

# **Bebauungsplan Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn**

## **Begründung**

---

### **Inhalt**

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung
2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen
3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets
4. Planungsinhalt / Geplante bauliche Nutzung
5. Umweltverträglichkeit
6. Verfahren
7. Flächenbilanz
8. Kosten und Finanzierung
9. Anlagen
10. Ergänzungen aus TÖB-Beteiligung (gem. § 4 BauGB)

#### **1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich in südwestlicher Randlage im Ortsteil von Groß Rogahn und umfasst einen Teilbereich aus dem ehemaligen Flurstück 155/1 der Flur 1. Die Größe beträgt ca. 0,7 ha. Das Flurstück 155/1 wurde zwischenzeitlich mit Grenztermin vom 06.02.2020 in die Flurstücke 155/24 – 155/32 zerlegt. Diese Zerlegung wurde im April 2020 ins Kataster übernommen. Im Bebauungsplan sind die Flurstücke 155/24 bis 155/31 enthalten.

Das Areal wurde in den zurückliegenden Jahren als Reiterhof vor allem für die Pferdehaltung, Dressur und Durchführung von Turnierwettkämpfen genutzt. Dafür standen neben dem benachbarten Stallgebäude die angrenzenden Freilandflächen sowie der Turnierplatz für Wettkämpfe zur Verfügung. Seit der Nutzungseinstellung vor einigen Jahren ist das Terrain mit seinem Bestand ungenutzt. Damit sich aus diesem Zustand keine dauerhafte Brache entwickelt, beabsichtigt die Gemeinde daher, eine Abrundung der Ortsbebauung an dieser Stelle einzuleiten. Diesbezüglich soll die Fläche des ehemaligen Turnierplatzes, die direkt an der Ortserschließungsstraße „Am Turnierplatz“ anliegt, als Baufläche für Wohnbebauung in ortsüblicher Bauweise entwickelt werden. Das Planungsziel besteht darin, für das Areal des Turnierplatzes, als Teilfläche der ehemaligen Reitanlage, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnraum zu schaffen. Die Planungsabsicht der Gemeinde wird durch die Firma RVR Consulting GmbH als Vorhabenträger unterstützt.

#### **2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen**

##### **2.1 Landesplanung und Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Für das Vorhabens sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) sowie dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) zugrunde zu legen. Die Gemeinde Klein Rogahn ist dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet und unterliegt damit einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Die Gemeinden bilden gemeinsam mit der jeweiligen Stadt einen landesinternen Stadt-Umland-Raum. Aus dieser Verhältnismäßigkeit heraus ist in Gemeinden, die nicht als zentrale Orte gelten, die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Dafür sollen in erster Linie innerörtliche Baulandreserven genutzt werden.

Grundlage für die interkommunale Abstimmung bilden entsprechende Stadt-Umland-Konzepte. Aus dem „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2020“ ist abzuleiten, dass für die Gemeinde Klein

Rogahn bis 2020 ein Entwicklungspotenzial von 15 WE zur Verfügung steht. Das Vorhaben entspricht somit den Programmsätzen 4.1 (5)Z LEP M-V und 4.1 (2)Z RREP WM zur Innenentwicklung.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Klein Rogahn verfügt neben der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, in der die Fläche als Innenbereich dargestellt ist, über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die Plangebietsfläche als „Reitplatz“ ausgewiesen. Die vorliegende Planungsabsicht weicht von dieser Festsetzung ab. Auf Grund der erfolgten Nutzungsänderung ist die Entwicklung des Bebauungsplans abweichend zum bestehenden Flächennutzungsplan möglich, da der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht. Eine entsprechende Änderung ist zukünftig im Flächennutzungsplan vorzunehmen.

Da die Gemeinde über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung. Lediglich der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist ausreichend, um den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu führen. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist dem FD 30 Recht, Kommunalaufsicht und Ordnung des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

## 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (2005) enthält zu dieser Fläche keine speziellen Anforderungen.

### **3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets**

#### 3.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Randlage im Ortsteil Groß Rogahn, an der Straße „Am Turnierplatz“. Das Plangebiet wird nördlich durch die Straße „Am Turnierplatz“, östlich und westlich jeweils durch bebaute Grundstücke und südlich durch Weideflächen des ehemaligen Reiterhofes, begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 7.600 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Bestand und vorhandene Struktur

Der Turnierplatz des ehemaligen Reiterhofes ist auf Grund der ursprünglichen Nutzungseigenschaften durch ein Brüstungsgeländer von angrenzenden Flächen abgeteilt. Die Turnierplatzfläche ist eben angelegt, weist inzwischen einen flachen Grasbewuchs auf und ist darüber hinaus ohne jegliche bauliche Anlage. Die Fläche ist geringfügig höher gelegen, als die Erschließungsstraße und steigt nach Süden hin leicht an. Südöstlich versetzt mit ausreichendem Nutzungsabstand befindet sich ein zweigeschossiges Stallgebäude in Ziegelbauweise und flach geneigtem Satteldach. Das östlich angrenzende Baugebiet ist überwiegend mit zweigeschossigen, modernen Einzelhäusern mit Flachdach bebaut, während auf den westlich angrenzenden Grundstücken vorwiegend Wohnhäuser und Nebengebäude in ortstypischer, historischer Bauweise anzutreffen sind.

#### 3.3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt auf gesamter Länge unmittelbar an die Ortsstraße „Am Turnierplatz“ an, so dass für die unmittelbar anliegenden Grundstücke eine direkte Anbindung besteht, während die abgewandten, südlich gelegenen Grundstücke über eine separat herzustellende (private) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an die öffentliche Erschließung der Straße „Am Turnierplatz“ anzubinden sind.

#### 3.4 Bodenverhältnisse

Erste standortbezogene Bodenerprobungen liegen vor. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass Flachgründungen grundsätzlich möglich sind. Die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist als ausreichend anzunehmen.

### 3.5 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Auf Grund der Lage im Siedlungsraum hat das Plangebiet nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten. Gefährdete, anspruchsvolle bzw. seltene Arten wurden nicht festgestellt und dürften nicht vorkommen.

### 3.6 Denkmalschutz / Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebietes existieren keine Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V zu genehmigen wären.

### 3.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine verbindlichen Angaben zu Altablagerungen im Planungsgebiet. Eine Kampfmittelbelastung ist ebenfalls nicht nachgewiesen.

### 3.8 Grundwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Anforderungen zum Grundwasserschutz.

## **4. Planungsinhalt / Geplante bauliche Nutzung**

### 4.1 Bauliche Nutzung

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, ausschließlich mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden. Sämtliche übrigen, allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da sowohl in Bezug auf die geringe Größe als auch die Lage des Plangebiets kein Erfordernis besteht, erweiterte innerörtliche Versorgungsfunktionen anzusiedeln.

Mit der Festsetzung, dass in den Wohngebäuden (der Teilgebiete W1 und W2) jeweils nur eine Wohnung zulässig ist, soll die Voraussetzung für die Entwicklung von ortsüblichen Strukturen sichergestellt werden. Einzige Ausnahme stellt das Gebiet W3 dar, in dem die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit zwei Wohneinheiten zulässig ist. Die damit verbundene Baumassenverteilung ist städtebaulich so angelegt, dass ein Übergang entsteht zwischen der allgemein üblichen Einfamilienhausgröße und dem westlich angrenzenden Gebäudebestand der Altbebauung des Dorfes.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Baugrenzen / Baulinien

Die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen ist innerhalb der Baugrenzen möglich. Für ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß besteht auf Grund der Größe der einzelnen Grundstücke keine Notwendigkeit. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sollen frei von jeglicher Überbauung bleiben, um eine optische Weiträumigkeit des Erscheinungsbildes nicht durch Nebenbauten einzugrenzen, indem die äußeren Umgebungsflächen der Grundstücke ausschließlich durch Vegetation und Freiraum geprägt sind.

##### Höhen

Für die die Bebauung wird generell die Zweigeschossigkeit (gem. Landesbauordnung) zugelassen, um eine größtmögliche Flächenausnutzung zu ermöglichen. Die Gebäudehöhe wird allerdings durch die Festsetzungen der Traufhöhen begrenzt. Damit wird die Absicht verfolgt, dass Gebäude errichtet werden, die sich in das von der Gemeinde beabsichtigte Erscheinungsbild des Ortes einfügen. Die Höhenlage der Wohnhäuser wird durch die Festsetzung zur Oberkante des Fertigfußbodens ebenfalls begrenzt, damit keine überzogenen Aufschüttungen vorgenommen werden.

##### Nebenanlagen

Nebenanlagen für die technische Versorgung und Erschließung des Gebietes sowie für Anlagen erneuerbarer Energien sind ausnahmsweise zulässig, um die Ausrichtung der Anwendbarkeit erneuerbarer Energien zu unterstützen. Anlagen für die Tier- und Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

#### 4.1.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Grundstückszufahrten von der östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden in der Planung generell ausgeschlossen. Die sonstigen Grundstückszufahrten sollten auf ein praktikabel nutzbares Breitenmaß von max. 4,0 m reduziert werden, so dass die Erschließungsfläche in ihrer technischen Ausführung jeweils auf einen Zufahrtsbereich zum Grundstück ausgerichtet werden kann. Die übrigen Grundstücksgrenzen können dann mit entsprechender Abpflanzung oder Zäunen versehen werden. Wobei für Hecken zur Abgrenzungen zum öffentlichen Straßenraum vor allem einheimische Laubgehölzhecken verwendet werden sollen, da sie für Insekten und Tiere einen deutlich höheren Nutzen haben, als invasive Arten. Diese sind dann einreihig als Grundstückseinfassung anzulegen. Als Arten sind Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche oder Hartriegel als Heckenware, o.B. 125 – 150 cm geeignet, in einer Pflanzdichte von 3,5 Stck/lfd m. Die Pflanzung von Nadelgehölzen sollte in diesen Bereichen unterbleiben.

