

Quelle: Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V, 2015

GEMEINDE KLEIN ROGAHN

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Am alten Gutshaus"

umfassend die Flurstücke 155/14 und 154/1 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Groß Rogahn, begrenzt im Norden durch die Straße "Am Turnierplatz", im Osten durch die vorhandene Reihenhausbauung sowie im Süden und Westen durch die Flächen des ehemaligen Reiterhofs

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

03.03.2016

Gemeinde Klein Rogahn

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Am alten Gutshaus"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
2.1 Ausgangssituation.....	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	8
2.5 Flächenbilanz.....	9
3. Ver- und Entsorgung.....	9
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	11
5. Immissionsschutz.....	11
6. Umweltbelange	12
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	12
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	13
6.3 Bestandsbeschreibung	14
6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung	20
6.5 Planwirkungen	25
6.6 Grünordnerische Festsetzungen.....	26
7. Sonstiges.....	27

Anhang

Darstellung des Gehölzbestandes innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Am alten Gutshaus“ der Gemeinde Klein Rogahn

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeinde Klein Rogahn stellt derzeit den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Am alten Gutshaus" auf.

Das Planungsziel besteht darin, auf der Fläche des ehemaligen Gutshauses die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen. Durch die Planung soll die an der Straße "Am Turnierplatz" vorhandene Wohnbebauung um maximal sechs Eigenheimstandorte ergänzt werden.

Durch die Entwicklung der Flächen soll verhindert werden, dass sich in dem Bereich durch den weiter anhaltenden Leerstand des Gutshauses ein städtebaulicher Missstand entwickelt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des um 1900 entstandenen Gebäudes, lässt sich der Erhalt bzw. eine Nachnutzung nicht realisieren. Eine Sanierung wäre, wenn überhaupt, nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand zu realisieren. Daher sollen das ehemalige Gutshaus und die vorhandene Pflasterstraße zurückgebaut werden.

Die Neubebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend an dem nördlich vorhandenen Einfamilienhausgebiet mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern orientieren. Damit soll die bauliche Dichte, ausgehend von der östlich vorhandenen Reihenhausbebauung, in Richtung Westen abnehmen. Das neue Quartier soll insbesondere jungen Familien die Möglichkeit bieten, Eigentum zu erwerben. Entsprechend der Zielgruppe sollen unter Berücksichtigung der Anforderungen an das kostensparende Bauen auch moderne Haustypen angeboten werden.

Vorhabenträger ist die Wertehaus Bau GmbH, Alexandrinenstr. 7, 19055 Schwerin.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Verfahren nach § 13a BauGB. Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Dies ist für die vorliegende Planung der Fall, da die überplante Fläche bereits bebaut und erschlossen ist. Ein wichtiges Kriterium ist z.B., dass eine Grundfläche der künftigen baulichen Anlagen von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dieses wird erfüllt, da innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 für Hauptgebäude nur eine Grundfläche von insgesamt ca. 1.260 m² zulässig ist.

Bei Einhaltung einiger Parameter kann der Bebauungsplan nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Rogahn hat in ihrer Sitzung am 22.10.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 mit der Gebietsbezeichnung "Am alten Gutshaus" beschlossen.

Ebenfalls am 22.10.2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese wurde zwischen dem 05.11.2015 und dem 07.12.2015 durchgeführt. Parallel dazu wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sind keine wesentlichen Änderungen an der Planung vorgenommen worden. Bürger haben sich nicht geäußert.

Im Wesentlichen wurden ein Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ergänzt, das zulässige Maß an Geländeänderung um 0,5 m auf insgesamt 1,0 m erhöht sowie klargestellt, dass Wintergärten zulässig sind.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage Groß Rogahn und umfasst die Flurstücke 155/14 und 154/1 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Groß Rogahn, und wird im Norden durch die Straße "Am Turnierplatz", im Osten durch die vorhandene Reihenhausbebauung sowie im Süden und Westen durch die Flächen des ehemaligen Reiterhofs begrenzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs folgt überwiegend den vorhandenen Flurstücksgrenzen und bezieht zum Nachweis der gesicherten Erschließung ein Teil des öffentlichen Flurstücks 154/1 ein.



Luftbild mit ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: Luftbild, Geo Basis - DE/M-V, 2015)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Klein Rogahn verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der wirksamen Fassung das Plangebiet als Mischgebiet darstellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 angepasst. Die betroffene Fläche wird in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Strahlendorf eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:1000, erstellt im Jahr 2015 durch das Vermessungsbüro Gudat, Schwerin, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeinde Klein Rogahn liegt in der Region Westmecklenburg. Gemäß der Einordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM) befindet sich die Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin. Des Weiteren ist der überwiegende Teil des Gemeindegebietes als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" ausgewiesen. Die Gemeinde besitzt keine zentralörtliche Funktion. Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Im Gemeindegebiet leben 1.326 Einwohner (Stand 31. Dez. 2013).

Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Dieses Gebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen. Die Gemeinde geht davon aus, dass bei der vorliegenden Planung eine Beteiligung der Nachbargemeinden im Rahmen der Behördenbeteiligung eine ausreichende Abstimmungstiefe ermöglicht. Wie schon dargestellt, handelt es sich um die Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche durch Rückbau eines Gebäudes und anschließender Neubebauung mit maximal 6 Einfamilienhäusern. Auch in dem bestehenden Gebäude würde nach einer Sanierung bzw. einem Neuaufbau eine entsprechende Anzahl von Wohneinheiten zur Verfügung

stehen. Unter diesen Voraussetzungen geht die Gemeinde ebenfalls davon aus, dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 raumordnerische und landesplanerische Ziele nicht berührt werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Wohnbauflächenentwicklung im Bestand durch die Nachnutzung von bereits bebauten Flächen.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst den Standort des ehemaligen Gutshauses. Nach Jahren des Leerstandes verfällt die Bausubstanz zunehmend, so dass sich in dem Bereich ein städtebaulicher Missstand entwickelt hat, der auch das bauliche Umfeld negativ beeinflusst. Eine Sanierung und Nutzung, etwa als Mietshaus, lässt sich aufgrund des schlechten baulichen Zustandes nicht realisieren. Des Weiteren verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Pflasterstraße über das Grundstück, die im Rahmen der Erschließung der Fläche zurückgebaut werden soll. Im östlichen Planbereich sind darüber hinaus an der Grenze zur benachbarten Bebauung noch Schuppen vorhanden.

Östlich grenzt das Plangebiet an Flächen, die mit Reihenhäusern bebaut sind. Dieser Bereich wird durch eine vergleichsweise dichte Bebauungsstruktur geprägt. Entlang der Plangebietsgrenze fällt das Geländeniveau in Richtung vorhandener Bebauung um ca. 1,0 m bis 2,0 m ab, so dass eine kleine Böschung vorhanden ist, die sich im Plangebiet befindet und im Rahmen der Bebauung der angrenzenden Flächen entstanden ist.

