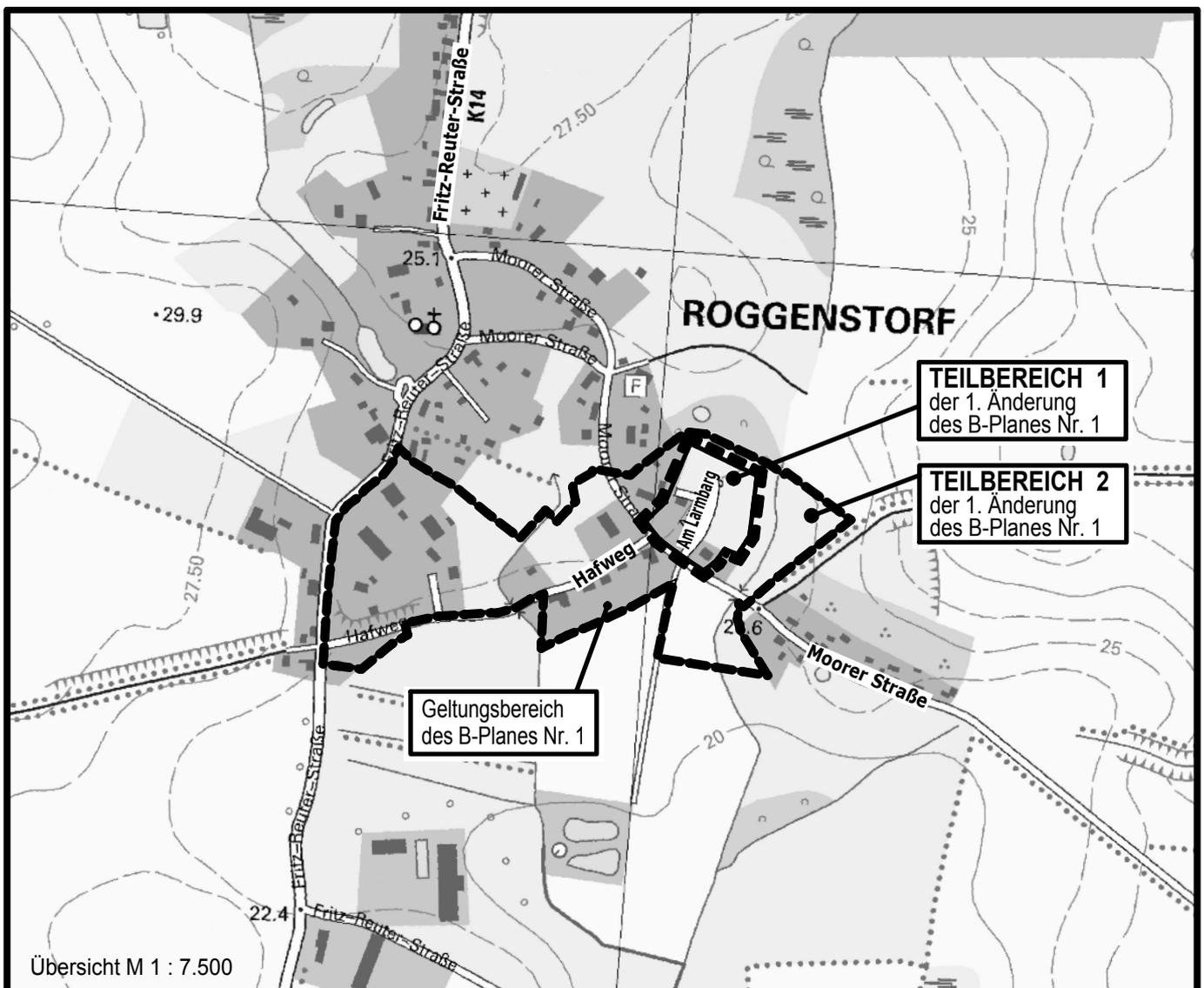
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE ROGGENSTORF



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4 Rechtsgrundlagen	4
2.5 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
2.6 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB	5
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	6
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm MW	6
3.3 Flächennutzungsplan	7
3.4 Landschaftsplan	8
3.5 Artenschutz	8
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
5. Planungsziele	11
5.1 Planungsziel	11
5.2 Städtebauliches Konzept	11
6. Inhalt des Bebauungsplanes	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Zahl der Wohnungen	12
6.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	12
6.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
6.6 Höhenlage	14
6.7 Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	15

7.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
8.	Immissions- und Klimaschutz	15
9.	Verkehrliche Erschließung	16
10.	Ver- und Entsorgung	16
11.	Flächenbilanz	16
12.	Auswirkungen der Planung	16
13.	Nachrichtliche Übernahmen	17
13.1	Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	17
14.	Hinweise	17
14.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	17
14.2	Bodenschutz	17
14.3	Munitionsfunde	18
14.4	Artenschutzrechtliche Belange	18
14.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	18
TEIL 3	Ausfertigung	19
1.	Beschluss über die Begründung	19
2.	Arbeitsvermerke	19

