

Begründung zum Bebauungsplan 02-2004 “Am Bauernwald” 17252 Roggentin



bahnhofstraße 38, 17207 röbel
tel. 039931 59750, fax. 59749

Projektbearbeiter :

Datum :



04 /2007, 4. Änderung

**Gemeinde Roggentin
- Landkreis Mecklenburg - Strelitz -**

Bebauungsplan Nr. 02 - Am Bauernwald-

	Seite
Inhaltsverzeichnis	1-4
1. Gründe zur Aufstellung des vorzeitigen B - Planes	5
2. Planungsabsichten	5
2. 1. Anlass Ziel und Zweck der Planaufstellung	5
3. Planinhalt	6
3.1. Beschreibung des Plangebietes	6
3.2. Lage des Plangebietes	6
3.3. Räumlicher Geltungsbereich	6
3.4. Geplante Bebauung	7
3.5. Städtebauliche Einordnung	8
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
5. Entwicklung des Bebauungsplanes	8
6. Berücksichtigung von Fachplanungen	9
7. Berücksichtigung von Nutzungsregelungen und Denkmalschutz	9
8. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen	
9. Aufhebung bestehender Pläne	9

10.	Bestimmte Festsetzungen	10
10.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
10.2.	Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Wohnungen	10
11.	Stadttechnische Erschließung	11
11.1.	Verkehrstechnische Erschließung	11
11.2.	Ver- und Entsorgung	11
11.2.1.	Wasserversorgung	11
11.2.2.	Abwasserbeseitigung	11
11.2.3.	Regen- und Oberflächenentwässerung	11
11.2.4.	Gasversorgung	12
11.2.5.	Elektroversorgung	12
11.2.6.	Fernsprechleitungen	12
11.2.7.	Abfallbeseitigung	12
11.2.8.	Löschwasserversorgung	12
12.	Städtebauliche Kennzahlen	13
13.	Rechtsgrundlagen	13
14.	Umweltbericht	14
14.1.	Flächen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
14.1.1.	Vorhandene Gegebenheiten	14
14.1.2.	Festlegungen	15
14.1.2.1.	Vorgärten	15

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan der Gemeinde Roggentin „Am Bauernwald“ – Bebauungsplan Nr.02/2004

14.1.2.2.	Bäume	15
14.1.2.3.	Hecken	15
14.1.2.4.	Gehölzstreifen	15
14.1.2.5.	Sonstiges	15
14.1.2.6.	Pflanzliste	16
14.2.	Umwelt	16
14.2.1.	Altlasten	16
14.2.2.	Lärmbetrachtung zur L 25	16
14.2.3.	Umweltschutz	17
14.2.3.1.	Allgemeines	17
14.2.3.2.	Boden- und Grundwasserverhältnisse	17
14.2.3.3.	Klima / Luft / Lärm	18
14.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

**Gemeinde Roggentin
Landkreis Mecklenburg - Strelitz -**

Bebauungsplan Nr. 02 „ Am Bauernwald“

Begründung

1. Gründe zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes

Für die Gemeinde Roggentin gibt es noch keinen genehmigten Flächennutzungsplan.

Zur Sicherung der Entwicklung der Gemeinde ist, die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Dorfgebietes zu schaffen.

Die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 02 soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleisten und Baurecht für ein Dorfgebiet schaffen, bevor der Flächennutzungsplan zur Genehmigung kommt.

Grundlagen bilden die § 1 und § 8, Abs. 4 BauGB.

Die Gemeinde Roggentin sieht ein Planungserfordernis, um mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 02 „Am Bauernwald“ die planungsrechtlichen Grundlagen zu sichern.

