

Gemeinde Roggenstorf

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/06GV/2015-117				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 26.10.2015 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: Satzungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
10.11.2015	Gemeindevertretung Roggenstorf				

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 LBauO M-V beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggenstorf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.

2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beinhaltet zwei Teilbereiche.

Der **Teilbereich 1** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine mit Feldgehölzen bewachsene Fläche (gesetzlich geschütztes Biotop NWM07688),
- im Osten durch Sukzessionsflächen,
- im Süden durch die Moorer Straße und
- im Westen durch das bebaute Grundstück Moorer Straße Nr. 9.

Der **Teilbereich 2** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch unbebaute und bebaute Bereiche der Ortslage Roggenstorf sowie einer mit Feldgehölzen bewachsenen Fläche und landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten durch einen unbefestigten Weg und das bebaute Grundstück Moorer Str. 8,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch die Fritz-Reuter-Straße.

3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggenstorf ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Flächennutzungsplan zu berichtigen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Roggenstorf hat das Planverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Satzungsunterlagen bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Begründung wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Teilbereich 1 und Teilbereich 2, befinden sich nunmehr in der Trinkwasserschutzzone III B im Geltungsbereich der Wassergebietsverordnung Dassow-Prieschendorf vom 18. April 2013.

Die gesicherte Erschließung des Grundstücks Am Larmberg 24a (Flurstück 41/8) ist der Gemeinde Roggenstorf vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Sicherung des Grundschutzes der Löschwasserversorgung ist vor Satzungsbeschluss durch die Gemeinde bekanntzugeben und in der Begründung zu dokumentieren.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Berichtigung desselben zeitnah vorzunehmen ist.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß Hauptsatzung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden Kosten werden vom Antragsteller/Grundstückseigentümer übernommen.

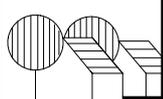
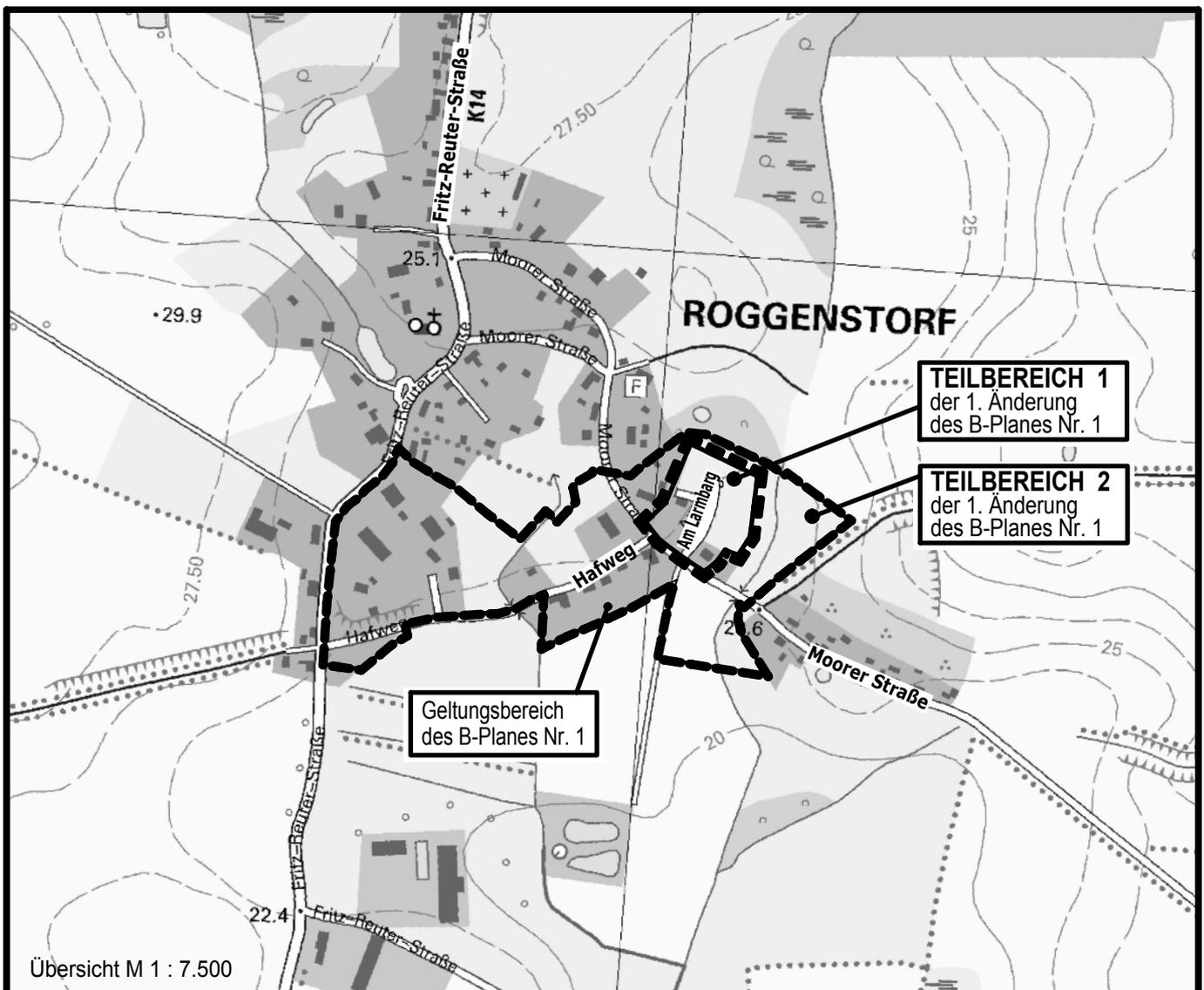
Anlage/n:

- Satzungsunterlagen zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 Roggenstorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

SATZUNG

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



Planungsbüro Mahnel

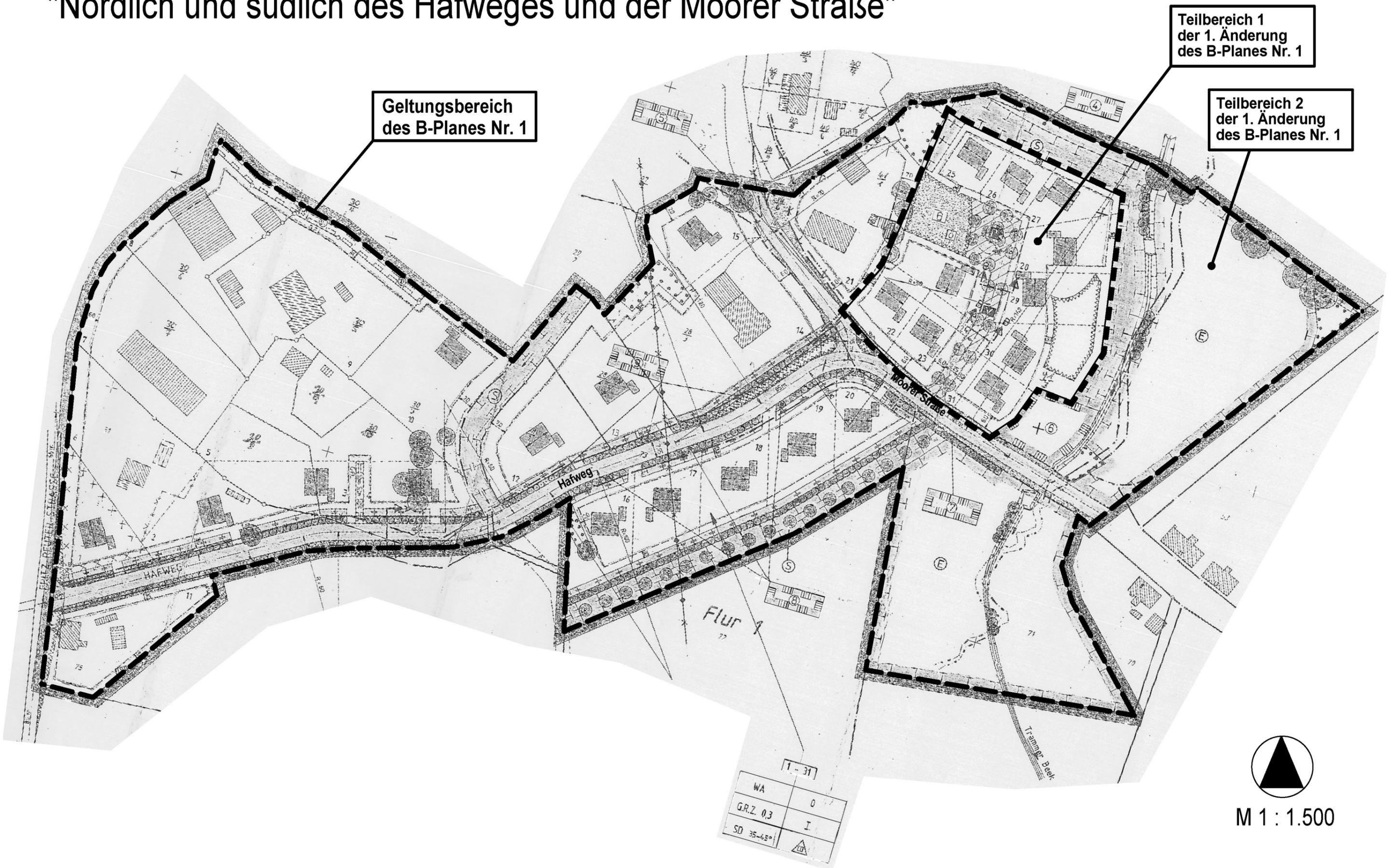
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 10. November 2015