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Roggenstorf befindet im Nordwesten des Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Gemeinde wird vom Amt Grevesmühlen-Land mit Sitz in der Stadt Grevesmühlen, verwaltet. Zu Roggenstorf gehören die Ortsteile Alt-Greschendorf, Grevenstein, Rankendorf und Tramm. Insgesamt zählt die Gemeinde 444 Einwohner (Stand: 31.12.2013; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern)

Die Gemeinde ist insgesamt gut an den regionalen und überörtlichen Verkehr angebunden. Im Süden verläuft die B 105, welche in Richtung Westen nach Lübeck und in Richtung Osten nach Wismar führt. Die nächste Autobahnauffahrt liegt ca. 15 km entfernt; der nächste Bahnhof befindet sich in Grieben (Bahnstrecke Lübeck - Bad Kleinen).

Die Gemeinde Roggenstorf will sich auch weiterhin als eine attraktive ländliche Gemeinde zwischen den Städten Grevesmühlen und Dassow und mit Nähe zur Ostsee entwickeln. Im Gemeindegebiet besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 1, welcher unter Berücksichtigung sich geänderter Planungsabsichten geändert werden soll. Auf eine umfangreiche Änderung wird verzichtet. Es ist Ziel der Gemeinde Roggenstorf, den Bebauungsplan Nr. 1 lediglich in wenigen Punkten zu ändern.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

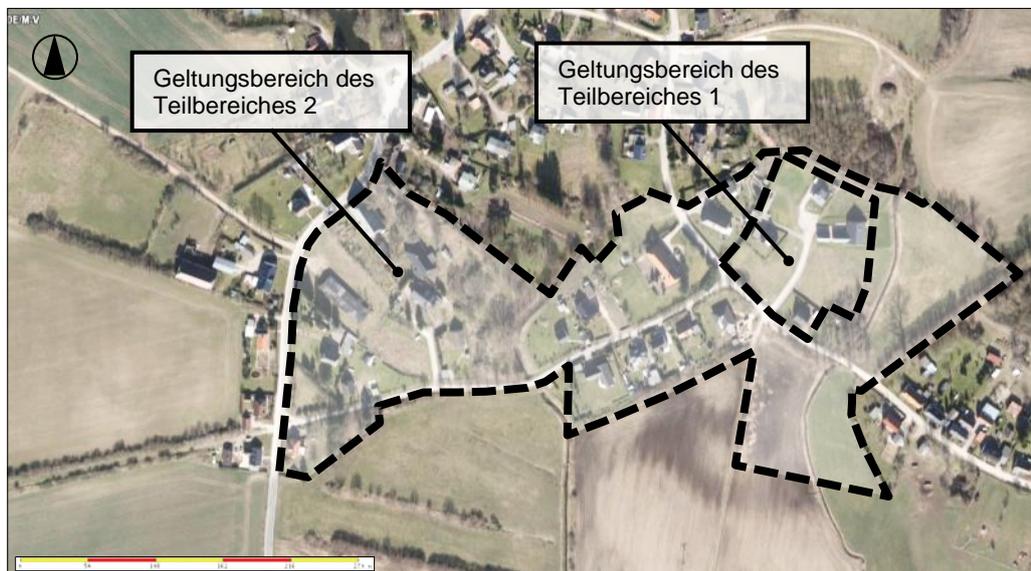


Abbildung 1: Teilbereich 1 und 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
Quelle: eigene Darstellung nach <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entspricht vollständig dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird

- im Norden durch eine mit Feldgehölzen bewachsene Fläche (gesetzlich geschütztes Biotop NWM07688),
- im Osten durch das Gewässer Trammer Beek,
- im Süden durch die Moorer Straße und
- Im Westen durch ein bebautes Grundstück an der Moorer Straße

begrenzt.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 2 der 1. Änderung entspricht den Grenzen des Ursprungsplanes, abzüglich des Teilbereichs 1 der 1. Änderung. Zur besseren Verständlichkeit sind die Grenzen der beiden Teilbereiche in der Abbildung 1 dargestellt.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine ALK (Stand: 19.03.2015), die vom Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende Bebauungsplanänderung der Gemeinde Roggenstorf besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet (s. 2.6 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB).

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),

- 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).

