

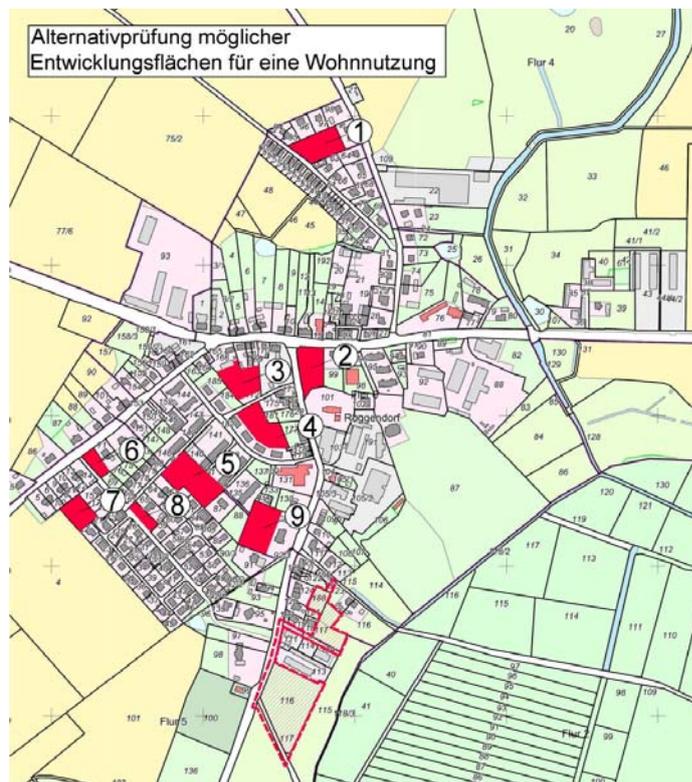
Gemeinde Roggendorf – Bebauungsplan Nr. 7

Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Roggendorf gemäß § 10a BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. ZIEL DER AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLANES NR. 7

Es besteht bereits schon seit längerer Zeit eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Roggendorf. Diese Nachfrage ist begründet durch Bürger*innen der Gemeinde die neuen Wohnraum für sich schaffen wollen, aber auch durch Zuzug von Personen für die die Gemeinde Roggendorf nicht nur reizvoll gelegen ist, sondern auch verkehrsgünstig an das überörtliche Straßennetz angeschlossen ist. In der Gemeinde Roggendorf sind einige Gewerbebetriebe, sodass auch der Wunsch von Mitarbeiter*innen besteht, sich in der Gemeinde Roggendorf ein Wohnsitz zu nehmen.

Hierzu wurde eine Untersuchung möglicher Standortalternativen durchgeführt. Die Unterlagen dieser Alternativprüfung ist Anlage dieser Begründung und haben nachstehend aufgeführtes Ergebnis ergeben.



Fläche Nr.	Bereich / Lage	Bewertung / Verfügbarkeit
1	Östlich des Eichenweges Westlich der Breesener Str.	Eine Bebauung mit einen Vollgeschoss fügt sich in das Ortsbild ein. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Fläche steht zur Zeit nicht zur Verfügung.
2	Südlich der Gadebuscher Str. Östlich der Kneeser Str.	Eine Bebauung würde das Landschaftsbild zerstören. Die Sichtachse zur Kirche ist erforderlich. Hemmnisse durch Landschafts- und Denkmalschutz.
3	Südlich der Gadebuscher Str.	Die Gartenanlage prägt in diesem Bereich der