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE ROGGENSTORF

"Nördlich und südlich des Hafweges und der Moorer Straße"



Geltungsbereich
des B-Planes Nr. 1

Teilbereich 1
der 1. Änderung
des B-Planes Nr. 1

Teilbereich 2
der 1. Änderung
des B-Planes Nr. 1

1 - 31	
WA	0
G.R.Z. 0,3	I
SD 35-45°	



M 1 : 1.500

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

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1994 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



M 1 : 1.000

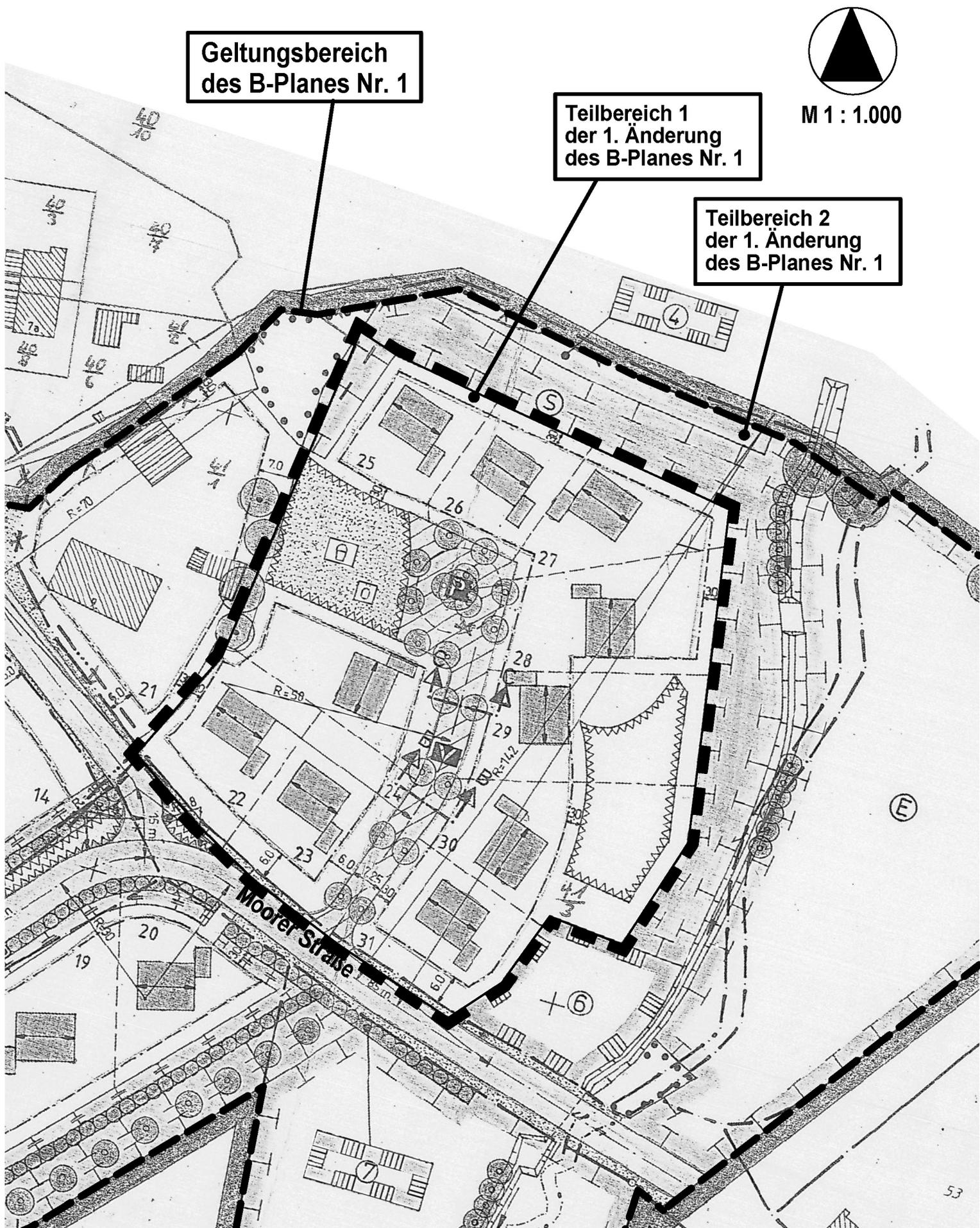
BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG 10. November 2015



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

DER GEMEINDE ROGGENSTORF

"Nördlich und südlich des Hafweges und der Moorer Straße"

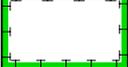
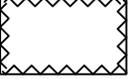


ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
FÜR DEN TEILBEREICH 1 UND TEILBEREICH 2		
für die Grundstücke 1 bis 32		
Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA	
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	
Zahl der Vollgeschosse	I	
GRZ-Grundflächenzahl	0,3	
Bauweise		
Dachneigung	DN 25° - 45°	DN 35° - 45°
Dachform	Satteldach Walmdach Krüppelwalmdach	Satteldach

1Ä)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 4 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 bis 21a BauNVO
o  	BAUWEISE Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
   	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigten Bereich öffentliche Verkehrsfläche	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	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
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN Erhaltungsbebot für Bäume	Par. 9 (1) 25b 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
	Kennzeichnung der geplanten Grundstücke nach lfd. Nr. (22 bis 32)

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 25° - 45°

Dachneigung (DN) zwischen 25° - 45°

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hydrant - 1314



Vermutliche Lage der Hydranten (mit lfd.Nr.) des Zweckverbandes Grevesmühlen;
Hydrant 1314 - innerhalb des Teilbereiches 1
Hydrant 809 - innerhalb der Teilbereiches 2

A

Vermutliche Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte (4Stck) des Lagenetzes gemäß Festpunktbild des Landkreises Nordwestmecklenburg; -innerhalb und außerhalb des Teilbereiches 1-



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIB, gemäß § 9 (6) BauGB und i.V.m. § 136 (1) LWaG M-V)

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 Inneneentwicklung 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 Öffnungszeiten 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 Roggenstorf 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 Öffnungszeiten 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 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

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Im Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden nur die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

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

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

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

3.1 Fahrflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigem ~~und luftdurchlässigem~~ Aufbau herzustellen.

3.2 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.

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

4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden), darf maximal 0,50 m betragen.

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

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 Plangebiet 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.

2. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Dassow-Prieschendorf (Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf-WSGVO Dassow-Prieschendorf) vom 18.04.2013 ist in der Stadtverwaltung Grevesmühlen im Bauamt Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar.

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 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.

3. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

4. 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.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