2. Planungsabsichten

2.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Gemeinde Roggentin mit ihren Ortsteilen Roggentin, Qualzow, Schillersdorf, Babke, Blankenförde und Leussow hat derzeit 754 Einwohner. Da in den Ortslagen kaum noch Baulücken vorhanden sind, ist es das Ziel der Gemeinde, durch die Schaffung von Baurecht im Bebauungsplangebiet, den zukünftigen Bedarf an Bauland zu decken und die Baulücke zwischen den bestehenden Gebäuden Useriner Straße 1 und 5a zu schließen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes geht die Gemeinde Roggentin von einem normalen Wohnbedarf in den kommenden Jahren aus. Mit der Schaffung von Baurecht auf den dafür festgesetzten Flächen ist ein geringfügiges Anwachsen der Einwohnerzahl um ca. 20 Einwohner möglich. Die Gemeinde Roggentin erachtet die Schaffung des Baurechts als notwendig, um die zukünftige Eigenentwicklung zu sichern und die Baulücke, städtebaulich geordnet zu schließen.

Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage und seiner vorhandenen Infrastruktur wurde der Standort in Roggentin für die Lückenschließung als Dorfgebiet festgelegt.

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Roggentin, bieten sich

nur geringe Möglichkeiten einer Wohnbebauung.

Ausgehend von der vorhandenen Wohnbebauung an der L 25 soll die Anbindung des geplanten Dorfgebietes an die vorhandene Ortsbebauung erfolgen.

Gemäß § 1, Abs. 5 BauGB, beabsichtigt die Gemeinde Roggentin, mit der verbindlichen Bauleitplanung die Sicherstellung des Ortsrechts im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Interesse des Wohls der Allgemeinheit. Mit dem Bebauungsplan und der Schaffung von Baurecht soll sichergestellt werden, daß die Interessen der Bürger mit den Absichten der Wirtschaft und der Entwicklung des sozialen Umfeldes übereinstimmen, und die natürlichen Lebensgrundlagen insbesondere einer menschenwürdigen Umwelt gestaltet werden.

3. Planinhalt

3.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von südlicher in nördlicher Richtung auf und liegt im Höhenbereich zwischen 66,00 m über NN am südlichsten Punkt und 64,00 m über NN am nördlichsten Punkt.

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße L 25.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwölf vermessene Flurstücke. Davon sind drei Grundstücke bereits bebaut.

Die andere Fläche, innerhalb des Projektareals, ist seit einigen Jahren Brachland und wird weder landwirtschaftlich noch gewerblich genutzt.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist der Baugrund als Bauland geeignet.

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L 25 erschlossen.

3.2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im jetzigen Außenbereich südöstlich der Ortslage des Ortsteiles Roggentin im Abschnitt 60 der Landesstraße L 25 zwischen Kilometer 2,4 und Kilometer 2,6. in Richtung Userin.

Es grenzt an das Dorfgebiet mit landwirtschaftlichen Stallanlagen und Wohnbebauungen.

Nutzungskonflikte zwischen dem Dorfgebiet und den angrenzenden Nutzungsarten sollen durch Abstände und Begrünungen ausgeschlossen werden.

3.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Roggentin die Flurstücke Nr. 49/2, 49/3, 49/4 (teilweise) und 49/6 (teilweise) der Flur 8 und die Flurstücke 1/1, 2/3 (teilweise), 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10 und 2/11 der Flur 4.

Die Begrenzung des Plangebietes erfolgt im Norden durch die Landesstraße L 25 und im Osten durch einen Weg Richtung Bauernwald, Im Süden erfolgt die Begrenzung durch das Flurstück 2/3 mit der ehemaligen Schweinemastanlage. Westlich erfolgt die Begrenzung durch die landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.4. Geplante Bebauung

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde, ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO zu schaffen. Durch differenzierte Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Der B - Plan Nr. 02 beinhaltet eine Fläche von ca 1,704 ha.

Die Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan wird als Dorfgebiet festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerkerbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind nach § 5 (2) BauNVO

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank-, und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auf einer Gesamtfläche von 1,704 ha (räumlicher Geltungsbereich Flur 8, Flurstück 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8 und 2/9) sollen 6 Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bebaut werden.

Für die Flur 8, Flurstück 1/1 und die Flurstücke 49/2 und 49/3 der Flur 4 wird eine Erweiterung der bestehenden Bebauung im Rahmen der Nutzungsschablone zugelassen.

Für die Flurstücke 49/2, 49/3, 49/4 und 49/6 der Flur 4 und die Flurstücke 2/10 und 2/11 der Flur 8 wird, aufgrund schädlicher Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionsschutzes, keine Wohnbebauung zugelassen. Diese Flurstücke liegen innerhalb des Nahbereiches von 100 m zum Bullenstall.

Der Schutz und die Vorsorge vor schädlichen Geruchsbelästigungen sind hier nicht gegeben.

Die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum B-Plan wurde von der LMS – Landwirtschaftsberatung Mecklenburg – Vorpommern GmbH Außenstelle Neubrandenburg mit Datum vom 09.06.2004 erarbeitet.

Die nach § 5 Abs. 2 Nr.

8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen

für Dorfgebiete zulässig wären, werden nicht zugelassen.

Diese Festlegung erfolgt auf der Grundlage des §1 (5) BauNVO.

Gartenbaubetriebe wegen des großen Flächenbedarfs und Tankstellen. Dergleichen gilt für den Betrieb von Tankstellen, wobei hier die Immissionsbelastung der ausschlaggebende Grund ist.

3.5. Städtebauliche Einordnung

Die städtebauliche Entwicklung muss, zur Schonung der Umwelt, zwangsläufig in die Schließung von kleineren und größeren Lücken gehen. Dabei wird die Anbindung an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil garantiert und städtebaulichen Anforderungen Rechnung getragen. Auf Grund der geologischen Struktur im Umfeld des Ortsteiles Roggentin und im Zusammenhang mit der vorhandenen Ortsbebauung ist die städtebauliche Entwicklung in südöstlich gelegener Richtung möglich. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist in der besonderen Art der baulichen Nutzung keine Angaben auf.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitplanung steht den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms für das Land Mecklenburg/Vorpommern, rechtskräftig seit dem 03. Mai 2005, nicht entgegen.

5. Entwicklung des Bebauungsplanes

Für die Gemeinde Roggentin besteht zur Zeit noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Es wurde jedoch bereits ein Entwurf zum Flächennutzungsplan erarbeitet.

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 02 „Am Bauernwald“ wird keine andere städtebauliche Zielvorstellung oder Nutzungsabsicht, als im Flächennutzungsplan vorgegeben, verfolgt.

6. Berücksichtigung von Fachplanungen

Im Bereich zwischen Plangebiet und dem Ortskern wurden keine weiteren Planungen veranlasst.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist durch das Straßenbauamt Neustrelitz ein Radweg, Verlauf parallel zur L 25, geplant. Die für den Radweg geplanten Flächen, die nicht im Bereich der geplanten Verkehrsflächen für das B-Plangebiet liegen, werden als Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Berücksichtigung von Nutzungsregelungen und Denkmalschutz

Laut gemeinsamer Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und des Landesamtes für Denkmalpflege Mecklenburg/Vorpommerns vom 23.11.2004 werden keine Bodendenkmale und auch keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Wenn aber während der Bauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund, bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege, in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Im Text Teil B des B-Planes sind dazu die entsprechenden Hinweise gegeben.

8. Verhältnisse zu benachbarten Bebauungsplänen

Zusammenhänge zu benachbarten Bebauungsplänen, aus denen sich räumliche oder funktionelle Zwangspunkte ableiten lassen, gibt es nicht. Durch die geringe Fläche des Bebauungsplanes, von ca. 1,704 ha, werden die Nachbargemeinden nicht negativ berührt. Diese Fläche soll lediglich den Eigenbedarf der Gemeinde Roggentin und Ortsteile mit z.Zt. 754 Einwohnern in den nächsten Jahren decken.

9. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

In der Gemeinde Roggentin gibt es einen genehmigten Bebauungsplan Nr. 01 „Leussower Schenke“. Der Plan berührt die Planung des Bebauungsplanes Nr. 02 nicht. Eine Aufhebung von Plänen kann daher außer Acht gelassen werden.

10. Bestimmte Festsetzungen

10.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das bauliche Vorhaben passt sich städtebaulich in das vorhandene Umfeld eines Dorfgebietes an.

Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Im Interesse einer höheren Baulandausnutzung ist der Ausbau von zwei Wohneinheiten in einem Einfamilienhaus möglich.

Dieses begründet die Gemeinde Roggentin z.B. mit der Schaffung der Möglichkeit des generationsverbundenen Wohnens auf dem Lande sowie dem kostengünstigen Bauen.

Weiterhin sind Hausgruppen mit bis zu 4 Wohneinheiten möglich.

Die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO wird mit 1 festgesetzt.

Die Festsetzung für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige Grund- und Geschossflächenzahl erfolgt in Anwendung der in § 17 (1) BauNVO genannten Werte. Die Gemeinde setzt die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4.

Bezüglich der Dachformen und der Ausrichtung der Gebäude sind Festlegungen hinsichtlich Firstrichtung und Dachformen getroffen, die sich der vorhandenen Bebauung anpassen.

Die Dachformen sind als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach festgelegt. Die Dachneigung mit 25° - 49° für die Hauptgebäude und 0° - 45° für Nebengebäude. Die Dachform für Nebengebäude ist nicht festgelegt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den südlichen Bau- und Grundstücksgrenzen, für die die Bindung der Bepflanzung festgesetzt wurde, sind Neben- und bauliche Anlagen im Sinne des § 14 der BauNVO, die nach LBauO-MV in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig.

Die Festsetzung für die Baugrenzen berücksichtigt einerseits die aus der erforderlichen Gestaltung des Dorfbildes erwachsenden Anforderungen an eine Raumbildung, andererseits gewährleisten sie eine möglichst geringe Beeinträchtigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke und bewahren so den architektonischen Gestaltungsspielraum des Bauherrn.

10.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch die Firsthöhe des betreffenden Gebäudes.

Die Firsthöhe ist mit maximal 9,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Gradientenhöhe der Fahrbahn der Landstraße L25 vor dem jeweiligen Grundstück.

11. Stadttechnische Erschließung

11.1. Verkehrstechnische Erschließung

Das B-Plangebiet liegt an der freien Strecke einer Landesstraße. Es werden vom Straßenbauamt Neustrelitz, gemäß Straßen - und Wegegesetz, keine neuen Grundstückszufahrten zugelassen.

Die verkehrstechnische Erschließung der geplanten Grundstücke erfolgt, aus dem oben genannten Grund über zwei vorhandene Zufahrten.

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz und der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburg / Strelitz ist ein Anliegerweg, mit vorgeschriebener Fahrtrichtung, parallel zur Landesstraße L 25 geplant. Die Straße beginnt über die vorhandene Zufahrt zur ehemaligen Schweinemastanlage (zwischen Flurstück 1/1 und Flurstück 2/4 und endet über die vorhandene Zufahrt zum Flurstück 49/4.

Die Breite der Verkehrsfläche beträgt 6,50 m. Die Fahrbahn ist in einer Breite von 3,50 m geplant.

Die Belange der Müllabfuhr sind bei der Planung berücksichtigt.

Für den ruhenden Verkehr sind die notwendigen PKW - Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu errichten. Auf dem unversiegelte Straßenrandstreifen am Anliegerweg ist ein kurzzeitiges Parken möglich (Breite 2,50 m).

11.2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die öffentlichen Versorgungsnetze für Wasser und Strom angeschlossen.

11.2.1.Wasserversorgung

Im Ortsteil Roggentin erfolgt die Trinkwasserversorgung durch die zentrale Wasserversorgung.

Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Strelitz vom 06.12.2004

11.2.2. Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Standortes soll über eine dezentrale Lösung erfolgen. Die Möglichkeit der Verrieselung soll geprüft und bei Möglichkeit genutzt werden.

Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Strelitz vom 06.12.2004

11.2.3. Regen- und Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser der Wege und Nebenanlagen sowie auf den Grundstücken wird am Ort des Anfalles versickert bzw. verwertet. Eine Regenwasserklärung ist nicht erforderlich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im öffentlichen Bereich sowie auf den Grundstücken mittels einer technischen Anlage (Rigolen,

Sickerschacht, Sickerbecken) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Landrat des Landkreises Mecklenburg - Strelitz als Untere Wasserbehörde. Die Anträge auf Erlaubnis sind durch die einzelnen Verpflichteten einzureichen.

11.2.4. Gasversorgung

Entfällt für diesen Standort (Medium liegt nicht an).

11.2.5. Elektroversorgung

Der regionale Energieversorger e.dis stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu. Stellungnahme vom 24. November 2004

Im Bereich des B-Planes befindet sich eine 0,4 kV-Freileitung. Vor Baubeginn erfolgt eine Baufeldfreimachung.

Aus städtebaulichen Gründen sind die Versorgungsleitungen als Erdkabel im Straßenkörper bzw. in den mit Geh- Fahr- und mit Leitungsrechten belasteten Flächen zu verlegen.

11.2.6. Fernsprechleitungen

Fernsprechleitungen der Telekom sind als Erdkabel im öffentlichen Bereich bzw. in den mit, Geh- Fahr- und mit Leitungsrechten belasteten Flächen zu verlegen.

Stellungnahme vom 01. Juni 2004

Aus wirtschaftlichen Gründen ist die unterirdische Versorgung der Deutschen Telekom AG nur möglich,

- wenn eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung, der vorhandenen und künftigen Straßen und Wege möglich ist
- wenn auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festgesetzt wird,
- wenn zur Herstellung der Hauszuführungen, der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom Grundstückseigentümer die Grundstückseigentümergeklärung eingefordert und der Deutschen Telekom AG ausgehändigt wird.
- wenn eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimension der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau erfolgt.

11.2.7. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung für Haushalts- und Haushaltsgrobmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Mecklenburg-Strelitz wahrgenommen.

Die Parameter Müllfahrzeugs wurden bei der Planung des Straßenbaus berücksichtigt.

11.2.8. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die Unterhaltung von zwei öffentlichen Wasserentnahmestellen gesichert :

1. Feuerlöschteich der Gemeinde
 2. Saugbrunnen der Gemeinde.
- Die Entfernung von der Löschwasserentnahmestelle zum B-Plangebiet ist kleiner als 300 m.
Eine weitere Löschwasserentnahmestelle ist ein, sich auf privatem Grundbesitz befindlicher Löschteich, in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes.
Nach dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Mecklenburg/Vorpommern ist eine Entnahme, gemäß § 24 (Duldungspflichten der Grundstückseigentümer und Besitzer) jederzeit möglich.

12. Städtebauliche Kennwerte/ Daten

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 1,704 ha. In der nachfolgenden Auflistung ist die geplante Nutzungsverteilung aufgeschlüsselt:

Pos.	Bezeichnung	Größe m ²
1.	Verkehrsfläche	1630
2.	private Grünfläche	6831
3.	öffentliche Grünfläche	1520
4.	Baufläche MD	7059

Die Angaben sind gerundet.

13. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuchs vom 23.09.2004
(BGBl. I S.2141, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 BGBl. I S. 1818

Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 08.06.2004
(GVOBl. M-V S.205

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I S.127) zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Planzeichenverordnung (Planz.VO 90) vom 18.Dezember 1990
(BGBl. I S.58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
Vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S 102)

Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)

14. Umweltbericht

14.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

14.1.1. vorhandene Gegebenheiten

Das Projektareal ist seit einigen Jahren Brachland und wird weder landwirtschaftlich noch gewerblich genutzt.

Es hat sich im Laufe der Zeit eine Spontanvegetation mit spärlich einsetzender Verbuschung entwickelt. Geprägt wird der Charakter des Brachlandes durch nachfolgend benannte Flora :

- kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*)
- gemeine Scharfgarbe (*Achillea millefolium*)
- gemeiner Beifuss (*Artemisia vulgaris*)
- Löwenzahn (*Taraxacum officinale* oder *Taraxacum laevigatum*)
- Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*)
- Vogel-Wicke (*vicia cracca*) - vereinzelt auftretend
- Bocksbart (*tragopogon pratensis*)
- kleinblütige Königskerze (*Verbascum thapsus*) – vereinzelt auftretend
- schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) – vereinzelt auftretend
- Gänsefuß (*Chenopodium album*) - vereinzelt auftretend
- Ruhrkraut (*Gnaphalium luteoalbum*) - vereinzelt auftretend
- gemeiner Rainfarn (*Chrysanthemum vulgare*)
- Raygras (*Iolium percune*)
- Brennessel (*urtica dioica*)

Baumgruppen oder Einzelbäume, die erhaltenswert sind, befinden sich nicht auf dem Planareal.

Angrenzend an der Straße L 25 befinden sich 11 Linden. Bei der Planung der Zufahrten und der Verkehrsflächen wurde darauf geachtet, dass kein Baum gefällt werden muss. Die Verkehrsflächen, die im Abstand von 6,00 - 7,00 m (Kronendurchmesser i. M. 12,00 m) von den Baumstämmen geplant sind, werden in luft - und wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt.

Ein größerer Abstand zu den Linden ist aus Platzgründen nicht möglich.

Faunatische Betrachtungen sind im Rahmen der Planung nicht durchgeführt worden, da von einem typischen allgemeinem Erfahrungswert nach Biotoptyp (Brachland) ausgegangen werden kann. Für die Tierwelt bietet dieser Bereich nur bedingt Lebensraum, in Bedeutung als Dauerlebensraum, etwa wie ein bewirtschafteter Acker.

Für die Erschließung des Areals ist ein Bodengutachten zur Untersuchung der Boden- und Wasserverhältnisse empfehlenswert.

14.1.2. Festlegungen

Die Festlegungen zum Begrünen und Anpflanzen dienen dem Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft.

Bezugsgröße der Pflanzbindung ist die versiegelte Fläche, da sie maßgeblich ist für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Durch Bewertung des Ist- und Sollzustandes des Planareals wird der Umfang der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die Bewertung und Ergebnisse der Berechnungen sind im landschaftsökologischen Fachbericht zum Grünordnungsplan (GOP) genau beschrieben. Im Rahmen der Erläuterungen zum Bebauungsplan werden Festlegungen getroffen und beschrieben, die dem ökologischen Ausgleich zum Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gerecht werden.

14.1.2.1. Vorgärten

Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasenflächen und/oder niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Baumpflanzungen sind zulässig.

14.1.2.2. Bäume

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind, zwei hochstämmige Obstbäume oder ein einheimischer Laubbaum mittlerer Baumschulenqualität, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und zu erhalten (Siehe Pflanzliste). Als Bemessungsfläche, für die von der Baumkrone überspannten Fläche, gilt für Bäume ein Wert von 30 m².

14.1.2.3. Hecken

Auf der Maßnahmefläche A (ca.225m²) und Maßnahmefläche B (ca.110m²) sind mit einer Pflanzung, bestehend aus Wildobstbaum, Laubbaum und Sträuchern nach folgender Pflanzliste zu versehen. Pro Maßnahmefläche sind mindestens ein Laubbaum, 3 Wildobstbäume und 3 Sträucher oder 6 Wildobstbäume und 3 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

14.1.2.4. Gehölzstreifen

An der südlichen Grenze des Plangebietes ist ein einreihiger Gehölzstreifen aus einheimischen Arten anzulegen und zu erhalten (ca.180m²).

14.1.2.5. Sonstiges

Die unversiegelten Flächen des Straßenkörpers sollten mit Rasensaat begrünt werden.

Unbebaute/ unversiegelte Grundstücksfläche ist, als Zier- und/oder Nutzgarten zu gestalten.

Individuelle Fassadenbegrünung und/oder Dachbegrünung ist ohne Einschränkung grünordnerisch von Vorteil.

14.1.2.6. Pflanzliste

- I. Obstbaum : keine Einschränkungen
- II. Wilobstbaumgattungen : Vogelkirsche (prunus avium)
Wildkirsche (prunus fruticosa)
Wildpflaume/Kirschpflaume (prunus cerasifera)
Wildbirne (pyrus pyraster)
Wildapfel (malus floribunda)
- III. Laubbaumgattungen : Ahorn (acer platanoides)
Buche (fagus sylvatica, carpinus betulas)
Eiche (quercus robur)
Birke (betula pendula)
Linde (tilia cordata)
- IV. Hecken und Sträucher : Haselnuss (corylus avellana)
Schwarzer Holunder (sambucus nigra)
Schlehen (prunus spinosa)
- Fassadenbegrünung : keine Einschränkungen
- VI. Dachbegrünung : keine Einschränkungen

Die festgelegte Bepflanzung und damit verbundene Begrünung des Wohngebietes paßt sich dem vorhandenen örtlichen Gegebenheiten an.

14.2. Umwelt

14.2.1 Altlasten

Es befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes lt. Altlastenkataster des Kreises Mecklenburg-Strelitz nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten und / oder altlastenverdächtige Flächen.

Sollten im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist unverzüglich die unteren Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt zu benachrichtigen, damit, falls erforderlich, Maßnahmen eingeleitet werden.

(Forderungen des §1 (5) BauGB und des §23 AbfAIG M-V)

14.2.2 Lärmbetrachtungen zur L 25

Die Ergebnisse der Schallschutzuntersuchung vom 03. Juli 2004, die auf Basis der Angaben des Straßenbauamtes Neustrelitz ermittelt wurden, zeigen, dass die DIN 18005, Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau, für den betrachteten Bereich des B-Plangebietes eingehalten wird.

Die für das Dorfgebiet festgelegten Höchstwerte werden nicht überschritten. Für die Fenster in Wohnhäusern, die zur Seite der Landesstraße L25 angeordnet werden, werden, als passiver Lärmschutz, Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3, festgelegt.

14.2.3 Umweltschutz

14.2.3.1. Allgemeines

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes "Am Bauernwald" wurden die Belange des Umweltschutzes weitestgehend berücksichtigt. Dennoch ergeben sich bei der Durchführung des Vorhabens Konflikte mit den Zielen und Erfordernissen von Naturschutz und Landschaftspflege. Mit gestalterischen und grünordnerischen Festlegungen sind ökologische Eingriffe eingeschränkt und sollten durch interne und externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

14.2.3.2. Boden- und Grundwasserverhältnisse

Infolge der Bautätigkeit werden Bodenab- und -auftragsarbeiten im Geltungsbereich durchgeführt und somit gewachsener Boden mit entsprechender Schichtung zerstört. Ebenfalls kommt es während der Bauarbeiten zu Bodenverdichtungen und Erschütterungen, die von den Baumaschinen u.ä. hervorgerufen werden.

Dies hat zur Folge, dass die Durchlüftung des Bodens (Bodenatmung) eingeschränkt wird.

Die nachteiligste Beeinträchtigung für das Schutzgut "Boden" wird durch die Vollversiegelung verursacht.

Vermeidung/ Minimierung

- Für den baubedingten Bodenab- und auftrag und für die Lagerung sind die Vorschriften der DIN 18915 "Bodenarbeiten" zu beachten. Die Erdmassenbewegung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bautätigkeit sind Unter- und Oberboden vorrangig zur Herstellung der Vegetationsflächen wiederzuverwenden, wobei auf Verwendung von standortfremden Böden möglichst zu verzichten ist.
- Die Auswirkungen der Bautätigkeit (Bodenverdichtung) sind, u.a. durch Begrenzung des Baufeldes bzw. durch Sicherung von Standorten vor Befahren weitgehend zu beschränken.
- Nach Beendigung der Bautätigkeit sind, alle unbebauten Flächen, die während der Bautätigkeit verdichtet wurden, zu lockern. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden dann zum Schutz der obersten Bodenschicht mit einer Vegetationsdecke durch Begrünung (Bepflanzung und Ansaat) versehen. Durch Überbauung und Versiegelung zum Teil auch Bodenverdichtung, wird ein Verlust an Grundwasserneubildungsflächen verursacht. Bei einer bau- und

anlagebedingten Vollversiegelung des Bodens durch die geplanten Gebäude ist die direkte Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen nicht mehr gegeben.