Nördlich verläuft die öffentliche Straße "Am Turnierplatz" über die das zukünftige Wohngebiet durch Anbindung eines Privatweges erschlossen wird. Nordwestlich schließen sich Wohngrundstücke an, die überwiegend mit eingeschossigen, freistehenden Familieneigenheimen bebaut sind. Gegenüber der Reihenhaussiedlung nimmt hier die Bebauungsdichte erkennbar ab.



Blick in Richtung Osten auf das rückzubauende Gebäude des ehemaligen Gutshauses.



Der südwestliche Plangebietsbereich aus Richtung Norden.



Plangebietsfläche in Richtung Osten mit vorhandener Reihenhausbebauung.



Nordwestlich angrenzende Einfamilienhausbebauung. im Vordergrund die Straße "Am Turnierplatz".

Südlich des Vorhabengebietes befinden sich ein Reitplatz sowie das Gebäude des ehemaligen Reiterhofes. Südlich des Gebäudes befindet sich ein weiterer Reitplatz. Der Reiterhof hat seinen Betrieb eingestellt.

Westlich des Plangebietes grenzt der Turnierplatz an, der allerdings teilweise als Weide genutzt wird und sich entsprechend als Grünlandfläche darstellt. Für einen Pferdeturnierbetrieb ist die Fläche daher nur noch bedingt geeignet.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Während der östlich angrenzende Bereich durch die Reihenhausbebauung eine relativ verdichtete Bebauungsstruktur aufweist, soll durch das geplante Baugebiet die städtebauliche Struktur der nördlich vorhandenen Bebauung in westlicher Richtung fortgeführt werden. Dieser Bereich ist durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt.

Das Plangebiet wird durch einen gradlinig in Nordsüd-Richtung verlaufenden Privatweg erschlossen der an die öffentliche Straße "Am Turnierplatz" angebunden wird. Die städtebaulich günstigere Variante, mit einem leichten Abknicken des Weges in Richtung Osten ist nicht möglich, da die Straße "Am Turnierplatz" in dem möglichen Anbindungsbereich als private Verkehrsfläche gewidmet ist und somit einer solchen Lösung eigentumsrechtliche Fragen entgegenstehen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der geringen Größe des Gebietes, je nach Charakter der Einrichtung, erhebliche Störungen bezüglich der Wohnfunktion entstehen können. Die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften wird in dem Allgemeinen Wohngebiet daher ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Bei diesen Nutzungen

geht die Gemeinde davon aus, dass die geplante und auch die angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigt werden kann.

Trotz des Ausschlusses von potenziell störenden Nutzungen hält die Gemeinde an der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets aus immissionsschutzrechtlichen Gründen fest, da auch die umgebenden Flächen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Es soll so ein homogen genutzter Siedlungsbereich entstehen.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (bedingtes Baurecht). Diese Festsetzung ist notwendig, wenn die Gemeinde, wie im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, ein Baugebiet - hier: Allgemeines Wohngebiet (WA) - aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Geschosse sowie der maximalen Firsthöhe begrenzt. Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal zwei Geschossen zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m. Dadurch ist auch bei einer zweigeschossigen Bebauung gewährleistet, dass sich das neue Quartier orts- und landschaftsverträglich in das räumliche Umfeld einfügt.

Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt in allen Baugebieten eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m für die der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeteile. Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu einem Maß von jeweils 1,00 m zulässig. Da auf dem Grundstück in der Vergangenheit im südöstlichen Bereich schon umfangreiche Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen wurden, die im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebietes zurückgenommen werden müssen, gelten die genannten Festsetzungen nicht für die Wiederherstellung der ursprünglichen Geländeoberfläche.

Für die Bestimmung der zulässigen Firsthöhen sowie anderer Höhenfestsetzungen wird der Bezugspunkt mit 63,07 m ü. HN festgelegt. Die zulässige Höhe versteht sich zu- bzw. abzüglich des Höhenunterschiedes der vorhandenen Geländeoberfläche gegenüber dem Bezugspunkt.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,4 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Kleinwindkraftanlagen sind in allen Baugebieten unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Durch diese Anlagen können in vergleichsweise kompakten Siedlungsbereichen nachbarschaftliche Konflikte entstehen, die die Gemeinde durch den Ausschluss vorsorglich vermeiden will.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass vor der Garage bzw. dem Carport ein Stellplatz für PKW bereitgestellt wird.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, für den ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden muss, beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften auf einen Gestaltungsrahmen, der zu berücksichtigen ist.

- Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rot-braune, rot-bunte, anthrazit-bunte, grau-braune, anthrazit-braune, grau-bunte sowie anthrazitfarbene Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putz- oder Holzfassaden in weiß oder in hellen Tönen sowie in den gebrochenen Farben Rot, Rotbraun, Braun, Beige, Gelb, Grau und Anthrazit zulässig. Die Kombination von Putz-, Holz- und Klinkerfassaden ist zulässig. Fassaden in Blockbohlenbauweise sind unzulässig. Wintergärten sind zulässig.
- Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene, graue oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie Blecheindeckungen zulässig.
- Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
- Einfriedungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubholzhecken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung, Holzverschlagen oder Rankgittern zu versehen.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das geplante Baugebiet ist bisher verkehrlich nicht zweckmäßig erschlossen. Es ist daher geplant, in Nord-Süd-Ausrichtung eine neue Erschließungsstraße zu errichten. Diese Verkehrsfläche wird als private innere Erschließung festgesetzt. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind somit nicht zwingend anzuwenden. Diese private innere Erschließung soll an die Straße "Am Turnierplatz" angebunden

werden, die in dem betreffenden Abschnitt öffentlich gewidmet ist. Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Privatweg" mit einer lichten Breite von 4,50 m festgesetzt. Im südlichen Bereich wird eine Wendemöglichkeit für PKW geschaffen.

Die privaten Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücksflächen bereitzustellen.

Es wird davon ausgegangen, dass der Privatweg von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren wird. Daher sieht der Bebauungsplan im Bereich des Anbindepunktes an die öffentliche Verkehrsfläche eine Aufstellfläche für Müllbehälter vor, die jeweils am Tage der Abholung genutzt werden soll.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 beträgt rund 0,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet	3.130
Verkehrsfläche	580
Öffentlich	250
Privat	330
Plangebiet Gesamt	3.710

3. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich der Straße vorhanden. Die Leitungen und Anbindungspunkte haben eine ausreichende Dimensionierung für die Erschließung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11. Alle notwendigen Leitungen sollen in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern innerhalb der Planstraße verlegt werden. Da diese als Privatweg konzipiert ist, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für die Anlieger festgesetzt. Dadurch sind jedoch nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die Erschließung muss öffentlich-rechtlich durch die Eintragung einer Baulast gesichert werden.

Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Anbindung an vorhandene Frischwasserleitungen im Bereich der Straße "Am Turnierplatz" sichergestellt. Die Leitungen verfügen über eine ausreichende Dimensionierung.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen auf den privaten Grundstücken empfohlen.

