

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde Roggendorf

Bebauungsplan Nr. 6

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Datum: März 2020

Verfasser:

BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:

Horst Kühl
Monika Umlandt
Marion Apel

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

GEMEINDE ROGGENDORF Amt Gadebusch



BEBAUUNGSPLAN NR. 6

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Planungsgrundlagen	4
1.3	Lage im Raum / Strukturdaten	6
2.	Geltungsbereich.....	7
3.	Erfordernis der Planaufstellung.....	8
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
5.	Bestand.....	9
6.	Planinhalt.....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4	Verkehrerschließung	11
6.5	Technische Ver- und Entsorgung	11
7.	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V. 15	
8.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	15
9.	Bodenschutz	16
10.	Prüfung der Umweltbelange.....	18
11.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	20
12.	Städtebauliche Daten.....	20

1. Allgemeines

1.1 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).

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- §86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

1.2 Planungsgrundlagen

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Gemeindevertreter auf ihrer Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet „Alte Tankstelle, Kneeser Straße“ gefasst. Die Fläche befindet sich im Innenbereich der bebauten Ortslage von Roggendorf.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen, den europarechtlichen Vorgaben entsprechenden Umweltprüfung.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB gesetzlich definiert als Bebauungspläne der Widernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Widernutzbarmachung von Flächen beinhaltet insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Roggendorfs, südlich des Ortskerns und ist über die Kneeser Straße im Osten und dem Buchenweg im Norden bereits voll erschlossen. Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein bereits bebautes Neubaugebiet, nördlich und westlich befinden sich ältere bauliche Strukturen, im wesentlichen Wohngebäude und südlich des Planbereiches befindet sich der Friedhof der Gemeinde mit den dazugehörigen Gebäuden.

Das Areal ist also eingebunden in bestehende bauliche Strukturen aus Wohngebäuden und Gemeinschaftsgaragen. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht in der Umgebung dieses Bebauungsplanes.

Durch die Planung soll innerörtlicher Wohnraum geschaffen werden, dadurch wird die bisher als Tankstelle genutzte Fläche, jetzt als Fläche zur Schaffung von Wohnraum, wieder aktiviert. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist gegeben.

Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Das vorliegende Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 8.700 m².

Die festgesetzte Wohnbaufläche nimmt davon ca. 8.000 m² in Anspruch.

Unter der Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 für das WA umfasst die überbaubare Grundstücksfläche für diesen Bereich ca. 2.400 m². Diese liegt damit unterhalb der Größenordnung, für die das beschleunigte Verfahren, ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, gewählt werden kann.

Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewendet werden, da die v. g. Ausschlussgründe für den Planbereich nicht vorliegen.

Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Fall wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB und
- dem Monitoring nach §4c BauGB.

Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde Roggendorf hat keinen Flächennutzungsplan, deshalb ist dieser Bebauungsplan genehmigungspflichtig.

Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m² Grundfläche, wie im vorliegenden Fall), gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Abschnitt 9. Prüfung der Umweltbelange).

Die zu überplanende Fläche wurde in der Vergangenheit genutzt als Tankstelle mit dazugehörigen Gebäuden und Überdachungen. Diese Tankstelle ist stillgelegt worden. Ein kleiner Teil wird nur noch in diesem Jahr genutzt und wird zum Jahreswechsel aufgegeben.

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 aus. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Bestandes erkennen.

Der Bebauungsplan „Alte Tankstelle, Kneser Straße“ besteht aus:

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

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

1.3 Lage im Raum / Strukturdaten

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.

2. Geltungsbereich

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

Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Roggendorf, Flur 5 die Flurstücke 97 und 98. Die Fläche ist ca. 0,8 ha groß.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich südlich des Ortszentrums von Roggendorf an der Kneeser Straße. Das Gebiet wird erschlossen über die Kneeser Straße und den Buchenweg. An das Plangebiet grenzen im Norden der Buchenweg, eine Erschließungsstraße für ein Baugebiet, das fast fertig bebaut ist. An der Ostseite befindet sich die Kneeser Straße und daran östlich angrenzend Wohngebäude und als Garagen genutzte Hallen. Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich der Friedhof der Gemeinde Roggendorf. Direkt an das Baugebiet angrenzend befindet sich das Betriebsgebäude des vorgenannten Friedhofs. An der Westseite des Plangeltungsbereiches auf dem Flurstück 101 befinden sich eine Fläche die landwirtschaftlich genutzt wird und der für den Bereich vorgesehene Feuerlöschteich.



Ausschnitt Ortslage Roggendorf mit Lage des Geltungsbereichs

3. Erfordernis der Planaufstellung

Wie bereits vorher unter Punkt 1.2 beschrieben, befand sich auf dem Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 eine Tankstelle.

Ein einheimischer Unternehmer hat die Fläche erworben. Das Gelände ist bereits geräumt. Das beabsichtigte Bauvorhaben, die Errichtung von Gebäuden mit sechs Wohnungen pro Gebäude, ist ohne die Erstellung des Bebauungsplanes nicht möglich. Deshalb wird für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt. Die Gemeinde hält dieses Vorhaben auf Grund der städtebaulichen Situation an der West-, Nord- und Ostseite als Planungsziel der Gemeinde für erforderlich. Die Gemeinde begrüßt daher die Bebauung dieser Fläche und die Nutzung dieser Fläche als allgemeines Wohngebiet.

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ist für die Fläche 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.

Zurzeit ist ein Gebäude geplant. Die Grundstückseigentümer wollen später weitere Wohngebäude errichten, die alle zur Eigennutzung vorgesehen sind.

Die Eigentümer der Fläche wollen die Wohnhäuser, die nacheinander entstehen werden, vielleicht zwei oder drei, so gestalten, dass dort für die Familie ein generationsübergreifender Wohnstandort entsteht.

Ein Vermietungsobjekt ist an dieser Stelle bisher nicht vorgesehen.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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 „Schaalsee-

biet“ 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 derzeit 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 3.113 ha und 976 Einwohnern (Stand: 31.12.2018) 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. 0,8 ha 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, nördlichen und östlichen 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 B-Plan 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 befinden sich vier Bäume, wovon fünf zum Erhalt festgesetzt sind. Die vorhandenen Großbäume auf dem südlich gelegenen Friedhof liegen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, die zu schützenden Abstände werden im B-Plan Nr. 6 berücksichtigt.

Die Betriebstankstelle wird nicht mehr in Anspruch genommen, da die Betriebstankstelle stillgelegt worden ist und die Nebengebäude wie Garagen und Reparaturwerkstätten beseitigt worden sind.

6. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise entstehen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Bebauungsplangebiet sollen vor allem Wohnungen entstehen. Die Art der baulichen Nutzung ist daher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Katalog der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird eingeschränkt.

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden flächenbeanspruchende, gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Der Ausschluss der o. g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes als allgemeines Wohngebiet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden kleinen Baufläche zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf,
- ▶ Zahl der Vollgeschosse,
- ▶ Höhe der baulichen Anlage (als Höchstmaß).

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und Berücksichtigung der in § 1 Abs. 4 BauGB

aufgeführten Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile ist die Grundflächenzahl im Bebauungsplan mit 0,3 festgesetzt worden.

Im Bebauungsplan wird die maximale Firsthöhe mit 11 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Diese Höhe kann erreicht werden bei einer Gesamtbreite möglicher Gebäude von 13,00 m und einer Dachneigung von 50°.

Derartige Gebäude sollen im Bebauungsplan zulässig sein.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Mit der maximalen Eingeschossigkeit passen sich die Gebäude den in der Nachbarschaft befindlichen Wohnhäusern an.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der Höhe fertiger Erdgeschoss-Fußboden (OKFF) über der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe von 55,00 m NHH (Normalhöhennull) bestimmt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im gesamten Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Abstände zu den Nachbargrundstücken.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über zwei Einfahrtmöglichkeiten. An der südöstlichen Seite von der Kneeser Straße und an der nordöstlichen Seite vom Buchenweg aus. Beide Straßen sind in der Lage den anfallenden ein- und ausfahrenden Verkehr aufzunehmen. An der Kneeser Straße befindet sich schon die Einfahrt zur ehemaligen Tankstelle. Da das Gelände an zwei öffentlichen Straßen liegt, ist innerhalb des Bereiches keine öffentliche Erschließung erforderlich. Alle Zuwegungen zu den Gebäuden sind privatrechtlich geregelt und dienen nur der Erschließung der zu errichtenden Wohngebäude.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Über den Zweckverband Radegast wird die Versorgung mit Trinkwasser vom Wasserwerk Carlow gesichert. Eine Trinkwasserhauptleitung befindet sich in der Kneeser Straße. Sie kann zur Versorgung des Standortes genutzt werden.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wird das notwendige Löschwasser in ausreichender Menge aus den in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Hydranten zur Verfügung gestellt.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass

der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen - auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer

Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichlichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für den Standort kann nach Aussagen des Zweckverbandes Radegast über die im öffentlichen Weg befindliche zentrale Abwasserleitung abgeleitet werden.

Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser ist möglichst auf den Grundstücken aufzufangen, um es dem lokalen Wasserhaushalt wieder zur Verfügung zu stellen. Der Anschluss wird, wenn erforderlich, an die zentrale Regenwasserleitung im Ort über eine neu zu verlegende Leitung in Richtung der Kneeser Straße gesichert.

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

Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Roggendorf, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Die Gemeinde Roggendorf kann als Niederschlagswasserbeseitigungspflichtige regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird.

Bei der öffentlichen Erschließung durch die Gemeinde bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein. Für die Einleitung des Abwassers in das Gewässer ist ein Fachbeitrag Wasser zum Nachweis der Vereinbarkeit der Einleitung mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie vorzulegen. Versickerungsanlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BBauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband als Antragsteller auf.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. oder einen anderen Anbieter.

Fernmeldeversorgung

Entlang des öffentlichen Weges an der Grenze zum Baugebiet befinden sich oberirdisch verlaufend Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Die Möglichkeit des Anschlusses für das Baugebiet ist gegeben.

Erdgasversorgung

In den Straßen Kneeser Straße und Buchenweg befinden sich Leitungen des Unternehmens eon/Hanse, die für den Anschluss genutzt werden können.

Abfallwirtschaft

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Die erforderlichen Container für die Wertstoffeffassung sind im angrenzenden Wohngebiet in der Breesener Straße vorhanden und von den neuen Mietern mit zu nutzen.

Die LAGA TR Boden 2004 ist anzuwenden.

Bei ehem. Gewerbeflächen, insbesondere Tankstellen oder Auffüllungen besteht abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20.

Aushubmaterial mit mehr als 10 % Fremdanteilen wie Bauschutt ist i.d.R. nicht als Boden verwertbar sondern einer Wiederaufbereitungsanlage zuzuführen. Sind möglicherweise gefährliche Stoffe wie Schlacken oder Asbest enthalten sind besondere Sorgfalt und Maßnahmen erforderlich.

Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 20.07.2017-)

AbfWG M-V - Abfallwirtschaftsgesetz,

GewAbfV - Gewerbeabfallverordnung - zuletzt geändert 5.7.2017

LAGA M20 - Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen BauGB- Baugesetzbuch, Fassung vom 3.11.2017

DIN 19731 - Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

PAK-Erlass M-V - Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfad es Boden.-Mensch

DIN 19731 - Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

DIN 18915 - Bodenarbeiten

DIN 18300 - Erdarbeiten

DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

Erdarbeiten / Denkmalschutz

Es ist ein Bodendenkmal betroffen. Das Bodendenkmal, 'Roggendorf, Fundplatz 3', befindet sich auf dem Flurstück 98, Flur 5, in der Gemarkung Roggendorf.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes - DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg - Untere Abfallbehörde - zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. Bohrungen im Zuge von Baugrunderschließungen sind meldepflichtig. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung oder auch auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Bodenaushub ist vorrangig wieder auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.

7. Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Die örtlichen Bauvorschriften legen geeignete Maßnahmen fest, die eine gezielte Ortsbildpflege und eine behutsame Integration des Plangebietes in das Ortsbild ermöglichen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umgebungsbereich hergestellt werden. Von umfassenden baugestalterischen Festsetzungen wird jedoch abgesehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Regelungen getroffen zum:

► **Dach**

Es sind rote, braune und schwarze Dacheindeckungen zulässig.

Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen als nicht störende Anlagen sind zulässig.

8. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB ist keine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erforderlich.

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915 zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca.

0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.

- Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist bei Bedarf an Ort und Stelle aufzufangen z.B. in Regenwassertonnen als Gießwasser für Blumen und Gärten. Da der lehmige Untergrund zur Versickerung nicht geeignet ist, erfolgt ansonsten die Oberflächenwasserableitung über eine Regenwasserleitung im öffentlichen Weg in das öffentliche Leitungsnetz. Alle Gebäude und nicht versickerungsfähigen befestigten Freiflächen sind hierzu an die Leitung anzuschließen.
- Die zu schützenden Bäume sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der ganzen Bauphase vor Beschädigung zu schützen und zu sichern, nach DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

Bei Pflanzarbeiten sind die DIN 18 915 und die DIN 18 916 zu beachten.

9. Bodenschutz

Auszäunung von Vegetationsflächen der Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken sind während der Bauphase die vorgesehenen nicht überbauten unbefestigten Flächen (künftige Vegetationsflächen der Baugrundstücke), welche im bisherigen Bestand auch unbefestigt waren durch ortsfeste Abzäunung gegen Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Dies sind mindestens 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Entsprechende Anforderungen sind in der DIN 19639 präzisiert. Ab 5000 m² ist die Anwendung der DIN 19639 vorgesehen. Diese Flächengröße ist mit ca. 0,8 ha erreicht. Weitere Angaben sind der Schrift „Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) - Leitfaden für die Praxis“, BVB- Merkblatt Band 2, Erich-Schmidt-Verlag GmbH & Co.KG, 2013 zu entnehmen. Ortsfeste Auszäunungen sind geeignet, um Bodenschäden durch z.B. Befahren oder Lagerplatznutzung zu vermeiden. Solche werden auch im Bodenschutzplan nach Pkt. 6.1.6 der DIN 19639 vorgesehen. Fahrtrassen und Lagerplätze der Bauphase sollen auf künftig überbaute oder befestigte Flächen konzentriert werden. Ausnahmen können möglicherweise z.B. bei letzten Bauabschnitten zu prüfen sein. Abweichungen sind unter Vorlage eines Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 zu beantragen. Das Bodenschutzkonzept bedarf der Bestätigung der UBodB. Eine nachvollziehbare Ermittlung und Darstellung der Baubedarfsflächen ist als Teil des Ausnahmeantrages erforderlich. Vorgesehene Minderungsmaßnahmen wie z.B. ausreichend mächtige zurückzubauende Baggermatratzen / Baustraßen⁶ sind ebenfalls darzustellen.

Bei einer GRZ von 0,3 zuzüglich 50 % Nebenanlagen können 45 % der Wohnbaufläche zulässigerweise versiegelt werden. Von den 55 % verbleibender Vegetationsflächen hier Dreiviertel (rd. 40 % der Gesamtfläche) durch Auszäunen vor Bodenschäden zu schützen ist i.d.R. zumutbar und angemessen.

Freiflächengestaltung

Freiflächen der Baugrundstücke müssen im Wesentlichen gärtnerisch gestaltet und von Pflanzen bewachsen sein.

Zu den zu schützenden Bodenfunktionen gehört auch der Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Diese Bodenfunktionen sind bei Kies- oder Schottergärten erheblich eingeschränkt. Kiesgärten ohne andere Flächenfunktionen sollen vermieden werden, da dies nicht dem sparsamen und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Freiflächen außerhalb angemessener Wege und Plätze sollen daher gärtnerisch gestaltet oder genutzt werden. Im Sinne des Bodenschutzes sind Schotter- und Kiesgärten keine gärtnerische Gestaltung. Pflanzen (Gehölze oder krautige Pflanzen) sollen prägend sein.¹² Dafür ist es hier angemessen, wenn mindestens 85% der Vegetationsflächen bzw. 40 % der Grundstücksflächen bewachsen sind.

Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz:

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Grundstückseigentümer und alle am Baubeteiligten sind bei schädlichen Bodenveränderungen verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde (UBodB) unverzüglich zu informieren (03841 / 3040 6620, -6622, -0). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können z.B. LAGA-Einstufungen ab Z2 oder auffällige Farbe oder Geruch sein.

Abfallrechtlich erforderliche Deklarationen von Auffüllungen können darüber hinaus Anhaltspunkte auf die baurechtlich erforderliche Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse liefern.

Hier hält die UBodB ausreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für wahrscheinlich gegeben. Nach Angaben der UWB wurden Kraftstofftanks fachgerecht zurückgebaut oder gereinigt. Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen traten dabei nicht zu Tage. Diese können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Kraftstoffbelastungen, insbesondere durch Diesel, sind i.d.R. organoleptisch gut erkennbar. Besondere Aufmerksamkeit ist bei Auffälligkeiten auch geboten, da in mit Kraftstoffen belasteten Bereichen andernorts auch Belastungen durch PAK und Schwermetalle vorkamen. PAK und Schwermetalle sind kaum anders als durch Laboruntersuchungen zu ermitteln.

Sind ehemalige Batterie- oder Altöllagerflächen bekannt oder müssten diese bekannt sein, gebietet es die Sorgfalt im Rahmen der Bauvorbereitung repräsentative In Situ-Untersuchungen durchzuführen. Die Ermittlung von Schadstoffbelastungen ist auch für die Definition von Homogenbereich nach DIN 18300 erforderlich. Die Untere Bodenschutzbehörde sollte bei abfallrechtlichen Einstufungen ab Z1.2 nach LAGA TR Boden 2004 vorsorglich hinzugezogen werden, um frühzeitig zu prüfen, ob Maßnahmen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich werden können.

Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

BauGB - Baugesetzbuch, Fassung vom 3.11.2017

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert 27.09.2017

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 27.09.2017

LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011, zuletzt geändert 5.7.2018

BodSchKostVO M-V - Bodenschutz-Kostenverordnung, vom 25. September 2012, zuletzt geändert 29.08.2017

10. Prüfung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8.000 m². Die Plangrenze des B-Planes grenzt im Norden an den Buchenweg, im Süden an den Friedhof und an die Kneeser Straße. Im Westen an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche

Der Gebäudebestand des Bereiches wurde im Vorwege der Planung bereits beräumt und die Fläche ist größtenteils vegetationsfrei.

Der B-Plan legt für die vier zu erhaltenden Bäume einen Bestandsschutz fest.

Für die vom Bauvorhaben betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Umweltbelange	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete ¹	FFH Gebiete werden nicht überplant. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich internationale Schutzgebiete. SPA Nr. 48 DE 2331-471 Schaalsee Landschaft (Stand 1/2008), (SPA Nr. 14 DE 2331-401 Schaalsee Stand 2005)	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich nationale Schutzgebiete. BRN 2 Biosphärenreservat Schaalsee LSG 130 Schaalsee-Landschaft	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte des Naturschutzes.	Nein
Nach LNatG, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden unter Schutz stehende Bäume.	Ja
Wald	Es befindet sich kein Wald im Geltungsbereich und angrenzend.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst.	(Nein)
Boden	Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bauflächen.	(Nein, da vorher Entsiegelung)

Grund- und Oberflächenwasser	Versiegelte Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw., bei gleichzeitiger guter Versickerungsmöglichkeit. Näheres zum Erfordernis der Klärung und Art der Versickerung der Oberflächenwässer regelt die Erschließungsplanung. Ggf. Überwachung der Verschmutzungen des zur Versickerung gelangenden Oberflächenwassers zum Schutz vor schädlichen Verunreinigungen des Grundwassers notwendig.	(Nein, da vorher Entsiegelung) Nein
Umweltbelange	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Klima und Luft	Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. aber siehe auch unter Vermeidung von Emissionen	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich und für die hier zu beurteilenden Windkraftnutzungen wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch Anlage versiegelter Fläche beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Die geplante Bebauung liegt in der Ortslage. Ggf. Beachtung des Denkmalschutzes notwendig.	Nein
Biologische Vielfalt	Ortslage, größere Grundstücke mit zahlreichem Nebengelass und teilweise landwirtschaftliche Bauten, sowie die Zufahrt zum Park begrenzen das Baugebiet.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. Baudenkmale sind nicht vorhanden.	Nein Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Baugebiet entstehen nur geringe wohngebietstypische Emissionen von Lärm und Licht.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasserentsorgung vorhanden. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagebedingt geringe Emissionen entstehen können.	Nein

Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Lan-

desrecht erforderlich machen. Eingriffe in den Geltungsbereich des SPA Gebietes sind nicht gegeben (westlicher Ortsrand). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des SPA- Gebietes in der südlichen Ortslage. Auf eine Vorprüfung der Erheblichkeit kann daher verzichtet werden.

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind vorgesehen:

- Unbelastetes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort aufzufangen. Eine Versickerung ist aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich.
- Dem Bodenschutz und Vermeidungsgebots wird mit der Nutzung einer innerörtlichen Baubranche entsprochen

11. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch die angrenzende Kneeser Straße (K48), benachbarte Wohngebäude, landwirtschaftliche Hallen und Anlagen (Friedhof) geprägt. Das geplante Wohngebiet fügt sich der umgebenden baulichen Nutzung ein. Nutzungskonflikte sind auszuschließen.

Einwirkungen

Der Geltungsbereich ist Immissionsbelastungen durch die Kneeser Straße (K48) ausgesetzt. Für die zu erwartenden Immissionen wird ein Gutachten erstellt, die darin erforderlichen Festsetzungen werden innerhalb des Textes - Teil B festgesetzt.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 8.700 m ²
davon Wohngebiet	ca. 8.000 m ²
davon öffentlicher Weg	ca. 700 m ²

Roggendorf, 14.05.2010 Sica Jued