Die Festsetzung zu den Dächern dient dazu, die Hausformen an die Umgebungsbebauung des Dorfes anzupassen, bzw. wie im Fall des Mehrgenerationenhauses, die Baumasse auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### 4.2 Naturhaushalt / Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich von Groß Rogahn und ist nicht größer als 20.000 m<sup>2</sup>, so dass es ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist, für den ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Daher kann von einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden, wenn der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wenn weiterhin nach Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflichtigkeit besteht sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Zustimmung der UNB bildet dafür die erforderlich und verbindlich einzuholende Grundlage.

#### 4.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

##### 4.3.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der anliegenden Straße „Am Turnierplatz“ aus. Für die Erschließung der südlichen Grundstücke wird von der Straße „Am Turnierplatz“ eine private Erschließungsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in das Plangebiet geführt. Für diese private Erschließungsfläche ist die öffentliche Nutzung sowie die Nutzung für technische Versorgungsträger durch Baulasteintragung incl. Benennung von Begünstigten abschließend sicherzustellen. Begünstigte sind neben Grundstückseigentümern weiterhin Anlieger, Rettungsfahrzeuge und Versorgungsunternehmen zur Sicherstellung der Versorgung. Die diesbezügliche straßen- bzw. verkehrsrechtliche Festlegung geschieht in einem gesonderten Verfahren. In östlicher Randlage wird eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Gemeinde errichtet, um die Verbindung zwischen der Straße „Am Turnierplatz“ und den Flächen am alten Pferdestall für die öffentliche Nutzung zu erhalten. Diese Verkehrsfläche wird für eine öffentliche Nutzung an die Gemeinde übertragen und ist gaussschließlich für eine Fuß- und Radwegnutzung vorgesehen

##### 4.3.2 Technische Infrastruktur

###### 4.3.2.1 Trinkwasser / Schmutzwasser

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für die Grundstücke erfolgt durch die Anbindung an die bestehenden Versorgungsnetze. Die Leitungen werden innerhalb der Erschließungstrassen geführt.

###### 4.3.2.2 Elektrizität / Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen vorgenommen.

###### 4.3.2.3 Regenwasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Die Installation von Regenwasserspeichern bzw. Zisternen für die Gartenbewässerung ist möglich. Die Regenentwässerung von den Erschließungsflächen ist ortsüblich abzuleiten. Die Regelungen und Vorgaben des DWA – M 153 „Handlungsempfehlungen zum

Umgang mit Regenwasser“ sind zu berücksichtigen. Die Bemessung geplanter Anlagen zur Versickerung ist nach DWA-A 138 durchzuführen.

#### 4.3.2.4 Telekommunikation

Für Telekommunikationsanlagen sind in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

#### 4.3.2.5 Löschwasser

Zur Sicherstellung des erforderlichen Löschwasserbedarfs ist vorrangig die Errichtung einer zentralen Löschwasserbrunnenanlage in der Ortsmitte geplant sowie der Ausbau der vorhandenen Teichanlage an der Hauptstraße. Die Ausführung ist auf Grund der Vorrangigkeit in einem angemessenen Zeitraum von der Gemeinde vorgesehen. Das geplante Wohngebiet befindet sich innerhalb des Einzugsradius von 300 m der Löschwasseranlagen. Die Anfahrbarkeit sowie die verfügbaren Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen entsprechend nachzuweisen. Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind dabei zu beachten.

Die Zuwegung zu sämtlichen Grundstücken im Plangebiet für die Feuerwehr ist über die öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen abzusichern.

#### 4.3.2.6 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ortsüblichen Entsorgung durch das zuständige Versorgungsunternehmen. Für die südlich gelegenen Baugrundstücke wird auf der privaten Erschließungsfläche ein Stellplatz für Müllbehälter am Entsorgungstermin ausgewiesen. Dieser Stellplatz ist von der Straße „Am Turnierplatz“ direkt erreichbar anzulegen. Der konkrete Stellplatz ist zwischen Vorhabenträger und Abfallwirtschaftsbetrieb rechtzeitig abzustimmen.

## **5. Umweltverträglichkeit**

### 5.1 Immissionsschutz

Da sich die Zulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich auf Wohngebäude und Wohnnutzung bezieht, sind Immissionsbelastungen durch Lärm nicht zu erwarten.

Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend. Gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, nach Ziff. 6.1e) vom 26.08.1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

tags (06.00 – 22.00 Uhr) = 55 dB(A) und

nachts (22.00 – 06.00 Uhr) = 40 dB(A)

nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionswerte am Tag um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schall  
leistungspegel

In dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand (m)	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,5	10,9	16,6	22,2

Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.

Die Anforderungen der 1.BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26.01.2010 sind einzuhalten.

Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§23 BImSchG).
2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) vom 19.08.1970 einzuhalten.
4. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmverordnung – 32.BImSchV) einzuhalten.

## 6. Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2017 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Die Gemeinde Klein Rogahn hat den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Turnierplatz“ nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7600 m<sup>2</sup>, so dass die Voraussetzung der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt ist. Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Grundstücksfläche und der im Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB liegt.

Grundlage für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens ist die vorausgehende Klärung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erforderlich sowie, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Nach Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr.12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn hat sich gezeigt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB vorliegen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

## 7. Flächenbilanz

Flächengrößen:

- Wohnbaufläche W1	4.694 m <sup>2</sup>
- Wohnbaufläche W2	1.142 m <sup>2</sup>
- Wohnbaufläche W3	1.178 m <sup>2</sup>
- Erschließungsfläche 1	371 m <sup>2</sup>
- Erschließungsfläche 2	222 m <sup>2</sup>

Fläche gesamt ca. 7.607 m<sup>2</sup>

## 8. Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans werden von der Firma RVR Consulting GmbH, Hauptstraße 22, 19372 Karrenzin OT Neu Herzfeld, getragen. Eine Kostenübernahmeerklärung dazu liegt der Gemeinde vor.

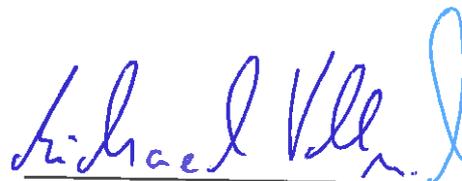
**9. Anlagen**

- Naturschutzrechtliche Genehmigungsunterlage  
(erstellt durch: OLP Klisch & Schmidt, Freie Landschaftsarchitekten, Bearbeiter: Sören Möller)

**10. Ergänzungen aus TÖB Beteiligung (gem. § 4 BauGB)**

Die von den TÖB eingegangenen Anregungen und Einwendungen wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und sind nach Abwägung in die Planunterlagen eingeflossen.

Klein Rogahn, den 20. 10. 2020



Michael Vollmerich  
Bürgermeister  
der Gemeinde Klein Rogahn



# **Bebauungsplan Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn**

## **Teil B - Text**

---

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §1 BauNVO)

1.1 In den WA Gebieten sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. §4 (2) Nr.2 und 3 nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässige Anlagen gem. §4 (3) sind nicht zugelassen.

1.2 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind jeweils eine Wohnung je Wohngebäude und im Baugebiet WA 3 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.3 Nebenanlagen die der Versorgung und Erschließung des Gebietes dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind gem. § 14 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen für Tier- und Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §1ff BauNVO)

2.1 Für die zweigeschossige Bebauung in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 wird eine zulässige Traufhöhe von 4,4 m sowie für das Teilgebiet WA 3 eine zulässige Traufhöhe von 6,4 m festgesetzt.

2.2 Als maximale Traufhöhe gilt die gedachte Schnittkante zwischen der aufgehenden Außenwand und der äußeren Dachhaut. Als Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe gilt die Höhe des Fertigfussboden im Erdgeschoss.

2.3 Als Oberkante des Fertigfussboden im Erdgeschoss wird eine Höhe von max. 0,5 m für die Fl-stck.e 155/24 bis 155/26 und von max. 1,5 m für die Fl-stck.e 155/27 bis 155/29 über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten: für die Fl-stck.e 155/24 bis 155/26 die mittlere Höhenlage der vorhandenen Erschließungsfläche „Am Turnierplatz“ im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; für die Fl-stck.e 155/27 bis 155/29 der Bereich der Anbindung der privaten Erschließungsfläche an die Verkehrsfläche „Am Turnierplatz“.

#### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. m. §23 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig.

3.3 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 v.Hundert gem. § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

#### **4. Versorgung / Entsorgung**

(§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

4.1 Niederschlagswasser, das auf teil- oder vollversiegelten Flächen anfällt, ist vor Ort mit Hilfe geeigneter Anlagen zu versickern und ggf. zwischenzuspeichern.

## **II. Grünordnung – Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Kompensation**

### **5. Belange des Umweltschutzes**

(§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

5.1 Von einer Umweltprüfung wird gem. § 13a (1) BauGB abgesehen.

Folgende Maßnahmen dienen dem Schutz besonders geschützter Arten sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

- Während der Dämmerungs- und Nachtzeit ist auf Bautätigkeiten zu verzichten.
- Die Baumfällungen sowie die Baufeldfreimachung und Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28/29. Februar) durchzuführen.  
Ausnahmen sind zulässig, wenn der uNB vor Durchführung der Maßnahmen der gutachterliche, schriftliche Nachweis erbracht wird, dass kein Brutgeschehen stattfindet.
- Alle Bäume die zur Fällung vorgesehen sind, sind davor auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Werden Fledermäuse oder geeignete Habitatstrukturen festgestellt, ist vor Fällung die uNB für weitere Absprachen (u.a. zur Festlegung von Ersatzhabitaten) zu kontaktieren.
- Die Baufelder sind nach Norden hin mit einem Amphibienzaun abzuführen.
- Hecken und Bäume außerhalb des Planungsgebietes sind in der Bauphase konsequent zu schützen (Einhaltung der DIN 18920 und der RAS-LP4).
- Versiegelungen sind so gering wie möglich zu halten. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist auf 50 % zu begrenzen.
- Niederschlagswasser, das auf teil- oder vollversiegelten Flächen anfällt, ist vor Ort mit Hilfe geeigneter Anlagen zu versickern und ggf. zwischen zu speichern
- Baustellen, Baulagerplätze und Baumaschinen sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (vgl. § 22 Abs. 1 Nrn. 1, 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG).
- Die Anforderungen der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) sind zu beachten.
- Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in der Bauphase Luftverunreinigungen wie Dieselruß- und Staubemissionen so weit wie möglich reduziert werden (Filter, Befeuchten, Einsatz von Planen, Baumstromversorgung statt Dieselaggregat).