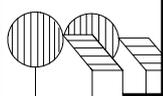
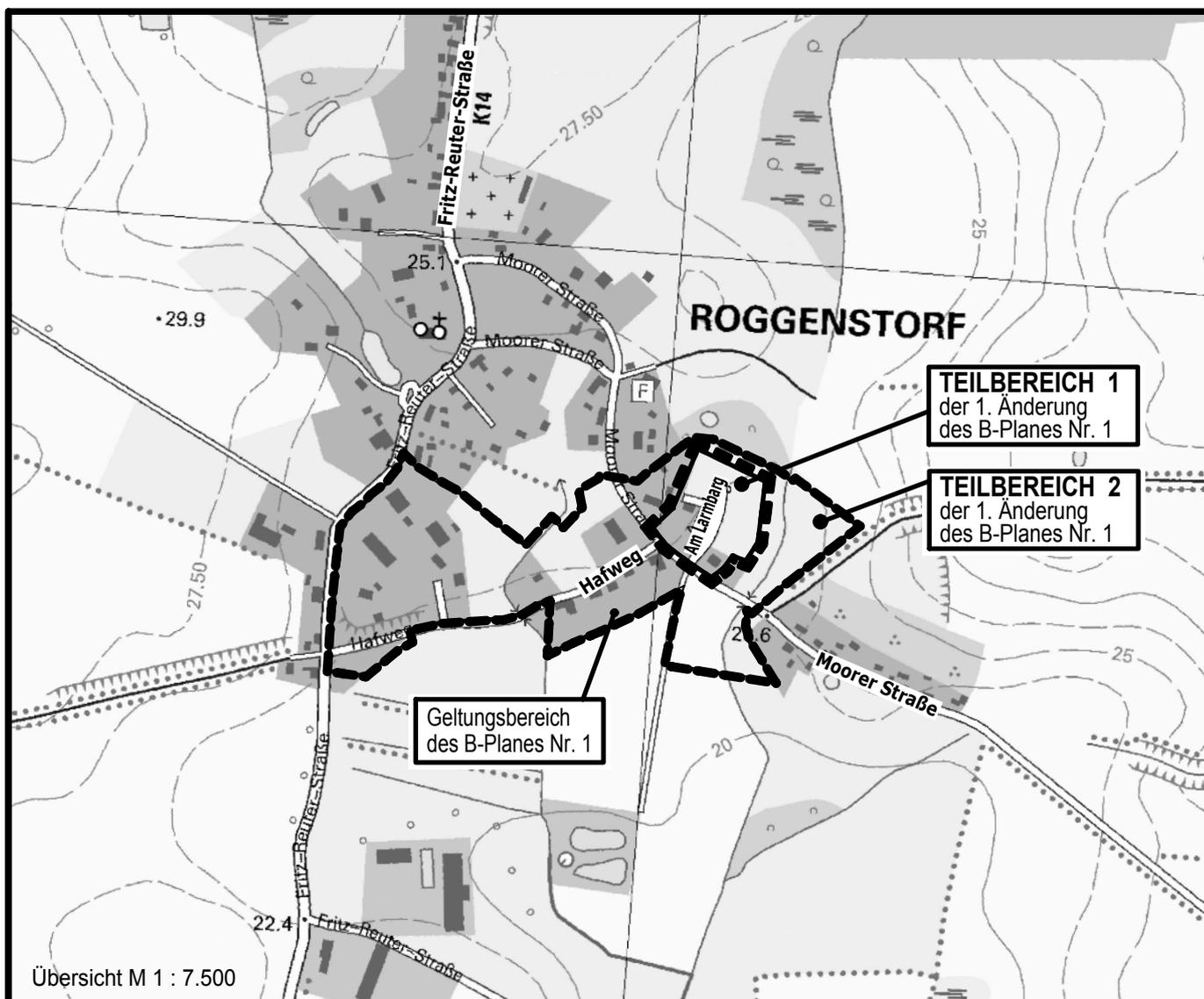
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis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

6. 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: 10. November 2015

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf im Verfahren nach § 13a BauGB

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	6
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	7
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	8
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Landschaftsplan	10
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
5. Planungsziele	12
6. Inhalt des Bebauungsplanes	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.3 Stellung der baulichen Anlagen	14
6.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
6.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	15
6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6.8 Erhaltung von Bäumen	17
6.9 Höhenlage	18
6.10 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	18

7.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
8.	Immissionsschutz	19
9.	Klimaschutz	19
10.	Verkehrliche Erschließung	20
11.	Ver- und Entsorgung	20
11.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung/ Oberflächenwasserbeseitigung	20
11.2	Brandschutz/ Löschwasser	21
11.3	Energieversorgung	24
11.4	Telekommunikation	24
11.5	Abfallentsorgung	24
12.	Flächenbilanz	25
13.	Artenschutz	25
14.	Auswirkungen der Planung	26
15.	Nachrichtliche Übernahmen	26
15.1	Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	26
15.2	Lage in der Trinkwasserschutzzone	27
15.3	Gewässer II. Ordnung	27
16.	Hinweise	27
16.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	27
16.2	Bodenschutz	28
16.3	Gewässerschutz	28
16.4	Munitionsfunde	28
16.5	Artenschutzrechtliche Belange	28
16.6	Hinweise zu Versorgungsleitungen	29
16.7	Hinweise zu Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes	29
TEIL 3	Ausfertigung	30
1.	Beschluss über die Begründung	30
2.	Arbeitsvermerke	30

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Roggenstorf befindet im Nordwesten des Landkreises 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).

Nach der Zuordnung der Gemeinde Roggenstorf zum Bereich des ländlichen Raumes, ist die Siedlungsentwicklung der Gemeinde dem Eigenbedarf der vorhandenen Wohnbevölkerung und der ortsansässigen Wirtschaftsbereiche anzupassen. Die Gemeinde ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

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 möchte sich auch weiterhin als eine attraktive ländliche Gemeinde zwischen den Städten Grevesmühlen und Dassow und mit Nähe zur Ostsee entwickeln.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

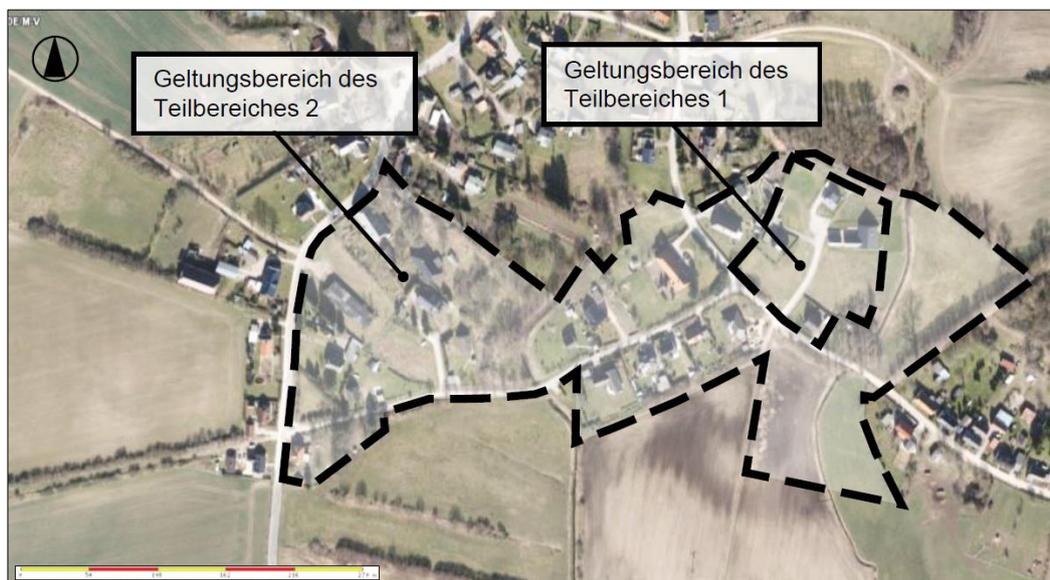


Abbildung 1: Teilbereich 1 und 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Quelle: veränderte Darstellung nach: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

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 wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine mit Feldgehölzen bewachsene Fläche (gesetzlich geschütztes Biotop NWM 07688),
- im Osten durch Sukzessionsflächen,
- im Süden durch die Moorer Straße und
- im Westen durch das bebaute Grundstück Moorer Straße Nr. 9.

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. Für den Teilbereich 1 wurde die Planzeichnung auf diesem Stand der ALK gefertigt.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 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.

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 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. 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).

Folgende weiterführende Rechtsgrundlagen liegen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf zugrunde.

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) Vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert am 4. Juli 2011, GVOBl. M-V S. 759.
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), zuletzt geändert durch § 44 Abs.4 vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324).
- AbfWG M-V - Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187).

2.5 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Roggenstorf verfügt seit dem 09.05.1998 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1. Die Entwicklungsabsichten haben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 geändert. Der gemeindliche Belang besteht in der Errichtung eines Spielplatzes an zentraler Stelle im Ort – in Angrenzung an das Luise-Reuter-Haus, so dass sich die Zielsetzungen in dem geplanten Wohngebiet dahingehend ändern, dass anstelle des Spielplatzes noch ein Baugrundstück ausgewiesen wird.

Die Gemeinde nimmt mit dieser Planung private Belange zum Anlass, um gemeindliche und städtebauliche Belange und Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren. Die Wohngebietsstraße „Am Larnbarg“ ist bereits realisiert und in diesem Zusammenhang soll auf die straßenbegleitende Bepflanzung entlang der Straße „Am Larnbarg“ verzichtet werden.

Weiterhin soll die zulässige Dachneigung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 (Teilbereich 1 und Teilbereich 2) von ehemals 35° bis 45° auf nunmehr 25° bis 45° geändert werden und neben Satteldächern sollen nunmehr auch Walm- und Krüppelwalmdächer berücksichtigt werden. Um diese Ziele planungsrechtlich zu sichern, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.6 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Roggenstorf führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Um das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln. Die Gemeinde Roggenstorf sieht hier den Fall einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung als gegeben an.

Das Planungsziel besteht in der Verlagerung des Spielplatzes und die Ausweisung eines zusätzlichen Baugrundstückes auf dieser Fläche. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen hinsichtlich der Dachneigung und Dachform geändert werden.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung im Verfahren der Planaufstellung hingewiesen.