2.5 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Roggenstorf ändert den Bebauungsplan Nr. 1, da sich Entwicklungsabsichten für Teilbereiche geändert haben. Die sich geänderten Entwicklungs-/Planungsabsichten für den Teilbereich 1 der 1. Änderung beziehen sich auf den Spielplatz im nördlichen Bereich, der zukünftig als Baufläche festgesetzt werden soll und die straßenbegleitende Bepflanzung entlang der Straße „Am Larnberg“. Weiterhin soll die zulässige Dachneigung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 (Teilbereich 1 und Teilbereich 2) geändert und neben Satteldächern auch Walm- und Krüppelwalmdächer berücksichtigt werden. Um diese Ziele planungsrechtlich zu sichern, wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.6 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Aufstellung/ Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind gegeben. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Gegenstand ist die Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale (der Spielplatz wird künftig dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen) im Rahmen einer Bebauungsplanänderung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,3 für den gesamten Geltungsbereich (in der Summe der Teilfläche 1 und 2) 16.560 m². Die Summe der Teilbereiche 1 und 2 beträgt in der Fläche ca. 55.200 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 16.560 m², somit kleiner 20.000 m². Damit ist der vorliegende Bebauungsplan der Fallgruppe 1 gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen; zudem sind von den Änderungen im Teilbereich 2 die Grundflächen des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht betroffen. Unter Berücksichtigung der Einhaltung der GRZ im Teilbereich 1 der Änderung und der Grundstücksstrukturen im Teilbereich 2 des Bebauungsplangebietes ist davon auszugehen, dass eine Ausnutzung im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 hinreichend bemessen ist. Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 6 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht (s. 4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte).

Entsprechend den Vorschriften zum beschleunigten Verfahren macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB

durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Ebenfalls entfällt die Erforderlichkeit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung (in dem vorliegenden Fall der Änderung) des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (Fiktionsregelung). Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit nicht erforderlich.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Im Folgenden werden die Inhalte und Darstellungen aus dem Landesraumentwicklungsprogramm, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg sowie des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roggenstorf für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zusammengefasst.

Auf eine Betrachtung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP) sowie des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP) wird an dieser Stelle verzichtet. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ist bereits durch Bebauung geprägt. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch den Bebauungsplan Nr. 1 geregelt; Auswirkungen von Vorhaben wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 betrachtet. Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich ein weiteres Grundstück für eine Bebauung vorbereitet werden und die straßenbegleitende Bepflanzung entlang der Straße „Am Larmberg“ entfallen. Weiterhin sollen die Dachneigung und die Dachform im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 geändert werden. Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Zusammenhang mit den Änderungsinhalten nicht erwartet. Daher ist die Betrachtung des GLP und des GLRP entbehrlich.

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das LREP MV formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Im Landesraumentwicklungsprogramm vom 30.05.2005 ist für den Bereich der Ortslage Roggenstorf ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Weitere Festlegungen werden für den Bereich der Ortslage Roggenstorf nicht getroffen.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm MW

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LREP MV.

Für den Bereich der Ortslage Roggenstorf ist ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Gemäß 3.1.4 (1) RREP (nachträglich übernommen aus 3.1.4 (1) LREP) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Weiterhin sollen wegen der Bodengebundenheit der Landwirtschaft die Sicherung und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auch außerhalb der Vorbehaltsgebiete gewährleistet werden. Insbesondere soll ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch andere Raumnutzungen soweit als möglich vermieden werden, zumindest soll bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden (vgl. 3.1.4 (2) RREP, nachträglich übernommen aus 3.1.4 (6) LREP). Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.