### **III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(§9 Abs.4 Nr.1 BauGB i.V. m. §86 LBauO M-V)

#### **6. Zufahrten**

6.1 Grundstückszufahrten sind in einer Breite bis 4 m zulässig.

6.2 Zufahrten, Wege und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen (Fugenanteil bei Pflasterflächen ca. 25%)

#### **7. Festsetzungen auf privaten Flächen**

##### Dächer

7.1 Dachform sind mit folgenden Neigungen zulässig: Satteldächer von 38 bis 55 °, Flachdächer bis 5° und Pultdächer bis 25°.

##### Einfriedungen

7.2 Bei Ausführung von Abgrenzungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur Zäune und Hecken aus standortgerechten Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

### **IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

#### **8. Bodendenkmalschutz**

Wenn während der Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V der untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht hierfür besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

#### **9. Altlasten**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell Bodenkontaminationen angetroffen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- und Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Der Boden ist nach den gesetzlichen Vorgaben vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen zu schützen.

#### **10. Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 84 (1) LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Teil A – Planzeichnung (Ergänzung)

---

### Legende:

Planungsrechtliche Festsetzungen

<u>Fläche WA1</u>	<b>WA</b> <b>o.</b> <b>II</b> <b>SD, FD, PD</b> <b>E</b> <b>0,35</b>	Allgemeines Wohngebiet offene Bauweise Vollgeschosse (als Höchstmaß) Dachform (Satteldach, Flachdach, Pultdach) Einzelhaus Grundflächenzahl
<u>Fläche WA2</u>	<b>WA</b> <b>o.</b> <b>II</b> <b>SD, FD, PD</b> <b>E</b> <b>0,35</b>	Allgemeines Wohngebiet offene Bauweise Vollgeschosse (als Höchstmaß) Dachform (Satteldach, Flachdach, Pultdach) Einzelhaus Grundflächenzahl
<u>Fläche WA3</u>	<b>WA</b> <b>o.</b> <b>II</b> <b>FD</b> <b>E</b> <b>0,35</b>	Allgemeines Wohngebiet offene Bauweise Vollgeschosse (als Höchstmaß) Dachform (Flachdach) Mehrfamilienhaus Grundflächenzahl

Projekt:

## **Bebauungsplan „Am Turnierplatz“ Groß Rogahn**

**Gemeinde Klein Rogahn, Amt Stralendorf, Landkreis Ludwigslust-Parchim**

**Naturschutzrechtliche Genehmigungsunterlagen**

Auftraggeber:

Dipl.-Ing. Jürgen Höpfner  
Dorfstraße 57  
19061 Schwerin

Bearbeitung:



Grevesmühlener Straße 18  
19057 Schwerin

Bearbeiter:

Sören Möller  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Datum: 06.04.2020

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Notwendigkeit der Erarbeitung naturschutzrechtlicher Genehmigungsunterlagen....	3
1.2	Grundlagen des Planungsgebietes.....	3
1.3	Rechtliche Vorgaben.....	6
1.4	Aktuelle Nutzung.....	11
1.5	Tier- und Pflanzenarten.....	12
2.	Auswirkungen der Planung.....	14
2.1	Planung.....	14
2.2	Betroffenheiten.....	14
2.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Arten.....	15
2.4	Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	17
3.	Zusammenfassung.....	18
4.	Rechtsgrundlagen.....	19
5.	Quellen.....	19

## Abbildungs- und Kartenverzeichnis

<i>Textkarte 1:</i>	<i>Übersichtskarte mit Lage Planungsgebietes (rote Umrandung).....</i>	<i>4</i>
<i>Textkarte 2:</i>	<i>Lage des geplanten Bebauungsplanes (rote Umrandung) am südwestlichen Ortsrand von Groß Rogahn.....</i>	<i>5</i>
<i>Textkarte 3:</i>	<i>Fließgewässer im Umfeld des Planungsgebietes (rote Umrandung).....</i>	<i>6</i>
<i>Textkarte 4:</i>	<i>Auszug aus Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Groß Rogahn (Planungsgebiet - rote Umrandung).....</i>	<i>7</i>
<i>Textkarte 5:</i>	<i>Auszug aus dem Biotopkataster (Planungsgebiet - rote Umrandung, blau - Gewässerbiotope).....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 1:</i>	<i>Geschütztes Kleingewässer.....</i>	<i>8</i>
<i>Textkarte 6:</i>	<i>Auszug aus dem Vermessungsplan (Planungsgebiet - rote Umrandung, blau - Gewässerbiotope).....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 2:</i>	<i>Pappelreihe am westlichen Rand des Geltungsbereiches.....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 3:</i>	<i>Blick auf den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches.....</i>	<i>10</i>
<i>Textkarte 7:</i>	<i>Wasserschutzgebiete (Planungsgebiet - rote Umrandung, blau gestreift – Wasserschutzgebiete; Quelle: GAIA MV).....</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 4:</i>	<i>Blick von der Straße „Am Turnierplatz“ auf den Geltungsbereich.....</i>	<i>12</i>
<i>Textkarte 8:</i>	<i>Auszug aus dem Entwurf zum Bebauungsplan (Quelle: Dip.-Ing. J. Höpfner, 2020).....</i>	<i>14</i>

# 1. Einleitung

## 1.1 Notwendigkeit der Erarbeitung naturschutzrechtlicher Genehmigungsunterlagen

Die Gemeinde Klein Rogahn beabsichtigt, im Ortsteil Groß Rogahn (Am Turnierplatz) einen Bebauungsplan aufzustellen. Da sich das Planungsgebiet im Innenbereich von Groß Rogahn befindet und nicht größer als 20.000 m<sup>2</sup> ist, handelt es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Es kann daher von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ebenfalls nicht anzuwenden.

Dennoch können die folgenden naturschutzrechtlichen Belange berührt sein:

- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V
- besonders geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG
- geschützte Bäume und Hecken gemäß § 18 NatSchAG M-V

Die Betroffenheit der einzelnen Belange ist zu prüfen und es ist abzuschätzen, inwieweit Verbote oder Genehmigungsvorbehalte dem Vorhaben entgegenstehen.

Darüber hinaus sind die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG zu beachten.

## 1.2 Grundlagen des Planungsgebietes

### Lage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Ortsteil Groß Rogahn geplant. Groß Rogahn liegt südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin zwischen Stralendorf und Klein Rogahn an der Landesstraße L042.

## B-Plan Am Turnierplatz Groß Rogahn



**Textkarte 1: Übersichtskarte mit Lage Planungsgebietes (rote Umrandung)**

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand von Groß Rogahn an der Straße „Am Turnierplatz“. Die Größe beträgt etwa 7.000 m<sup>2</sup>.



*Textkarte 2: Lage des geplanten Bebauungsplanes (rote Umrandung) am südwestlichen Ortsrand von Groß Rogahn*

### **Naturräumliche Grundlagen**

Das Planungsgebiet gehört zur Landschaftseinheit (Naturraum) „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ (401), einer naturräumlichen Untereinheit der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ (40), die wiederum ein Teil der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (4) ist (vgl. GAIA MV, 03/2020).

Bei der Landschaftseinheit „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ handelt es sich um eine flachwellige bis kuppige Jungmoränenlandschaft, deren Oberflächengestalt durch den Bewegungsverlauf der Gletscher und der glazialen geologischen Formationen geprägt ist. Im Norden finden sich Stauchmoränen des Pommerschen Stadiums der Würm-(Weichsel-)Vereisung, im Süden die Endmoränen des Frankfurter Stadiums.

Das gesamte Gebiet weist heute oberflächlich ausschließlich Quartärablagerungen auf, es überwiegen eiszeitliche Ablagerungen. Im Planungsgebiet ist dies überwiegend Geschiebedecksand über Schmelzwassersand. Daraus haben sich vorwiegend Braunerden bis Bänderparabraunerden gebildet (BÜK 200). Die Schutzwürdigkeit der Böden wird als mittel („allgemeine Schutzwürdigkeit“) eingestuft (vgl. Bodenfunktionsbereiche Kartenportal Umwelt M-V).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes, getrennt durch die Straße „Am Turnierplatz“, befindet sich ein Kleingewässer mit temporärer Wasserführung. Fließgewässer sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Die Flächen im Umfeld entwässern nach Westen in den Ottergraben und nach Osten in das Siebendorfer Moor (vgl. Textkarte 3). Das Planungsgebiet entwässert nach Osten (vgl. Wassereinzugsgebiete, Kartenportal Umwelt M-V).



*Textkarte 3: Fließgewässer im Umfeld des Planungsgebietes (rote Umrandung)*

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m (vgl. GAIA M-V, Thema „Grundwasserflurabstand“). Die Grundwasserneubildung wird mit mehr als 250 mm im Jahr als hoch eingestuft (vgl. GAIA M-V, Thema „Grundwasserneubildung“). Das Grundwasser ist durch bindige Deckschichten gut geschützt („hoch“ laut GAIA M-V, Thema „Grundwasserüberdeckung“).