Das Löschwasserkonzept der Gemeinde Klein Rogahn für den Ortsteil Groß Rogahn sieht mittelfristig vor, die erforderliche Löschwassermenge aus den vom Straßenbau lastträger zu schaffenden Hydranten zu entnehmen. Diese sollen im Zuge des Ausbaus der Hauptstraße (L 042) vorgesehen werden. Bis dahin gilt, dass das notwendige Löschwasser von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem in einer Entfernung von ca. 200 m, nordöstlich des Plangebietes liegenden Löschwasserteich zu entnehmen ist. Die Erstbrandbekämpfung erfolgt mit Wassermengen, die auf den Fahrzeugen mitgeführt werden. Mit diesem Löschwasserkonzept wird derzeit die Löschwasserversorgung im Ort gesichert.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Abwassernetz. Die Anbindung erfolgt über die Straße "Am Turnierplatz".

Die GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH kommt in einem Baugrundgutachten (06/2015) zu dem Ergebnis, dass das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken nicht zur Versickerung gebracht werden kann. Daher wird das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser in ein zentrales Rigolensystem eingeleitet und zur Versickerung gebracht. Das zentrale Rigolensystem wird in die private Verkehrsfläche zu integriert.

Sofern beim Rückbau des ehemaligen Gutshauses ein bestehendes Entwässerungssystem nachweislich vorgefunden wird, ist das anfallende Regenwasser dort einzuleiten. Die Errichtung eines Rigolensystems ist in diesem Fall nicht notwendig.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße "Zum Turnierplatz" bereitzustellen. Zu diesem Zwecke wird im Einmündungsbereich der Planstraße eine entsprechende Aufstellfläche vorgesehen. Die Straße "Am Turnierplatz" ist eine als typisch zu bezeichnende dörfliche Erschließungsstraße. Die Anforderung bezüglich der Mindestbreite der Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr beträgt an den Anforderungen der genannten Broschüre 4,75 m. Dies wird im Bereich des Turnierplatzes durch die Mitbenutzung des teilbefestigten Seitenstreifes gewährleistet.

Die Straße wird schon seit Bestehen der anliegenden Wohnbebauung durch Müllfahrzeuge angefahren, sodass die Gemeinde die Müllentsorgung aller anliegenden Grundstücke als gesichert ansieht. Die gesicherte Ver- und Entsorgung war schon Grundlage für die in der Vergangenheit ausgereichten Baugenehmigungen der neue-

ren Wohnbebauung der Straße "Am Turnierplatz". Die Schaffung von 6 Familieneigenheimen ändert die gegebene Situation nicht. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Siedlungsbereich auch zukünftig durch Müllfahrzeuge angefahren wird. Es wird berücksichtigt, dass die Müllfahrzeuge, wie bisher schon in die bestehende Straße, durch Zurückstoßen in die neue Erschließungsstraße wenden können.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im gemeindlichen sowie in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Vorhabenträger.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die Gemeinde Klein Rogahn hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist bezüglich der Belastung durch Verkehrslärm, die nördlich durch die Ortslage verlaufende L 042 zu betrachten und bezüglich der möglichen Geruchsbelästigung, der südlich liegende Pferdestall.

Durch die L042 sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Straße verläuft in einer Entfernung von rd. 60 m und wird durch die nördlich des Plangebietes vorhandene Bebauung abgeschirmt.

In dem südlich des Plangebietes liegenden Pferdestall sind 16 Pensionsboxen mit Selbsttränken vorhanden. Die Belüftung und der Zugang zu dem Stall erfolgen über die dem Plangebiet abgewandten westlichen und südlichen Gebäudeteilen. Von

Frühjahr bis Herbst werden die Pferde überwiegend auf Sommerkoppeln gehalten. Im Winter stehen Winterausläufe mit Unterständen zur Verfügung.

Da der Pferdehof Ende 2015 seinen Betrieb aufgegeben hat, sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Quartier zu erwarten.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen im Ortsrandbereich kann es dennoch zu Beeinträchtigungen durch Emissionen kommen (Lärm, Staub, Geruch). Diese sind jedoch in einer Landgemeinde durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, nur in Jahresspitzen auf.

Aufgrund der dargestellten Situation ist die Festsetzung von immissionsschutzrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Die Gemeinde Klein Rogahn beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Am alten Gutshaus".

Das Planungsziel besteht darin, auf der Fläche des ehemaligen Gutshauses die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen. Durch die Planung soll die an der Straße "Am Turnierplatz" vorhandene Wohnbebauung um sechs Eigenheimstandorte ergänzt werden.

Durch die Entwicklung der Flächen soll verhindert werden, dass sich in dem Bereich durch den weiter anhalten Leerstand des Gutshauses ein städtebaulicher Missstand entwickelt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des um 1900 entstandenen Gebäudes, lässt sich der Erhalt bzw. eine Nachnutzung nicht realisieren. Eine Sanierung wäre, wenn überhaupt, nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand zu realisieren. Daher sollen das ehemalige Gutshaus und die vorhandene Pflasterstraße zurückgebaut werden.

Die Neubebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an dem nördlich vorhandenen Einfamilienhausgebiet mit freistehenden, eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern orientieren. Damit soll die bauliche Dichte, ausgehend von der östlich vorhandenen Reihenhausbauung, in Richtung Westen abnehmen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Am alten Gutshaus“ erfolgt innerhalb des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Innerhalb des beschleunigten Verfahrens ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich, zumal es sich bei dem vorliegenden Projekt um die Wiedernutzbarmachung einer zuvor bebauten Fläche handelt.

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Ortslage Groß Rogahn erfolgen im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg (GLRP WM) keine spezifischen Aussagen für das Plangebiet. Es werden folgende Aussagen zum Umfeld des Plangebietes getroffen:

- Die Ortslage Groß Rogahn ist der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen- Seenplatte“ und der Großlandschaft sowie der Landschaftseinheit „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ zugeordnet (siehe Karte 1, GLRP WM).
- Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist im GLRP als gering bis mittel eingestuft (siehe Karte 4, GLRP WM). Dies trifft ebenso für die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers zu (siehe Karte 6, GLRP WM).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist für die Ortslage Groß Rogahn als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ ausgewiesen (siehe Karte 8, GLRP WM). Die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume wird im Raum um Groß Rogahn hingegen als gering bewertet (siehe Karte 9, GLRP WM).
- Westlich der Ortslage befindet sich das FFH- Gebiet DE 2433- 301 „Grambower Moor“ (siehe Karte 10, GLRP WM).
- Südöstlich der Ortslage Groß Rogahn ist das Landschaftsschutzgebiet L107b „Siebendorfer Moor (Ludwigslust- Parchim)“ vorhanden. Westlich der Ortslage liegt das Naturschutzgebiet 109 „Grambower Moor“ (siehe Karte 11, GLRP WM).