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes beträgt gemäß den städtebaulichen Daten des Ursprungsplanes ca. 9,00 ha. Davon entfallen auf die Baugebietsflächen bebaut und unbebaut ca. 5,30 ha. Das zusätzliche Baugrundstück hat eine Fläche von 710 m², somit sind 5,37 ha der Beurteilung zu Grunde zu legen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen innerhalb von Baugrenzen) betragen 16.110 m² bei einer festgesetzten GRZ von 0,3. Der Schwellenwert von 20.000 m² wird somit unterschritten und es kann auf eine gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschlägige Prüfung verzichtet werden und das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt.

Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.

Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.

Die Belange des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Siedlungsbereich zu beachten. Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine darüber hinaus gehenden artenschutzrechtlichen Belange betroffen.

Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.

Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

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.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren. Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Die Darstellung von Wohnbauflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem tatsächlichen Bestand innerhalb des Gemeindegebietes und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung den Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes angepasst. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Teilbereich 1 für eine Fläche von 710 m² eine Grünfläche dar. Die Zielsetzung besteht in der Darstellung einer Baufläche. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht beeinträchtigt.

Entsprechend den Vorschriften zum beschleunigten Verfahren hat die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung vom 08.05.2015 bis 22.05.2015 in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2015 bis einschließlich 17.07.2015 in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2015 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Auf eine Betrachtung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (GLP) sowie des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg (GLRP) wird an dieser Stelle verzichtet. Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Zusammenhang mit den Änderungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht erwartet. Daher ist die Betrachtung des GLP und des GLRP entbehrlich.

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das LEP M-V 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 Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LEP M-V.

Die Gemeinde Roggenstorf liegt gemäß RREP WM im strukturschwachen ländlichen Raum und befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg.

Für den Bereich der Ortslage Roggenstorf ist ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Gemäß 3.1.4 (1) RREP (nachträglich übernommen aus 3.1.4 (1) LEP) 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) LEP). Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.

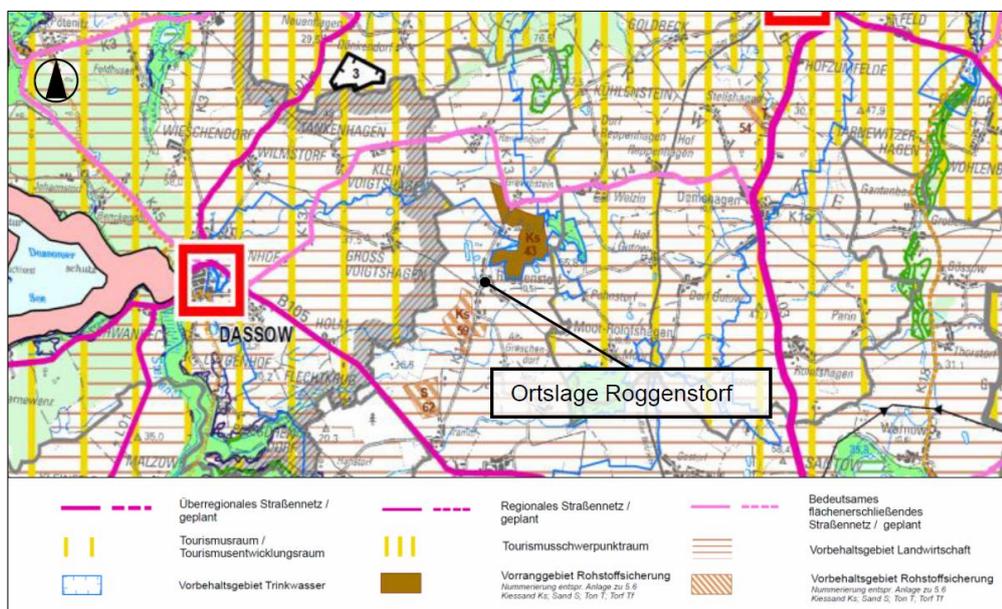


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP für den Bereich der Ortslage Roggenstorf

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Mit der Planung werden Flächen innerhalb der

Ortslage Roggenstorf in Anspruch genommen. Es kann somit eine Umnutzung bzw. Verdichtung von Siedlungsflächen erzielt werden (vgl. 4.1 (2) RREP WM). Weiterhin ist es möglich, durch die Erschließung innerörtlicher Siedlungsflächen eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern. (vgl. 4.1 (5) RREP WM).

Unter dem Gesichtspunkt der Eigenbedarfsregelung (vgl. 4.1 (3) RREP WM) für die Gemeinde Roggenstorf sind ebenfalls keine entgegenstehenden raumordnerischen Belange erkennbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf wurde als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, genehmigt und rechtskräftig bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan wurde aufgestellt und 2006 genehmigt und rechtswirksam bekannt gemacht.

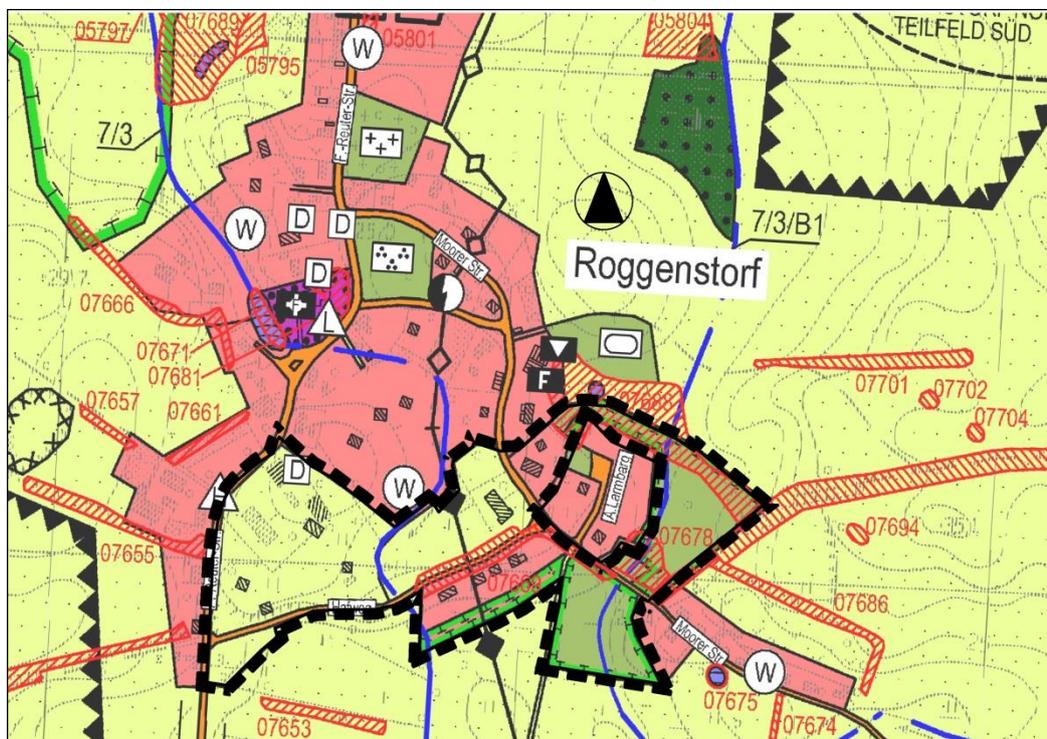


Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Teilbereich 1 und Teilbereich 2) auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes stimmen nicht vollständig mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes überein. Im wirksamen Flächennutzungsplan werden neben Wohnbauflächen entgegen den Darstellungen des vorzeitigen Bebauungsplanes in Teilbereichen auch Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, von Grünflächen und örtliche Verkehrsflächen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde. Ebenso wurden im Flächennutzungsplan die Gewässer II. Ordnung und die nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotope beachtet und dargestellt.

Die Darstellung von Wohnbauflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 entspricht dem tatsächlichen Bestand innerhalb des

Gemeindegebietes. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung den Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes angepasst.

Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 werden Wohnbauflächen, eine Grünfläche im Bereich des geplanten Spielplatzes und Flächen für den örtlichen Verkehr (Straße „Am Larmberg“) sowie in den angrenzenden Randbereichen geschützte Biotope nach § 20 LNatG M-V dargestellt.

Hier erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes für die Fläche des Spielplatzes, der als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von 710 m².

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für diesen Bereich ist nicht erforderlich, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist dadurch nicht beeinträchtigt.

3.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Roggenstorf ist nicht vorhanden. Für die Beurteilung der Änderung ist ein 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.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 wurde als vorzeitiger Bebauungsplan von der Gemeinde Roggenstorf am 04.07.1996 als Satzung beschlossen und am 17.11.1997 mit Nebenbestimmungen – Maßgaben und Auflagen – durch die zuständige Genehmigungsbehörde genehmigt. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde durch satzungsändernden Beschluss durch die Gemeindevertretung am 30.04.1998 angezeigt. Die Satzung ist am 09.05.1998 in Kraft getreten.