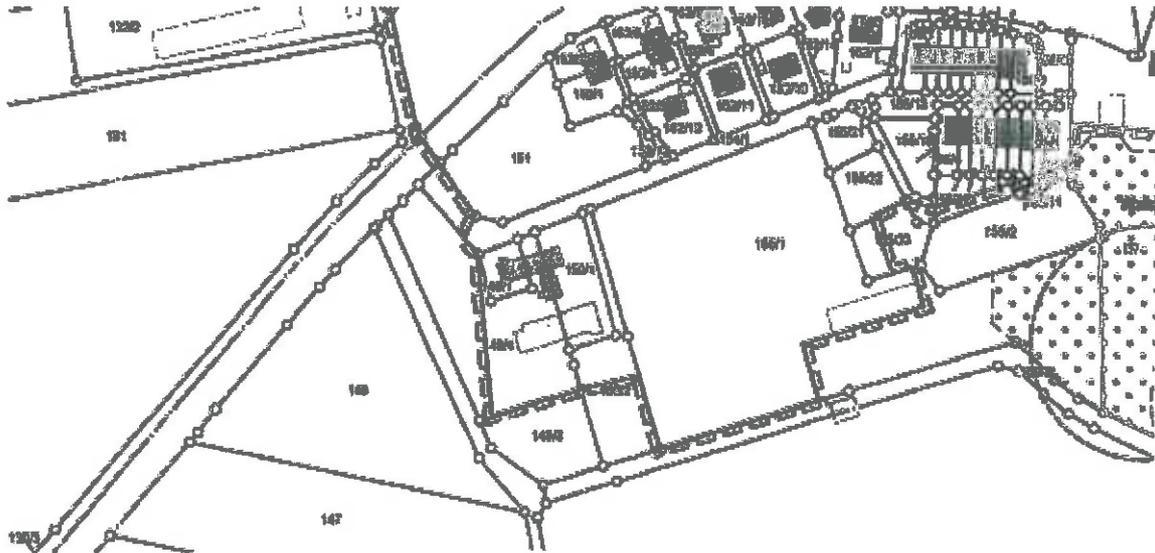
Die heutige potenzielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet würde aus Buchenwäldern basen- und kalkreicher Standorte bestehen.

### 1.3 Rechtliche Vorgaben

#### Planungsrecht

Laut dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Westmecklenburg (2011) befindet sich Groß Rogahn in einem großräumigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind im näheren Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Im Flächennutzungsplan (erste Änderung, Stand 15.02.2000) für die Gemeinde Klein Rogahn, zu der das Planungsgebiet gehört, ist das Planungsgebiet als Grünfläche – Reitplatz dargestellt (vgl. Homepage des Amtes Stralendorf, „rechtskräftige Bebauungspläne“). Weiterhin liegt für den Ortsteil Groß Rogahn eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vor (Erste Änderung vom 20.05.2018). Danach liegt das Planungsgebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Groß Rogahn („Innenbereich“, vgl. Textkarte 4).



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Festsetzungen



Grenze des üblichen Geltungsbereiches der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Rogahn (Ergänzungssatzung)



Teilbereiche 2, 3 und 5 der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach Nr. Nr. gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB



Teilbereiche 1 und 4 der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach Nr. Nr. gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

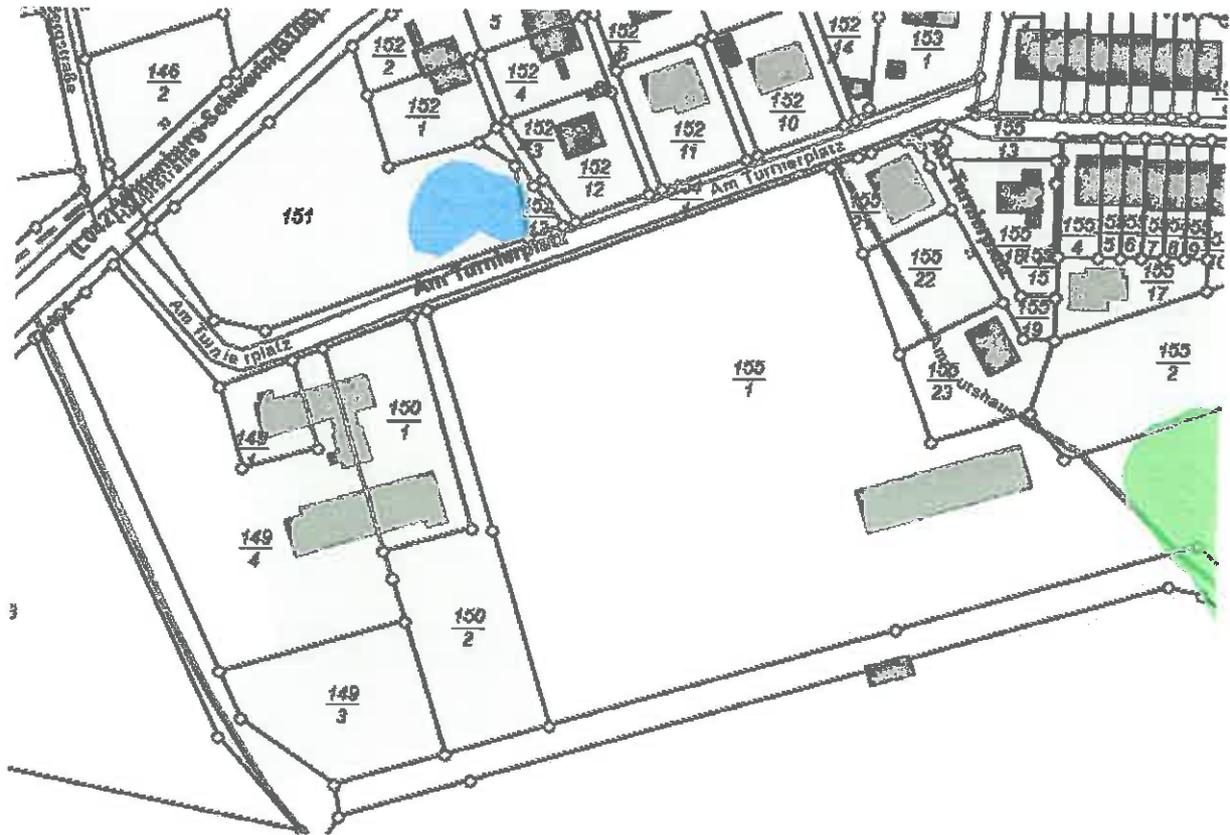
**Textkarte 4:** Auszug aus Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Groß Rogahn (Planungsgebiet - rote Umrandung)

## Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden. Das Gramboweer Moor als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung („FFH-Gebiet“) und Naturschutzgebiet liegt 1.300 m westlich, das Siebendorfer Moor als Landschaftsschutzgebiet 600 m östlich des Planungsgebietes.

Gesetzlich geschützte Biotop sind innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches nicht vorhanden. Nordöstlich des Geltungsbereiches, getrennt durch die Straße „Am Turnierplatz“, befindet sich ein geschütztes Kleingewässer (vgl. Textkarte 5, Abb. 1).

## B-Plan Am Turnierplatz Groß Rogahn

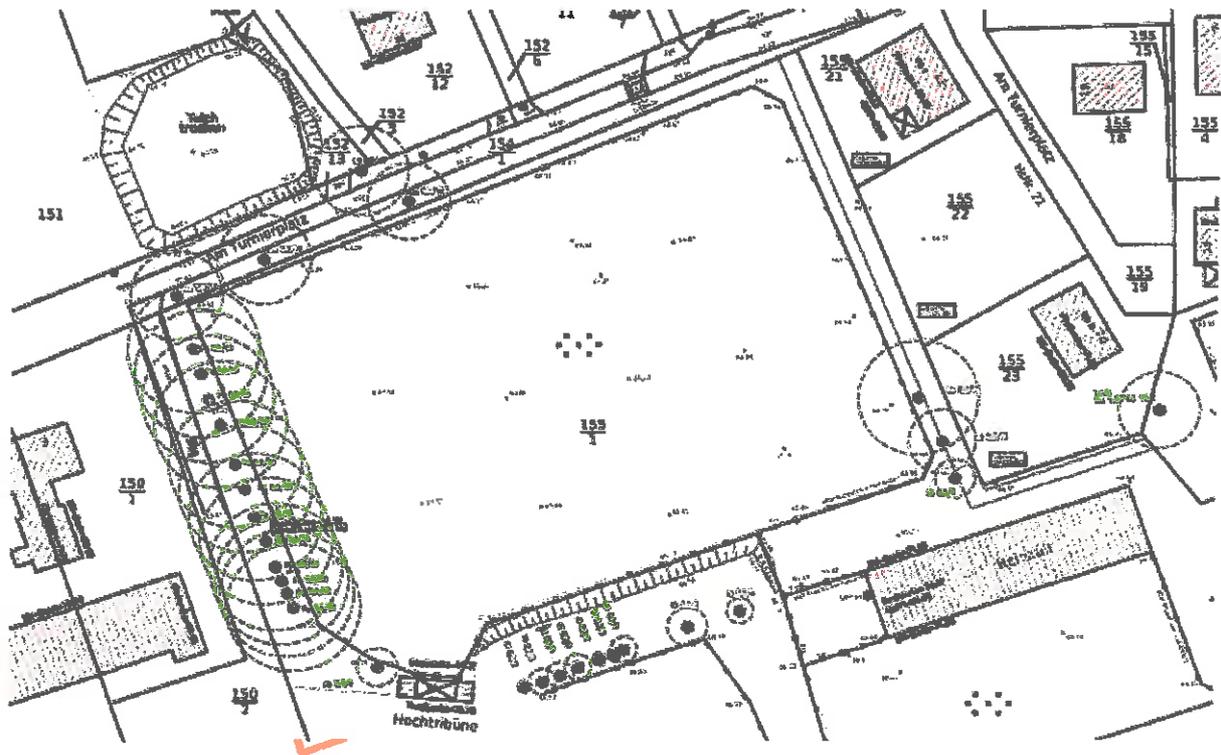


Textkarte 5: Auszug aus dem Biotopkataster (Planungsgebiet - rote Umrandung, blau - Gewässerbiotope)



Abbildung 1: Geschütztes Kleingewässer  
Am westlichen Rand des Planungsgebietes stehen 12 Hybridpappeln (*Populus x canadensis*) (vgl. Textkarte 6 und Abbildung 2).

## B-Plan Am Turnierplatz Groß Rogahn



Textkarte 6: Auszug aus dem Vermessungsplan (Planungsgebiet - rote Umrandung, blau - Gewässerbiotope)



Abbildung 2: Pappelreihe am westlichen Rand des Geltungsbereiches  
Weitere Bäume sind im Geltungsbereich nicht mehr vorhanden. Drei Bäume, die im Lageplan noch im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches verzeichnet sind, stehen dort aktuell nicht mehr (vgl. Abbildung 3).



*Abbildung 3: Blick auf den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches*

Pappeln im Innenbereich sind gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 3 NatSchAG MV nicht geschützt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher keine geschützten Gehölze vorhanden.