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Folgende Aussagen zum Plangebiet sind dem RREP WM zu entnehmen:

- Die Ortslage Groß Rogahn der Gemeinde Klein Rogahn liegt innerhalb des Stadt- Umland- Raumes der Landeshauptstadt Schwerin (siehe Karte 2, RREP WM).
- Die Ortslage liegt entlang eines „Regional bedeutsamen Radroutennetz“ (siehe Karte 4, RREP WM).
- Westlich der Ortslage, auf den Flächen des Grambower Moores, befindet sich ein "Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege" (siehe Karte 5, RREP WM).
- Es sind Flächen des „Biotopverbundes im weiteren Sinne“ sowie des „Biotopverbundes im engeren Sinne“ im Umfeld der Ortslage vorhanden (siehe Karte 6, RREP WM).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Ortslage Groß Rogahn sind für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt. Durch die hier betrachtete Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen, zumal es sich um die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche handelt.

Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung innerhalb des Geltungsbereichs.

Folgende Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden:

- FFH- Gebiet DE 2433- 301 „Grambower Moor“, westlich des Plangebietes in ca. 1,4 km Entfernung,
- Landschaftsschutzgebiet L 107b „Siebendorfer Moor (Ludwigslust- Parchim)“, südwestlich des Plangebietes in ca. 700 m Entfernung,
- Naturschutzgebiet 109 „Grambower Moor“, westlich des Plangebietes in ca. 1,4 km Entfernung.

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

Südöstlich des Plangebiets, in ca. 25 m Entfernung liegt ein gemäß LINFOS- Datenbank gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop. Es handelt sich dabei um ein naturnahes Feldgehölz aus Buche, Ahorn und sonstigen Laubbaumarten mit einer Fläche von ca. 6.702 m².

Nordwestlich des planungsrelevanten Bereichs, in ca. 75 m Entfernung ist ein Feuchtbiotop vorhanden. Es handelt sich dabei um ein stehendes Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation mit einer Fläche von 504 m².

Aufgrund der Entfernung der gesetzlich geschützten Biotope zum Plangebiet und der geringen Dimension des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Wirkungen des Vorhabens werden das derzeitige Maß der Wirkungen der Ortslage Groß Rogahn nicht übersteigen.

6.3 Bestandsbeschreibung

Erfassung der Biotoptypen

Die Erfassung der vorhandenen Biotopstruktur erfolgt auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2/2013.

Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das leerstehende Herrenhaus des ehemaligen Guts Groß Rogahn. Ein zum Gutsgelände zugehöriges Stallgebäude befindet sich südlich des Haupthauses, außerhalb des Plangebietes. Dieses wird aktuell als Reit-

stall genutzt. Erste Anzeichen des Verfalls sind am Gutsgebäude aufgrund des Leerstandes erkennbar, sodass sich ein städtebaulicher Missstand entwickelt hat.

Westlich des Plangebietes verläuft die Straße „Am Gutshaus“. Dieser versiegelte Weg ist mittels Kopfsteinpflaster befestigt und führt von der Straße „Am Tunierplatz“ in Nord- Süd- Richtung zum Stallgebäude. Hier befindet sich auch eine ältere Weide (*Salix spec.*), welche dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M- V unterliegt.

Das Herrenhaus ist von regelmäßig gemähten Rasenflächen umgeben. An der östlichen Gebäudeseite sind noch vereinzelte Beete/Rabatte mit Staudenpflanzungen vorhanden.

An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Baumreihe aus Pappeln. Diese besitzen zwar einen Stammumfang von > 100 cm, ein gesetzlicher Schutz gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg- Vorpommern (NatSchAG M- V) besteht aufgrund der Lage im Innenbereich jedoch nicht. Hier befindet sich ebenfalls eine einzeln stehende Esche, die dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M- V unterliegt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Ligusterhecke vorhanden. Diese trennt das Gelände des ehemaligen Gutshofes von der nördlich liegenden Reihenhausbauung. Nördlich der Hecke befinden sich Gartenschuppen, welche von den Anwohnern der Reihenhaussiedlung genutzt werden. Eine Erdaufschüttung südlich der Heckenstruktur ist vollständig mit Berg- Ahorn und Essigbaum überwachsen. Eine nach § 18 NatSchAG M- V geschützte Fichte ist ebenfalls in diesem Bereich vorhanden.

Straße (OVL)

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Straße „Am Tunierplatz“. Diese verläuft von Westen in Richtung Reihenhaussiedlung.

Stellplätze (OVP)

An der nördlichen Plangebietsgrenze sind öffentliche sowie private Stellplätze vorhanden.

Älterer Einzelbaum

Westlich des Plangebietes ist eine ältere Weide (*Salix spec.*) vorhanden. Aufgrund des gemessenen Stammumfanges in Brusthöhe, ist diese gemäß § 18 NatSchAG M- V gesetzlich geschützt.

Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OER)

Nordwestlich des Geltungsbereichs sind ausschließlich Einzelhäuser mit Ziergärten vorhanden. Im Nordosten hingegen schließt eine Reihenhausbauung an das Plangebiet an.

Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)

Das in der Vergangenheit zum Gutshof zugehörige Stallgebäude südlich des Plangebietes wird aktuell als Reitstall genutzt. Zum Reitstall gehören die Reit- und

Tunierplätze südöstlich sowie westlich des Geltungsbereichs. Der von Grünland geprägte Tunierplatz wird überwiegend als Weide genutzt. Südlich des Stallgebäudes befinden sich weitere Reitplätze sowie Paddocks.

Baumgruppe

Westlich des Plangebietes, im Bereich des Tunierplatzes befindet sich eine Gruppe aus jüngeren Pappeln.

Nachfolgend sind sämtliche erhobene Biotoptypen innerhalb und außerhalb des Plangebietes tabellarisch aufgeführt:

Tabelle 1: Eingriffsrelevante Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 2013

Code	Biotoptypbezeichnung	Status
BBA (2.7.1)	Älterer Einzelbaum	§ 18
BBG (2.7.3)	Baumgruppe	§ 18
PZS (13.9.8)	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	
OER (14.4.3)	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet	
OVL (14.7.5)	Straße	
OVP (14.7.8)	Parkplatz, versiegelte Freiflächen	
OBD (14.11.2)	Brachfläche der Dorfgebiete	



Weiden (Salix spec.), gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt



Verbliebene Beete östlich des Herrenhauses



Vegetationsstrukturen an der östlichen Plangebietsgrenze



Ehemaliges Herrenhaus

Erfassung des Baumbestandes

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Baumreihe aus Pappeln. Eine weitere Pappelgruppe befindet sich an der südwestlichen Plangebietsgrenze. Trotz des in 130 cm Höhe gemessenen Stammumfanges (> 100 cm) ist dieser Bestand nicht gemäß § 18 NatSchAG M- V gesetzlich geschützt. Da der Standort der Gehölze sich im Innenbereich der Ortslage Groß Rogahn befindet und Gehölze dieser Gattung nach § 18 Abs. 1 Punkt 3 NatSchAG M- V vom gesetzlichen Schutz ausgenommen sind. Es ist dennoch ein entsprechender Ausgleich gemäß Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg- Vorpommern zu gewährleisten.