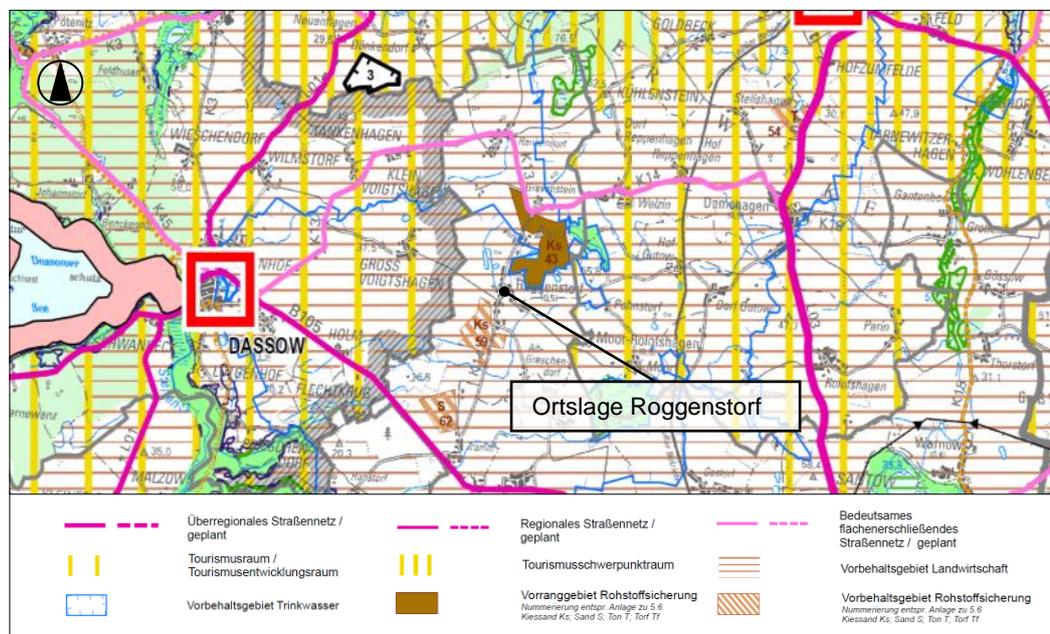


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP für den Bereich der Ortslage Roggenstorf

3.3 Flächennutzungsplan

Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 werden neben Wohnbauflächen auch eine Grünfläche im Bereich des ehemals geplanten Spielplatzes, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Auf den Flächen der Straße „Am Larnburg“) sowie geschützte Biotope nach § 20 LNatG M-V dargestellt. Der im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzte Spielplatz soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes für eine Bebauung vorbereitet werden. Für diesen Teil stimmt das Ziel der Bebauungsplanänderung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Darüber hinaus ist für maßgebliche Teile des Teilbereiches 2 des Bebauungsplanes eine Unstimmigkeit zum

Flächennutzungsplan in der derzeit wirksamen Fassung vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf ist rechtskräftig und ist als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt worden. Der Flächennutzungsplan ist 2006 in anderer Fassung wirksam geworden. Im Zuge der Berichtigung soll der Flächennutzungsplan dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt und rechtskräftig wurde, angepasst werden. Dadurch werden jedoch keine Grundzüge der Planung berührt, da die Unstimmigkeit für die Planungsziele und Änderungsinhalte nicht relevant ist. Im Übrigen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein separates Änderungsverfahren ist dazu nicht erforderlich.

Die weiteren Planungsziele, also die Reduzierung der straßenbegleitenden Bepflanzungen entlang der Straße „Am Larnbarg“ sowie die Festsetzung hinsichtlich der Dachneigung und Dachformen erfordern keine Änderung des Flächennutzungsplanes.

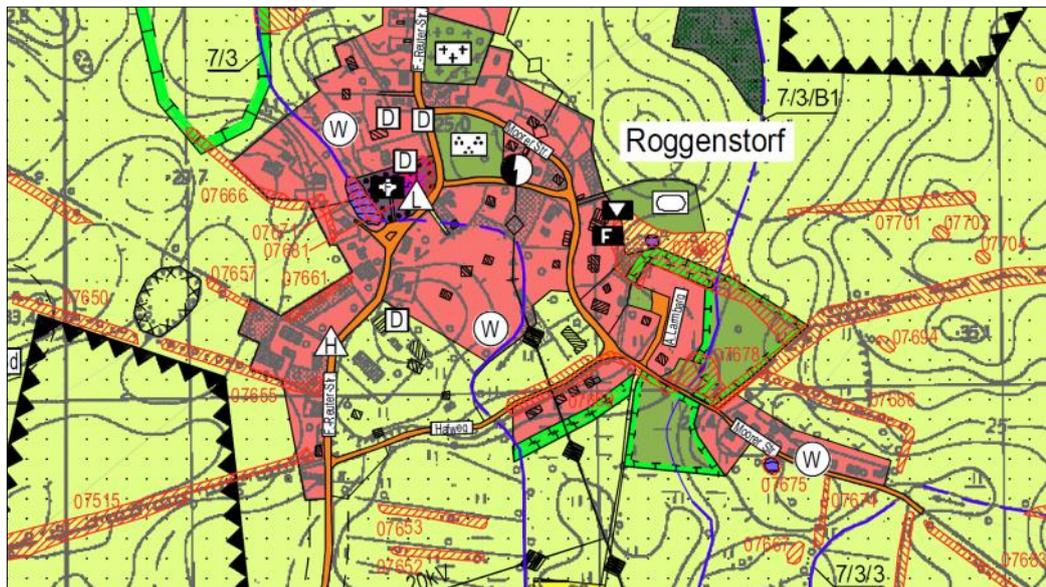


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roggenstorf

3.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Roggenstorf existiert nicht. Für die Beurteilung der Änderung ist der Landschaftsplan nicht erforderlich. Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt wurde und vor Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes Rechtskraft erlangte.

3.5 Artenschutz

Unter Berücksichtigung der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bis auf die Vorgaben, die beim Schnitt von Gehölzen zu beachten sind, aus Sicht der Gemeinde keine weiteren Anforderungen notwendig. Die Gemeinde gibt den Zeitraum für den Schnitt von Gehölzen vor.