Zu beachten sind dagegen die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG. Hierzu zählt die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, die Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

### **Wasserrecht**

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und der näheren Umgebung nicht vorhanden.



Textkarte 7: *Wasserschutzgebiete (Planungsgebiet - rote Umrandung, blau gestreift – Wasserschutzgebiete; Quelle: GAIA MV)*

#### 1.4 Aktuelle Nutzung

Der ehemalige Turnierplatz war mit Rasen gewachsen. Die derzeitige Vegetation deutet auf eine Nutzungsauffassung hin, da auch höherwüchsige Gräser und vereinzelt bracheanzeigende Hochstauden (u. a. Beifuß – *Artemisia vulgaris*) vorhanden sind.



*Abbildung 4: Blick von der Straße „Am Turnierplatz“ auf den Geltungsbereich*

### **1.5 Tier- und Pflanzenarten**

Es erfolgte eine Potenzialabschätzung auf der Grundlage von zwei Begehungen am 28.03. und 06.04.2020, den während der Begehung festgestellten Biotopstrukturen und den bekannten Habitatansprüchen der einzelnen Arten.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, der geringen Größe sowie dem weitgehenden Fehlen von Strukturen hat das Planungsgebiet nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten.

Die Pappelreihe bietet verschiedenen häufigen Vogelarten der Siedlungsbereiche Nahrung- und Brutmöglichkeiten (z. B. Aaskrähne, Ringeltaube, Stieglitz). Einzelne Höhlungen, v. a. in Astbereichen, können auch durch Höhlenbrüter genutzt werden (z. B. nachgewiesen für Haussperling; in der Umgebung beobachtet Gartenbaumläufer). Die Anzahl von Insekten, die auf Hybridpappeln vorkommen ist allerdings eingeschränkt, da es sich nicht um eine heimische Baumart handelt (Kreuzung aus Schwarzpappel und Kanadischer Pappel).

Die Rasenflächen sind ebenfalls geeignete Nahrungshabitate für häufige Vogelarten der Siedlungsbereiche (z. B. Star, Amsel, Singdrossel). Als Bruthabitat für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche) ist die Vegetation zu niedrig bzw. sind die Störungen aufgrund der Lage im Siedlungsbereich zu hoch.

Für Fledermäuse stellt das Planungsgebiet ein mögliches Jagdhabitat dar. Da in den Pappeln kaum Höhlungen und auch nur sehr wenige Spalten an Schadstellen vorhanden sind,

sind Quartiermöglichkeiten nur in sehr geringem Maße vorhanden, allerdings auch nicht völlig auszuschließen. Da Höhlungen nur in Astabbrüchen und oberflächlich an Schadstellen festgestellt wurden, dürften Winterquartiere, für die tiefe weitgehend frostfreie Höhlen erforderlich sind, ausgeschlossen sein.

Als Lebensraum kann die Fläche durch Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) genutzt werden. Für die wärmeliebende Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fehlen sandige Bereiche und niedrigwüchsige trockene Bereiche.

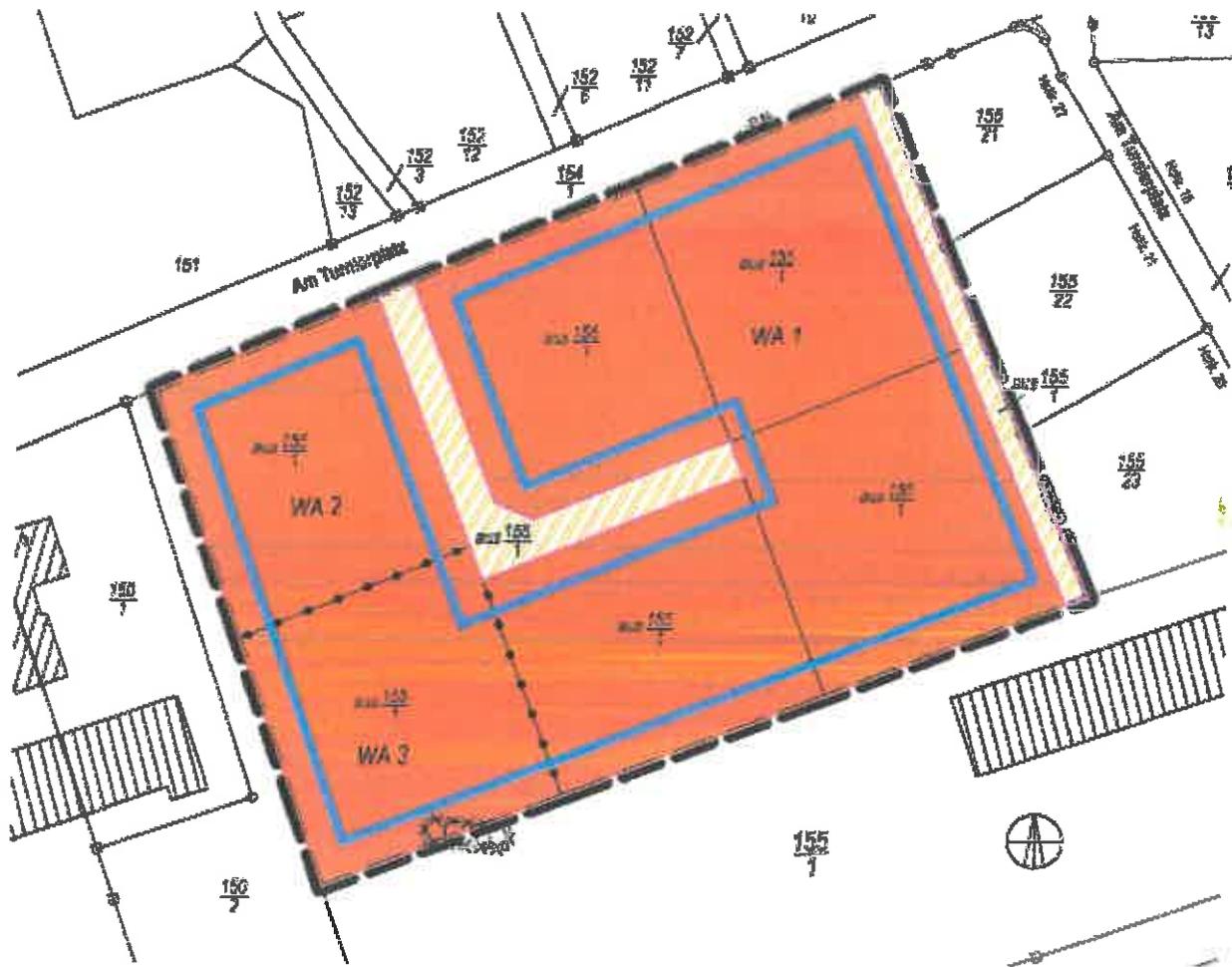
Amphibien finden nordöstlich des Planungsgebietes ein Kleingewässer vor, das temporär Wasser führt. Für einzelne Arten könnten hier Laichmöglichkeiten vorhanden sein (z. B. Moorfrosch, Grasfrosch, Laubfrosch). Diese Arten dürften dann ebenfalls das Planungsgebiet als Landlebensraum (v. a. Nahrungshabitat) nutzen.

Für Insekten besteht aufgrund der wenigen Strukturen nur ein sehr eingeschränktes Potenzial. Anspruchsvolle bzw. seltene Arten dürften nicht vorkommen.

## 2. Auswirkungen der Planung

### 2.1 Planung

Der geplante Bebauungsplan soll eine zweigeschossige Wohnbebauung ermöglichen (vgl. Textkarte 7).



Textkarte 8: Auszug aus dem Entwurf zum Bebauungsplan (Quelle: Dip.-Ing. J. Höpfner, 2020)

### 2.2 Betroffenheiten

Da das Planungsgebiet nicht von Schutzgebieten berührt wird und geschützte Biotope ebenfalls im Planungsgebiet nicht vorkommen, ergeben sich in dieser Hinsicht keine Betroffenheiten. Geschützte Gehölze sind ebenfalls nicht vorhanden. Die an der westlichen Grenze stehenden Pappeln sind im Innenbereich nicht geschützt (vgl. § 18 Abs. 1 Nr. 3 NatSchAG MV).

Weiterhin ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da die Fläche im Innenbereich liegt (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Es ist daher auch keine Umweltbericht zu erstellen (§ 13a i. V. m. § 13 BauGB). Zu beachten sind dagegen die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG.

### 2.3 Auswirkungen auf besonders geschützte Arten

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Zu den im Planungsgebiet vorkommenden streng geschützten Arten gehören entsprechend der Potenzialabschätzung verschiedene Vogelarten. Weiterhin ist das Vorkommen von Amphibien und Fledermäusen wahrscheinlich.

Eine Betroffenheit im Hinblick auf das Tötungs- und Verletzungsverbot (Abs. 1 Nr. 1) kann sich durch die Baumaßnahmen ergeben (Fällung von Bäumen, Beseitigung von Vegetationsbeständen, Bodenabtrag, Aufschüttungen etc.). Hierdurch können Gelege und Jungvögel von baumbrütenden Vogelarten vernichtet und ruhende Fledermäuse getötet werden. Außerdem kann es zur Tötung oder Verletzung von Amphibien in ihren Landlebensräumen sowie

während Ihrer Wanderungen kommen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen dürfte das Verletzungs- und Tötungsrisiko nicht erheblich gegenüber dem jetzigen Zustand erhöht sein.

Das Störungsverbot (Abs. 1 Nr. 2) bezieht sich ebenfalls in erster Linie auf die Bauphase. Allerdings können Störungen auch durch eine erhöhte Frequentierung nach Fertigstellung der Wohnhäuser entstehen. Da jedoch nur störungsunempfindliche Vogelarten vorkommen, dürften die Auswirkungen gering sein. Amphibien und Fledermäuse dürften nur in der Bauphase betroffen sein.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Abs. 1 Nr. 3) sind ebenfalls durch die Baumaßnahmen gefährdet. Dies gilt für Vögel und ggf. für Fledermäuse (vgl. Tötungs- und Verletzungsverbot).