In dem Planbereich ist ebenfalls eine einzeln stehende Esche vorhanden. Diese ist aufgrund ihres Stammumfanges nach § 18 NatSchAG M- V gesetzlich geschützt. Bei einer notwendigen Fällung ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Ludwigslust- Parchim einzuholen.

Die Kronentraufbereiche der westlich an das Plangebiet angrenzenden Pappelgruppe liegen außerhalb der geplanten Baugrenze. Eine Beeinträchtigung des Bestandes ist somit nicht erfüllt.

An der westlichen Plangebietsgrenze sind ebenfalls zwei gesetzlich geschützte Weiden vorhanden. Diese sind aufgrund ihres Stammumfanges nach § 18 NatSchAG M- V gesetzlich geschützt. Bei einer notwendigen Fällung ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Ludwigslust- Parchim einzuholen.

Der Gehölzbestand südlich und östlich des Haupthauses wird von Berg- Ahorn und Essigbaum bestimmt. Es handelt sich um jüngere Gehölzexemplare, ein gesetzlicher Schutzstatus ist nicht gegeben. Allerdings sind Gehölze ab einem Stammumfang von 50 cm laut Baumschutzkompensationserlass auszugleichen. Dies ist für den betroffenen Bestand zu berücksichtigen.

Weiterhin befindet sich eine Fichte an der östlichen Grenze des Plangebietes im Bereich der Geländeaufschüttungen. Aufgrund des gemessenen Stammumfanges ist diese gemäß § 18 NatSchAG M- V gesetzlich geschützt. Im Falle einer Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB des Landkreises Ludwigslust- Parchim einzuholen.

Die Fällungen sind unter Beachtung des § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Danach sind Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit zum Schutz von Brutvögeln außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes ist angestrebt. Zur Realisierung der vorliegenden Planung ist die Fällung einiger Gehölze notwendig. Gründe dafür, sind einerseits die Standorte der Bäume innerhalb oder angrenzend an Baufelder und andererseits die Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg- Vorpommern sind entfallende Gehölze ab einem Stammumfang von > 50 cm auszugleichen. Die Höhe des Ausgleichs richtet sich nach den Vorgaben der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses (s. Tab. 2).

Tabelle 2: Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen

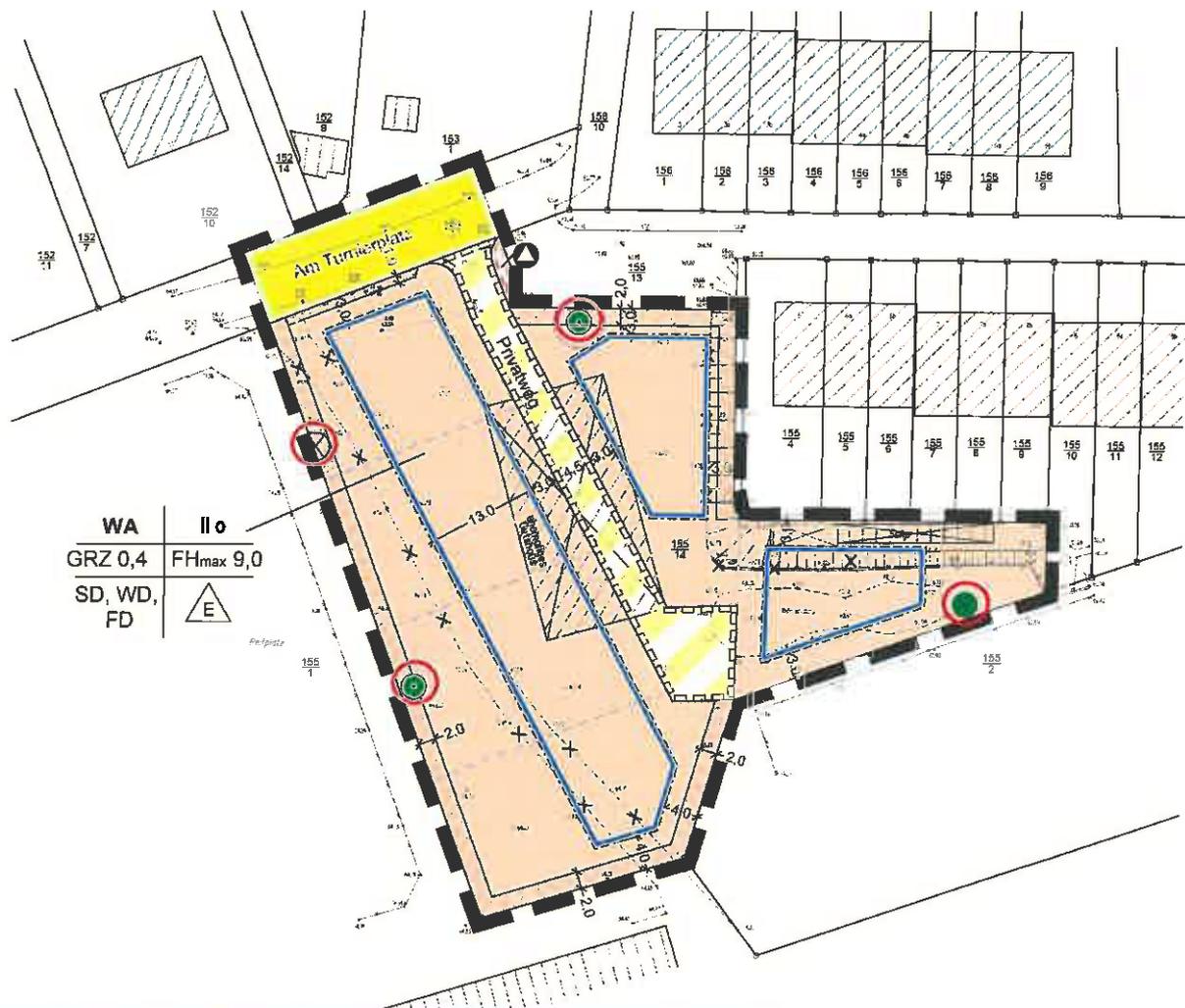
Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1:1
> 150 cm bis 250 cm	1:2
> 250 cm	1:3

Die Ermittlung des Stammumfanges erfolgt nach den Angaben des Lage- und Höhenplanes „Ehemaliges Gutshaus“ des Vermessungsbüros Dipl.- Ing. Jürgen Gudat, Schwerin vom 04.05.2015. Eine unverbindliche Auflistung der künftig fortfallenden Gehölze und des dazu erforderlichen Ausgleichsumfang ist Tabelle 3 zu entnehmen. Ein Plan über den aktuellen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Anhang zu dieser Unterlage.

Die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlichen geschützten Gehölzexemplare der Esche, der Fichte und eine Weide werden zum Erhalt festgesetzt.