Der Teilbereich 1 der 1. Änderung ist teilweise realisiert. Die Erschließungsstraße „Am Larmberg“ wurde für das in sich abgeschlossene Wohnquartier hergestellt. Der Ausbau der Straße ist bislang hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückgeblieben. Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen erfolgten nicht. Bebauungen innerhalb des Teilbereiches 2 wurden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert.

Die Gewässer II. Ordnung und die nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotope werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf-WSGVO Dassow-Prieschendorf vom 18. April 2013. Die Beschränkungen innerhalb der Schutzzone sind zu beachten.

4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

In der Umgebung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind mehrere Schutzobjekte vorhanden. Es handelt sich maßgeblich um geschützte Gehölzbiotope.

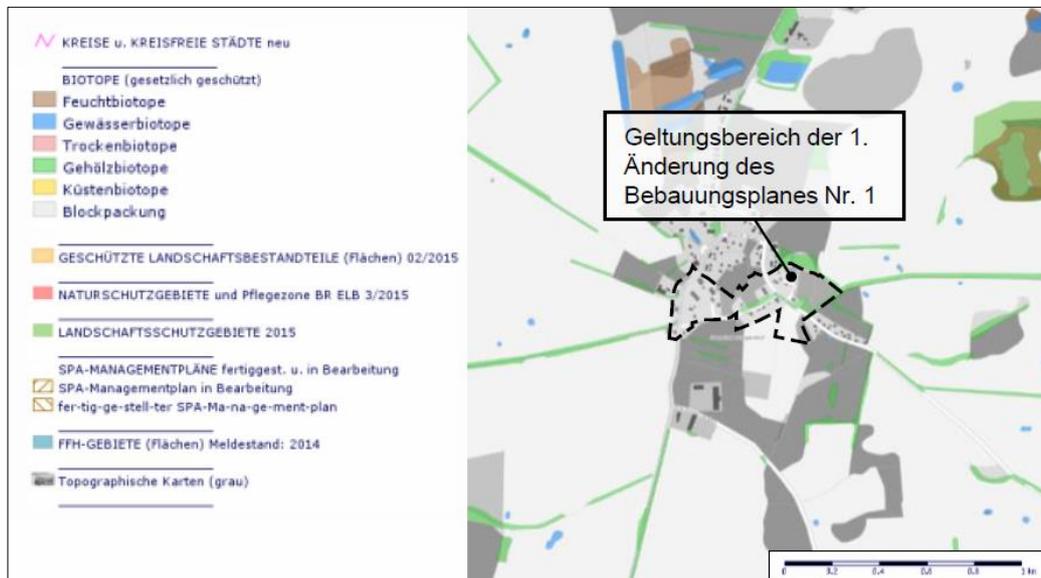


Abbildung 3: Schutzgebiete und Schutzobjekte im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 1 (Quelle: veränderte Darstellung nach: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ befindet sich ca. 750 m nordöstlich des Plangebietes. Ebenfalls nordöstlich befindet sich in ca. 1500 m 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 25° bis 45° festgesetzt werden. Künftig sollen neben Satteldächern auch Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig sein. Aus diesen Änderungsabsichten lassen sich ebenfalls keine Beeinträchtigung der in der Nähe vorhandenen Schutzobjekte oder Schutzgebiete ableiten.

5. Planungsziele

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird in zwei Teilbereiche gegliedert. Für den Teilbereich 1 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Im Teilbereich 2 werden nur die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes im Teilbereich 2 fort.

Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Die Gemeinde hat mit dieser Planung private Belange zum Anlass genommen, um gemeindliche und städtebauliche Belange und Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren. Der gemeindliche Belang besteht in der Errichtung eines Spielplatzes an zentraler Stelle im Ort – in Angrenzung an das Luise-Reuter-Haus. Das Luise-Reuter-Haus mit angrenzenden Freiflächen und dem Standort der Freiwilligen Feuerwehr ist der zentrale Kommunikationspunkt in der Gemeinde und diesen sieht die Gemeinde als geeignet an, einen Spielplatz dort zu integrieren. Die Errichtung von 2 Spielplätzen ist nicht gemeindliches Ziel und somit ist die Festsetzung eines Spielplatzes im Plangebiet nicht mehr Planungsziel. Der Wegfall des Spielplatzes innerhalb des Plangebietes ist möglich. Der geplante Spielplatz in zentraler Lage ist ebenso für die Kinder des Plangebietes fußläufig erreichbar.

Das Planungsziel besteht darin, die Zielsetzungen in dem geplanten Wohngebiet zu ändern und anstelle des Spielplatzes noch ein Baugrundstück auszuweisen. Für die städtebaulichen Zielsetzungen der Verlagerung des Spielplatzes ist es aus Sicht der Gemeinde unerheblich, ob noch weitere freie Grundstücke im Ort vorhanden sind. Die Erschließungsanlagen für das in sich abgeschlossene Wohnquartier sind realisiert und unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Ausweisung eines weiteren Baugrundstückes ein städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die Erschließung von innerörtlichen Siedlungsflächen ist Ziel der Gemeinde.

Für den Teilbereich 1 werden somit die planungsrechtlichen Festsetzungen geändert werden. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird als Bauplatz ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um ein Grundstück mit einer Flächengröße von 710 m². Die Baugrenzen werden der bestehenden und zukünftigen Bebauung angepasst.

Weiterhin sollen 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. Die Straße wurde bereits ohne Anpflanzungen realisiert. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden die geplanten Bäume nicht berücksichtigt. Im Rahmen des Orts- und Landschaftsbildes wird der Verzicht der Anpflanzungen als unerheblich bewertet, da eine Begrünung der Grundstücke erfolgt.

Die bisherigen und künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Teilbereich 1 sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

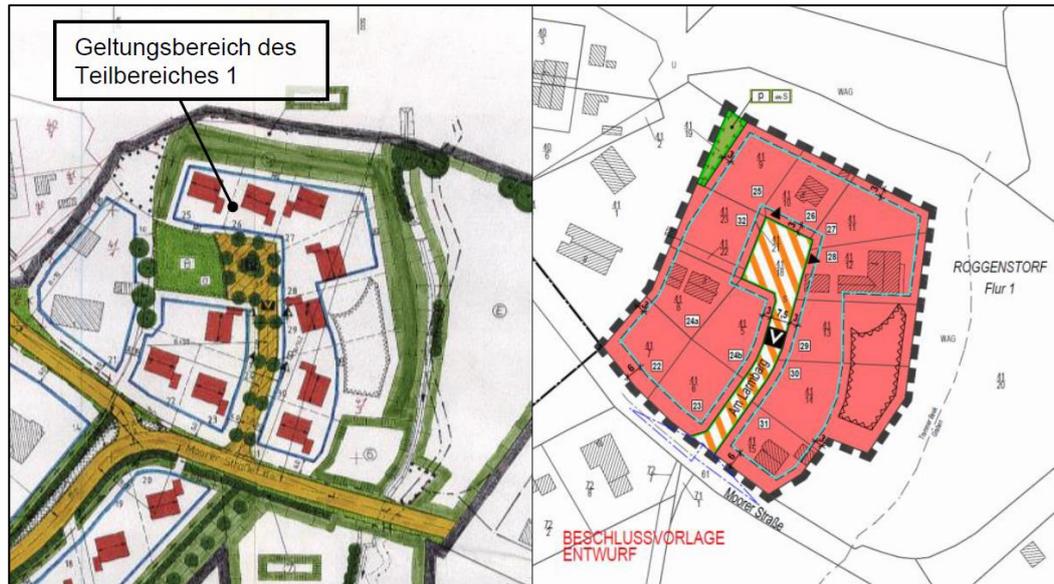


Abbildung 4: bisherige und künftige Festsetzungen für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Die Änderung der gestalterischen Festsetzungen erfolgt sowohl für den Teilbereich 1 als auch für den Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde.

Die zulässige Dachneigung war im Ursprungsplan mit 35° bis 45° festgesetzt. Die gemeindlichen Zielsetzungen bestehen in der Schaffung einer größeren Variabilität für die Bauherrn auch unter Beachtung der vorhandenen örtlichen Strukturen und es werden Dachneigungen von 25° bis 45° festgesetzt.

Im Ursprungsplan war als zulässige Dachform nur das Satteldach festgesetzt. Unter Beachtung der im Ortsteil Roggenstorf vorhandenen Dachformen sollen im Plangebiet neben dem Satteldach auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig sein.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Im Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden nur die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Diese sind dann im gesamten Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 einheitlich.

6.1 Art der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO))**

Die Gemeinde hält hier an den städtebaulichen Zielsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes fest und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden im Teilbereich 1 auch weiterhin ausgeschlossen.