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom

Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf ist rechtskräftig. Die Änderungen des Bebauungsplanes für den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2 berühren Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 und werden als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 betrachtet. Die Planfestsetzungen werden nur im Teilbereich 1 der 1. Änderung verändert. Für diesen Bereich wird die Planzeichnung auf einer neuen ALK gefertigt. Für den Teilbereich 2 werden nur Änderungen in der Nutzungsschablone beachtlich. Die bisherigen und künftigen Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A für den Teilbereich 1 sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Maßgeblich ist hierbei der noch im Ursprungsplan festgesetzte Spielplatz, welcher künftig in das vorhandene Allgemeine Wohngebiet integriert und für eine Bebauung vorbereitet wird. Weiterhin entfallen die Anpflanzgebote entlang der Straße „Am Larmberg“. Darüber hinaus wird die zulässige Dachneigung von 30° bis 45° sowie die Zulässigkeit von Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern in der Nutzungsschablone berücksichtigt. Bisher war die zulässige Dachneigung mit 35° bis 45° festgesetzt und nur Satteldächer zulässig.

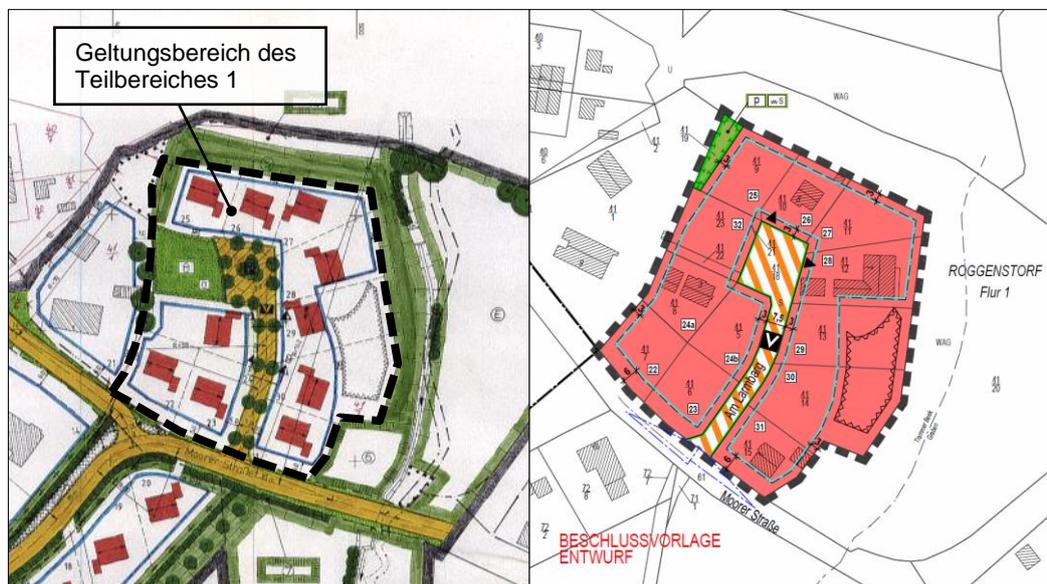


Abbildung 4: bisherige und künftige zeichnerische Festsetzungen für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte



Abbildung 5: Schutzgebiete und Schutzobjekte im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 1
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

In der Umgebung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind mehrere Schutzobjekte vorhanden. Dies sind maßgeblich geschützte Gehölzbiotope.

Das nächste Landschaftsschutzgebiet ist das ca. 750 m nordöstlich gelegene Schutzgebiet „Lenorenwald“. Ebenfalls nordöstlich befindet sich in ca. 1500m Entfernung das Naturschutzgebiet „Pohnstorfer Moor“.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf ist nicht von einer Beeinträchtigung der vorhandenen Schutzobjekte oder -gebiete auszugehen. Innerhalb des Teilbereiches 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1 befinden sich keine Schutzobjekte. Da lediglich ein Grundstück für eine zusätzliche Bebauung innerhalb des integrierten Siedlungsbereiches vorbereitet werden soll, sind in diesem Zusammenhang keine negativen Auswirkungen auf in der Umgebung befindliche Schutzobjekte begründet. Auch die Reduzierung der straßenbegleitenden Anpflanzgebote wird sich nicht auf Schutzobjekte oder -gebiete auswirken. Zudem ist die straßenbegleitende Anpflanzung nicht als Ausgleichs- sondern als Minimierungsmaßnahme bewertet worden, auf die unter Berücksichtigung der Erfordernisse der ausgebauten und erforderlichen Straßenverkehrsfläche durch die Gemeinde verzichtet wird. Die zulässige Dachneigung soll in den Teilbereichen 1 und 2 auf 30° bis 45° festgesetzt werden. Künftig sollen neben Satteldächern auch Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig sein. Aus dieser Änderungsabsicht lassen sich ebenfalls keine Beeinträchtigung der in der Nähe vorhandenen Schutzobjekte oder Schutzgebiete ableiten.