Die Weide im Nordwesten des Plangebietes lässt sich kaum sinnvoll erhalten. Der Kronentraufbereich des betroffenen Gehölzes und der Wirkungsbereich eines geplanten Wohngebäudes liegen unmittelbar nebeneinander. Eine Beeinträchtigung des Gehölzes, insbesondere des Wurzelraumes ist wahrscheinlich. Darüber hinaus besteht eine erhöhte Unfallgefahr. Sollte es durch Schädigungen des Wurzelraumes bzw. durch Sturmereignisse zu einem Sturz des Gehölzes kommen, können erhebliche gesundheitliche und wirtschaftliche Folgen entstehen. Des Weiteren ist bei Verzicht auf die Fällmaßnahme keine wirtschaftliche Nutzung des betroffenen Baugrundstückes möglich.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Fällung des geschützten Baumes erforderlich.



Darstellung der nach § 18 NatSchAG M- V gesetzlich geschützten Gehölze

Der Pappelbestand des Plangebietes wird künftig teilweise fortfallen. Aufgrund der Überschneidung der Kronentraufbereiche mit dem geplanten Baufeld, ist der Erhalt dieser Gehölze nicht möglich. Gemäß § 18 Abs. Punkt 3 NatSchAG M- V unterliegen diese trotz des Stammumfangs keinem gesetzlichen Schutz. Dennoch sind die entfallenden Gehölze nach den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M- V auszugleichen.

Der Gehölzbestand aus Berg- Ahorn und Essigbaum wird ebenfalls künftig entfallen. Ein gesetzlicher Schutz dieser Gehölze besteht nicht. Die Ligusterhecke im östlichen Teil des Plangebietes sowie der Bestand aus Essigbäumen werden ebenfalls im Zuge der Bauarbeiten beseitigt. Ein gesetzlicher Schutz dieser Grünstrukturen besteht nicht.

Insgesamt gehen mit der Beseitigung der vorhandenen Grünstrukturen Habitatverluste einher. Durch die Gestaltung von Privatgärten werden jedoch neue Lebensräume entstehen.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 BNatSchG prinzipiell außerhalb der Brutzeit der Artengruppe Vögel, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der freizumachenden Bereiche keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzende Gehölze sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Tabelle 3: Liste der entfallenden Gehölze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Am alten Gutshaus“ der Gemeinde Klein Rogahn

Baum Nr.	Baumart	Schutz gemäß §18 NatSchAG MV (ab Stammdurchmesser 0,32 m)	Stammdurchmesser, Kronendurchmesser in m	Stammumfang in cm	Kompensationsumfang gemäß Baumschutz- kompensationserlass MV (ab 50 cm Stammumfang 0,16)
1	Weide	x	0,9/14,0	280	1:3
3	Pappel		0,4/10,0	130	1:1
4	Pappel		0,3/0,6	90	1:1
5	Pappel		0,5/12,0	160	1:2
6	Pappel		0,3/10,0	90	1:1
7	Ahorn		0,2/4,0	60	1:1
8	Ahorn		0,2/4,1	60	1:1
9	Ahorn		0,2/4,0	60	1:1
10	Ahorn		0,3/4,0	90	1:1
13	Essigbaum		0,2/6,0	60	1:1
15	Pappel		0,7/12,0	220	1:2
16	Pappel		0,4/6,0	130	1:1
17	Pappel		0,6/20,0	190	1:2
18	Pappel		0,3/6,0	90	1:1
19	Pappel		0,5/8,0	160	1:2
20	Pappel		0,4/4,0	130	1:1
21	Pappel		0,6/12,0	190	1:2
22	Pappel		0,6/20,0	190	1:2
23	Pappel		0,7/20,0	220	1:2
24	Pappel		0,4/8,0	130	1:1
25	Pappel		0,4/8,0	130	1:1
21	Gesamtsumme	1			30

Der Ausgleich der entfallenden Gehölze wird durch grünordnerische Festsetzungen gewährleistet. Diese beinhalten die Pflanzung einer 1 m und 2 m breiten Laubholzhecke an der westlichen, südlichen, nördlichen und teilweise östlichen Plangebietsgrenze sowie die Pflanzung eines kleinkronigen Laub- bzw. Obstbaumes je Baugrundstück.

6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund der vorhandenen Strukturen lässt sich ein potentielles Vorkommen geschützter Arten nicht ausschließen. Zur Analyse und Bewertung möglicher Wirkungen auf potentiell vorkommende, geschützte Arten wurde ein Artenschutz-

rechtlicher Fachbeitrag durch das Gutachterbüro Martin Bauer aus Grevesmühlen erarbeitet.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird für alle europarechtlich geschützten Arten (Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH- Richtlinie, europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weitere streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zutreffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte die Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien sowie xylobionte Käfer innerhalb des Geltungsbereichs. Die Basis dieser Untersuchungen bilden die nachfolgend aufgeführten artenschutzrechtlichen Grundlagen.

Artenschutzrechtliche Grundlagen

§ 44 des Bundesnaturschutzgesetzes Abs. 1 Nr. 1- 4 besagt wie folgt:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden 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. wild lebende 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Weiterhin ist in § 44 BNatSchG vermerkt:

- Sind in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorha-

ben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Sollte ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Population durch die Förderung der ökologischen Funktionalität (CEF- Maßnahmen) sichern lässt. Letztendlich ist zu prüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für die Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahme-genehmigung zuständig. Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist die Umsetzung der Baumaßnahme unzulässig.

Ergebnis der faunistischen Bestandserfassung sowie Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zusammengefasst dargestellt. Für detaillierte Informationen wird auf den Inhalt des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages als separate Unterlage zu dieser Begründung verwiesen. Die Darstellung der Untersuchungsergebnisse erfolgt einzeln, bezogen auf die im Plangebiet zu erwartenden Artengruppen.

Fledermäuse

Im Ergebnis der Untersuchung der Artengruppe der Fledermäuse konnten keine Sommerquartiere (Männchenquartiere, Wochenstuben) und Winterquartiere bzw. dazu geeignete Habitate von gebäudebewohnenden Fledermausarten im Plangebiet festgestellt werden. Der Nachweis für baumbewohnende Fledermausarten konnte ebenfalls nicht erbracht werden, da der vorhandene Gehölzbestand keine geeigneten Höhlungen als Wohnstätte aufzeigt. Lediglich einige Kotspuren und Nahrungsreste deuten auf eine gelegentliche Nutzung des Dachbodens des ehemaligen Gutshauses als Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier hin. Zum Zeitpunkt der Kartierung wurde zur Dämmerung kein Ein- und Ausflughverhalten durch Fledermäuse am Gebäude und am Baumbestand festgestellt. Einzelne Exemplare der Arten Breitflügelfledermaus, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus wurden in den Abendstunden im Gebäudebereich beobachtet. Diese Tiere stammen vermutlich aus Quartieren der Umgebung.