Die folgenden Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen können Verstöße gegen die o. g. Schutzvorschriften vermeiden und Beeinträchtigungen minimieren:

- Während der Dämmerungs- und Nachtzeit ist auf Bautätigkeiten zu verzichten.  
Begründung:  
Die Störungen, die nachtaktive Tierarten, insbesondere Amphibien und Fledermäusen, beeinträchtigen können, werden vermieden. Bei Amphibien kann weiterhin das Verletzungs- und Tötungsrisiko reduziert werden.
- Die Fällung der Pappeln ist außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Aufzuchtperiode der Fledermäuse durchzuführen (1. September bis 28./29. Februar). Alternativ kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden, wenn vorher festgestellt wird, dass keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten (Vogel- und Fledermausarten) vorhanden sind.  
Begründung:  
Die Verletzung und/oder Tötung von Jungvögeln bzw. der Zerstörung Eiern wird durch die Maßnahmen vermieden werden, da das Brutgeschehen bis Ende August abgeschlossen ist. Die Verletzung und/oder Tötung von Fledermäusen wird durch die Maßnahme vermieden, da die Jungtiere ab Ende August flugfähig sind. Winterquartiere von Fledermäusen dürften nicht betroffen sein.
- Die Baufelder sind nach Norden hin mit einem Amphibienzaun abuzäunen.  
Begründung:  
Durch die Maßnahme wird das Einwandern von Amphibien in das Baufeld verhindert. Dadurch wird das Verletzungs- und Tötungsrisiko reduziert.
- Hecken und Bäume außerhalb des Planungsgebietes sind in der Bauphase konsequent zu schützen (Einhaltung der DIN 18920 und der RAS-LP4).  
Begründung:  
Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch die Maßnahme vermieden werden.

Bei Umsetzung der Maßnahmen erhöht sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten während der Bauphase nicht erheblich. Amphibien sind baubedingt nicht betroffen, sofern die Maßnahmen im Winterhalbjahr stattfinden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Pappeln) sind nur kleinflächig betroffen, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

## 2.4 Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### Biologische Vielfalt

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die biologische Vielfalt sind aufgrund des eingeschränkten Strukturangebotes nur gering (vgl. Gliederungspunkt 1.5). Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für Tierarten wurden bereits oben vorgeschlagen (vgl. Gliederungspunkt 2.3).

### Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

Die planerische Vorbereitung des Neubaus von Wohnhäusern führt zur Neuversiegelung von Boden, was den Totalverlust der Funktionen für diese Flächen bedeutet. Dazu gehört auch die Versickerung von Niederschlagswasser. In der Bauphase sind zudem Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

Durch die folgenden Maßnahmen können Beeinträchtigungen minimiert werden:

- Versiegelungen sind so gering wie möglich zu halten. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist auf 50 % zu begrenzen.
- Niederschlagswasser, das auf teil- oder vollversiegelten Flächen anfällt, ist vor Ort mit Hilfe geeigneter Anlagen zu versickern und ggf. zwischen zu speichern
- Baustellen, Baulagerplätze und Baumaschinen sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (vgl. § 22 Abs. 1 Nr. 1, 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG).
- Die Anforderungen der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) sind zu beachten.
- Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in der Bauphase Luftverunreinigungen wie Dieselruß- und Staubemissionen so weit wie möglich reduziert werden (Filter, Befeuchten, Einsatz von Planen, Baumstromversorgung statt Dieselaggregat).

### Erholungsfunktion

Das Planungsgebiet hat nur eine sehr geringe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Nach Abschluss der Baumaßnahmen entsteht durch die Bepflanzung der Gärten ein dorftypischer Ortsrand.

### 3. Zusammenfassung

Durch den geplanten Bebauungsplan können besonders geschützte Arten betroffen sein. Weiterhin sind die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Daraus ergaben sich folgende Schutz- und Minderungsmaßnahmen, deren Umsetzung erforderlich ist, um Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten und die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes zu vermeiden:

- Während der Dämmerungs- und Nachtzeit ist auf Bautätigkeiten zu verzichten.
- Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen. Alternativ kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden, wenn vorher festgestellt wird, dass keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten (Vogelarten) im Baugebiet vorhanden sind.
- Die Baufelder sind nach Norden hin mit einem Amphibienzaun abuzäunen.
- Hecken und Bäume außerhalb des Planungsgebietes sind in der Bauphase konsequent zu schützen (Einhaltung der DIN 18920 und der RAS-LP4).
- Versiegelungen sind so gering wie möglich zu halten. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist auf 50 % zu begrenzen.
- Niederschlagswasser, das auf teil- oder vollversiegelten Flächen anfällt, ist vor Ort mit Hilfe geeigneter Anlagen zu versickern und ggf. zwischen zu speichern
- Baustellen, Baulagerplätze und Baumaschinen sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (vgl. § 22 Abs. 1 Nm. 1, 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG).
- Die Anforderungen der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) sind zu beachten.
- Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in der Bauphase Luftverunreinigungen wie Dieselruß- und Staubemissionen so weit wie möglich reduziert werden (Filter, Befeuchten, Einsatz von Planen, Baumstromversorgung statt Dieselaggregat).

## 4. Rechtsgrundlagen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2007 (BGBl. I S. 2193)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

NatSchAG M-V - Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

## 5. Quellen

Bodenübersichtskarte 1:200.000 (BÜK200) - CC2334 Rostock. Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR) in Zusammenarbeit mit den Staatlichen Geologischen Diensten (SGD) der Bundesländer. <https://produktcenter.bgr.de/terraCatalog/DetailResult.do?fileIdentifier=582D6580-DA89-4EE6-941C-5D639BA8A5D6>.

GeoPortal MV, 2020 – Geodatenviewer des Landes Mecklenburg-Vorpommern: <https://www.geoportal-mv.de/portal/>

GAIA-MVprofessional, 2020 – GeoPortal M-V: <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional>

GLRP WM, 2008 - Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung September 2008. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

LUNG (2005): Karte der Heutigen Potentiellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 1

LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 2

Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz (1996): Naturräumliche Gliederung von Mecklenburg-Vorpommern im Maßstab 1 : 250.000. - Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz.

Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. 3. Fassung, Stand Juli 2014. Bearbeiter: Frank Vökler, Bernd Heinze, Dietrich Sellin, Horst Zimmermann. Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern

Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. 1. Fassung, Stand: Dezember 1991. Bearbeiter: Bast, Hans-Dieter, O. G. Bredow, Dirk Labes,

## **B-Plan Am Turnierplatz Groß Rogahn**

**Ralph Nehring, Rolf Nöllert, Andreas Winkler, Helmut M.. Herausgeber: Die Umweltministerin  
des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

---

# **Bebauungsplan Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn, OT Groß Rogahn**

---

## **Prüfung und Abwägung**

**der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Ziff.2 BauGB i.V. mit § 3 Absatz2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB i.V. mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom .06.2020 bis .08.2020. Während dieser Zeit konnten Anregungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift im Amt Stralendorf, Fachbereich III/Baurecht; Bau, Dorfstr. 30, 19073 Stralendorf vorgebracht werden. Zusätzlich konnten die Planunterlagen und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Stralendorf unter <http://www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/laufende-planverfahren/> eingesehen werden.

### **1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs.2 Nr.2 i.V. mit § 3 Abs.2 BauGB**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

### **2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 13 Abs.2 Nr.3 i.V. mit § 4 Abs.2 BauGB**

Die Unterlagen zur Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB am an insgesamt 39 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden verschickt.

2.1) von folgenden Beteiligten wurden **keine schriftlichen Stellungnahmen** abgegeben:

- Wirtschaftsministerium M-V
- Landesamt f. Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege
- Verkehrsgesellschaft Ludwigslust - Parchim mbH
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
- Handwerkskammer Schwerin
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V
- Finanzamt Hagenow
- Kirchenkreisverwaltung Ev-Luth. Kirchenkreis Mecklenburg
- Erzbistum Hamburg Abt. Kirchgemeinden im Erzbischöflichen Amt Schwerin
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband e.V.
- NABU Mecklenburg-Vorpommern
- Nachbargemeinden: Amt Lützwow-Lübstorf, Gemeinden Grambow

## Bebauungsplan Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn, OT Groß Rogahn

2.2) folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben schriftliche Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
- Landgesellschaft M-V mbH
- Forstamt Radelübbe, Landesforst M-V
- Landesamt f. Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
- Bergamt Stralsund
- Straßenbauamt Schwerin
- Landesamt für innere Verwaltung M-V
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- WEMAG Schwerin
- Hanse Gas
- WEMACOM Telekommunikation GmbH
- Zweckverband Schweriner Umland
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH
- 50 Hertz Transmission GmbH
- GDM com mbH
- Wasser- und Bodenverband "Schweriner See/Obere Sude"
- Polizeidirektion Schwerin, Polizeiinspektion Ludwigslust
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V
- Landesjagdverband M-V e.V.
- Amt Stralendorf: Gemeinden: Wittenförden, Stralendorf, Pampow
- Landeshauptstadt Schwerin

2.3) von folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden nachfolgend aufgeführte Anregungen / Bedenken vorgebracht:

Die vorgebrachten Anregungen werden von der Gemeinde Klein Rogahn wie folgt geprüft und abgewogen:

Nr.	Name/Datum	Anregungen/Bedenken	Stellungnahme der Verwaltg.	Beschlussvorschlag
1	LK LWL-PCH FD 33 Bürgerservice / Straßenverkehr	1. Die geplante Bebauung wird die Zahl der Verkehrsteilnehmer erhöhen. Es ist zu vermuten, dass auf der vorhandenen schmalen Straße ein sicherer Verkehrsablauf (Begegnungsverkehr) nicht gewährleistet werden kann. 2. Aus der Planunterlage konnte die genaue Breite der Fahrbahnoberfläche im Plangebiet nicht entnommen werden. Der geplante Querschnitt sollte zur Beurteilung vorgelegt werden. 3. Die Einfriedung zu	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zu1. Der Begegnungsverkehr auf der Straße „Am Turnierplatz“ entspricht dem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen in Wohngebieten und ist unproblematisch, da die Verkehrsfläche eine Breite von 8 m aufweist. Diese ist zwar nicht vollständig befestigt, bietet aber die erforderlichen Ausweichflächen. Zu 2. Maßangaben und	Der Begegnungsverkehr auf der Straße „Am Turnierplatz“ wird von der Gemeinde als unproblematisch angesehen. Hier sind keine Nachweise erforderlich. Die Entwurfsplanung zur Erschließungsfläche wird in der <u>Planzeichnung Teil-A</u> durch Bemaßung und eine Profilschnittdarstellung