5. Planungsziele

5.1 Planungsziel

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf ist aus Sicht der Gemeinde der Spielplatz nicht mehr notwendig. Aufgrund gemeindlicher konzeptioneller Überlegungen ist der Spielplatz an anderer Stelle vorgesehen. Hier ist ein weiteres Baufeld vorgesehen. Die Gemeinde Roggenstorf ist der Auffassung, dass auf einen Spielplatz an dieser Stelle verzichtet werden kann, da die privaten Grundstücke in Roggenstorf über entsprechende Flächenangebote verfügen, auf denen Kinder spielen und beaufsichtigt werden können. Die Erschließung des Flurstückes 41/23 ist durch die bereits realisierte Wendeanlage sichergestellt. Darüber hinaus kann auch die verkehrliche Erschließung der benachbarten Grundstücke sichergestellt werden. So wird das Flurstück 41/9 über das an die Wendeanlage angrenzende Flurstück 41/21 und das Flurstück 41/8 über das Wegeflurstück 41/22, welches von der Wendeanlage in westliche Richtung führt, erschlossen.

Im Teilbereich des Flurstückes 41/8 werden im westlichen Plangebiet die Baugrenzen unter Berücksichtigung des örtlichen Bestandes festgesetzt; die Festsetzung von Erhaltungsgeboten entfällt aufgrund der örtlichen Inaugenscheinnahme.

Weiterhin sollen zukünftig die im Bebauungsplan Nr. 1 entlang der Straße „Am Larmberg“ festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen entfallen. Die straßenbegleitende Begrünung durch Bäume in diesem Bereich ist nicht länger Ziel der Gemeinde Roggenstorf.

Für beide Teilbereiche, also den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, soll die zulässige Dachneigung auf 30° bis 45° begrenzt werden. Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt in der Nutzungsschablone für die Teilbereiche 1 und 2. In der derzeit rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 ist in der Nutzungsschablone noch die Dachform als ausschließlich Satteldach geregelt und in der Zeichenerklärung benannt. Da zusätzlich auch das Planungsziel besteht, Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zuzulassen, sollte dies der Einfachheit halber auch in der Nutzungsschablone für die Teilbereiche 1 und 2 geregelt werden. In der Nutzungsschablone wird als zulässige Dachform festgelegt, dass für die Teilbereiche 1 und 2 die Dachformen als Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach gelten.

Für beide Teilbereiche wird ebenfalls festgesetzt, dass Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig sind.

Weitere Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen nicht geändert werden. Für den Teilbereich 1 werden die textlichen Festsetzungen, Teil B, redaktionell überarbeitet und gelten in der Neufassung. Für den Teilbereich 2 bleiben die bisher gültigen Festsetzungen, Text, Teil B, bestehen und gelten auch zukünftig fort. Für die Zeichenerklärung ist zu beachten, dass die Regelungen zur ausschließlichen Anwendung des Satteldaches und der Dachneigung von 35° bis 45°, wie in der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, nicht fortgelten und durch die neuen Festsetzungen zur Dachneigung und zur Dachform ersetzt werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Ein städtebauliches Konzept liegt nicht vor. Dies wird aufgrund des geringen Änderungsumfanges nicht erforderlich.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die textlichen Festsetzungen angepasst. Es handelt sich lediglich um redaktionelle Änderungen. Die bisher geltenden Zulässigkeiten von Vorhaben werden dadurch nicht beeinträchtigt; der Inhalt der bisher geltenden textlichen Festsetzungen wird nicht verändert. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, die keinen Bezug zum Teilbereich 1 haben und somit für die Zulässigkeit von Vorhaben keine Bedeutung haben, entfallen. Für den Teilbereich 2 gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 unverändert fort.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangeltungsbereich werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können in einem Allgemeinen Wohngebiet

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Zugelassen werden. Die Gemeinde beabsichtigt, aufgrund des dörflichen Charakters der Ortslage maßgeblich Wohngebäude zuzulassen und demnach die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch zukünftig auszuschließen.

6.2 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die Gemeinde möchte verhindern, dass zu große Wohngebäude bzw. zu kleine Wohnungen entstehen. Daher sollen auch zukünftig nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig sein.

6.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die bisherige Festsetzung lautete:

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen über 0,8 m Höhe unzulässig.