Bewertung

Nach gutachterlicher Einschätzung gehen durch die Beseitigung des Gebäudes potentielle Tageshangplätze bzw. Übergangsquartiere für die Artengruppe Fledermäuse verloren. Diese Habitate besitzen nur eine untergeordnete Rolle und sind durch die Umsetzung entsprechender CEF- Maßnahmen (continuous- functional-

ty- measures) kompensierbar. Dazu wird vom Gutachter das Anbringen von zwei Fledermaus- Fassadenflachkästen am Stallgebäude südlich des Geltungsbereichs empfohlen. Das Gebäude zur Umsetzung der Maßnahme befindet sich jedoch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Daher sind stattdessen zwei Fledermaus- Spaltenkästen (z.B. der Firma Hasselfeldt) als Ersatzquartier am vorhandenen Baumbestand anzubringen. Darüber hinaus sollten zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, die Baufeldberäumung, der Abbruch des ehemaligen Gutshauses und die Beseitigung des Gehölzbestandes im Zeitraum vom 15. September bis zum 15. März durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der genannten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG mit Umsetzung des Vorhabens nicht erfüllt.

Brutvögel

Innerhalb des Plangebietes konnte das Vorkommen von Freiflächen-, Gehölz- und Gebäudebrüter erfasst werden. Davon konnten die Reviere von 10 Vogelarten der Freiflächen und Gehölze sowie 3 Reviere von gebäudebrütenden Arten ermittelt werden (siehe Tabelle 2 und 3 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages). Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten auf.

Bewertung

In Bezug auf die Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze ist ein Habitatverlust teilweise zu erwarten, da sich die Revierzentren der Arten auf die Gebüsch und Gehölzstrukturen konzentrieren. Diese Verluste sind artenschutzrechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion im weiteren Umfeld gleichwertig erfüllt wird. Nachhaltige Wirkungen auf die lokale Population sind ebenfalls auszuschließen. Das Tötungsverbot für die Brutvögel der Freiflächen und Gehölze gemäß § 44 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 15. September bis zum 15. März durchgeführt werden.

Hinsichtlich der in Gebäuden brütenden Arten sind Habitatverluste ebenfalls zu erwarten. Die vorgefundenen Nester innerhalb des Gebäudes sind nach gutachterlicher Einschätzung im zweiten Jahr so stark von Parasiten befallen, dass eine erneute Nutzung unwahrscheinlich ist. Dennoch folgt zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG die Regelung der geplanten Abbrucharbeiten. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 15. September bis zum 15. März durchzuführen.

Reptilien

Aus der Artengruppe der Reptilien konnte die Ringelnatter im Plangebiet nachgewiesen werden. Diese nutzt das Gebiet nur im Zuge der artspezifischen Wanderungen. Das Gebiet besitzt aufgrund der starken Beschattung keine besondere Eignung als Vermehrungshabitat für die Ringelnatter.

Bewertung

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtliche relevante Reptilienarten. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe Reptilien auszugehen.

Amphibien

Im Plangebiet sind keine Gewässer, die ein Habitat der Artengruppe Amphibien darstellen, vorhanden. Das Plangebiet eignet sich jedoch als Migrationskorridor zwischen den einzelnen Gewässern der Ortslage Groß Rogahn. Als durch das Plangebiet migrierende Arten wurden Europäischer Laubfrosch und Teichmolch nachgewiesen.

Bewertung

Ein Verlust von potentiellen Laichgewässern der vorkommenden Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile tritt bei Realisierung des Vorhabens nicht ein. Die Funktion als Migrationskorridor geht mit der Errichtung von Wohngebäuden verloren. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt allerdings nicht vor, da das Gebiet nur gelegentlich aufgesucht wird.

Käfer

Aus der Gruppe der Käfer wurde der Marmorierte Rosenkäfer innerhalb der alten Linden angrenzend an den Geltungsbereich nachgewiesen.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Marmorierten Rosenkäfers ist ausgeschlossen. Die besiedelte Linde befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und wird von der Planung nicht berührt.

CEF- Maßnahmen

Es sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) zur funktionsgerechten Wiederherstellung der vom Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile der vorkommenden Fledermäuse vor Beginn der Baumaßnahme erforderlich. Es sind zwei Fledermaus- Spaltenkästen (z.B. der Firma Hasselfeldt) an den im Geltungsbereich verbleibenden Gehölzen anzubringen.

Vermeidungsmaßnahmen

In Auswertung des artenschutzfachlichen Gutachtens werden folgende Festsetzungen aufgenommen um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Gemäß § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der

gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Vögel brüten, Quartiere von Fledermäusen oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, ist die Bau- und Feldberäumung einschließlich des Abbruchs von Gebäuden im Zeitraum vom 15. September bis zum 15. März durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze der Fledermäuse und der Niststätten der Brutvögel grundsätzlich ausgeschlossen.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

6.5 Planwirkungen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Wiedernutzbarmachung einer in der Vergangenheit bereits versiegelten Fläche. Durch die Entwicklung der Fläche soll verhindert werden, dass sich in dem Bereich durch den weiter anhalten Leerstand des Gutshauses ein städtebaulicher Missstand entwickelt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des um 1900 entstandenen Gebäudes, lässt sich der Erhalt bzw. eine Nachnutzung nicht realisieren.

Die Neubebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an dem nördlich vorhandenen Einfamilienhausgebiet mit freistehenden, zweigeschossigen Einzelhäusern orientieren, sodass insgesamt ein einheitlicher und attraktiver Gesamteindruck entsteht. Durch die Flächeninanspruchnahme zur Herstellung von Gebäuden und dazugehöriger Stellplatzflächen und Wege, wird ein Verlust der Biotop- und Bodenfunktion durch Versiegelung hervorgerufen. Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist innerhalb des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich, zumal es sich um die Wiedernutzbarmachung einer in der Vergangenheit bereits versiegelten Fläche des Innenbereichs handelt. Der Grad der Versiegelung ist durch die Festlegung der maximal zulässigen Versiegelung (Grundflächenzahl 0,4) begrenzt.

Weiterhin ist die Entwicklung von Grünflächen (Gärten) vorgesehen, sodass neue Lebensräume für vorkommende Arten entstehen und die Strukturvielfalt im Plangebiet insgesamt erhöht wird.

Die Umsetzung der geplanten Maßnahme erfordert die Beseitigung vorhandener Vegetations- und Gehölzstrukturen mit einhergehendem Habitatverlust insbesondere für die Brutvögel. Diese Habitatverluste sind rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion im Umfeld zum Plangebiet besteht.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gegenwärtige Zustand der Fläche, d.h. das ehemalige Gutshaus erhalten. Der Verfall des Gebäudes sowie die Ausbreitung von Bäumen und Sträuchern würden bei Ausbleiben von Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen weiter voranschreiten.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der privaten Wohnbauflächen ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum (Baum III. Ordnung) oder ein kleinkroniger Obstbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16/18 cm

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist einheitlich eine Laubholzhecke mit einer Breite von 1 m und 2 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Heister= 150/175 cm und Sträucher= 60/100 cm. Die Mindestabstände zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei den Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sind die Baufeldberäumung einschließlich des Abbruchs von Gebäuden im Zeitraum vom 15. September bis zum 15. März durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze der Fledermäuse und der Niststätten der Brutvögel grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Zur funktionsgerechten Wiederherstellung der vom Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile der vorkommenden Fledermäuse sind vor Beginn der Baumaßnahme zwei Fledermauskästen an den im Geltungsbereich verbleibenden Gehölzen anzubringen.