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung ist davon auszugehen, dass hier maßgeblich der Neubau von Wohngebäuden erfolgt. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen, wie bereits im Ursprungsplan dargelegt, handelt es sich um ein in sich abgeschlossenes Wohnquartier, dass über einen in der Moorer Straße einmündenden Wohnweg erschlossen wird.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass für die Bauherrn noch ein Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude auf den Grundstücken besteht.

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung erfolgte eine Verschiebung der Baugrenzen der Flurstücke 41/5 und 41/6 um 3,00 m bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie. Der Verschiebung der Baugrenze ist in dem in sich abgeschlossenen Wohnquartier unter dem Gesichtspunkt einer Angleichung an die bereits festgesetzten Baugrenzen von 3,00 m in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie erfolgt. Somit ist eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer gegeben. Die städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich bleiben erhalten. Die bloße Verschiebung einer Baugrenze bei Beibehaltung der festgesetzten GRZ gemäß Ursprungsplan ist nicht eingriffsrelevant.

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung wurde im westlichen Teil die Anpassung der Baugrenze an den vorhandenen Bestand vorgenommen. Die Restriktionen aufgrund der ehemals vorhandenen Bäume sind durch Abgang der Bäume nicht mehr erforderlich und somit stellt die Sicherung des vorhandenen Bestandes, welcher legal errichtet wurde, einen städtebaulichen Belang für die Gemeinde dar.

6.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf die Festsetzung der Firstrichtung wird im Teilbereich 1 der 1. Änderung verzichtet. Der Verzicht auf die Festsetzung der Firstrichtung ermöglicht den Bauherren unter dem Aspekt der Optimierung der Stellung des Gebäudes die effektivere Nutzung regenerativer Energien. Mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes 2011 wird bundesweit die Pflicht zur Verwendung von erneuerbaren Energien beim Neubau von Gebäuden vorgeschrieben. Im Teilbereich 1 der 1. Änderung ist davon auszugehen, dass hier maßgeblich der Neubau von Gebäuden erfolgt und Ziel der Gemeinde ist es, den Bauherren die Nutzung der erneuerbaren Energien erheblich zu erleichtern. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen. Wie bereits im Ursprungsplan dargelegt, handelt es sich um ein in sich abgeschlossenes Wohnquartier, dass über einen in der Moorer Straße einmündenden Wohnweg

erschlossen wird. Die städtebaulichen Auswirkungen des Wegfalls der Firstrichtung eines in sich abgeschlossenen Wohnquartiers sind für die prägenden Dorfstrukturen unerheblich und die Gemeinde stellt eine Erleichterung für die Bauherren zur Realisierung von Maßnahmen des Klimaschutzes in den Vordergrund.

6.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Die Festsetzung wurde getroffen um eine dörfliche Besiedlungsform zu gewährleisten. Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange wurden auf dieses Planungsziel bereits im Ursprungsplan abgestimmt.

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

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

Im Teilbereich 1 befindet sich eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist. Diese Fläche ist in der Planzeichnung als solche dargestellt und eine Bebauung wäre gemäß Bodengutachten vom 12.09.1995 zum Ursprungsplan nur durch tiefe Bodenaustauschmaßnahmen bzw. Tiefgründungen möglich. Die Gemeinde verzichtet hier auf eine Bebauung und die Fläche wurde von den Bebauungsmöglichkeiten ausgenommen.

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

Es werden lediglich die für den Teilbereich 1 fortgeltenden Festsetzungen beibehalten. Die nicht mehr geltenden Festsetzungen entfallen. Diese wurden im Entwurf durchgestrichen dargestellt. Auf eine Übernahme der durchgestrichenen Festsetzungen im Teil-B Text wird im Satzungsexemplar verzichtet. Die Darstellung in der Begründung bleibt zur Nachvollziehbarkeit erhalten.

Fahrflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigem ~~und luftdurchlässigem~~ Aufbau herzustellen.

Die Festsetzung ist insbesondere hinsichtlich der Formulierung „luftdurchlässiger Aufbau“ nicht hinreichend bestimmt genug. Das Wort luftdurchlässig wird gestrichen.

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 entsprechenden Festsetzungen 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 der 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.

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

Die ursprünglichen Festsetzungen werden im Folgenden dargestellt. Diese Festsetzungen für den Teilbereich der 1. Änderung entfallen, da sie auf das Plangebiet keine Bedeutung mehr entfalten.

~~Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Hundsrose und Pfaffenhütchen 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
Wallschleife 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. Erlen 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 Nr. 1 fort.

Auf die Anpflanzgebote im Bereich der Straßenverkehrsfläche verzichtet die Gemeinde und gibt den verkehrlichen Belangen in diesem Raum Vorrang. Die Straße „Am Larnberg“ wurde ohne Anpflanzungen realisiert. Dem trägt die Gemeinde durch geänderte Festsetzungen Rechnung. Straßenbegleitend werden keine Anpflanzgebote für Bäume festgesetzt. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden die geplanten Bäume nicht berücksichtigt

6.8 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume befinden sich außerhalb des Teilbereiches 1 der 1. Änderung. Im Ursprungsplan wurden die zum Erhalt festgesetzten Bäume benannt. Es handelt sich um ein Obstgehölz, zwei Weiden und eine Kastanie. Die Kastanie ist im Bestand vorhanden und wird zur Übersichtlichkeit an der Plangebietsgrenze dargestellt.



Foto 1: Bestandsfoto Kastanie

6.9 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Regelungen zur Sockelhöhe und zur Drempehhöhe wurden im Ursprungsplan als gestalterische Festsetzungen getroffen, mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes.

Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung werden diese Festsetzungen als Festsetzung zur Höhenlage getroffen. Unter Beachtung der Festsetzung, dass im Bereich der Grundstücke 16-32 eine Unterkellerung der baulichen Anlagen unzulässig ist, wird die Festsetzung zur Höhenlage nicht an die Oberkante Kellerdecke, sondern damit im Allgemeinen gleichzusetzen an die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) geknüpft.

6.10 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Die ursprüngliche Festsetzung, die im Folgenden dargestellt ist kann entfallen. Das Baugrundstück Nr. 1 befindet sich im nordwestlichen Teil des Teilbereiches 2 nördlich des Hafweges und ist für den Teilbereich 1 nicht relevant. Im Teilbereich 2 gilt die Festsetzung ohnehin fort.

~~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).~~

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

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Im Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden nur die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Diese sind dann im gesamten Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 einheitlich.

Wie in der Nutzungsschablone dargestellt, wurden die örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Ursprungsplan also Teilbereich 1 und Teilbereich 2 der 1. Änderung hinsichtlich der zulässigen Dachneigung und den zulässigen Dachformen geändert. Die Festsetzungen, wie in der Nutzungsschablone dargestellt, gelten somit für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung. Zur Klarstellung werden die Darstellungen der Nutzungsschablone um die Festsetzungen des Ursprungsplanes ergänzt.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Teilbereich 2 der 1. Änderung gemäß den Festsetzungen Teil „B“ Text des Ursprungsplanes Ziffer 3, 4, 5 und 6 fort. Der Regelungsgehalt der 1. Änderung für den Teilbereich 2 bezieht sich nur auf Dachneigung und Dachformen.

Die örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung für den Teilbereich 1 gelten entsprechend den Festsetzungen des Teil-B Text für den Teilbereich 1. Der Regelungsgehalt zum Ursprungsplan ändert sich nicht. Es wurde lediglich eine Unterscheidung zwischen Festsetzungen zur Höhenlage und den örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Darüber hinaus wurde noch eine Präzisierung der Grundstücksnummern in der Planzeichnung und in der Nutzungsschablone vorgenommen.

8. Immissionsschutz

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.

9. Klimaschutz

Mit der Realisierung der Bebauung im Plangebiet ist eine unbedeutende Veränderung des Kleinklimas in dem überplanten Bereich zu erwarten. Es wird lediglich eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit (ein Baugrundstück) geschaffen. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung ist davon auszugehen, dass hier maßgeblich der Neubau von Gebäuden erfolgt und Ziel der Gemeinde ist es, den Bauherren die Nutzung der erneuerbaren Energien erheblich zu erleichtern. Somit wurde auf die Festsetzung der Firstrichtung verzichtet. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum

Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

10. Verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde Roggenstorf ist in Richtung Süden über die K14 an die B105 angebunden. Die innerörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Moorstraße und den Hafweg. Im Teilbereich 1 der 1. Änderung werden die Grundstücke über die bereits realisierte Straße „Am Larmberg“ erschlossen.

In der Begründung zum Ursprungsplan wird unter Punkt 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr folgende Aussage getroffen:

„Die verkehrsberuhigt gestaltete Fläche wird durch einen 0,25 m breiten Streifen zu den anschließenden privaten Grundstücken abgegrenzt.“

Für die Gemeinde ergibt sich somit eine Straßenverkehrsfläche von 7,50 m entsprechend den Zielsetzungen des Ursprungsplanes. Dies wurde mit der vorliegenden Planung rechtseindeutig festgesetzt. Die Grundstücksbildung ist erfolgt. Es handelt sich um eine öffentliche Erschließungsstraße.