Gemeinde Roggendorf – Bebauungsplan Nr. 7

	Östlich der Marienthaler Str.	Gemeinde das Ortsbild. Hemmnisse durch Privatgärten.
4	Nördlich des Neubaus Westlich der Kneeser Str.	Eine Bebauung würde das Ortsbild stark verändern. Das innerörtliche Landschaftsbild wird durch den Wegfall der Gartenanlage negativ verändert. Die Flächen stehen nicht zur Verfügung.
5	Nördlich des Kniepsoll Östlich des Birkenweges	Eine Bebauung der Fläche würde das Ortsbild verbessern. Hemmnisse sind keine bekannt.
6	Nördlich des Birkenweges Östlich der Marienthaler Str.	Eine Bebauung der Fläche würde sich ins Ortsbild einfügen. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz.
7	Südlich des Birkenweges Östlich der Marienthaler Str.	Die Obstwiese prägt in diesem Bereich das Ortsbild und ergänzt das Landschaftsbild. Die derzeitige Nutzung schließt eine Bebauung aus.
8	Nördlich des Birkenweges Östlich des Neubaus	Eine Bebauung würde sich ins Ortsbild einfügen. Die Fläche steht nicht zur Verfügung.
9	Südlich des Neubaus Westlich der Kneeser Str.	Eine Bebauung muss sich ins Ortsbild einfügen. Die Fläche steht nicht zur Verfügung.

Es stehen innerhalb der Ortslage der Gemeinde Roggendorf nach § 34 zurzeit keine weiteren Flächen zur Verfügung, die kurzfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

Die Gemeinde ist deshalb zu der Auffassung gekommen, den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen, unter Beachtung des § 1 Abs. 2 des Baugesetzbuches, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Deshalb liegen die Bereiche der Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) innerhalb der bebauten Ortslage und ergänzen die vorhandene Bebauung.

Der Bebauungsplan schließt an vorhandene Bebauung an und entwickelt sich bis zu einer vorhandenen Straße, die in die freie Landschaft und zu landwirtschaftlichen Flächen nach Klein Salitz führt. Beide Gebiete (WA1 und WA2) liegen östlich der Kneeser Straße (K 48) und entwickeln sich bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Schaalsee. Das Gebiet westlich des Bebauungsplanes Nr. 7 und westlich der Kneeser Straße ist mit Einfamilienhäusern bebaut. Die südliche Begrenzung dieser Fläche ist der Bereich des Friedhofes der Gemeinde Roggendorf.

Für die Gemeinde Roggendorf bildet die Besiedlung dieses Bereiches den Abschluss einer südlichen Entwicklung der Gemeinde. Eine Überschreitung der Straße nach Klein Salitz die im Süden des Plangeltungsbereiches liegt, ist nicht vorgesehen.

Nördlich und westlich des Plangebietes liegen Wohngebiete mit einer Einfamilienhausbebauung, in deren Anschluss befindet sich der Ortskern von Roggendorf. Im Osten und Süden schließt sich der freie Landschaftsraum an. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die nachfolgenden Festsetzungen festgesetzt:

Zur Verwirklichung der Ziele der Gemeinde wird der Planbereich dieses Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemeinde Roggendorf – Bebauungsplan Nr. 7

Ausnahmsweise können im Wohngebiet zugelassen werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung.

Um Störungen zu vermeiden werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Gartenbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

- *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Um die Zielsetzung einer maßstäblichen Einfügung der Neubauten zu erfüllen, wurde eine ortsbildverträgliche Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude vorgeschrieben und dafür bauordnungsrechtliche Festsetzungen entwickelt, die jedoch ein ausreichendes Maß an individuellen Spielraum für die Baumaßnahmen offen halten.

Durch die Bauweise mit einer Grundflächenzahl, die dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet mit 0,4 entspricht und der Festsetzung, dass die Grundfläche für die Anlagen, die im § 19 (4) BauNVO aufgeführt werden, lediglich 25% der festgesetzten Grundfläche betragen darf, wird der Versiegelungsgrad begrenzt.

Die Festsetzung der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf zwei, ist für dieses Ortsbild der Gemeinde typisch, deshalb erfolgt diese Festsetzung.