Dadurch entstehen der Verlust versickerungsfähiger Fläche, die Einschränkung der Grundwasserneubildung und die Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Vermeidung / Minimierung

- Zur Minimierung des Eingriffes durch Vollversiegelung sind Grundstückszufahrten, Stellflächen auf Grundstücken in Pflaster mit Fugenteil mindestens 10 % herzustellen.
- Es ist anzustreben, dass anfallende Niederschlagswasser weitgehend vor Ort auf den unversiegelten Flächen des Geltungsbereiches versickern zu lassen.
- Die Ableitung von Regenwasser ist zu vermeiden.
- Das Regenwasser der Dachflächen ist, auf den einzelnen Grundstücken versickern zu lassen.
- Niederschlagswasser kann auch gesammelt und als Brauchwasser zu einem späteren Zeitpunkt verwendet werden (Bewässerung der Freiflächen).
- Zur Verbesserung der Grundwasserneubildung wird der Boden aller nicht überbauten Flächen mechanisch gelockert und/oder bepflanzt.
- Die Deckschichten der unbebauten Flächen sind, mit dem anstehenden Mutterboden und mit Vegetationsbeständen zu versehen.
Bei Realisierung der o.g. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und bei Realisierung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind die Eingriffsfolgen für das Schutzgut "Wasser" und "Boden" innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichbar.

14.2.3.3 Klima/Luft/Lärm

Infolge einer Bebauung verringert sich die verdunstungsfähige Fläche durch die Beseitigung der Vegetationsdecke. In der Regel werden kalt- bzw. frischluftbildende Flächen reduziert und damit die thermisch begünstigten Flächen erhöht. Überbauungen wirken als Luftaustauschhindernis, sie unterbrechen Luftaustauschbahnen.

Vermeidung / Minimierung

- Der Schadstoffausstoß durch Verringerung des Heizenergieverbrauchs mit Hilfe energiesparender Bauweisen.
- Lokalklimatische Beeinträchtigungen können durch Vermeidung unnötiger Versiegelung und durch zweckentsprechende Bepflanzung reduziert werden.
- Durch Erhöhung der Vegetationsflächen (Gehölze und Ansaatflächen) werden kalt- bzw. frischluftherzeugende Flächen geschaffen.

In das Lokalklima wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht bzw. nur sehr gering eingegriffen. So wird eine Luftverunreinigung durch moderne Wohnbauten mit emissionsarmen Feuerungsanlagen weitestgehend ausgeschlossen.

In geringem Maße zu erwartende Veränderungen des Meso- und Mikroklimas im Plangebiet werden durch die Schaffung geschlossener Vegetationsdecken (Gärten) und ausreichende Durchgrünung des Plangebietes mit umfangreichen Gehölzpflanzungen ausgeglichen.

14.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan 2/2004 „Am Bauernwald“ der Gemeinde Roggentin wurde eine Umweltprüfung nach dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau durchgeführt. Der heutige Umweltzustand wurde auf der Grundlage des landschaftsökologischen Fachberichts, des Schallschutzgutachtens, des Immissionsschutzgutachtens und der Stellungnahmen der Fachämter dargestellt und bewertet.

Die Umweltauswirkungen der Planung wurde unter Punkt 14.2.3. Umweltschutz betrachtet.

Mit Umsetzung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im Umweltbericht sowie im landschaftsökologischen Fachbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation dieser Beeinträchtigungen dargestellt. Dazu gehören die Vermeidungsmaßnahmen durch Festsetzungen von Pflanzbindungen und der Erhalt der vorhandenen Alleebäume. Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet vorgegeben.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden.

-

Roggentin, den 13.06.07

Bürgermeister (Siegel)