Die Erschließung des Flurstückes 41/23 (ursprünglich 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 Flurstück 41/22, erschlossen. Die Verkaufsabsichten wurden der Gemeinde dargestellt und die notariellen Vorverträge werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

11. 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.

11.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung/ Oberflächenwasserbeseitigung

Die Gemeinde Roggenstorf wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) mit Trinkwasser zentral versorgt. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser über die Anlagen des Zweckverbandes ist gewährleistet. Auf Antragstellung der Grundstückseigentümer werden entsprechende kostenpflichtige Trinkwasserhausanschlüsse hergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen entsorgt. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über die Anlagen des Zweckverbandes gewährleistet. Sofern die vorhandenen Grundstücksanschlüsse nicht auf den Grundstücken liegen, werden diese vom Zweckverband komplettiert. Die Kosten dafür trägt der Zweckverband.

Die innerhalb des Teilbereiches 1 der 1. Änderung vorhandenen Leitungen des Zweckverbandes sind in der Planzeichnung dargestellt.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Zweckverbandes.

Die Ortslage Roggenstorf ist Bestandteil der Versickerungssatzung des Zweckverbandes. Das Niederschlagswasser ist somit auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten. Bei einer Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass die Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu bemessen und zu errichten“.

Weiterhin gilt die Einleitung von Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in oberirdische Gewässer als Gemeingebrauch und ist nicht erlaubnispflichtig.

Die Versickerung von belastetem Niederschlagswasser, welches von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, ist nicht zulässig. Die Materialwahl ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu beachten. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe des § 62 Abs. 2 LBauO M-V zu beachten.

11.2 Brandschutz/ Löschwasser

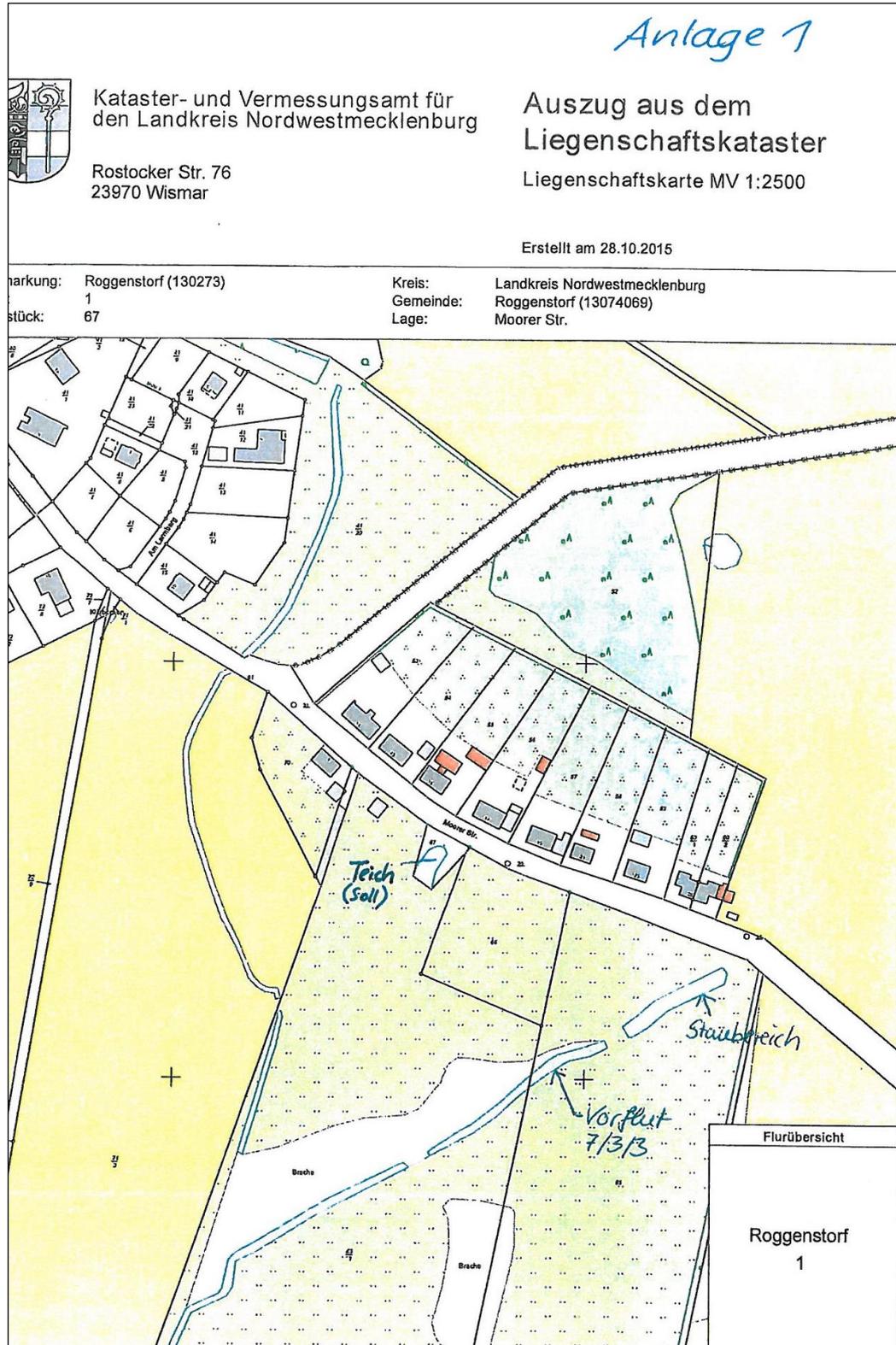
Planungsgrundlage für die Löschwasserversorgung und den Löschwasserbedarf für den Grundschatz stellt das DVGW-Arbeitsblatt W 405 dar. Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz obliegt der Gemeinde Roggenstorf.

Der Löschbereich erfasst gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Die Mindestanforderung an den Grundschatz wird hier mit 96 m³/h für 2 Stunden angegeben. Die Entfernung von 500 m zum Brandobjekt ist durch die technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 nicht gedeckt. Somit kann die offizielle Löschwasserentnahmestelle nicht für den Grundschatz in Ansatz gebracht werden und nur zusätzlich in Betracht gezogen werden.

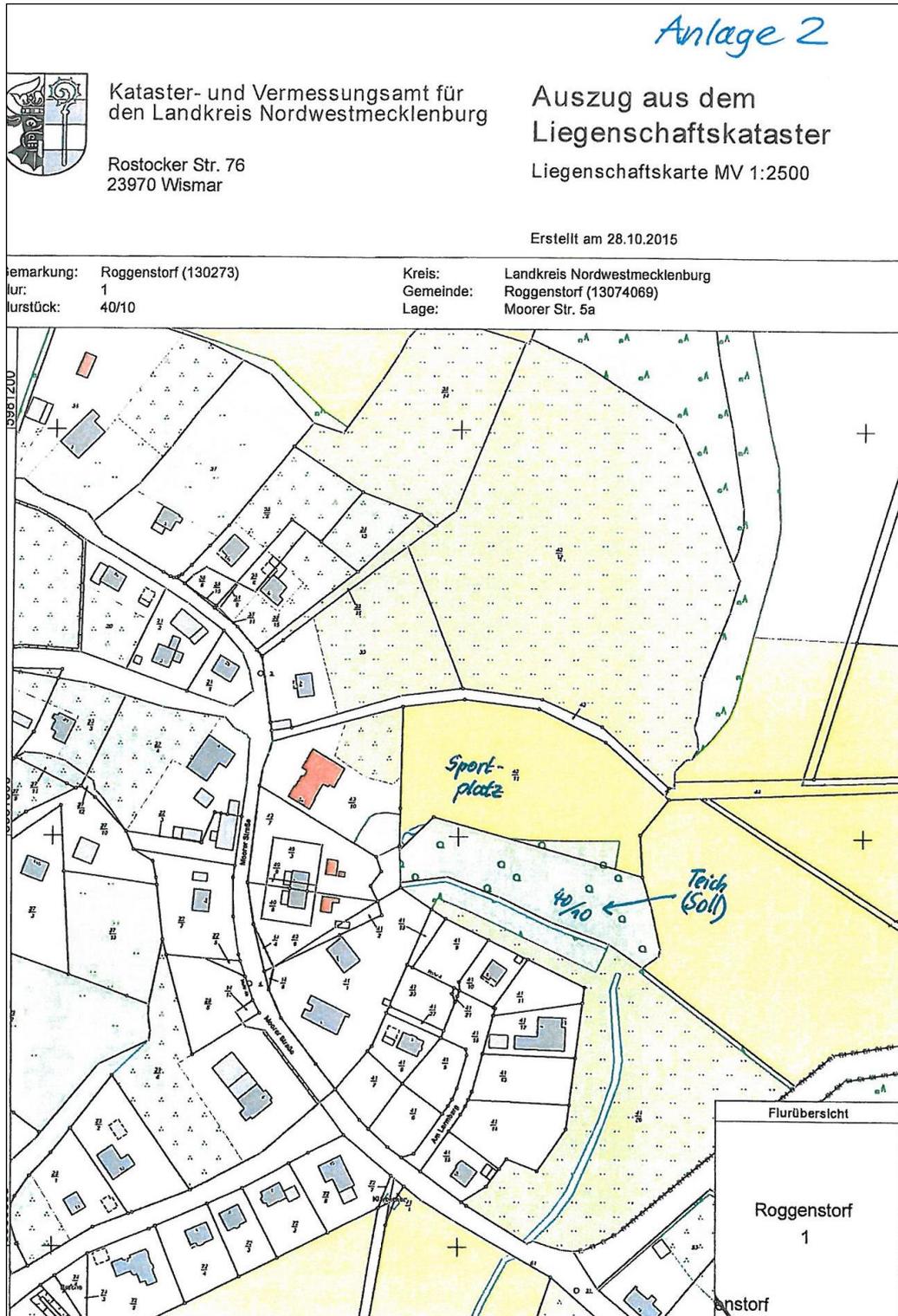
Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Brandschutzbelange zu beachten. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löszeit) anzugeben, die von der Gemeinde sicherzustellen ist. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschatzes sind ebenso darzustellen.