Innerhalb des Teilgebietes 1 befinden sich keine Sichtdreiecke. Daher kann auf diese Festsetzung für den Teilbereich 1 verzichtet werden.

6.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In diesem Gliederungspunkt werden die entsprechenden textlichen Festsetzungen übernommen. Die nicht mehr geltenden Festsetzungen entfallen. Diese werden als durchgestrichen dargestellt. Eine Begründung ist im Anschluss beigefügt.

Fahrflächen und PKW-Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Sukzessionsflächen) ist eine gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung und Gestaltung zu unterlassen. Die Flächen sind der natürlichen Selbstentwicklung zur Gras- /Kraut- und Staudenflur zu überlassen. Die Errichtung von Nebenanlagen, auch von baugenehmigungsfreien, ist auf diesen Flächen unzulässig.

~~*Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Extensivierungsflächen) ist die Grünlandnutzung zu extensivieren. Eine Mahd der Flächen ist maximal 2x pro Jahr zulässig, wobei das Mahdgut von der Fläche zu entfernen ist. (Mahd frühestens ab dem 01.08. des Jahres). Es ist zulässig die Flächen extensiv zu beweiden. (Weidenauftrieb ab 01.06. des Jahres mit max. 2 Großvieheinheiten oder maximal 6 Mutterschaften.*~~

Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der ATV A 138 auf den Grundstücken zu versickern.

~~*Normal verschmutztes Niederschlagswasser ist über Drainagen in die Extensivierungsfläche südlich der Moorer Straße zu versickern.*~~

~~*Den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind alle öffentlichen und privaten Grundstücke im Plangebiet zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.*~~

~~*Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen in der folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen ausgeführt werden.*~~

Da ein Ausgleichserfordernis im Rahmen der Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB entfällt, kann auf die entsprechende Festsetzung verzichtet werden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1 geregelt; die Änderung nimmt auf diese Regelungen keinen Einfluss. Eine zusätzliche Betrachtung wird nicht vorgenommen. Auf eine Zuordnungsfestsetzung im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird verzichtet.

Die in dieser Festsetzung benannte Extensivierungsfläche befindet sich außerhalb des Teilbereiches 1. Daher werden die beiden Festsetzungen gestrichen. Für den Teilbereich 2 gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes fort.

Die Festsetzungen hinsichtlich Fahrflächen und PKW-Stellflächen sowie Sukzessionsflächen und der Entsorgung von Niederschlagswasser betreffen den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Die Gemeinde hält an diesen Zielen bzw. an der Maßgabe zur Niederschlagswasserentsorgung fest. Das Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten.

6.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die ursprünglichen Festsetzungen werden im Folgenden dargestellt. Die Festsetzungen entfallen, da sie auf das Plangebiet keine Bedeutung mehr entfalten.

~~Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Hundsrose und Pfaffenhüttchen in 2x verschulter Bauschulqualität und einer Höhe von 60-80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8-1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m zu verwenden. Der Knickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,0 m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen. Kronenbreite ca. 1,0 m Wallsohlbreite ca. 3,0 m.~~

~~Für die Heckenpflanzung sind heimische Sträucher der Arten, Hasel, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Hundsrose und Pfaffenhüttchen in 2x verschulter Bauschulqualität und einer Höhe von 60-80 cm, 3-reihig, Reihenabstand 0,8-1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m zu verwenden.~~

~~Die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sind als heimische Laubbäume, Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, 2x verpfl. zu pflanzen. Der unversiegelte Wurzelraum muss mind. 6 qm betragen. Erlon sind als Heister, 2x verpfl., Höhe 150-200 cm zu pflanzen.~~

Die in diesen Festsetzungen benannten Knick- bzw. Heckenbepflanzungen befinden sich im Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Daher werden sie aus den textlichen Festsetzungen für den Teilbereich 1 gestrichen. Für den Teilbereich 2 gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1 fort. Auf die Anpflanzgebote im Bereich der Straßenverkehrsfläche verzichtet die Gemeinde und gibt den verkehrlichen Belangen in diesem Raum Vorrang.

6.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

~~Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Kellerdecke, darf maximal 0,50 m betragen.~~

~~Die Drempeelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante der Decke des Erdgeschosses, darf höchstens 0,50 m betragen.~~

Die Planungsziele zu Sockel- und Drempeelhöhe haben sich seitens der Gemeinde nicht geändert. Daher hält die Gemeinde auch zukünftig an dieser Festsetzung fest.

6.7 Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die ursprüngliche Festsetzung, die im Folgenden dargestellt ist kann entfallen.

~~Die mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche (geplantes Baugrundstück Nr. 1, ehemalige Mülldeponie), ist nur nach erfolgtem Bodenaustausch bebaubar. (siehe Bodengutachten des Geotechnischen Ing.-Büros Palasis, BVP 79/95).~~

Das in dieser Festsetzung beschriebene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Teilbereiches 2. Da die textlichen Festsetzungen ausschließlich für den Teilbereich 1 gelten, wird auf diese Festsetzung verzichtet.

7. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

Die Garagen sind in Ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind.

Im Bereich der Grundstücke 16-32 ist eine Unterkellerung der baulichen Anlagen unzulässig.

Die Planungsziele zur örtlichen Gestaltung haben sich seitens der Gemeinde nicht geändert. Daher hält die Gemeinde auch zukünftig an dieser Festsetzung fest. Eine redaktionelle Änderung ergibt sich im Zusammenhang mit den bezeichneten Grundstücken. Im Ursprungsplan waren Grundstücksnummern bis 31 vorhanden. Aufgrund des Grundstückes des ehemaligen Spielplatzes, welches nun für eine Bebauung vorbereitet wird, wurde eine weitere Grundstücksnummer addiert.

8. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt.

Vorsorglich wird folgender Hinweis gegeben:

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen VwV- vom 19. August 1970 durchzusetzen. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG). Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder sind die 20 kV-Freileitungen und Transformatorenstationen (Niederfrequenzanlagen) so umzuverlegen und zu errichten, dass eine unzulässige Beeinflussung bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird. Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie der Pumpstation für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

Die Zulässigkeit von Maßnahmen, welche sich besonders negativ auf das Klima auswirken, wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Maßnahmen zum Klimaschutz und -anpassung werden nicht festgesetzt. Darüber hinaus ist es jedem Bauherrn frei überlassen, im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Vorhaben, Maßnahmen zum Klimaschutz und -anpassung umzusetzen.

9. Verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde Roggenstorf ist in Richtung Süden über die K14 an die B105 angebunden. Innerhalb des Plangebietes sind die Moorer Straße und der Hafweg von Bedeutung. Im Teilbereich 1 werden die Grundstücke über die bereits realisierte Straße „Am Larnberg“ erschlossen. Die Erschließung des Flurstückes 41/23 (der im Bebauungsplan 1 festgesetzte Spielplatz) ist durch die bereits realisierte Wendeanlage sichergestellt. Darüber hinaus kann auch die verkehrliche Erschließung der benachbarten Grundstücke sichergestellt werden. So wird das Flurstück 41/9 über das an die Wendeanlage angrenzende Flurstück 41/21 und das Flurstück 41/8 über das Wegeflurstück 41/22, welches von der Wendeanlage Richtung Westen abgeht, erschlossen.

10. Ver- und Entsorgung

Im gesamten Geltungsbereich sind bereits Vorhaben realisiert. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass entsprechende Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich das Flurstück 41/23 für eine zusätzliche Bebauung vorbereitet. Da auch das südlich anschließende Grundstück bereits bebaut ist, kann auch in diesem konkreten Fall davon ausgegangen werden, dass erforderliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung vorhanden sind. Eine detaillierte Betrachtung der Belange der Ver- und Entsorgung scheint daher entbehrlich.

11. Flächenbilanz

Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet)	9.478,2 m²
davon Flächen innerhalb von Baugrenzen	6.333 m ²
Grünfläche	163,5 m ²
Straßenfläche	991,8 m²

Aus der oben dargestellten Flächenbilanz ergibt sich eine Gesamtfläche von **10.663,5 m²** für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

12. Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend den getroffenen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde Roggenstorf planungsrechtlich vorbereitet. Die Erschließung ist bereits vor Änderung des Bebauungsplanes realisiert worden.

Hinsichtlich konkreter Auswirkungen ergibt sich lediglich ein neues Baufeld. Weiterhin wird die zulässige Dachneigung auf 30° bis 45° und Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer als zulässige Dachformen festgesetzt. Die straßenbegleitenden Bäume entlang der Straße „Am Lambarg“, welche zukünftig nicht länger festgesetzt werden sollen, sind derzeit nicht realisiert. Demnach ergeben sich in diesem Zusammenhang keine Auswirkungen.

Im westlichen Teil der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf wird im Bereich des Flurstückes 41/8 die Baugrenze unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten angepasst. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen sind nicht mehr zu berücksichtigen.

Es handelt sich hierbei um eine Anpassung der Planzeichnung an den vorhandenen Bestand.

Ein Ausgleichserfordernis der durch Bauvorhaben bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich auf Grund der Fiktionsregelung (s. 2.6 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB) nicht.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

14. Hinweise

14.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

14.2 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den

Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

14.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

14.4 Artenschutzrechtliche Belange

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

14.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Roggenstorf, den.....

(Siegel)

.....
Bernardus Straathof
Bürgermeister
der Gemeinde Roggenstorf

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Roggenstorf durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

Inhalt und Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen.