

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde Roggendorf

Bebauungsplan Nr. 7

Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Mai 2024

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Lena Lichtin
Franziska Feldt

Auftraggeber:
Gemeinde Roggendorf
über das
Amt Gadebusch
Am Markt 1
19205 Gadebusch



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungs- und Rechtsgrundlagen**
2. **Strukturdaten**
Lage im Raum
Geltungsbereich
Verkehr/ Erschließung
3. **Erfordernis der Planaufstellung**
4. **Vorgaben übergeordneter Planungen**
5. **Bestand**
6. **Planung**
7. **Ver- und Entsorgung**
Abwasser- und Regenwasserbeseitigung
Versorgungseinrichtungen
Abfallentsorgung
Löschwasser
Tiefbauarbeiten
8. **Denkmalschutz**
9. **Naturschutz und Landschaftspflege**
10. **Artenschutz**
11. **Biogasanlage**
12. **Störfallbetrieb**
13. **Umweltbericht**
14. **Beschluss**

1. PLANUNGS- und RECHTSGRUNDLAGEN

PLANUNGSGRUNDLAGEN

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 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.

Für den geänderten Entwurf wurde eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. 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 beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

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).

2. STRUKTURDATEN

Lage im Raum

Die Gemeinde Roggendorf liegt im Südwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg und gehört zum Amt Gadebusch. Die Stadt Gadebusch befindet sich ca. 6 km östlich von Roggendorf und ist Grundzentrum für die umliegenden Gemeinden des Amtes. Roggendorf ist ca. 25 km südwestlich von der Kreisstadt Grevesmühlen und ca. 30 km südlich von der Landeshauptstadt Schwerin entfernt. Die Gemeinde ist an das überregionale Straßennetz durch die innerörtlich geführte Bundesstraße B 208 und die nördlich sowie südlich verlaufenden Kreisstraßen K 49 und K 48 angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr wird über Busunternehmen gesichert. Über Gadebusch erfolgt der Anschluss an die regionale Bahnverbindung Rehna - Schwerin. Anbindungen an die Autobahnen A 24 Hamburg - Berlin und A 20 Lübeck - Rostock sind über das Kreis- und Fernstraßennetz in jeweils 25 km Entfernung möglich.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt auf der Flur 5, Flurstück 116, Teilfläche 117 und auf der Flur 6, Flurstück 117, 138 und 188. Die Fläche ist ca. 14.200 m² groß.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes südlich der bebauten Ortslage und des Ortszentrums von Roggendorf an der Kneeser Straße. Das Gebiet wird über die Kneeser Straße erschlossen. Östlich an das Plangebiet grenzend liegen Wohngebäude sowie der Friedhof mit dem Betriebsgebäude der Gemeinde Roggendorf.

Verkehr/ Erschließung

Der Plangeltungsbereich liegt östlich der Kneeser Str. (K48).

Die Erschließung des Geländes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen die in die Kneeser Str. (K48) einmünden. Über die Kneeser Str. (K48) sind alle anderen Gemeindeteile sehr gut zu erreichen.

3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Einheimische Unternehmer haben die Fläche erworben. Das Gelände ist bereits teilweise geräumt. Das beabsichtigte Bauvorhaben, die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Wohnungen, ist ohne die Erstellung des Bebauungsplanes nicht möglich. Deshalb wird für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 7 aufgestellt.

Die Gemeinde hält dieses Vorhaben auf Grund der städtebaulichen Situation an der Nord- und Ostseite als Planungsziel der Gemeinde für erforderlich. Die Gemeinde begrüßt daher die Bebauung dieser Flächen und die Nutzung dieser Flächen als allgemeines Wohngebiet. In Abstimmung mit den kreislichen Behörden wird die Erarbeitung dieses Bebauungsplanes nach im normal Verfahren durchgeführt. Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ist für die Flächen innerhalb des dargestellten Plangeltungsbereiches die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die erforderlichen baulichen Anlagen im Plangebiet das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes, unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen, dar.

4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

Die Gemeinde Roggendorf gehört administrativ zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Landkreise Ludwigslust, Nordwestmecklenburg, Parchim und die Städte Wismar und Schwerin bilden gemeinsam die Planungsregion Westmecklenburg. Für diese Planungsregion ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 5 Landesplanungsgesetz vom 31.03.1992 und des Ersten Raumordnungsprogramms ein Regionales Raumordnungsprogramm am 09.12.1996 verabschiedet worden.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** für die Region Westmecklenburg werden die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz und § 2 Landesplanungsgesetz und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm entsprechend den regionalen Entwicklungsvorstellungen räumlich und sachlich geformt. Die hier festgelegten räumlichen, regional-planerischen Ziele sind nach der 1996 erfolgten Verbindlichkeitserklärung durch Rechtsverordnung der Landesregierung gemäß § 9 Abs. 5 Landesplanungsgesetz bei Planungen und Maßnahmen in der Planungsregion von Behörden des Bundes und der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbänden, öffentlichen Planungsträgern sowie bundesunmittelbaren und den der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts zu beachten.

Sie sind neben den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Grundlage für das bauleitplanerische Handeln der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch. Der Gemeinde Roggendorf kommt gemäß dem als Landesverordnung erlassenen Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP, 1996) keine überregional bedeutsame

Aufgabe zu. Das Gemeindegebiet liegt im ländlichen Raum, im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege, im Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Schaalseegebiet“ und ist ein Raum mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft. Zudem befindet sich die Gemeinde im Nordosten des Biosphärenreservates „Schaalsee“.

Roggendorf ist dem Nahbereich der Stadt Gadebusch zugeordnet. Darüber hinaus gehört die Gemeinde zum Mittelbereich des Oberzentrums Schwerin.

Der ländliche Raum ist in seiner Funktion als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Dazu soll eine weitere Verbesserung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, ortsgestalterischen, sozialen und kulturellen Verhältnisse erreicht werden. Die gewachsenen Strukturen sowie die landschaftliche und kulturelle Eigenart sind zu erhalten.

Die Überprüfung der Konformität der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) durch die untere Landesplanungsbehörde.

Die Gemeinde Roggendorf wird die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg anzeigen. Die Erwerber des Grundstücks (Flurstücke 97 und 98) sind Bürger der Gemeinde Roggendorf und betreiben dort einen gewerblichen Betrieb. Da dieser Betrieb auf Dauer weiter geführt wird und die Generationsfrage geklärt ist, beabsichtigt der Betriebsnachfolger mit seiner Familie an dieser Stelle sein Wohnstandort festzulegen.

Über einen rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** verfügt die Gemeinde nicht. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde wurde bereits Anfang der 1990er Jahre eingeleitet und bis zur Entwurfsphase geführt. Eine Wiederaufnahme der Planungen ist derzeitig nicht beabsichtigt.

Die Siedlungstätigkeit in der Gemeinde wurde bisher durch einige Bebauungspläne gesteuert. Der übrige Bereich wird dem § 34 bzw. 35 BauGB zugeordnet, ohne dass hierfür verbindliche Satzungen existieren. Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen im Gemeindegebiet ist nicht mehr zu erwarten. Mit einer Gesamtfläche von 3.126 ha und 1.058 Einwohnern (Stand: 31.12.2022) gehört Roggendorf zur mittleren Gemeindegrößengruppe im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet in Roggendorf wird als selbständiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch aufgestellt. Er umfasst ein Gebiet, das bereits bebaut und stärker versiegelt war als die Planung dies vorsieht. Wie vorher erläutert befand sich auf diesem Grundstück eine Tankstelle. Die Überplanung des betroffenen Bereiches von ca. 14.300 m² hat daher keine Auswirkung auf die Grundzüge der Bodennutzung in der Gemeinde. Die städtebauliche Ordnung ist im Grundsatz durch die benachbarte bauliche Struktur und Nutzung vorgegeben. Im westlichen und nördlichen Bereich befinden sich im wesentlichen Einfamilienhäuser. Die benachbarten Wohngebäude unterstreichen die Einordnung des Plangebietes in den Gebietscharakter.

Der Bebauungsplan befindet sich somit in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Er reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Gerade in kleinen Gemeinden des ländlichen Raumes ist diese Form des Bebauungsplanes ein geeignetes Planinstrument für die bauliche Entwicklung. Der selbständige Bebauungsplan muss dabei nicht das gesamte Gemeindegebiet abdecken, sondern nur für die Teile aufgestellt werden, wo Regelungsbedarf existiert.

5. BESTAND

Angrenzende Nutzungen mit Wohngebäuden und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie benachbarte Lagerhallen unterstreichen die innerörtliche Lage.

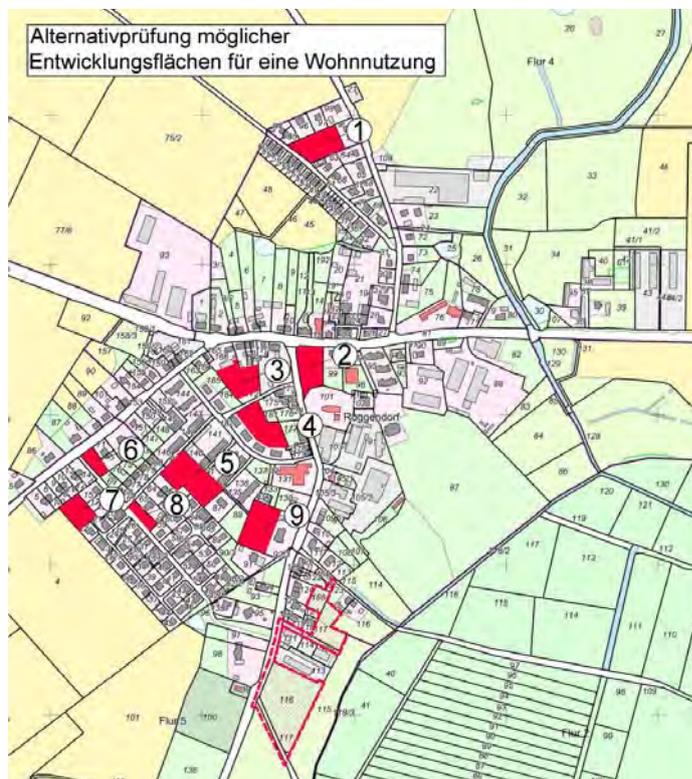
Im Geltungsbereich wurden keine Bäume zum Erhalt festgesetzt sind. Die vorhandenen Großbäume auf dem westlich gelegenen Friedhof liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die zu schützenden Abstände werden im Bebauungsplan Nr. 7 berücksichtigt.

6. PLANUNG

PLANUNGSZIEL

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. Östlich der Marienthaler Str.	Die Gartenanlage prägt in diesem Bereich der 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.

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. NHN und WA2 mit 51,00 m ü. NHN*

FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsgebietes sind ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO und Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

ALLGEMEINES

- 1.1 Für die Grundstücke hat die Grundstücksgröße mindestens 600 m² zu betragen (§ 9 (1) 3 BauGB).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 2.1 Die maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist festgesetzt innerhalb des Baugebietes mit einer maximalen Höhe von 9,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF), oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

- 2.2 Die maximale Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss der baulichen Anlagen ist bezogen auf Normalhöhennull (NHN) und im WA1 mit 50,50 m ü. NHN und im WA2 mit 51,00 m ü. NHN festgesetzt.
- 2.3 Innerhalb WA1 und WA2 darf die zulässige Grundfläche für
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 3. und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 25% der festgesetzten Grundfläche überschritten werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

- 3.1 Unzulässig sind auch Häuser in Blockbauweise, die in Blockbohlenbautechnik errichtet werden.
- 3.2 Die Dacheindeckungen sind nur in den Farben Rot, Rot/Braun, Schwarz und Anthrazit zulässig. Dacheindeckungen sind auch als Grün- oder Reetdächer zulässig. Metalldächer sind in jeglicher Ausfertigung unzulässig. Im Plangeltungsbereich sind für die Dachflächen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig.
- 3.3 Die Dachneigung beträgt, in Anpassung an die umliegende Bebauung 23° - 50°. Bei II-geschossigen Gebäuden kann die Mindestdachneigung 18° betragen. Die festgesetzten Dachneigungen sind für untergeordnete Vorbauten (sog. Kapitängiebels, Friesengiebel, Zwerchgiebel) bis zu 70° zulässig. Die Dachneigung darf bei Gründächern die festgesetzte Dachneigung unterschreiten.
- 3.4 Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Um an der zentralen Abwasserentsorgung angebunden zu sein, ist ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz des Zweckverbandes Schweriner Umland möglich.

Das verunreinigte Niederschlagswasser von Dächern und privat versiegelten Flächen ist in das Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Die Gemeinde Roggendorf kann als Niederschlagswasser beseitigungspflichtige Gemeinde regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird. Der Anschluss wird, wenn erforderlich, an die zentrale Regenwasserleitung im Ort oder über eine neu zu verlegende Leitung in Richtung der Kneeser Straße (K48) gesichert.

Versorgungseinrichtungen

Der Zweckverband Radegast betreibt die zentrale Trinkwasserversorgung über eine Trinkwasserleitung DN 80-100 mm.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über die WEMAG AG.

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt.

Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten. Kommen in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung ist die Höhe der Löschwassermenge, die erforderlich ist, im Einzelfall nachzuweisen. In dem Nachweis ist die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes einzubeziehen.

Eine Löschwasserenntnahmestelle befindet sich ca. 150 m westlich des Plangeltungsbereiches.



Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierte Straßen und Wegen führt

erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in der Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Werden Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

8. DENKMALSCHUTZ

§ 11 DSchG M-V - Fund von Denkmalen:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denkmalfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die Denkmalfachbehörde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Denkmals oder zu seiner wissenschaftlichen Erforschung erforderlich ist.

9. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

9.1 AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Roggendorf, direkt an die Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 6 anschließend. Das Plangebiet umfasst auf der Flur 5, Flurstück 116, Teilfläche 117 und auf der Flur 6, Flurstück 117, 138 und 188, in der Gemarkung Roggendorf. Hier soll ein neues Wohngebiet aus insgesamt 14 Einfamilienhäusern mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude entwickelt werden. Das Plangebiet bildet den neuen Ortsrand an der Stelle in Richtung Süden bzw. Südosten.

Die Planung wird in normales Verfahren durchgeführt. Die Planfläche ist insgesamt ca. 14.263 m² groß.

Planungsziel

Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 7 ist die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde als allgemeines Wohngebiet.

Übergreifendes Ziel der Gemeinde ist es, auch die ländlichen Siedlungen als funktionierende und zukunftsfähige Wohngebiete weiter zu entwickeln und neuen attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Die Fläche umfasst 14 Grundstücke, davon 10 südlich und 4 nördlich, die über verkehrsberuhigte Straßen von der Kneeser Straße (K48) erschlossen werden.

Die Grundstücke haben eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m², mit zweigeschossiger Bebauung und es sind Häuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,4 begrenzt.

Für Garagen, Stellplätze inkl. Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche um 25 % überschritten werden.

Die Gesamtgebäudehöhe ist mit 9,50 m begrenzt.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt worden.

Die Verkehrsfläche im nördlichen Planbereich wird verkehrsberuhigend mit wassergebundenen Material ausgebaut. Die Verkehrsflächen im südlichen Planbereich werden so ausgebaut, dass der nördliche Bereich des an der Südwestgrenze vorhandenen Schotterwegs etwas verbreitert und mit Asphalt befestigt wird. Der südliche Teil des Weges bleibt als Schotterweg bestehen. Die Erschließungsstraße im südlichen Wohnbereich wird ebenso verkehrsberuhigend aber in vollversiegelte Bauweise ausgebaut.

Flächenaufstellung Planung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.418 m ²
Verkehrsflächen:	3.355 m ²
davon: Kneeser Straße (K 48) (vorh.)	890 m ²
Weg Schotter	810 m ²
davon vorh. Schotter	350 m ²
neu Asphalt	460 m ²
Erschließung nördlicher Fläche (wassergeb.)	540 m ²
Erschließung südlicher Fläche (Pflaster)	990 m ²
Erschließung Flurstück 188 (wassergeb.)	125 m ²
Fläche für Versorgungsanlage	80 m ²
Grünfläche privat	<u>410 m²</u>

Gesamt:

14.263 m²

9.2 EINGRIFFS – UND AUSGLEICHSERMITTLUNG

Grundlagen für die Bilanzierung

Gemäß § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach den „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ von 2018 (HzE) vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Mecklenburg-Vorpommern.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffes sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Der „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 30.10.2007 regelt Eingriffe in Einzelbäumen, Alleen, Baumreihen sowie Baumgruppen.

6.2.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V) herausgegebenen Biotopkartieranleitung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

Angaben zum Plangebiet, Bestand

Der Plangeltungsbereich umfasst den südlichen Teil der Gemeinde Roggendorf und schließt sich der örtlichen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie dem Friedhof an. Das Plangebiet wird in die Teilbereiche Nord und Süd aufgeteilt. Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil und außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich eine Fläche mit privater Garagenanlage. Die südliche Planfläche wurde für klein parzellierte Gartenanlagen mit kleinen Gartenhütten genutzt. Die Fläche ist als strukturarme Kleingartenanlage (PKA) zu bezeichnen. Die Anlage inklusive Hütten befindet sich bereits im Abbruch, das Abbruchgut ist abgeräumt. Da die vorhandene Versiegelung aufgrund des Abbruches, nicht mehr zu ermitteln ist, wird, gemäß dem § 3 des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG), von der maximal zugelassenen Grundfläche einer Gartenlaube mit höchstens 24 m² pro Kleingarten ausgegangen. Ein Kleingarten soll nicht größer sein als 400 m². Gemäß Luftbild sind die Kleingärten um die 200 m² groß. Insgesamt sind ca. 30 Kleingärten auf der Fläche vorhanden gewesen. Somit waren ca. 720 m² Grundfläche für Gartenlauben zugelassen. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 0,1.

Die nördliche Planfläche zwischen bereits bebauten Grundstücken, liegt auf einer landwirtschaftlichen, intensiv genutzten Grünlandfläche. Diese Fläche ist als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) zu bezeichnen. Im Norden schließt die bestehende Bebauung an. Östlich und südlich des Plangebietes gelegen befindet sich weiteres, intensiv bewirtschaftetes Grünland. Ca. 40-50 m weiter östlich befindet sich das

Fließgewässer Bek (Gewässer Nr. L 01 des Wasser- und Bodenverbands Boize-Sude-Schaale) und danach das Waldgebiet /Moorgebiet „Großes Moor“ (Roggendorfer Moor). Der Abstand baulicher Anlage zur Sicherung des östlich gelegenen Waldes wird gemäß § 20 LWaldG (*Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten*) eingehalten.

Im Straßengraben an der östlichen Seite der Kneeser Straße, ca. 15 m nördlich der Einmündung des Schotterweges, befindet sich eine Stieleiche (*Quercus robur*) mit Stammdurchmesser von 0,3, Stammumfang von 0,9 m und Kronendurchmesser von 8 m. Gemäß dem Baumschutzkompensationserlass sind Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm geschützt. Bei einer eventuellen Fällung dieser Eiche ist der Baumschutzerlass M-V zu beachten.

Das Plangebiet bildet somit den neuen bebauten Ortsrand an der Stelle in Richtung Süden und Südosten.

Die Kneesere Straße bildet die westliche Grenze, der Schotterweg die südwestliche Grenze des Plangebietes.

Das Plangebiet befand sich als Grenzbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schaalsee-Landschaft“. Das Landschaftsschutzgebiet „Schaalsee-Landschaft“ bildet ein Teil des Biosphärenreservat Schaalsee.

Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens wurde für das Plangebiet ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der Biosphärenreservatamt Schaalsee-Elbe gestellt. Mit dem Bescheid vom 18.12.2023 von der Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe wurde das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet „Schaalseelandschaft“ herausgenommen.

Das Waldgebiet bzw. das Moorgebiet „Großes Moor“ (Roggendorfer Moor) ist als „Erlen – (und Birken-) Bruch nasser eutropher Standort“ (WNR) bezeichnet. Das Moorgebiet ist nach § 20 NatSchAG M-V als geschütztes Biotop ausgewiesen und bildet eine Kernzone in das Biosphärenreservat Schaalsee. Die Grünlandfläche zwischen dem Plangebiet und dem Wald bildet eine zur Kernzone dazugehörnde Pflegezone.

Flächenaufstellung Bestand:

Kleingartenareal (PKA)	8.150 m ²
davon vorhandene Versiegelung 720 m ² (Versiegelungsgrad 0,1)	
Grünland, intensiv genutzt (GIM)	4.413 m ²
Verkehrsflächen: Kneeser Straße (K 48) (OVL)	890 m ²
Weg (Schotter) (OVU)	<u>810 m²</u>
Gesamt:	14.263 m ²

9.2.1.1. Ermittlung des Biotopwertes

Bei der Ermittlung des Biotopwertes wird jedem vorkommenden Biototyp ein Wert entsprechend einer vorgegebenen Tabelle zugeordnet (vgl. HzE 2018, Anlage 3). Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Jeder Wertstufe wird mit Ausnahme der Wertstufe 0, nach der folgenden Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1-Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Biotoptyp	Planung	Wertstufe nach HzE	Durchschnittlicher Biotopwert
13.7.2 Strukturarme Kleingarten (PKA), Versiegelungsgrad 0,1	WA allg. Wohngebiet: 7.080 m ² Planstraße vollversiegelt 990 m ² Fläche für Versorgung: 80 m ²	0	0,9
9.3.2 Intensivgrünland aus Mineralstandorte (GIM)	WA allg. Wohngebiet: 3.748 m ² Planstraße teilversiegelt: 665 m ²	1	1,5
14.7.3 Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt (OVU)	Straße vollversiegelt: 810 m ²	0	0,5
14.7.5 Straße (OVL)	Straße vollversiegelt 890 m ²	0	0
4.3.2 Beeinträchtigter Bach (FBB)	40 m außerhalb des Plangebietes	2	3
1.1.2Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte (WNR)	40-50 m außerhalb des Plangebietes,	2	3

9.2.1.2. Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor entsprechend HzE 2018).

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,00
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet,	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark,	1,50
* als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlage und Windparks	

Mit dem Bescheid vom 18.12.2023 des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe wurde das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet „Schaalseelandschaft“ herausgenommen.

Das Plangebiet befindet sich im 100-Meterbereich von vorhandener Straße sowie Siedlungen. Dadurch ergibt es sich ein Lagefaktor von 0,75.

9.2.1.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 6.2.1.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 6.2.1.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
---	---	--	---	---------------------------	---	--

Biotoptyp	Planung	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung
13.7.2 Strukturarme Kleingarten (PKA), Versiegelungsgrad 0,1	7.430 m ²	0,9	0,75	5.015 m ²
9.3.2 Intensiv-Grünland aus Mineralstandorte (GIM)	4.413 m ²	1,5	0,75	4.965 m ²
14.7.3 Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt (OVU)	460 m ²	0,5	0,75	172 m ²
14.7.5 Straße (OVL)	890 m ²	0	0,75	0
Summe:				10.152 m²

9.2.1.4. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen, Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies gemäß HZE 2018 bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Die ggf. betroffene Waldfläche (Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte) hat eine Wertstufe von 2. Die Waldfläche wird entsprechend vom Vorhaben nicht mittelbar beeinträchtigt.

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen, Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ist für das Planverfahren somit nicht erforderlich.

9.2.1.5. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die vorgesehene Planung ist neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtung entstehen. Deshalb ist gemäß HzE 2018 biotoptypabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Flächen in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
---	---	--	---	---

Für das ca. 10.418 m² großes allgemeines Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für Garagen, Stellplätze inkl. Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche um 25 % überschritten werden. Somit darf insgesamt eine Fläche von 5.209 m² versiegelt werden.

Bei der Berechnung der Neuversiegelung ist die vorhandene Versiegelung (Kleingartenlauben) von ca. 720 m² abzuziehen. Somit wird von einer Neuversiegelung von 4.489 m² ausgegangen.

Für die geplante Vollversiegelung der bereits teilversiegelten Verkehrsflächen wird eine Zuschlag von 0,3 (0,5 – 0,2) ausgegangen.

	Planung teil-/vollversiegelter Flächen in m ²	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung in m ²
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 + 25% Abzug vorh. Versiegelung 720 m ²	4.489 m ²	0,5	2.244 m ²
Verkehrsflächen (Vollversiegelung)	990 m ²	0,5	495 m ²
Verkehrsflächen (Teilversiegelung in Vollversiegelung)	460 m ²	0,3	138 m ²
Verkehrsflächen (Teilversiegelung)	665 m ²	0,2	133 m ²
Fläche für Versorgung	80 m ²	0,5	40 m ²
Summe:			3.050 m²

9.2.1.6. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ) (Pkt. 6.2.1.3)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ) (Pkt. 6.2.1.4)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ) (Pkt. 6.2.1.5)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
--	---	---	---	--	---	--

	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ) (Pkt. 6.2.1.3)	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung (m ² EFÄ) (Pkt. 6.2.1.4)	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ) (Pkt. 6.2.1.5)	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
B-Plan Nr. 7	10.152 m ²	0	3.050 m ²	13.202 m ² EFÄ

9.3 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

Im WA1 sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Niveauveränderungen von mehr als 0,20 m außerhalb zulässig errichteter baulicher Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen) und deren notwendiger Schüttkegel unzulässig.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist auf dem Grundstück über Regenrückhaltung oder Retention zu sammeln und zu verwerten (Nutzung als Brauchwasser möglich). Zusätzlich ist auf der nicht versiegelten Fläche eine schadlose und naturnahe Versickerung zu gewährleisten. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das öffentliche System einzuleiten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Tötung von ungefährdeten Brutvögeln der Gehölze bzw. eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Eingriffe (Fällen, Rückschnitt) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Gestaltungsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in das Ortsbild und schaffen einen harmonischen Übergang zu umliegenden Siedlungsbereichen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Auf den Grundstücken ist jeweils ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Gehölzart:

Folgende Sorten sind z.B. zu verwenden:

Äpfeln:	Birnen:	Pflaumen:	Kirschen:
Alkmene	Blumenbachs Butterbirne	Hauszwetschge	Büttners rote Knorpel
Gelber Richard	Gellerts Butterbirne	Anna Späht	Dönissens gelbe Knorpel
Gravensteiner	Graf Moltke	Auerbacher	Große schwarze Knorpel
Ontario-Apfel	Gräfin von Paris	Graf Althans Reneklode	Knauffs Schwarze
Klarapfel	Rote Bergamotte	Königin Viktoria	Ludwigs frühe
Prinz Albrecht	Triumph de Vienne	Oullins Reneklode	Morellenfeuer

Pflanzgut: Hochstämme, Stammhöhe zum untersten Kronentrieb 150-170 cm, mind. 12-14 cm Stammumfang

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 80 x 80 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Heckenpflanzungen an der Ostgrenze

Als Abgrenzung des Baugebietes in Richtung Osten ist an der Ostgrenze, eine zweireihige Hecke, aus standortheimischen Feldgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgegangene Pflanzen sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen.

Gehölzarten: Folgende Sorten sind z.B. zu verwenden:

- Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)	- Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
- Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)	- Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
- Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	- Holzbirne	(<i>Pyrus pyrastrer</i>)
- Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)	- Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
- Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	- Faulbaum	(<i>Rahmnus frangula</i>)
- Rot-Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)	- Strauchrosen, heimisch	(<i>Rosa spec.</i>)
- Esche	(<i>Fraxinus exelsior</i>)	- Brombeer-Arten	(<i>Rubus div. spec.</i>)
- Gem. Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)	- Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
- Espe	(<i>Populus tremula</i>)	- Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Pflanzgut: Hecke: leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv, Pflanzabstand 1 m x 1 m

Pflege: Wie bei der Knickpflege, sind in regelmäßigen Abständen alle 10- 15 Jahre die Gehölze auf dem Stock setzen. Gehölzschnitt ist aufgrund des Faunaschutzes, nur in der Zeit vom 1. Okt. bis 28/29 Februar durchzuführen.

Die Hecke ist gegen Verbiss landschaftsgerecht einzuzäunen.

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.

Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Grundstücksabgrenzungen

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind Hecken, Feldsteinmauern und auch Holzzäune besonders geeignet. Hierdurch kann eine ortstypische, harmonische Eingrünung der Grundstücke erreicht werden, die sich an der ortstypischen Gestaltung orientiert.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B. (Pflanzung von 3 Stück/ lfdm):

Feldahorn (*Acer campestre*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen) sowie *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Externer Ausgleich für die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden

Der erforderliche Ausgleich von insgesamt 13.202 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für die 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. Die Maßnahme erfolgte im November/Dezember 2022. Die Ausgleichsmaßnahme wurde vom Grundstückseigentümer im Zuge des Baus eines Güllebeckens durchgeführt. Mit dem Bescheid von der Biosphärenreservatamt - Schaalsee-Elbe vom 03.01.2024 gibt es für diese Maßnahme eine Überkompensation von 15.495 KFÄ (Stand 02.01.2024) welche für die erforderliche Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Roggendorf verwendet werden kann.

10. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen ob die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslöst und ob artenschutzrechtliche Handlungsbedarf erforderlich ist.

Auf Grundlage einer Potenzialabschätzung hat das Gutachterbüro Martin Bauer aus Grevesmühlen im Dezember 2023 einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) mit folgenden Ergebnissen erstellt:

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Potenzialabschätzung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Plangeltungsbereich. Eine potenzielle Betroffenheit weiterer Artengruppen ist im Rahmen der Relevanzprüfung auszuschließen. Es wurde in Anlehnung an die HzE (2018) verfahren.

Brutvögel

Aufgrund der Vorbelastung durch die westlich angrenzende Siedlungsnutzung ist im Nahbereich nicht mit wertgebenden gefährdeten Arten der Gehölzstrukturen zu rechnen. Störungsempfindliche Brutvogelarten sowie Arten mit einem hohen Minimalarealanspruch konnten ausgeschlossen werden. Alle potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind mit Ausnahme des Weißstorches gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 als „besonders geschützt“ aufgeführt. Der Weißstorch ist im Anhang I als „streng geschützt“ aufgeführt. Das Grünland im Plangeltungsbereich hat potenziell eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat für den Weißstorch. Im Roggendorf befindet sich ein besetzter

Weißstorchhorst ca. 300 m vom Vorhabengebiet entfernt. Im Horstumfeld befinden sich großflächig extensiv genutzte Feuchtwiesen, so dass das Plangebiet mit der beanspruchten Grünlandfläche mit 1.300 m² unter der Relevanzschwelle liegt.

Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Vermeidungsmaßnahme:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dürfen Eingriffe (Fällen, Rückschnitt) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen ist von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Der Plangeltungsbereich stellt keine besondere Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblichen Bestandteil des Lebensraumes der potenziell vorkommenden Arten (Waldeidechse, Blindschleiche, Ringelnatter) dar. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Das Tötungsverbot wird durch die Durchführung von folgenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Vermeidungsmaßnahme:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Amphibien

Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegt kein potenzielles Amphibienlaichgewässer. Die Torfstichgewässer bzw. die Flachwasserbereiche im Roggendorfer Moor stellen ein Vermehrungsgewässer für Amphibien dar. Das Moor selbst erfüllt die Funktion als Landlebensraum und Winterquartier.

Aufgrund der Habitatstrukturen des Plangeltungsbereiches ist mit Erdkröte, Teichfrosch, Teichmolch, Laubfrosch und Moorfrosch zu rechnen. Die Planfläche, insbesondere die aufgelassene Gartenanlage, stellt eine nachgeordnete Funktion als Winterquartier dar. Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblicher Bestandteil des Lebensraumes für Amphibien. Das Roggendorfer Moor erfüllt die Funktion als Lebensraum und Winterquartier. Gezielte Wanderungsbeziehungen durch das Plangebiet geben es auch aufgrund der angrenzenden Bebauung und der Straßensituation der Kneeser Straße nicht. Es können aber einzelne Tiere auf der nicht zielgerichteten Migration der Jungtiere den Plangeltungsbereich queren.

Vermeidungsmaßnahme:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Abgesehen von den genannten Regelungen für Brutvogelarten, Reptilien und Amphibien sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erforderlich.

Um eine landschaftsangepasste Eingrünung zu erreichen, ist am geplanten Wohngebiet an der östlichen Seite in Richtung des Roggendorfer Moores eine Anpflanzung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Form von einem 2 Meter breitem Pflanzstreifen festgesetzt.

11. BIOGASANLAGE

Die Gemeinde Roggendorf verfügt bereits über eine Biogasanlage an der B 208, gegenüber der Grundschule Roggendorf. Bezüglich Wohnbebauung in unmittelbarer Umgebung einer Biogasanlage gibt es aus dem Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus vom 30.09.2009 Anforderungen zur Vermeidung und Verminderung von Gerüchen, Lärm und sonstigen Emissionen, Vorsorge vor sonstigen Gefahren, Zuständigkeiten.

Folgende Abstände der Gärbehälter, Gasspeicher und Gasaufbereitungsanlagen von der nächstgelegenen Wohnbebauung Dritter im Sinne der TA Luft sollen außerhalb von Industriegebieten und abseits bestehender Tierhaltungsanlagen bei der Planung von gewerblichen Neuanlagen nicht unterschritten werden:



- für Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von weniger als einem Megawatt oder einer produzierten Jahresmenge an Biogas kleiner als 1,2 Mio. Kubikmeter:
100 Meter
- für Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von einem bis zwei Megawatt oder einer produzierten Jahresmenge an Biogas von 1,2 bis 2,3 Mio. Kubikmetern:
150 Meter
- für Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von größer als zwei Megawatt oder einer produzierten Jahresmenge an Biogas von mehr als 2,3 Mio. Kubikmetern:
300 Meter.

Die bereits bestehende Biogasanlage hat zu dem geplanten Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Roggendorf einen Abstand von 500-600 Meter und somit ausreichend Entfernung zu dem Störfallbetrieb.

12. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

13. UMWELTBERICHT

Für den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Roggendorf sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Hierbei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des künftigen Bauleitplans ermittelt und nach § 2a Abs. 1 BauGB in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet. Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Planbegründung gesondert darzustellen.

Für den Bebauungsplan Nr. 7 wird entsprechend § 2a Abs. 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

13.1. EINLEITUNG

13.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Roggendorf, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Gemeinde Roggendorf plant ein allgemeines Wohngebiet mit einer Einfamilienhausbebauung für ca. 14 Grundstücke zu entwickeln.

Planungsziel der Gemeinde ist es, mit dem Bebauungsplan der bestehenden anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegenzukommen und die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Roggendorf voranzutreiben.

Übergreifendes Ziel der Gemeinde ist es, auch die ländlichen Siedlungen als funktionierende und zukunftsfähige Wohngebiete weiter zu entwickeln und neuen attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Für den Standort wurden die Flurstücke an der Kneeser Straße gewählt, welche bislang für eine Kleingartenanlage genutzt wurden. Da seit Jahren Nachfrage nach

Kleingartengrundstücken sinkt, bietet sich eine Umnutzung der Fläche zu dauerhaftem Wohnbauland an. Die Anlage inklusive Hütten befindet sich bereits im Abbruch, das Abbruchgut ist abgeräumt.

Das Wohngebiet ist in einer nördlichen und einer südlichen Bereich aufgeteilt.

Auf der Flur 5, Flurstück 116, Teilfläche 117 und auf der Flur 6, Flurstück 117, 138 und 188 sind 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, davon 10 im südlichen und 4 im nördlichen Bereich geplant. Die Teilbereiche sollen über verkehrsberuhigte Straßen von der Kneeser Straße (K48) aus erschlossen werden.

Nördlich und westlich des Plangebietes liegen durch Einfamilienhausbebauung geprägte Wohngebiete und in deren Anschluss der Ortskern von Roggendorf. Im Osten und Süden schließt sich der Landschaftsraum an.

Die Gemeinde hat am 08.09.2021 beschlossen 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" den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Roggendorf aufzustellen.

Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Angaben zum Standort

Die Gemeinde Roggendorf liegt im Biosphärenreservat Schaalsee, im Südwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern, nahe der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Gemeinde Roggendorf ist dem Amt Gadebusch zugeordnet.

Roggendorf wird im Norden von den Gemeinden Königsfeld, im Nordosten von Holdorf, im Osten von Gadebusch, im Süden von Krembz, im Südwesten von Kneese, im Westen von Mustin sowie im Nordwesten von Dechow umgeben.

Der Plangeltungsbereich umfasst den südlichen Teil der Gemeinde Roggendorf und schließt sich der örtlichen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie dem Friedhof an. Das Plangebiet wird in die Teilbereiche Nord und Süd aufgeteilt. Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil und außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich eine Fläche mit privater Garagenanlage. Die südliche Planfläche wurde für klein parzellierte Gartenanlagen mit kleinen Gartenhütten genutzt. Die Anlage inklusive Hütten befindet sich bereits im Abbruch, das Abbruchgut ist abgeräumt.

Die nördliche Planfläche zwischen bereits bebauten Grundstücken, liegt auf einer landwirtschaftlichen, intensiv genutzten Grünlandfläche. Diese Fläche ist als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) zu bezeichnen. Im Norden schließt die bestehende Bebauung an. Östlich und südlich des Plangebietes gelegen befindet sich weiteres, intensiv bewirtschaftetes Grünland. Ca. 40-50 m weiter östlich befindet sich das Fließgewässer Bek (Gewässer Nr. L 01 des Wasser- und Bodenverbands Boize-Sude-Schaale) und danach das Waldgebiet /Moorgebiet „Großes Moor“ (Roggendorfer Moor).

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 1,43 ha.

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Gemeinde Roggendorf beabsichtigt auf der Flur 5, Flurstück 116, Teilfläche 117 und auf der Flur 6, Flurstück 117, 138 und 188 ein neues allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Auf der Planfläche soll insgesamt 14 Wohnhäusern mit jeweils höchstens 2 Wohneinheiten entstehen.

Eine Eingrünung aus freiwachsende Hecke in Richtung Osten, soll das Baugebiet in der Landschaft integrieren sowie als Puffer zum Roggendorfer Moor dienen.

Die Planfläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

Das geplante Wohngebiet wird über verkehrsberuhigte Straßen von der Kneeser Straße (K48) aus erschlossen.

Die Eingrünung des Gebietes wird im Osten über eine 2 m breite freiwachsende Heckenanlage an der östlichen Plangrenze als landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft bzw. zum Roggendorfer Moor.

Der erforderliche Ausgleich von insgesamt 13.202 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser 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.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,43 ha, davon ist geplant:

Nettobauland mit Stellplätzen (WA)		1,04 ha
Versiegelte Fläche	0,52 ha	
Private Gartenfläche	0,52 ha	
Straßenverkehrsfläche öffentliche		0,34 ha
Fläche für Versorgung		0,01 ha
Private Grünfläche		0,04 ha

13.1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan Nr. 7 von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 berücksichtigt wurden

Die folgenden Tabellen stellen die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange für die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt wurden, dar.

Fachgesetze:

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
Mensch	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</p> <p>§ 50 BImSchG Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen, andererseits möglichst räumlich zu trennen</p> <p>§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG Zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen sind vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.</p>	
Tiere und Pflanzen	<p>§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere lebensfähige</p>	Maßnahmen zur Kompensation der verlorengegangenen Biotopwerten

	<p>Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und den Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen.</p> <p>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG Zu dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p> <p>§ 1 Abs.- 6 Nr. 7a BauGB Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p>	<p>Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange: Maßnahmen zur Erhaltung sowie Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p> <p>Maßnahmen zur Kompensation der verlorengegangenen Biotopwerten</p> <p>Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange: Maßnahmen zur Erhaltung sowie Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p> <p>Siehe die oben aufgezählten Maßnahmen</p>
Boden	<p>§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit ihre Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.</p> <p>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen</p> <p>§ 1 BBodSchG Nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</p>	<p>Bodenschutzmaßnahmen</p> <p>Maßnahmen zur Kompensation für die Neuversiegelung der Flächen.</p>
Wasser	<p>§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WGH) Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben.</p> <p>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlagsabflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.</p> <p>EU-Wasserrahmenrichtlinie</p>	<p>Fachgerechte Regenwasserbewirtschaftung.</p> <p>Vgl. oben genannte Maßnahmen</p>
Klima	<p>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs-</p>	<p>Berücksichtigung der angrenzenden</p>

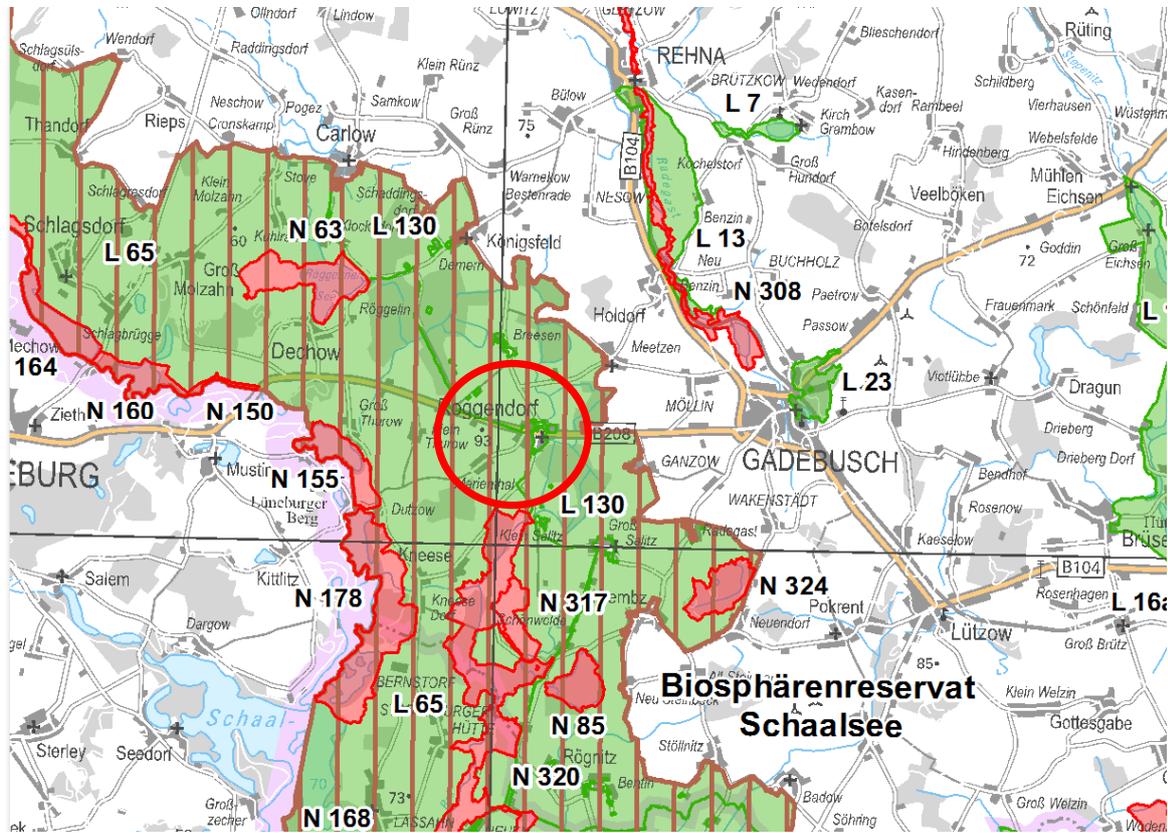
	<p>und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung, wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt einer besonderen Bedeutung zu.</p> <p>§ 1 Abs. 5 BauGB Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.</p>	<p>Gehölzstruktur im Osten sowie die Festsetzung von ergänzenden Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes als klimaausgleichende Strukturen.</p>
Landschaft und Ortsbild	<p>§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p> <p>§ 1 Abs. 6 BNatSchG Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihre Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Außenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.</p>	<p>Berücksichtigung der angrenzenden Grünstrukturen sowie Festsetzung von ergänzenden Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes und als landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft</p> <p>Maßnahmen wie oben genannt.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</p>	<p>Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.</p>

Fachplanung:

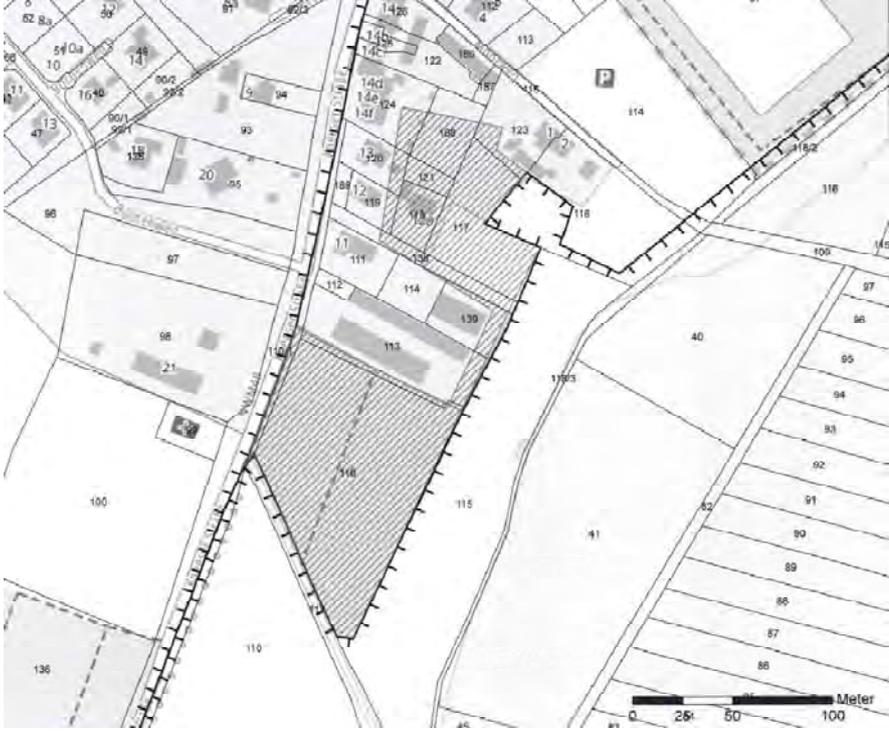
Landesraumentwicklungsplan (LEP M-V 2016)	<p>Die Gemeinde Roggendorf befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p> <p>Ferner befindet sich die Gemeinde innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus. Hier sollen die natur- und kulturräumlichen Potenziale erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Die Sicherung der Funktion für</p>
--	---

	<p>Tourismus und Erholung soll besonderes Gewicht beigemessen werden.</p> <p>Das Roggendorfer Moor, südlich des Plangebietes, ist als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Bei Beeinträchtigungen von Vorhaben in diesen Gebieten, sind diese Vorhaben auszuschließen.</p>
<p>Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP Westmecklenburg 2011)</p>	<p>Die Gemeinde Roggendorf befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Hier sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Dabei ist die Entwicklung von Angeboten des Naturtourismus hervorzuheben.</p> <p>Die Gemeinde gehört zum ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Hier soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p> <p>Die Gemeinde befindet sich innerhalb des Großschutzgebietes „Biosphärenreservat Schaalsee“ an der Grenze zu einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und gehört zum Biotopverbund im weiteren Sinne.</p> <p>Das Roggendorfer Moor befindet sich innerhalb eines Vorranggebiets Naturschutz und Landschaftspflege.</p> <p>Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen orten zu konzentrieren, (nächst gelegenen ist Gadebusch). In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.</p>
<p>Landschaftsprogramm (GLP 2003)</p>	<p>Die Gemeinde Roggendorf befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, bzw. innerhalb des Biosphärenreservates Schaalsee. Das Plangebiet zusammen mit dem Ortskern Roggendorf ist aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.</p> <p>Der Roggendorfer Moor ist als einem Mooregebiet mit Regenerationsbedarf bezeichnet.</p> <p>Für das ans Roggendorfer Moor angrenzende Fließgewässer sind eine vorrangige Strukturverbesserung naturferner Abschnitte und eine Wiederherstellung der Durchgängigkeit als Entwicklungsziel vorgesehen.</p>
<p>Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 1.Fortschreibung (GLRP VM 2008)</p>	<p>Der gutachtliche Landschaftsrahmenplan formuliert für das Plangebiet die gleiche Ziele und Aussagen wie das Landschaftsprogramm.</p> <p>Die Gemeinde Roggendorf befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, bzw. innerhalb des Biosphärenreservates Schaalsee. Das Plangebiet zusammen mit dem Ortskern Roggendorf ist aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.</p> <p>Der Roggendorfer Moor ist als einem Mooregebiet mit Regenerationsbedarf bezeichnet.</p> <p>Für das ans Roggendorfer Moor angrenzende Fließgewässer sind eine vorrangige Strukturverbesserung naturferner Abschnitte und eine Wiederherstellung der Durchgängigkeit als Entwicklungsziel vorgesehen.</p>

Nationale Schutzgebiete:

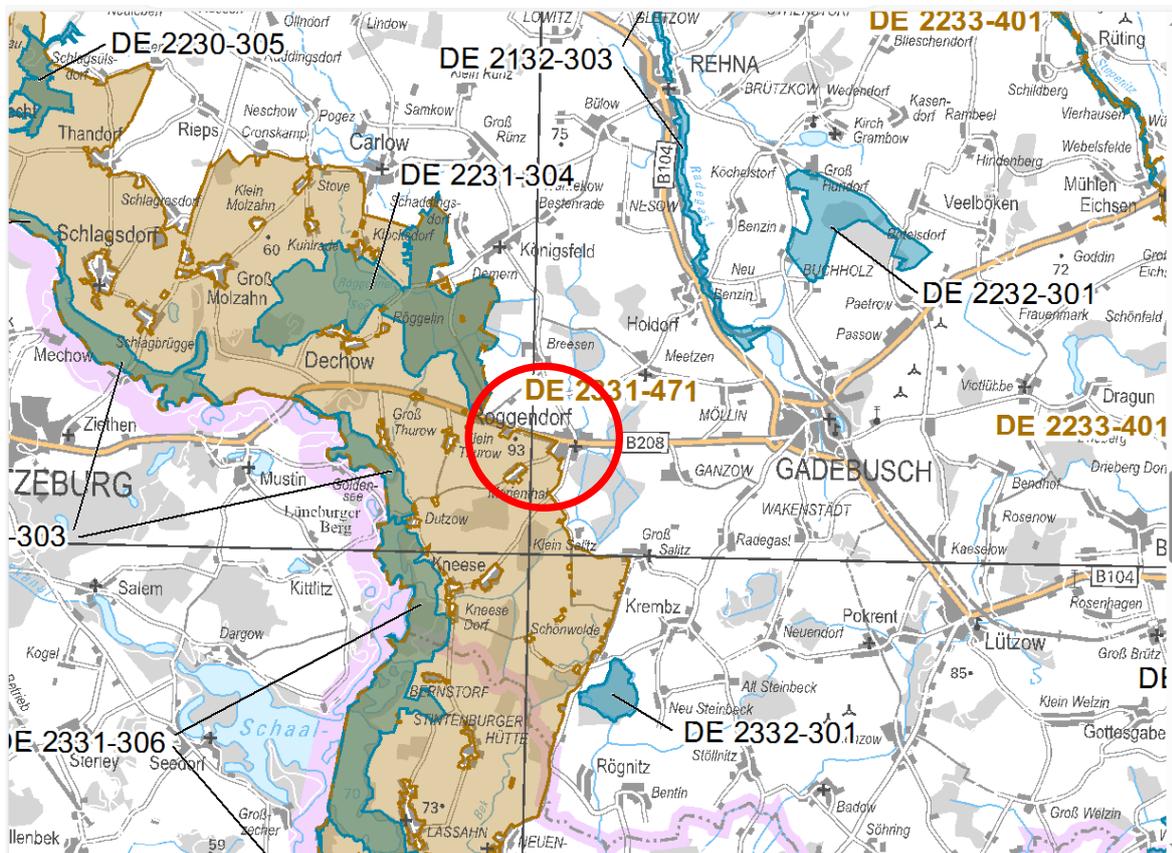


Schutzgebiete	Betroffenheit
<p>Landschaftsschutzgebiet „Schaalsee-Landschaft“ L 130</p>	<p>Das Plangeltungsbereich grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Schaalsee-Landschaft“. Das Plangeltungsbereich wurde mit dem Bescheid vom Dezember 2023 aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen um hier das Wohngebiet entwickeln zu können. Der Schutzzweck des 6.377 ha großen Landschaftsschutzgebiets wird festgesetzt wegen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) der Erhaltung und Wiederherstellung eines für mitteleuropäische Verhältnisse hinsichtlich seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit einzigartiges Gebietes, 2) die charakteristischen Strukturen einer alten bäuerlichen Kulturlandschaft 3) der besonderen Bedeutung für die Erholung, 4) der Erhaltung vielfältiger zum hochspezialisierten und gefährdeter Lebensgemeinschaften und Biotope wie Erlen-Eschenwälder, Bruchwälder, mesophilen und bodensaure Laubwälder, Magerrasen, feucht- und Nasswiesen, Großseggenriede, natürlichen Verlandungsgesellschaften und Moore sowie deren unmittelbarer Umgebung, 5) der Erhaltung der Lebensräume für eine Reihe in ihrem Bestand gefährdeter oder geschützter wildlebender Tier- und Pflanzenarten

	<p>wie Kranich, Schwarzmilan, Weißstorch, Acker-Filzkraut und Sumpf-Blutauge</p> <p>6) der Wahrung von charakteristischen Strukturen einer alten bäuerlichen Kulturlandschaft und Sicherung von deren Erholungs- und Bildungswert,</p> <p>7) der Zugehörigkeit zur überwiegend schon durch das Biosphärenreservat Schaalsee unter Schutz gestellten geomorphologischen Einheit eines eiszeitliche entstandenen Rinnensystems zum Zweck der Sicherung eines geomorphologische einheitlichen Landschaftsraumes,</p> <p>8) der Erhaltung und Förderung des tierökologisch-funktionalen Zusammenhanges zum Biosphärenreservat Schaalsee.</p> <p> <input type="checkbox"/> Flurstücke <input checked="" type="checkbox"/> Aus dem LSG entlassene Fläche <input checked="" type="checkbox"/> Grenze des Landschaftsschutzgebietes </p>  <p><i>Darstellung Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet / Abgrenzungskarte</i></p>
<p>Biosphärenreservat Schaalsee</p>	<p>Das Biosphärenreservat Schaalsee (16.191 ha groß) wurde im Jahr 2000 durch die UNESCO als internationales UNESCO-Biosphärenreservat anerkannt.</p> <p>Mit der Ausweisung des Biosphärenreservates Schaalsee wird bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> - die für mitteleuropäische Verhältnisse einzigartige Seenlandschaft in ihrer Unversehrtheit zu erhalten oder dort, wo es gestört ist, wiederherzustellen, - die Lebensgemeinschaften nährstoffärmerer Seen und Mooren sowie eine möglichst artenreiche Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten oder wiederherzustellen, - die charakteristischen Strukturen einer alten bäuerlichen Kulturlandschaft zu bewahren und damit deren Erholungswert und Bildungswert zu sichern, - den Zusammenhang und die Ergänzung zum schleswig-holsteinischen

	<p>Naturpark „Lauenburgische Seen“ herzustellen. Weiterhin wird als Schutzzweck die Förderung der Strukturverbesserung der ehemaligen Grenzregion formuliert.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates. Im Vordergrund stehen hier die Entwicklung einer ausgewogenen, umweltverträglichen Landnutzung und Regionalentwicklung. Das Roggendorfer Moor, südlich des Plangebietes, gehört zu den Kernzonen. Als Kernzonen sind überwiegend Landschaftsausschnitte ausgewiesen, die dem unbeeinflussten Naturzustand sehr nahe kommen. Nur hier soll auf jegliche menschliche Nutzung verzichtet werden, damit weitgehend natürliche Ökosysteme erhalten bleiben oder sich entwickeln können.</p>
--	---

Europäische Schutzgebiete:



Schutzgebiete	Betroffenheit
Natura 2000-Gebiet	Das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2331-471 „Schaalsee-Landschaft“ grenzt an die Ortslage Roggendorf.
Europäische Vogelschutzgebiet DE 2331-471 „Schaalsee-Landschaft“	Der Schutzzweck für ein Vogelschutzgebiet wird im Wesentlichen von den Zielarten abgeleitet. Zu den Zielarten im „Schaalsee-Landschaft“ gehören sowohl Brutvögel als auch Zug- und Rastvögel. Zu den Arten, für die die Schaalseelandschaft vor allem als rast- und Überwinterungsgebiet eine überdurchschnittliche Bedeutung hat, gehören Blässgans, Haubentaucher, Saatgans, Reiherente, Tafelente, Kranich und Zwergmöwe. Für die Arten Eisvogel, Flussschwalbe, Gänsesäger, Knäkente, Kolbenente, Kranich, Raubwürger, Neuntöter, Weißstorch, Mittelspecht,

	<p>Rohrdommel, Rotmilan und Seeadler ist die Schallseelandschaft vor allem als Brutgebiet von besonderer Bedeutung.</p> <p>Durch die vorhandene angrenzende Bebauung sowie die vormalige Nutzung der größte Teil der Planfläche als Kleingartenareal ist das Plangebiet bereits vorbelastet.</p> <p>Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schaalsee-Landschaft“ (DE 2331-471) ist vom Gutachterbüro Marin Bauer im Dezember 2023 durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass vom Vorhaben keine Wirkungen auf die Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schaalsee-Landschaft“ (DE 2331-471) ausgehen. Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes (DE 2331-471) zu bewerten.</p>
<p>Natura 2000-Gebiet FFH DE 2231-304 „Wald- und Moorlandschaft um den Roggelineer See“</p>	<p>Das FFH-Gebiet DE 2231-304 „Wald- und Moorlandschaft um den Roggelineer See“ befindet sich mit seiner südöstlichen Spitze ca. 2,6 km vom Plangebiet entfernt. Die Bundesstraße 208 verläuft zwischen dem Schutzgebiet und dem Plangebiet.</p> <p>Das FFH-Gebiet besteht aus komplexen Landschaftsausschnitt mit einem Flachsee, zahlreichen Kleingewässern, sauren Zwischenmooren, größeren Moorwaldbereichen, Resten von Pfeifengraswiesen, Grünländern verschiedener Feuchtestufen sowie größeren Buchenwaldbeständen.</p> <p>Der Erhalt und die Entwicklung dieses großräumigen und reich strukturierten Biotopkomplexes ist das übergreifende Ziel des FFH-Gebietes.</p> <p>Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebietes sowie durch die trennende Wirkung der Bundesstraße 208, ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets hat.</p>

Fachgutachten

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse sowie die Versickerungsmöglichkeit auf der Fläche ist ein Bodengutachten mit sechs Bohrproben vom IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mBH aus Wittenförden im September 2023 erstellt worden.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung ist zum Bebauungsplan Nr. 7 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung vom Büro Martin Bauer aus Grevesmühlen im Dezember 2023 erstellt worden.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schaalsee-Landschaft“ (DE 2331-471) ist vom Büro Martin Bauer aus Grevesmühlen im Dezember 2023 erstellt worden.

13.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN JE SCHUTZGUT EINSCHLIESSLICH ETWAIGER WECHSELWIRKUNGEN

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

13.2.1 Schutzgut Mensch

13.2.1.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Erholung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft, Bebauungs- und Versiegelungsgrad sowie Infrastruktur zur naturverträglichen Erholung wie u. a. Fuß-, Reit- und Fahrradwege bestimmen u. a. die Eignung einer Fläche für die Erholung.

Die Planfläche befindet sich am südlichen Ortsrand in der Nähe vom Roggendorfer Moor. Die Kneeser Straße ist Bestandteil eines regional bedeutsamen Radroutennetzes.

Die Planfläche in sich, ist als ehemaligem Kleingartenareal nicht direkt für Erholungssuchenden zugänglich.

Lärm

Die Betroffenheit bezieht sich hauptsächlich auf Verkehrslärm.

Die Planfläche wird im Westen von der Kneeser Straße betroffen. Die Straße ist keine große Durchfahrtsstraße, somit ist keine große Lärmbelastung zu erwarten.

Zwischen den Bereichen WA1 und WA2 liegen Grundstücke, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 sind.

Auf dem südlichen Bereich dieser Fläche (Flurstücksnummer 113) befindet sich eine Anlage, die ursprünglich als Garagenanlage genutzt wurde. Teilweise ist dies noch der Fall, ein Teil der Anlage wird als private Abstellmöglichkeiten genutzt. Aufgrund der teilweise schwierigen Anfahrmöglichkeiten der Garagen, wird eine 100% Garagennutzung nicht mehr möglich sein.

Aufgrund der Nutzung wird von dieser Anlage kein Lärm ausgehen, der die Richtwerte, die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zulässig sind, überschreitet.

Auf dem nördlichen Bereich befindet sich ein kleiner KFZ-Reparaturbetrieb mit einem angeschlossenen KFZ-Handel.

Aufgrund der Größe des Betriebes und dass die Reparaturarbeiten in einer Halle stattfinden, ist auch hier eine Lärmbelastung, die über denen eines WA-Gebietes hinausgehen, nicht gegeben.

Luftschadstoffe

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Wohngebiete durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Baugebietes führt aber zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung.

Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben

Südlich der Planfläche befindet sich eine Ackerfläche. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Biogasanlage:

Die bestehende Biogasanlage an der B 208 hat zum geplanten Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 einen Abstand von 500 – 600 Meter und somit ausreichend Entfernung zum Störfallbetrieb.

13.2.1.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Bei Umsetzung der Planung wird ein neues Wohngebiet mit dazugehöriger Erschließung entstehen.

Erholung

Durch eine Bebauung der Fläche wird die Kleingartenareal sowie eine kleine Weide überbaut bzw. der Blick von der Kneeser Straße zum Roggendorfer Moorgebiet im Osten an der Stelle verbaut.

Lärm

Mit dem geplanten Wohngebiet wird ein neues Verkehrsaufkommen durch die neuen Bewohner entstehen. Vor allem die vorhandene Straße Kneeser Straße als Durchfahrt-Wohnstraßen wird betroffen. Durch die geringe Größe des geplanten Wohngebiets, sind die Auswirkungen relativ gering.

13.2.1.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Erholung

Durch Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes werden die nachhaltigen Auswirkungen verringert.

Durch die geplante Eingrünung des Baugebietes im Osten, durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken, wird für einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft sowie für eine landschaftsgerechte Eingliederung in die Ortslage gesorgt, was für die Erholung und für das Landschaftsbild an der Stelle positiv ist.

13.2.2 Schutzgut Pflanzen

13.2.2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Vegetation eines Gebietes ermöglicht eine Beurteilung der Standortverhältnisse, Nutzungen und Vorbelastungen sowie der Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Das Plangeltungsbereich besteht aus einer, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünlandfläche (GIM) und einer ehemals genutzten Fläche für kleinteilig parzellierten Gärten (als strukturarmer Kleingartenareal (PKA) bezeichnet), deren Hütten und Bewuchs zum größten Teil beseitigt wurden.

Ca. 40-50 m östlich davon befindet sich der Roggendorfer Moor. Dazwischen liegt eine Grünlandfläche, die als Pufferzone zum Moor bildet. Das Waldgebiet bzw. das Moorgebiet „Großes Moor“ (Roggendorfer Moor) ist als „Erlen – (und Birken-) Bruch nasser eutropher Standort“ (WNR) bezeichnet. Das Moorgebiet ist nach § 20 NatSchAG M-V als geschütztes Biotop ausgewiesen und bildet eine Kernzone in das Biosphärenreservat Schaalsee. Die Grünlandfläche zwischen dem Plangebiet und dem Wald bildet eine zur Kernzone dazugehörige Pflegezone.

Nördlich und westlich des Plangebietes liegen durch Einfamilienhausbebauung geprägte Wohngebiete und in deren Anschluss der Ortskern von Roggendorf. Im Osten und Süden schließt sich der Landschaftsraum an.

13.2.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Durch die Umsetzung der Planung mit vorgesehener Flächenversiegelung werden Biotoptypen wie ehemalige, strukturarme Kleingartenareal sowie eine Fläche Intensivgrünland überbaut und Bereiche für die Pflanzen als Lebensraum fallen aus.

13.2.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für die Beseitigung der Biotoptypen ist eine Kompensation von 10.152 m² erforderlich. Die Berechnung der erforderlichen Kompensation ist unter Ziffer 6.2.1.3 aufgeführt. Zusätzlich wird die Versiegelung der Grundstücke durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,40 begrenzt. Auf den freien Flächen werden Gärten angelegt. Die Gärten bilden neue Lebensräume für Pflanzen. Zusätzlich werden Festsetzungen wie Baumpflanzungen im auf den Grundstücken sowie Heckenpflanzungen an der östlichen Plangrenze, getroffen. Somit bietet das Baugebiet neue Lebensräume für die Flora.

13.2.3 Schutzgut Tiere

13.2.3.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Zur Untersuchung einer eventuellen Betroffenheit des Schutzgütes Fauna im Bezug auf der Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Gutachterbüro Martin Bauer aus Grevesmühlen im Dezember 2023 erstellt worden.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Potenzialabschätzung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Plangeltungsbereich. Eine potenzielle Betroffenheit weiterer Artengruppen ist im Rahmen der Relevanzprüfung auszuschließen. Es wurde in Anlehnung an die HzE (2018) verfahren.

Brutvögel

Aufgrund der Vorbelastung durch die westlich angrenzende Siedlungsnutzung ist im Nahbereich nicht mit wertgebenden gefährdeten Arten der Gehölzstrukturen zu rechnen. Störungsempfindliche Brutvogelarten sowie Arten mit einem hohen Minimalarealanspruch konnten ausgeschlossen werden. Alle potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind mit Ausnahme des Weißstorches gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 als „besonders geschützt“ aufgeführt. Der Weißstorch ist im Anhang I als „streng geschützt“ aufgeführt. Das Grünland im Plangeltungsbereich hat potenziell eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat für den Weißstorch. Im Roggendorf befindet sich ein besetzter Weißstorchhorst ca. 300 m vom Vorhabengebiet entfernt. Im Horstumfeld befinden sich großflächig extensiv genutzte Feuchtwiesen, so dass das Plangebiet mit der beanspruchten Grünlandfläche mit 1.300 m² unter der Relevanzschwelle liegt.

Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen ist von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Der Plangeltungsbereich stellt keine besondere Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblichen Bestandteil des Lebensraumes der potenziell vorkommenden Arten (Waldeidechse, Blindschleiche, Ringelnatter) dar

Amphibien

Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegt kein potenzielles Amphibienlaichgewässer. Die Torfstichgewässer bzw. die Flachwasserbereiche im Roggendorfer Moor stellen ein Vermehrungsgewässer für Amphibien dar. Das Moor selbst erfüllt die Funktion als Landlebensraum und Winterquartier.

Aufgrund der Habitatstrukturen des Plangeltungsbereiches ist mit Erdkröte, Teichfrosch, Teichmolch, Laubfrosch und Moorfrosch zu rechnen. Die Planfläche, insbesondere die

aufgelassene Gartenanlage, stellt eine nachgeordnete Funktion als Winterquartier dar. Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblicher Bestandteil des Lebensraumes für Amphibien. Das Roggendorfer Moor erfüllt die Funktion als Lebensraum und Winterquartier.

13.2.3.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch das Vorhaben werden Flächen überbaut die potenziell als Brut- und Nahrungshabitat diverse Tierarten dienen könnten. Es sind indirekte Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten während der Brutperiode einsetzen und Brutvögel innerhalb des Wirkraumes dadurch während der Brut gestört werden.

Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Es ist auch nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Bezüglich der Amphibien geben es aufgrund der angrenzenden Bebauung und der Straßenbereich der Kneeser Straße keine gezielten Wanderungsbeziehungen durch das Plangebiet. Es können aber einzelne Tiere auf der nicht zielgerichteten Migration der Jungtiere den Plangeltungsbereich queren.

13.2.3.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um eine Tötung von ungefährdeten Brutvögeln der Gehölze bzw. eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Eingriffe (Fällen, Rückschnitt) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei den Reptilien und den Amphibien, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

13.2.4 Schutzgut Boden

13.2.4.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Der Boden im südlichen Plangebiet besteht, gemäß dem Bodengutachten, aus schwach kiesigem Sand, Sand-Lehm-Wechsellagerung und sandig, stark schluffigem Geschiebelehm (Ortsrand). Der Boden im mittleren Planungsbereich besteht aus schwach kiesigem Sand sowie feinsandigem Schluff. Der Boden im nördlichen Plangebiet besteht aus stark schluffigem Sand und stark schluffigem Geschiebelehm.

Da die gesamte Planfläche gar nicht bis leicht gärtnerisch (südlich) und landwirtschaftlich (nördlich) genutzt wurde, ist der Boden innerhalb des Plangeltungsbereiches durch die Nutzung zum Teil geringfügig überformt. Eine Bebauung der Fläche führt zu einer erhöhten Belastung und somit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im Vergleich mit der Ursprungssituation.

13.2.4.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung als Wohngebiet mit zugehöriger Erschließung führt zu einer Versiegelung der Flächen sowie zur Flächeninanspruchnahme und Verdichtung von Boden. Die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird durch die Erweiterung zusätzlich entzogen. Insgesamt dürfen 5.479 m² Fläche neu vollversiegelt, 460

m² teilversiegelte Flächen vollversiegelt und 665 m² teilversiegelt werden. Für die Neuversiegelung ist ein Ausgleich von insgesamt 3.050 m² erforderlich (vgl. Ziffer 6.2.1.5).

13.2.4.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in den Boden wird auf den Flurstücke 77 und 78 der Flur 2, Gemarkung Groß Salitz in der Gemeinde Krembz, erbracht.

Durch eine Minimierung der vollversiegelten Fläche bei den neuen Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrassen oder Rasengitter werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden reduziert.

13.2.5 Schutzgut Wasser

13.2.5.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB so zu erarbeiten, dass auch nachfolgenden Generationen, ohne Einschränkungen, alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Der Wasserhaushalt des Gebietes ist vor allem durch die eiszeitliche Entstehung gekennzeichnet.

Gemäß Bodengutachten ist der Wasserstand im Gebiet relativ hoch (zwischen 0,8 und 1,9 m), vor allem im östlichen Bereich, in Richtung des Waldgebietes.

13.2.5.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Versiegelung einer Fläche führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser.

13.2.5.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß Bodengutachten ist eine Versickerung auf der Planfläche teils eingeschränkt bzw. nur in der Sandschicht in der Tiefe ca. 0,65 – ca. 1,00 m möglich. Das bedeutet, dass auf den Grundstücken eine Versickerung teils nur eingeschränkt im Oberboden und in den Sanden der Schicht 3 machbar ist. Ansonsten sind schwach bis sehr schwach durchlässige Böden in Verbindung mit hohen Wasserständen vorhanden.

Das Niederschlagswasser von Dächern und privat versiegelten Flächen ist in das Grundstück so weit wie möglich zu versickern bzw. zu verwerten. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen ist das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Die Gemeinde Roggendorf kann als Niederschlagswasser beseitigungspflichtige Gemeinde regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird. Der Anschluss wird, wenn erforderlich, an die zentrale Regenwasserleitung im Ort über eine neu zu verlegende Leitung in Richtung der Kneeser Straße (K48) gesichert.

Durch offenporige Versiegelung und Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert.

Oberflächengewässer gibt es im Plangeltungsbereich selbst nicht, allerdings befindet sich östlich davon ein Fließgewässer „Bek“ als Abgrenzung des Waldes.

13.2.6 Schutzgut Luft

13.2.6.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die zentrale Funktion des Schutzgutes Luft ist der lufthygienische Ausgleich der anthropogen entstandenen Belastungen. Hierbei fungiert Luft als Trägermedium, wobei die Luftqualität definiert wird über den Grad der Belastung (Anreicherung) durch Schadstoffe, Stäube und Gerüche. Außerdem fungiert Luft auch als Transportmedium, indem Schadstoffe weitergeleitet werden.

Als Oberziel einer wirksamen Vorsorge vor Luftverunreinigungen lässt sich formulieren: Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung einer Luftqualität, die gesunden (abiotischen) Lebensgrundlagen, standorttypische Entwicklungen von Pflanzen und Tiere sowie die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden sind zu gewährleisten.

Infolgedessen ergeben sich zwei Zielrichtungen bei der Betrachtung des Schutzgutes Luft:

1. Menschliche Gesundheit und menschliches Wohlbefinden
2. Schutzökologische Systeme

Unter den lufthygienischen Hauptbeeinträchtigungsfaktoren sind vor allem die Emissionen von Gasen, Staub, Aerosolen und Abwärme zu nennen.

13.2.6.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu Flächenversiegelung sowie zu Luftschadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Aufgrund der relativ geringen Größe der Planfläche ist eine eventuelle Belastung eher gering zu bemessen.

13.2.6.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie Baumpflanzungen auf den Grundstücken sowie die Eingrünung des Plangebietes mit einer 2-reihigen, freiwachsenden Heckenanlage im Osten, führen zu einer Verringerung und zu einem Ausgleich der Beeinträchtigungen im Schutzgut Luft.

13.2.7 Schutzgut Klima

13.2.7.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Boden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einzustellen pflegen. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Unter den lufthygienischen Hauptbeeinträchtigungsfaktoren sind – wie beim Schutzgut Luft – vor allem die Emissionen zu nennen. Zu den Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Klimas zählt aber auch die Versiegelung. Sie kann bodennahes Klima, Strömungsverhalten, Verhältnis Einstrahlung/Ausstrahlung (Albedo) und Luftfeuchte verändern. Weiterhin kann auch die Änderung von Nutzungen oder Vegetationsdecke eine Rolle spielen.

13.2.7.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Durch den Bebauungsplan Nr. 7 wird eine intensivere Nutzung (Versiegelung durch Bebauung mit Erschließung) erlaubt als im jetzigen Zustand (ehem. Kleingartenareal und Grünlandfläche).

Durch die Versiegelung, durch Verkehr und Bebauung, gibt es Anlage- und betriebsbedingt zusätzlich Erwärmungseffekte, das Mikroklima ändert sich.

Durch eine geplante Begrünung im Planungsgebiet werden die Erwärmungseffekte der Baukörper vermindert. Da das Plangebiet relativ klein ist, sind hierdurch jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

13.2.7.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie Baumpflanzungen auf den Grundstücken sowie zur Eingrünung des Plangebietes, tragen zu einer positiven Auswirkung für das Lokalklima bei.

13.2.8 Schutzgut Landschaft

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird umgeben von der Planfläche des Bebauungsplanes Nr. 6 bzw. von Wohnbebauung. Die Kneeser Straße trennt den Plangeltungsbereich von weiterer Bebauung und dem Friedhof ab. Im Osten und Süden befindet sich weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Baumbestand und Gehölzstrukturen. Der bestehende Wald östlich des gesamten Plangeltungsbereiches bildet eine markante Kulisse.

Das Gelände fällt von Westen in Richtung Osten ab.

Mit der Umsetzung der Planung wird der bebaute Ortsrand weiter in Richtung Süden verschoben.

13.2.8.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Neben der Zielsetzung, die ökologischen Funktionen einer Landschaft nachhaltig zu sichern, besteht ebenso der gesetzliche Auftrag, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig gesichert wird. Die vom Menschen wahrgenommene Erscheinungsform der Landschaft, das Landschaftsbild, hat einen großen Einfluss auf das persönliche Wohlbefinden.

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst, wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet.

Das Lebensraumpotential der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander.

Das Landschaftsbild ist das Bild, das sich ein Mensch von einer Landschaft aufgrund verschiedener Einflüsse, die er erlebt und denen er unterworfen ist, macht. Das Erscheinungsbild der Landschaft wird bewertet nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit, deren Grundlage das Zusammenwirken der Landschaftsfaktoren Relief/Boden, Vegetationsstrukturen, Gewässer und Nutzungsformen bildet. Die Qualität des Landschaftsbildes ist aus einem landschaftlichen Gefüge abzuleiten, das über die Grenzen des Plangebietes weit hinausgeht.

Das Plangebiet umfasst zum größten Teil ein Kleingartenareal, der mehr oder weniger bereits abgeräumt ist, sowie eine Grünlandfläche.

Die Planfläche bildet den neuen Ortsrand in Richtung Südosten bzw. zum Roggendorfer Moor hin.

13.2.8.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Betroffenheit der Landschaft hängt eng mit der Betroffenheit der anderen Schutzgüter zusammen. Auswirkungen entstehen insbesondere durch die Flächenversiegelung und –inanspruchnahme, auch in Verbindung mit der Errichtung von Baukörpern, die zu einem Verlust von Naturnähe, Eigenart und Vielfalt führen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 werden das ehemalige Kleingartenareal und eine Grünlandfläche, direkt an vorhandener Bebauung anschließend, mit Einfamilienhäusern überbaut. Mit einer Überbauung der Fläche wird das freie Blickfeld über die angrenzende Grünlandfläche durch die Errichtung von Hauskörpern verbaut und das Landschaftsbild an der Stelle beeinträchtigt.

13.2.8.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes werden die nachhaltigen Auswirkungen verringert.

Durch die geplante Eingrünung des Baugebietes im Südosten, zum Moorgebiet hin, durch eine Heckenanlage sowie durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken, wird für einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft sowie für eine landschaftsgerechte Eingliederung in die Ortslage gesorgt, was für das Landschaftsbild an der Stelle positiv ist.

13.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

13.2.9.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Innerhalb bzw. im Bereich der Planfläche sind keine Kulturdenkmäler vorhanden. Ca. 325 m östlich davon befindet sich das denkmalgeschützte Herrenhaus Roggendorf mit Parkanlage. Die Parkanlage streckt sich mit seinem Mauer bis ca. 100 m östlich des Plangebietes.

13.2.9.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es sind keine Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ bei der Umsetzung der Planung zu erwarten.

13.2.9.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich bzw. vorgesehen.

13.2.10 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Bebauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Aufgrund der geregelten Neuversiegelung der Fläche und der Kompensation durch externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücke 77 und 78 der Flur 2, Gemarkung Groß Salitz in der Gemeinde Krembz, sowie die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als mäßig zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

13.2.11 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, und ihre Beseitigung und Verwertung

13.2.11.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung vermieden werden können.

13.2.11.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, insbesondere Ab- und Aufbruchmaterialien, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

13.2.11.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

10.2.11.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

13.2.12 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

13.2.12.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde hat eingehend geprüft welche Möglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes noch vorhanden sind für die Ausweisung von Wohngebieten.

Die Ausweisung weiterer, Baugebiete, so wie in der Größenordnung des Bebauungsplanes Nr. 7, ist an keiner Stelle der Gemeinde außer dieser möglich.

12.2.12.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Planfläche als abgeräumtes Kleingartenareal sowie als Grünlandfläche weiterhin so bestehen bleiben. Die Entwicklung eines neuen Wohngebiets ist nicht möglich.

13.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN:

13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine abwägungsrelevanten Kenntnislücken vor.

13.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Bundesimmissionsschutz- (Lärm, Luftqualität), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Wasserhaushalts- (Gewässer), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. artenschutzrechtlichen Minimerungsmaßnahmen obliegen dem Antragssteller der Gemeinde Roggendorf.

Die auf den Privatgrundstücken vorgenommenen Baumpflanzungen gehen in die Obhut der privaten Grundstückseigentümer. Eine Kontrolle durch die Gemeinde wird nach zwei Jahren nach Kauf des Grundstückes vorgenommen.

13.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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.

14. BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggendorf hat den Bebauungsplan Nr. 7 am 28.05.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

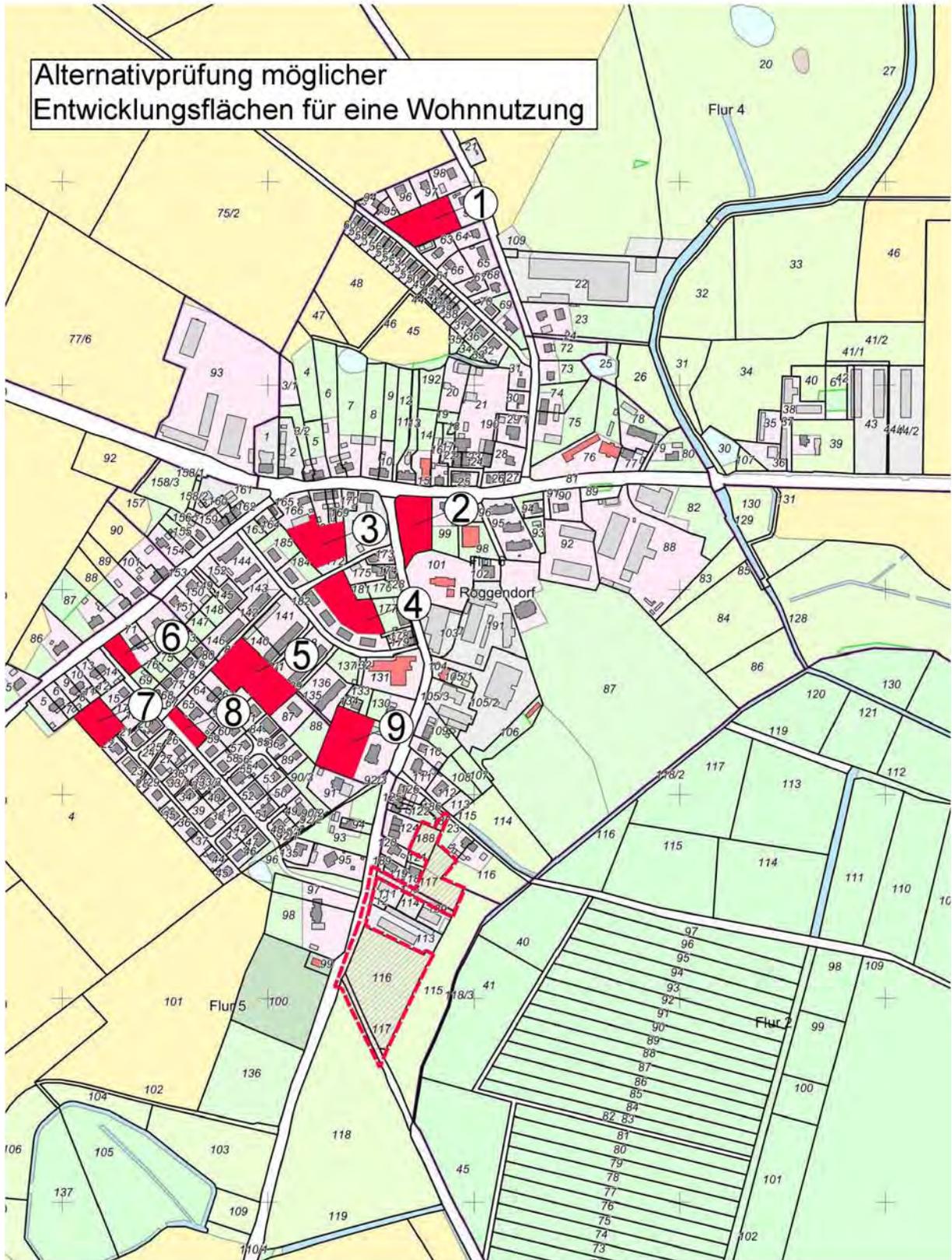
Roggendorf, den

Siegel

-Bürgermeister-

ANLAGE 1

Alternativprüfung möglicher
Entwicklungsflächen für eine Wohnnutzung



Mögliche Entwicklungsfläche für eine Wohnnutzung		1		
Lage: Östlich des Eichenweges Westlich der Breesener Str.				
Eigentum:	öffentlich	privat	X	
Größe der Fläche:	ca 2.900	m ²		
Art des Potentials:				
vorhandene Nutzung: Grünfläche, intensiv bewirtschaftet				
Kriterien zur Potentialabschätzung				
Planungsrecht: Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist sinnvoll.				
Bebauungsplan Nr.				
Planungsstand:				
Beurteilung gemäß		§ 34 BauGB	§ 35 BauGB	
Die Gemeinde besitzt keinen Flächennutzungsplan				
Einfügung der Neubebauung	möglich	X	nicht möglich	
Umfang der möglichen Bebauung	4 Einzelhäuser in Anpassung an die vorhandene Bebauung			
Bedeutung fürs Orts- und Landschaftsbild				
Eine Bebauung mit einen Vollgeschoss fügt sich in das Ortsbild ein. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.				
Erschließung	Die Erschließung ist gesichert.			
Hemmnisse	Die Fläche steht zur Zeit nicht zur Verfügung.			
Weitere Erläuterungen				
Empfehlung	geeignet	möglich	über B-Plan	nicht geeignet
	X			

Mögliche Entwicklungsfläche für eine Wohnnutzung		2	
Lage: Südlich der Gadebuscher Str. Östlich der Kneeser Str.			
Eigentum:	öffentlich		privat
	X		
Größe der Fläche:	ca 2.700	m ²	
Art des Potentials:			
vorhandene Nutzung:		Parkanlage	
Kriterien zur Potentialabschätzung			
Planungsrecht:			
Bebauungsplan Nr.			
Planungsstand:			
Beurteilung gemäß	§ 34 BauGB		§ 35 BauGB
Die Gemeinde besitzt keinen Flächennutzungsplan			
Einfügung der Neubebauung	möglich	nicht möglich	X
Umfang der möglichen Bebauung			
Bedeutung fürs Orts- und Landschaftsbild			
Eine Bebauung würde das Landschaftsbild zerstören. Die Sichtachse zur Kirche ist erforderlich.			
Erschließung	gesichert		
Hemmnisse	Landschafts- und Denkmalschutz		
Weitere Erläuterungen	Eine Bebauung würde das Ortsbild zerstören.		
Empfehlung	geeignet	möglich	über B-Plan
			nicht geeignet
			X

Mögliche Entwicklungsfläche für eine Wohnnutzung		3	
Lage: Südlich der Gadebuscher Str. Östlich der Marienthaler Str.			
Eigentum:	öffentlich	privat	X
Größe der Fläche:	ca 2.750	m ²	
Art des Potentials:			
vorhandene Nutzung:		Gartennutzung	
Kriterien zur Potentialabschätzung			
Planungsrecht:			
Bebauungsplan Nr.			
Planungsstand:			
Beurteilung gemäß	§ 34 BauGB	§ 35 BauGB	
	X		
Die Gemeinde besitzt keinen Flächennutzungsplan			
Einfügung der Neubebauung	möglich	nicht möglich	X
Umfang der möglichen Bebauung			
Bedeutung fürs Orts- und Landschaftsbild			
Die Gartenanlage prägt in diesem Bereich der Gemeinde das Ortsbild.			
Erschließung	gesichert		
Hemmnisse	Privatgärten		
Weitere Erläuterungen	Die Fläche steht nicht zur Verfügung.		
Empfehlung	geeignet	möglich	über B-Plan
			nicht geeignet
			X

Mögliche Entwicklungsfläche für eine Wohnnutzung		4	
Lage: Nördlich des Neubaus Westlich der Kneeser Str.			
Eigentum:	öffentlich	privat	X
Größe der Fläche:	ca 3.100	m ²	
Art des Potentials:			
vorhandene Nutzung:		Private Gartenanlage	
Kriterien zur Potentialabschätzung			
Planungsrecht:			
Bebauungsplan Nr.			
Planungsstand:			
Beurteilung gemäß	§ 34 BauGB		§ 35 BauGB
	X		
Die Gemeinde besitzt keinen Flächennutzungsplan			
Einfügung der Neubebauung	möglich	nicht möglich	X
Umfang der möglichen Bebauung			
Bedeutung fürs Orts- und Landschaftsbild			
Eine Bebauung würde das Ortsbild stark verändern. Das innerörtliche Landschaftsbild wird durch den Wegfall der Gartenanlage negativ verändert.			
Erschließung	gesichert		
Hemmnisse	Die Flächen stehen nicht zur Verfügung.		
Weitere Erläuterungen			
Empfehlung	geeignet	möglich	über B-Plan
			nicht geeignet
			X

Mögliche Entwicklungsfläche für eine Wohnnutzung		5		
Lage: Nördlich des Kniepsoll Östlich des Birkenweges				
Eigentum:	öffentlich		privat	
Größe der Fläche:	ca 4.400	m ²		
Art des Potentials:				
vorhandene Nutzung:		Durch Abbruch baulicher Anlagen eine freie Fläche		
Kriterien zur Potentialabschätzung				
Planungsrecht:				
Bebauungsplan Nr.				
Planungsstand:				
Beurteilung gemäß	§ 34 BauGB		§ 35 BauGB	
	X			
Die Gemeinde besitzt keinen Flächennutzungsplan				
Einfügung der Neubebauung	möglich	X	nicht möglich	
Umfang der möglichen Bebauung	Mehrfamilienhaus ist möglich			
Bedeutung fürs Orts- und Landschaftsbild				
Eine Bebauung der Fläche würde das Ortsbild verbessern.				
Erschließung	gesichert			
Hemmnisse	Es sind keine bekannt.			
Weitere Erläuterungen				
Empfehlung	geeignet	möglich	über B-Plan	nicht geeignet
	X			

Mögliche Entwicklungsfläche für eine Wohnnutzung		6	
Lage: Nördlich des Birkenweges Östlich der Marienthaler Str.			
Eigentum:	öffentlich	privat	X
Größe der Fläche:	ca 900	m ²	
Art des Potentials:			
vorhandene Nutzung:		Gartenanlage	
Kriterien zur Potentialabschätzung			
Planungsrecht:			
Bebauungsplan Nr.			
Planungsstand:			
Beurteilung gemäß	§ 34 BauGB		§ 35 BauGB
	X		
Die Gemeinde besitzt keinen Flächennutzungsplan			
Einfügung der Neubebauung	möglich	X	nicht möglich
Umfang der möglichen Bebauung			
Bedeutung fürs Orts- und Landschaftsbild			
Eine Bebauung der Fläche würde sich ins Ortsbild einfügen.			
Erschließung	gesichert		
Hemmnisse	Die Fläche befindet sich in Privatbesitz		
Weitere Erläuterungen			
Eine Bebauung der Fläche ist möglich, bleibt Garten,			
Empfehlung	geeignet	möglich	über B-Plan
	X		

Mögliche Entwicklungsfläche für eine Wohnnutzung		7		
Lage: Südlich des Birkenweges Östlich der Marienthaler Str.				
Eigentum:	öffentlich		privat	
Größe der Fläche:	ca 1.800	m ²		
Art des Potentials:		vorhandene Nutzung: Obstwiese		
Kriterien zur Potentialabschätzung				
Planungsrecht:				
Bebauungsplan Nr.				
Planungsstand:				
Beurteilung gemäß	§ 34 BauGB		§ 35 BauGB	
Die Gemeinde besitzt keinen Flächennutzungsplan				
Einfügung der Neubebauung	möglich		nicht möglich	X
Umfang der möglichen Bebauung				
Bedeutung fürs Orts- und Landschaftsbild				
Die Obstwiese prägt in diesem Bereich das Ortsbild und ergänzt das Landschaftsbild.				
Erschließung	gesichert			
Hemmnisse				
Die derzeitige Nutzung schließt eine Bebauung aus.				
Weitere Erläuterungen				
Empfehlung	geeignet	möglich	über B-Plan	nicht geeignet X

Mögliche Entwicklungsfläche für eine Wohnnutzung		8	
Lage: Nördlich des Birkenweges Östlich des Neubaus			
Eigentum:	öffentlich	privat	
Größe der Fläche:	ca 800	m ²	
Art des Potentials:			
vorhandene Nutzung:		freie Grünfläche	
Kriterien zur Potentialabschätzung			
Planungsrecht:			
Bebauungsplan Nr.			
Planungsstand:			
Beurteilung gemäß	§ 34 BauGB X		§ 35 BauGB
Die Gemeinde besitzt keinen Flächennutzungsplan			
Einfügung der Neubebauung	möglich	X	nicht möglich
Umfang der möglichen Bebauung			
Bedeutung fürs Orts- und Landschaftsbild			
Eine Bebauung würde sich ins Ortsbild einfügen.			
Erschließung	gesichert		
Hemmnisse	Die Fläche steht nicht zur Verfügung.		
Weitere Erläuterungen			
Empfehlung	geeignet X	möglich	über B-Plan
			nicht geeignet

Mögliche Entwicklungsfläche für eine Wohnnutzung		9	
Lage: Südlich des Neubaus Westlich der Kneeser Str.			
Eigentum:	öffentlich	privat	X
Größe der Fläche:	ca 4.400	m ²	
Art des Potentials:			
vorhandene Nutzung:		Gartenanlage	
Kriterien zur Potentialabschätzung			
Planungsrecht:			
Bebauungsplan Nr.			
Planungsstand:			
Beurteilung gemäß	§ 34 BauGB		§ 35 BauGB
Die Gemeinde hat keinen Flächennutzungsplan			
Einfügung der Neubebauung	möglich	X	nicht möglich
Umfang der möglichen Bebauung	Wohnhausbebauung		
Bedeutung fürs Orts- und Landschaftsbild			
Eine Bebauung muss sich ins Ortsbild einfügen.			
Erschließung	nicht gesichert		
Hemmnisse			
Die Fläche steht nicht zur Verfügung.			
Weitere Erläuterungen			
Eine Bebauung ist nur über einen Bebauungsplan möglich.			
Empfehlung	geeignet	möglich X	über B-Plan X
			nicht geeignet