Der Zweckverband Grevesmühlen hat mitgeteilt, dass eine Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz derzeit nicht gegeben ist, da die vorhandenen Hydranten nicht vertraglich gebunden sind.

Die Nutzung der Vorflut 7/3/3 gemäß Anlage 1 ist nicht vollständig zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den Bebauungsplan Nr. 1 Teilbereich 1 heranzuziehen, da sich die Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt befinden sollen.



Die angegebenen Löschwasserentnahmemöglichkeiten Teich/ Soll auf dem Flurstück 67, Flur 1 Gemarkung Roggenstorf (vgl. Anlage 1) und Teich/ Soll südlich des Sportplatzes auf dem Flurstück 40/10 der Flur 1 Gemarkung Roggenstorf (vgl. Anlage 2) wären zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den Bebauungsplan Nr. 1 Teilbereich 1 heranzuziehen.



Es gilt, den bekanntgegebenen Bedarf von 96 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus den angegebenen Löschwasserentnahmestellen ist nachzuweisen. Für die Herrichtung der Löschwasserentnahmestellen sind die gültigen DIN-Vorschriften zu beachten. Darüber hinaus gilt es, die Sicherung der Löschwasserbereitstellung auch im Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Die Sicherung des Grundschutzes ist vor Satzungsbeschluss durch die Gemeinde bekannt zu geben und in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren ggf. den Verfahrensunterlagen beizufügen.

11.3 Energieversorgung

Die Gemeinde Roggenstorf wird durch Anlagen der E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Der bekanntgegebene Leitungsbestand im Teilbereich 1 der 1. Änderung wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Auf die Darstellung von untergeordneten Hausanschlüssen wurde verzichtet. Die Versorgungsleitungen, wie aus den Bestandsunterlagen ersichtlich, wurden im öffentlichen Straßenraum realisiert.

Die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen- und Anlagen ist bei Baumaßnahmen zu beachten.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

11.4 Telekommunikation

Die Gemeinde Roggenstorf ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die bekanntgegebenen Telekommunikationslinien im Teilbereich 1 der 1. Änderung werden nachrichtlich übernommen. Auf die Darstellung von untergeordneten Hausanschlüssen wurde verzichtet.

Die Telekommunikationslinien befinden sich bereits im öffentlichen Straßenraum. Eine Überbauung mit baulichen Anlagen in diesem Bereich ist somit nicht gegeben. Ebenso geht die Gemeinde davon aus, dass die Deutsche Telekom bei der Verlegung der Telekommunikationslinien im öffentlichen Raum, die von ihr wahrzunehmenden Belange auch beachtet hat.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig.

Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> eingeholt werden.

11.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an dem Stichweg bereit zu stellen. Die Abfallentsorgung der Grundstücke konnte bisher

sichergestellt werden. Aus abfallrechtlicher Sicht gibt es gegen die Planung keine Bedenken.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,00 ha. Gemäß Begründung zum Ursprungsplan ergibt sich folgende Flächenaufteilung.

Flächennutzung	Flächengröße [ha]
Allgemeines Wohngebiet	5,30
▪ Bereits bebauter Bestand	2,90
▪ Allgemeines Wohngebiet	2,40
▪ Grünflächen, Ausgleichsflächen	3,10
▪ Öffentliche Verkehrsflächen	0,60
Gesamtfläche des Plangebietes	9,00

Der Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,07 ha. Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung ergibt sich folgende Flächenverteilung.

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Allgemeines Wohngebiet	9.478,2
▪ davon Flächen innerhalb von Baugrenzen	6.333,0
▪ Grünflächen (Privat)	163,5
▪ Verkehrsberuhigter Bereich	991,8
Gesamtfläche des Plangebietes	10.663,5

13. 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.

14. Auswirkungen der Planung

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde besteht in der Errichtung eines Spielplatzes an zentraler Stelle im Ort – in Angrenzung an das Luise-Reuter-Haus. Die Errichtung von 2 Spielplätzen ist nicht gemeindliches Ziel und somit ist der Wegfall des Spielplatzes und die Ausweisung eines weiteren Bauplatzes innerhalb des Plangebietes möglich. Der geplante Spielplatz in zentraler Lage ist ebenso für die Kinder des Plangebietes fußläufig erreichbar. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird als Bauplatz ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um eine Flächengröße von 710 m². Durch die Realisierung der Planung finden hier geringfügige Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können.

Weiterhin sollen die im Bebauungsplan Nr. 1 entlang der Straße „Am Larmberg“ festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen entfallen. Die Straße wurde bereits ohne Anpflanzungen realisiert. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden die geplanten Bäume nicht berücksichtigt. Im Rahmen des Orts- und Landschaftsbildes wird der Verzicht der Anpflanzungen als unerheblich bewertet, da eine Begrünung der Grundstücke erfolgt.

Im weiteren Planverfahren haben sich bisher keine Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Leonorenwald“, das Naturschutzgebiet „Pohnstorfer Moor“ sowie auf die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Gehölzbiotope ergeben.

Eine Beeinträchtigung der Orts- und Landschaftsbildes durch die Verringerung der Dachneigung und die Zulässigkeit von weiteren traditionellen Dachformen neben dem Satteldach ist aufgrund der Vorprägung der Umgebungsbebauung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Durch die Planung sind insgesamt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 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.

15.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Dassow-Prieschendorf (Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf-WSGVO Dassow-Prieschendorf) vom 18.04.2013 ist in der Stadtverwaltung Grevesmühlen im Bauamt Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar.

Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind im gesamten Plangeltungsbereich zu beachten. Es handelt sich hierbei um eine nachrichtliche Übernahme, die für den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 gilt. Die Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf ist am 18.04.2013, also weit nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1 in Kraft getreten und die Beschränkungen sind somit zu beachten.

15.3 Gewässer II. Ordnung

Der Wasser- und Bodenverband wurde im Verfahren beteiligt und hat mitgeteilt, dass Belange der Gewässer II. Ordnung durch die Änderung nicht betroffen sind. Im Geltungsbereich der 1. Änderung – Teilbereich 1 befinden sich keine Gewässer II. Ordnung. Die Gewässer II. Ordnung befinden sich im Teilbereich 2 der 1. Änderung und sind bereits im Ursprungsplan innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Somit wurden die Gewässer II. Ordnung bereits im Ursprungsplan hinreichend beachtet. Im Teilbereich 2 der 1. Änderung erfolgt lediglich die Änderung der Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen hinsichtlich der Dachneigung und der Dachform. Auswirkungen auf die vorhandenen Gewässer II. Ordnung ergeben sich durch die Änderungsabsichten der Gemeinde nicht. Die bestehenden Gewässer II. Ordnung wurden im Ursprungsplan bereits hinreichend berücksichtigt. Weitergehende Anforderungen ergeben sich aus Sicht der Gemeinde nicht. Die Planzeichnung für den Teilbereich 2 ist nicht Gegenstand des Verfahrens der 1. Änderung, somit erfolgt der Verweis in der Begründung.

16. Hinweise

16.1 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 schadhafte belastet ist.

16.2 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.

16.3 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

16.4 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.

16.5 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.

16.6 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.

16.7 Hinweise zu Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes

Die bekanntgegebenen Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes wurden in der Planzeichnung dargestellt. Sie befinden sich im Teilbereich 1 der 1. Änderung auf privaten Flächen und im Teilbereich 2 innerhalb der Moorer Straße. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

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