# Bebauungsplan Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn, OT Groß Rogahn

		<p>öffentlichen Verkehrsräumen sollte eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.</p> <p>4. Empfohlen wird die Vorgabe von 2 Stellplätzen je zulässiger Wohnung.</p> <p>5. Für die privaten Erschließungsflächen ist ein eingetragenes Wege-/ Nutzungsrecht vorteilhaft.</p>	<p>Profilschnitt liegen in der Fachplanung vor und können in die Planung übernommen werden. Die Fachplanung wird dem FD 33 zur Kenntnis gegeben.</p> <p>Zu 3. Die Eingrenzung der Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsräumen ist bezüglich der Gewährleistung der Verkehrssicherheit sinnvoll.</p> <p>Zu 4. Für die Festsetzung einer Mindestanzahl von Stellplätzen je Wohnung liegen keine ausreichenden landesrechtlichen Vorschriften vor;</p> <p>Zu 5. für die private Erschließungsfläche erfolgt ein Baulasteneintrag incl. Benennung von Begünstigten und Nutzungsrechten.</p>	<p>ergänzt;</p> <p>Die Festsetzung im <u>Text Teil-B</u> Pkt. 7.2 zur Einfriedung zu benachbarten Erschließungsflächen wird mit der zusätzlichen Angabe der max. Höhe von 1,2 m angepasst;</p> <p>Eine Festsetzung über die Mindestanzahl von Stellplätzen je Wohnung ist nicht erforderlich sowie durchsetzbar;</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist die Baulasteintragung incl. Nutzungsrecht verbindlich durchzuführen.</p>
2	LK LWL-PCH FD 38 Brand- und Katastrophenschutz	<p>- Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gem. Arbeitsblatt W 405 der DVGW konkret und aktuell nachzuweisen.</p> <p>- In der Begründung zum B-Plan sind Löschwasserentnahmestellen und Aufstellflächen für die Feuerwehr textlich und grafisch zu ergänzen.</p> <p>- Das Flurstück 155/27 ist mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die Zuwegung zum Grundstück 155/27 für die Feuerwehr ist sicherzustellen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die erforderliche Löschwassermenge kann nicht aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Gemeinde plant deshalb den Ausbau des vorhandenen Löschwasserteichs an der Hauptstraße in Gr. Rogahn sowie die Einrichtung einer zentralen Löschwasserbrunnenanlage in der Ortsmitte.</p> <p>Im Rahmen des damit verbundenen Genehmigungsverfahrens wird der Nachweis über die Aufstellflächen der Feuerwehr erbracht.</p> <p>Die Begründung wird in diesem Punkt ergänzt.</p> <p>Die private Erschließungsfläche ist durch Baulast- und Nutzungserklärung einer öffentlichen Nutzung gleichberechtigt, so dass diese Verkehrsfläche für die Feuerwehr befahrbar ist.</p> <p>Die technischen</p>	<p>Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird durch die Gemeinde in angemessenem Zeitraum sichergestellt.</p> <p>Dazu ist der Ausbau der vorhandenen Teichanlage bzw. die Herstellung eines Löschwasserbrunnens vorgesehen.</p> <p>Die <u>Begründung</u> wird in diesem Punkt durch Einfügung eines gesonderten Punktes 4.3.2.5 Löschwasser ergänzt.</p> <p>Die Zufahrt zu den Grundstücken für die Feuerwehr erfolgt über die private Erschließungsfläche.</p> <p>Dazu ist durch den Vorhabenträger eine Baulasteintragung incl. Nutzungsrecht verbindlich vorzunehmen.</p> <p>Als Nachweis für die</p>

## Bebauungsplan Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn, OT Groß Rogahn

			Voraussetzungen für die Feuerwehr sind aus den nachgetragenen Maßangaben sowie Profilschnitt ersichtlich. Die Erreichbarkeit des FI-Stck 155/27 für die Feuerwehr ist somit über die geplante Erschließungsstraße gegeben. Die Ausbaubreite und Kurvenradius sind ausreichend bemessen.	technischen Anforderungen der Feuerwehr sind in der <u>Planzeichnung Teil-A</u> Maßangaben sowie der Profilschnitt einzutragen.
3	LK LWL-PCH FD 62 Vermessung und Geoinformation	Hinweis, dass das Flurstück 155/1 mit Grenztermin vom 06.02.2020 in die Flurstücke 155/24 – 155/32 zerlegt wurde.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	In die <u>Planzeichnung Teil-A</u> sind die aktuellen Flurstücksteilungen und -bezeichnung zu übernehmen;
4	LK LWL-PCH FD 63 Bauordnung	Denkmalpflege: Hinweis auf Verhalten bei Bodenfunden. Bauordnung: Die Flurstücke 155/29, 155/28, 155/27 liegen nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Gem. §4 Abs.1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine öffentlich rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Text Teil-B ist diesbezüglich ein Hinweis enthalten. Dieser ist zu aktualisieren. Die benannten Flurstücke sind über die geplante Erschließungsstraße an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Die Zufahrt zu den Grundstücken ist öffentlich rechtlich durch den Vorhabenträger sicherzustellen.	Im <u>Text Teil-B</u> ist der Hinweis unter Pkt. 8 zu aktualisieren.  Durch den Vorhabenträger ist die Zufahrt zu den benannten Grundstücken durch Baulasteintragung incl. Nutzungsrecht verbindlich vorzunehmen.
	LK LWL-PCH FD 63 Bauleitplanung	1. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Deshalb bedarf der F-Plan nach Rechtskraft des B-Plans gem. § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB einer Berichtigung. Zu gegebener Zeit ist der Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung. Die abschließende Regelung der Genehmigungspflicht ist in § 10 Abs.2 Satz 1 BauGB festgesetzt. Daraus ergibt sich, dass in den Verfahrensvermerken die Nr.9 und 10 nicht erforderlich sind.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. - Die Gemeinde Klein Rogahn wird die Änderung des F-Plans zu gegebener Zeit veranlassen; - Die Verfahrensvermerke sind gem. Hinweisen anzupassen;  - Der rechtskräftige B-Plan wird durch die Gemeinde dem FD 30 angezeigt;	Die Gemeinde nimmt die Änderungen zum Flächennutzungsplan eigenverantwortlich zu gegebener Zeit vor; Die Gemeinde veranlasst die Planungsanzeige des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Turnierplatz“ an den FD 30 unter Beachtung des Hinweises auf die Hauptsatzung der Gemeinde bei der Bekanntmachung;  In die Entwurfsplanung sind die Hinweise wie folgt einzuarbeiten:

# Bebauungsplan Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn, OT Groß Rogahn

		<p>Der Vermerk Nr. 12 ist dementsprechend unter Beachtung der Hauptsatzung der Gemeinde zu überarbeiten.</p> <p>Der rechtskräftige B-Plan ist dem FD 30 Recht, Kommunalaufsicht und Ordnung des Landkreises Ludwigslust – Parchim anzuzeigen.</p> <p>Die Verfahrensvermerke sind durch die Nr. 13 bezüglich der Anzeige des rechtskräftigen B-Plans zu ergänzen. Der Punkt 2.2 der Begründung ist dementsprechend zu überarbeiten.</p> <p>2. Auf Grund des Gebotes der hinreichenden Bestimmtheit ergibt sich die Notwendigkeit, Höhenbezugspunkte nach § 18 Abs.1 BauNVO im Geltungsbereich des B-Plans als Bezugspunkt festzusetzen. Diese müssen bestimmt oder bestimmbar sein. Bei den im Text Teil-B Punkt 2.3 angegebenen Bezugspunkt ist anzugeben, ob es sich um den Weg „Am Turnierplatz“ oder eine andere vorhandene befestigte Verkehrsfläche handelt.</p> <p>3. Da lt. Begründung Punkt 1, Flurstücke nur teilweise in den Geltungsbereich einbezogen sind, müssen diese Angaben z.B. durch Bemaßung im Plan sowie der Beschreibung näher erläutert werden.</p> <p>Zur Rechtseindeutigkeit sind Baugrenzen und Verkehrsflächen zu bemaßen. Bezüglich der Verkehrsflächen wird ein ergänzender Profilschnitt empfohlen.</p> <p>Die Planzeichenlegende ist entsprechend zu ergänzen. Angaben zu Gemarkung und Flur sollten im Plan enthalten sein.</p> <p>Die Angaben zum BauGB sind in der Präambel zu aktualisieren.</p> <p>Es wird empfohlen, in der Begründung Punkt 4.1.1 die</p>	<p>- Zur ausreichenden Schaffung der Rechtseindeutigkeit ist ein Höhenbezugspunkt innerhalb des Plangeltungsbereich festzusetzen. Darauf sind die Gebäudehöhen zu beziehen; In der Planzeichnung Teil-A, Text Teil-B sowie in der Begründung sind Angaben zum Höhenbezugspunkt zu aktualisieren.</p> <p>Die Angaben zu den Flurstücken sind zu aktualisieren sowie die Eintrag von Gemarkungs- und Flurbezeichnung zu ergänzen.</p> <p>Baugrenzen und Verkehrsflächen sind zu bemaßen; Profilschnitt der geplanten Verkehrsfläche ist sinnvoll; Die Planzeichenlegende ist auf Vollständigkeit zu prüfen und zu aktualisieren;</p> <p>Die Präambel ist zu</p>	<p><u>Verfahrensvermerke:</u> - entfällt Nr. 9 und 10; - Überarbeitung Nr. 12 unter Beachtung Hauptsatzung; - Ergänzung: zur Anzeige an FD 30; <u>Begründung:</u> Überarbeitung Pkt. 2.2</p> <p><u>Text Teil-B, Pkt. 2.3:</u> Anpassung/Ergänzung; <u>Planzeichnung Teil-A:</u> Eintragung des Höhenbezugspunktes; <u>Begründung:</u> Überarbeitung im Pkt 3.3.</p> <p><u>Begründung Pkt. 1:</u> Überarbeitung; <u>Planzeichnung Teil-A:</u> Übernahme der aktuellen Flurstücksdaten; Eintrag von Gemarkung und Flurbezeichnung;</p> <p><u>Planzeichnung Teil-A:</u> Bemaßung von Baugrenzen und Verkehrsfläche; Profilschnitt Verkehrsfläche; <u>Planzeichenerklärung:</u> ergänzen / aktualisieren;</p>
--	--	--	---	---