- *Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Gebäude*
- *Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4*
- *Maximal zwei Vollgeschosse*
- *Dachneigung von 23°-50°*
- *Maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) von 9,50 m*
- *Maximale Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss in WA1 mit 50,50 m ü. Normalhöhennull (NHN) und WA2 mit 51,00 m ü. NHN*

2. PLANUNGS- UND RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggendorf hat am 08.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7, für das Gebiet: "Wohngebiet An den Gärten, östlich Kneeser Str. (K48), östlich des Bebauungsplanes Nr. 6 und dem Friedhof auf der Flur 5, Flurstück 116, Teilfläche 117 und auf der Flur 6, Flurstück 117, 138 und 188." aufzustellen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Urteil (Aktenzeichen 4 CN 3.22) vom 18. Juli 2023 eine Entscheidung zu § 13b des Baugesetzbuches getroffen.

In der Entscheidung geht es um die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union.

Das durchgeführte Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren wurde ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht sowie Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Die Gemeinde Roggendorf hatte den Entwurf im vereinfachten Verfahren vom 08.06.2023 bis 10.07.2023 öffentlich ausgelegt.

Während des Abwägungsverfahrens fasste das Bundesverwaltungsgericht das oben genannte Urteil, so dass im Ergebnis das laufende Planverfahren auf das reguläre Bauleitplanverfahren umgestellt wurde.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend überarbeitet, eine Umweltprüfung durchgeführt, der Umweltbericht erarbeitet und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die Planzeichnung wurde zum ersten Entwurf geändert.

Gemeinde Roggendorf – Bebauungsplan Nr. 7

Für den geänderten Entwurf wurde vom 08.06.2023 bis zum 10.07.2023 eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Die Planfassung lag zur Vorabstimmung verschiedenen Fachbehörden des Landkreises vor. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung erstellt. Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient der Plan des Vermessungsbüros ÖBVI/Apolony im Maßstab 1: 1000. Die Planunterlage entspricht damit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des erkennen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 1991 1 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

3. VERFAHRENSABLAUF

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggendorf hat am 08.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7, für das Gebiet: "Wohngebiet An den Gärten, östlich Kneeser Str. (K48), östlich des Bebauungsplanes Nr. 6 und dem Friedhof auf der Flur 5, Flurstück 116, Teilfläche 117 und auf der Flur 6, Flurstück 117, 138 und 188." aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Da das Verfahren nach § 13b aufgestellt und durchgeführt wurde, wurde für den Bebauungsplan von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.06.2023 - 10.07.2023 vorgestellt.

Es wurden Hinweise zum Naturschutz, Boden, Versorgungsleitungen, ländliche Entwicklung, Immissions- und Klimaschutz, Wasserversorgung, baulichen Festsetzungen, Brandschutz, Straßenverkehr, Abfallwirtschaft, Kampfmittelbelastung angesprochen. Das Biosphärenreservatsamt machte darauf aufmerksam, dass sich der Geltungsbereich innerhalb des UNESCO-Biosphärenreservats Schaalsee befindet und das Vorhaben im Geltungsbereich der LSG-VO „Schaalsee-Landschaft“ liegt.

Der Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe wurde am 29.11.2023 stattgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung wurden von Personen keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung erforderten keine erneute öffentliche Auslegung.

Am 18. Juli 2023 traf das Bundesverwaltungsgericht das Urteil (Aktenzeichen 4 CN 3.22) und die Entscheidung um die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union, so dass im Ergebnis das laufende Planverfahren auf das reguläre Bauleitplanverfahren umgestellt wurde.

Die Änderung des Planverfahrens machte eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung sollten Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB abgegeben werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend überarbeitet, eine Umweltprüfung durchgeführt, der Umweltbericht erarbeitet und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Der Entwurf des Planes und die Begründung wurden erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich von 13.03.24 - 18.04.24 ausgelegt und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung benachrichtigt. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet eingestellten sowie im Bau- und Planungsportal M-V

Gemeinde Roggendorf – Bebauungsplan Nr. 7

unter Pläne in Aufstellung - Bau- und Planungsportal M-V (geodaten-mv.de) zugänglich gemacht.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, brachten bezüglich der o.g. Planung insgesamt Anregungen zu ländlichen Entwicklungen, Boden, Kampfmittelbelastung, Denkmalschutz, Versorgungsleitungen, baulichen Festsetzungen, Brandschutz, Wasserversorgung, Straßenverkehr.