Pflanzliste 1

Feuer-Ahorn (*Acer ginnala*), Kugel-Ahorn (*Acer platanoides* „Globosum“), Felsenbirne „Ballerina“ (*Amelanchier* „Ballerina“), Weissdorn (*Crataegus laevigata*), Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*), Apfel (*Malus* div. Sorten), Birne (*Pyrus* div. Sorten), Pflaume (*Prunus* div. Sorten), Kirsche (*Prunus* div. Sorten)

Pflanzliste 2

Soweit nicht anders festgelegt, sind für die Heckenpflanzung innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke“ folgende Arten zu verwenden:

Rot- Buche (*Fagus sylvatica*), Hain- Buche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Feld- Ahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare* "Atrovirens").

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

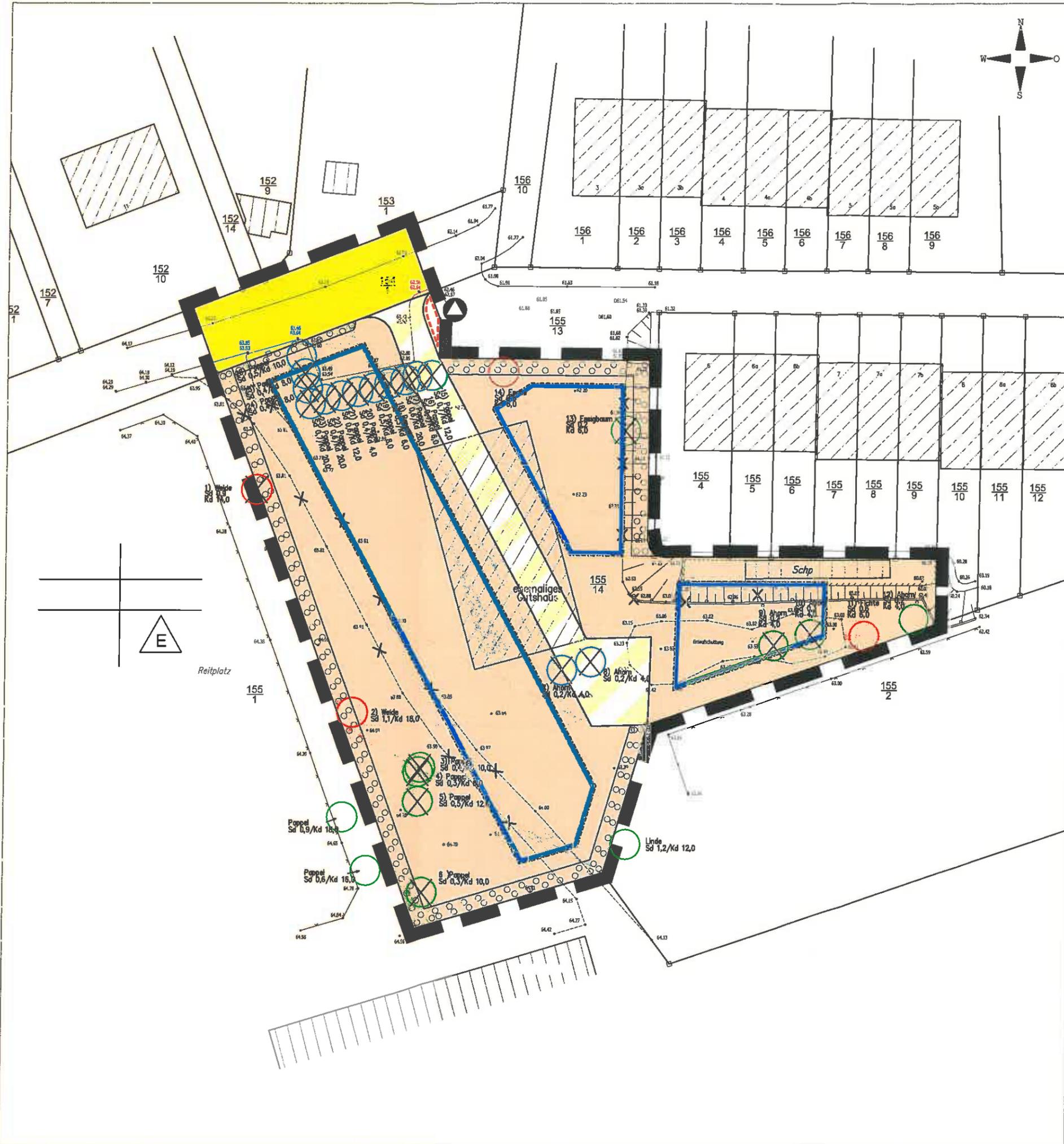
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Stralendorf, Dorfstraße 30, 19073 Stralendorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Klein Rogahn, den14.03.2016.....


Der Bürgermeister



Gemeinde Klein Rogahn
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11
 „Am alten Gutshaus“
Gehölzbestand

- Gehölz gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt
- Gehölz ohne Schutzstatus
- X Gehölz künftig fortfallend

Liste künftig entfallender Gehölze

Baum Nr.	Baumart	Schutz gemäß §18 NatSchAG MV (ab Stamm-durchmesser 0,32 m)	Stammdurchmesser, Kronendurchmesser in m	Stammumfang in cm	Kompensationsumfang g gemäß Baumschutz-Kompensationsklass M V (ab 50 cm Stammumfang 0,16)
1	Weide	x	0,9/14,0	280	1:3
3	Pappel		0,4/10,0	130	1:1
4	Pappel		0,3/0,6	90	1:1
5	Pappel		0,5/12,0	160	1:2
6	Pappel		0,3/10,0	90	1:1
7	Ahorn		0,2/4,0	60	1:1
8	Ahorn		0,2/4,0	60	1:1
9	Ahorn		0,2/4,0	60	1:1
10	Ahorn		0,3/4,0	90	1:1
13	Essigbaum		0,2/6,0	60	1:1
15	Pappel		0,7/12,0	220	1:2
16	Pappel		0,4/6,0	130	1:1
17	Pappel		0,6/20,0	190	1:2
18	Pappel		0,3/6,0	90	1:1
19	Pappel		0,5/8,0	160	1:2
20	Pappel		0,4/4,0	130	1:1
21	Pappel		0,6/12,0	190	1:2
22	Pappel		0,6/20,0	190	1:2
23	Pappel		0,7/20,0	220	1:2
24	Pappel		0,4/8,0	130	1:1
25	Pappel		0,4/8,0	130	1:1
21	Gesamtsumme		1		30

Maßstab 1:500 (A3- Blatt)

Stadt- und Regionalplanung
 Partnerschaftsgesellschaft
 Dipl.-Ing. Martin Hufmann
 Dipl.-Geogr. Lars Fricke
 Hüfnerstraße 25
 23066 Wismer
 Tel. 03841 470 640-0
 Fax 03841 470 640-9
 www.srp-wismer.de, info@srp-wismer.de