# Bebauungsplan Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn, OT Groß Rogahn

		<p>Nutzung der Wohngebäude für die Baugebiete W1 und W2 zu ergänzen. Weiterhin sollten maximale Maßangaben zum Vortreten von Gebäudeteilen sowie die Breite der Grundstückszufahrten (als Höchstmaß) festgelegt werden.</p> <p>In der Planzeichnung Teil-A und dem Text Teil-B sind die Angaben (entsprechend Punkt 4.3.1 der Begründung) zu ergänzen über private oder öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich der Benennung der Begünstigten.</p>	<p>aktualisieren.</p> <p>Der Nutzungseintrag für die Baugebiete 1 und 2 ist zu ergänzen.</p> <p>Auf Grund der einzelnen Grundstücksgrößen ist es nicht erforderlich, dass ein Vortreten von Bauteilen zulässig sein soll; zur Breite der Grundstückszufahrten ist im Text Teil-B Pkt. 6.1 eine Festsetzung vorhanden.</p> <p>In einem Bebauungsplan wird die Nutzung der Flächen geregelt, während straßen- und verkehrsrechtliche Festlegungen in einem gesonderten Verfahren zu klären sind. Angaben zur geplanten Verkehrsfläche und ggf. Begünstigte können ergänzend erfolgen;</p>	<p><u>Präambel</u>: aktuell ergänzen;</p> <p><u>Begründung</u>: Pkt. 4.1.1 Ist entsprechend zu ergänzen;</p> <p><u>Begründung</u> Pkt. 4.1.2 und <u>Text Teil-B</u> Pkt. 3.2: Änderung der Angabe für hervortretende Bauteile; <u>Begründung</u> Pkt. 4.1.3: Breite der Grundstückszufahrt aktualisieren; <u>Begründung</u> Pkt. 4.3.1: textliche Ergänzung;</p> <p><u>Text Teil-B</u>: ohne ergänzenden Eintrag; <u>Planzeichnung Teil-A</u>: in der <u>Planzeichenerklärung</u>: Eintrag private / öffentliche Fläche</p>
5	LK LWL-PCH FD 67 Immissionsschutz / Abfall	<p>Auflagen: 1. Gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) darf der Immissionsrichtwert (außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von tags (06.00 – 22.00 Uhr von 55 dB (A) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) von 40 dB (A) nicht überschritten werden Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. 2. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die entsprechende schalltechnische, bautechnische und</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Auflagen und Hinweise verweisen generell auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften. Während die Auflagen konkrete Angaben und Quellenverweise enthalten, sind speziell die Hinweise ausschließlich genereller Natur und ohne Bezug zur Entwurfsplanung, so dass keine konkreten Ableitungen für die Planung entnommen werden können.</p>	<p>Die Auflagen und Hinweise benennen allgemein gesetzliche Vorschriften, sind allerdings ohne konkreten Bezug zum Planvorhaben. Die Begründung zum B-Plan ist im Pkt. Immissionsschutz durch die benannten Auflagen zu aktualisieren. <u>Begründung</u> Pkt. 5.1: Textliche Ergänzung; Für die angemerkten Hinweise liegt kein Ansatz für eine Aktualisierung des Planentwurfs vor. Diese bleiben unberücksichtigt.</p>

# Bebauungsplan Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn, OT Groß Rogahn

		<p>organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.  3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.  4. (Tabelle: Schalleistungspegel /Abstand).  5. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.  6. Die Anforderungen der BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26.01.2010 sind einzuhalten.  7. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.</p>		
6	LK LWL-PCH FD 68 Natur-Wasser-Boden	<p><u>Abwasser:</u>  Die geplante Festsetzung, das anfallende Niederschlagswasser unmittelbar zu versickern, wird befürwortet.  Die nachfolgend benannten Grundsätze sind zu berücksichtigen:  1. Das anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern.  2. Die Regelungen und Vorgaben des DWA-M 153 sind zu berücksichtigen.  3. Die Bemessung geplanter Anlagen zur Versickerung ist nach DWA-A 138 durchzuführen.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u>  Es bestehen keine</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.  Die aufgeführten Auflagen und Hinweise verweisen generell auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken und Einwände zur Entwurfsplanung. Die aufgeführten Grundsätze sollten bei der Planung berücksichtigt werden, da sie zur bestehenden Absicht technische Anleitung bieten.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Auflagen und Hinweise benennen allgemein gesetzliche Vorschriften, wobei die angeführten Grundsätze die technische Umsetzbarkeit der Planung unterstützen.  <u>Begründung</u> Pkt. 4.3.2.3:  textliche Ergänzung;</p> <p><u>Text Teil-B</u> Pkt. 5.1:  Textliche Ergänzung.</p>

## Bebauungsplan Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn, OT Groß Rogahn

		<p>grundsätzlichen Bedenken. Im Text Teil-B Punkt 5.1 sind nachfolgend benannte Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen:</p> <p>1. Die Baumfällungen sowie die Baufeldreimachung haben außerhalb der Brutzeit (01.10. bis Ende Februar) zu erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der uNB vor Durchführung der Maßnahme der gutachterliche, schriftliche Nachweis erbracht wird, dass kein Brutgeschehen stattfindet.</p> <p>2. Alle Bäume die zur Fällung vorgesehen sind, sind davor auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Werden Fledermäuse oder geeignete Habitatstrukturen festgestellt, ist vor der Fällung die uNB für weitere Absprachen zu kontaktieren.</p>	Die Entwurfsplanung wird im Pkt. 5.1 durch die Vorgaben ergänzt.	
7	LK LWL-PCH FD 70 Abfallwirtschaft	Keine Bedenken; es wird darum gebeten, dass sich Vorhabenträger und Abfallwirtschaftsbetrieb über den konkreten Stellplatz für Abfallsammelbehälter rechtzeitig abstimmen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	Der Vorhabenträger wird von der Gemeinde zu einer eigenständigen, rechtzeitigen Abstimmung aufgefordert.
8	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Keine Bedenken; Im Bewertungsergebnis wird festgestellt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Hinweis: Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.	Anregung + Hinweis werden zur Kenntnis genommen.	Änderungen / Ergänzungen des Planentwurfs sind nicht erforderlich. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der F-Plan zu gegebener Zeit anzupassen ist.
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	Keine Bedenken; es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind. Es wird gebeten, dass folgende Fachposition in die Planung aufgenommen wird: In allen Straßen und	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.  Die Fachposition wird in die Begründung übernommen.	Die <u>Begründung</u> zum B-Plan ist unter Pkt. 4.3.2 zu ergänzen.

## Bebauungsplan Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn, OT Groß Rogahn

		Gehwegen (ggf. befestigte Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.		
10	BUND M-V e.V.	<p>- Es wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen zu Punkt 5.1 umzusetzen sind. Da das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden konnte, sollten Eingriffe nach § 15 BNatSchG ermittelt und kompensiert werden, da durch Überbauung Bodenschäden entstehen werden und Biotope mit allgemeiner Bedeutung teilweise vernichtet werden.</p> <p>- Die Festsetzung 7.2 Einfriedung, sollte für Hecken die Verwendung einheimischer Arten festsetzen, da sie für Insekten und Tiere einen deutlich höheren Nutzen haben als invasive Arten.</p> <p>- Es wird angeregt, die Einrichtung von mehreren kleinen Wohneinheiten pro Gebäude mit flexibel gestaltbarer Nutzung vorzunehmen, um zur Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum durch anpassbare Wohneinheiten beizutragen.</p> <p>- Die Potenziale für PV, Solarthermie und dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser sollte unbedingt ausgenutzt werden. Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen sollte eine Minderung der Versiegelung z.B. durch Schotterrasen erfolgen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>- durch fachliche Grundlagenermittlung und erfolgter Abstimmung mit der Fachbehörde (uNB) ist die Annahme unbegründet, dass Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, weshalb inhaltlich und verfahrenstechnisch kein Anlass zu Änderungen besteht;</p> <p>- entsprechende Festsetzungen zur Art der Hecke werden geprüft und ggf. aktualisiert;</p> <p>Die übrigen Hinweise werden an den Vorhabenträger sowie an die Fachplaner herangetragen;</p>	<p>Die Entwurfsplanung wird in der <u>Begründung</u> Pkt. 4.1.3 ergänzt.</p> <p>Über die Hinweise zur Gliederung von Wohn- und Nutzeinheiten sowie Gestaltung von Verkehrsflächen werden Investor sowie Fachplaner informiert.</p>
11	Landesanglerverband M-V e.V.	Anhand von Luftbildern wird eingeschätzt, dass mehrere nach § 20 NatSchG M-V geschützte Biotope von der Planung betroffen sind. Außerdem scheint ein hohes Maß an Versiegelung geplant.	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>durch fachliche Grundlagenermittlung und erfolgter Abstimmung mit der Fachbehörde (uNB) ist</p>	Änderungen / Ergänzungen des Planentwurfs sind nicht erforderlich.

---

## Bebauungsplan Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn, OT Groß Rogahn

---

		Die Auswirkungen daraus sollten anhand einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt werden. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollte das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.	diese Annahmen nicht zutreffend, weshalb inhaltlich und verfahrenstechnisch kein Anlass zu Änderungen besteht;	
--	--	---	--	--

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeinde beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
2. Die Gemeinde beschließt die Satzung über den Bebauungsplans Nr. 12 „Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn, OT Groß Rogahn mit Stand vom \_\_\_\_\_ einschließlich seiner Begründung, nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

20.10.20 *H. Vollmer*

Datum / Unterschrift