Von Personen kamen keine Anregungen zu den ausgelegten Unterlagen.

Die Gemeinde ist daraufhin zu dem Ergebnis gekommen, dass die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen keine Änderung des Planungsentwurfs und damit verbunden auch keine erneute Auslegung erforderlich machen.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Umweltberichtes werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Das übergreifende Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) für ca. 14 Einzelhäuser.

Die betroffene Fläche umfasst zum größten Teil ein abgeräumtes Kleingartenareal sowie eine kleinere Grünlandfläche.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. durch die Errichtung von Wohnhäusern mit ihren Nebenflächen und zugehöriger Erschließung werden Flächen versiegelt. Durch die vorgesehene Kompensation auf Der erforderliche Ausgleich von insgesamt 13.202 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Biotopbeseitigung wird extern, durch Kleingewässerrenaturierung gemäß Maßnahmen 4.21 auf Basis der Hinweise zur Eingriffsregelung HzE M-V, Neufassung 2019, auf den Flurstücke 77 und 78 der Flur 2, Gemarkung Groß Salitz in der Gemeinde Krembz, erbracht. Somit werden diese ausgleichspflichtigen Eingriffe kompensiert.

Die kleinklimatische Situation wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der Versiegelung an der Stelle etwas ändern. Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen wie Baumpflanzungen auf den Grundstücken, die 2-reihige Heckenanlage an der südöstlichen Grenze des Wohngebietes ist mit einem geeigneten Kleinklima zu rechnen.

Auf dem Plangebiet wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung keine artenschutzrechtliche Betroffenheit festgestellt, wenn die unter der Festsetzung Nr. 5 (Begründung Ziffer 7) aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Roggendorf keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG, ABWÄGUNGSVORGANG

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und den Fachplanungen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.06.2023 bis 10.07.2023 vorgestellt.

Während des Abwägungsverfahrens fasste das Bundesverwaltungsgericht das Urteil (Aktenzeichen 4 CN 3.22) vom 18. Juli 2023 eine Entscheidung um die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union, so dass im Ergebnis das laufende Planverfahren auf das reguläre Bauleitplanverfahren umgestellt wurde.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend überarbeitet, eine Umweltprüfung durchgeführt, der Umweltbericht erarbeitet und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Für den geänderten Entwurf wurde vom 08.06.2023 bis zum 10.07.2023 eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Planverfahrens machte eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung sollten Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB abgegeben werden.

Der Entwurf des Planes und die Begründung wurden erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich von 13.03.24 - 18.04.24 ausgelegt und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung benachrichtigt. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet eingestellt sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter Pläne in Aufstellung - Bau- und Planungsportal M-V (geodaten-mv.de) zugänglich gemacht.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, brachten bezüglich der o.g. Planung insgesamt Anregungen zu ländlichen Entwicklungen, Boden, Kampfmittelbelastung, Denkmalschutz, Versorgungsleitungen, baulichen Festsetzungen, Brandschutz, Wasserversorgung, Straßenverkehr.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Minimierung, zur Gestaltung, zum Schutz und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden dokumentiert und festgesetzt.

Die Gemeinde ist danach zu dem Ergebnis gekommen, dass die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen keine Änderung des Planentwurfs und damit verbunden auch keine erneute Auslegung erforderlich machen.

Damit konnte der Satzungsbeschluss am 28.05.2024 von der Gemeindevertretung gefasst werden.

Roggendorf, den __.__._____

-Bürgermeister-