

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen zur Satzung der

**Gemeinde Roggentin
Amt Carbäk
Landkreis Rostock**



über den

**Bebauungsplan Nr. 6
*Wohnen im Obstgarten***

für das Gebiet
westlich der Dorfstraße im Süden Roggentins

Vorentwurf

Waren (Müritz), den 10.09.2024



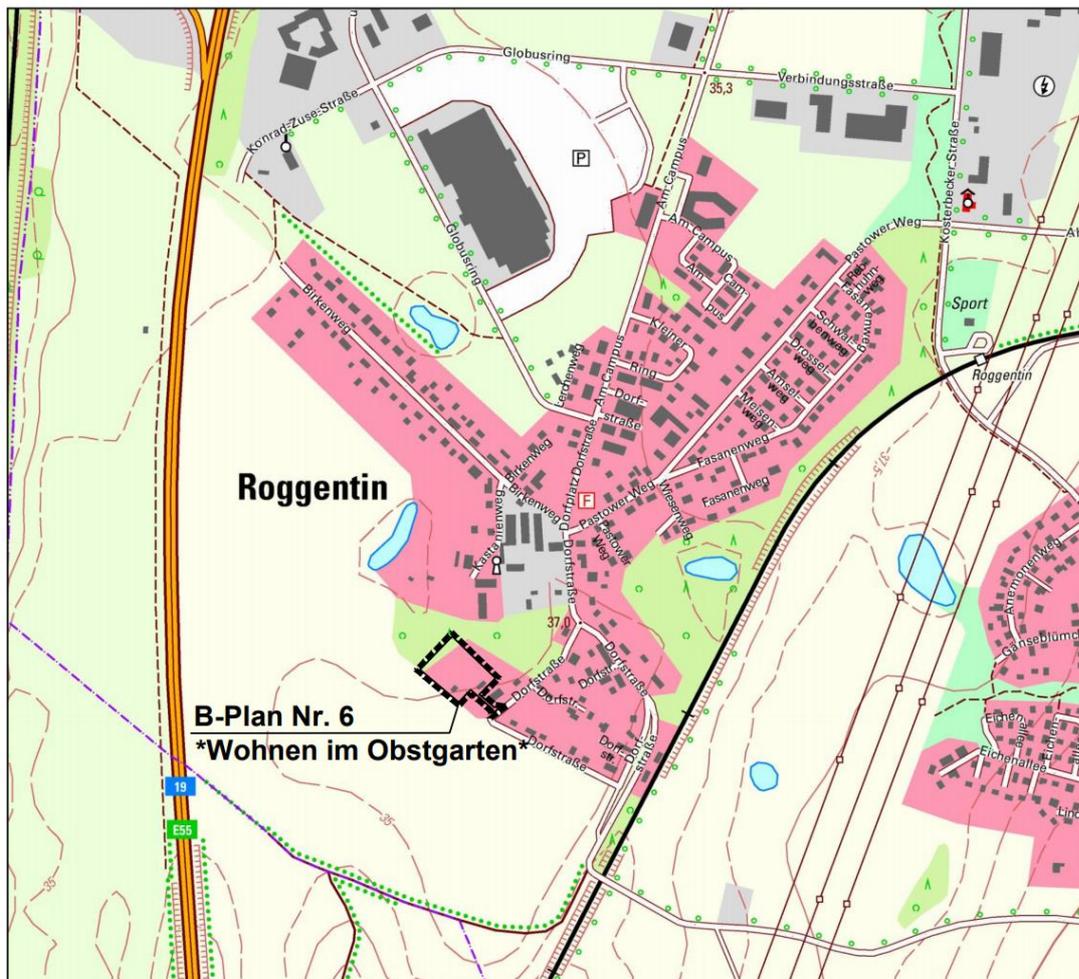
ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH

Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3.	Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes	4
4.1	Ziele der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	6
6.	Geplante Nutzung.....	6
7.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
8.1	Erschließung.....	10
8.2	Ver- und Entsorgung.....	10
8.3	Brandschutz.....	12
8.4	Denkmalschutz	12
8.5	Altlasten und Bodenschutz	12
8.6	Immissionen	13
8.7	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	15
8.8	Durchführung der Maßnahme	18

1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 09.03.2023) bearbeitet ign PartG-mbB

Roggentin ist eine Gemeinde im Amt Carbäk, östlich der Autobahn A 19 und südlich der B 110, direkt nördlich an der Bundesstraße 192. Das Plangebiet liegt im Süden Roggentins und umfasst den rückwärtigen Bereich der westlichen Wohnbebauung an der Dorfstraße.

Im Westen und Süden des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen. Im Norden liegen kleine Gewässerbiotope und Gehölzbestände. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 219/17, 219/15, 219/6, zT. 219/11 und 219/12 der Flur 1 der Gemarkung Roggentin.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Durch die günstige Lage zur Stadt Rostock wurde die Gemeinde zu einem beliebten Wohnort, dessen Einwohnerzahl seit 1990 stark gestiegen ist. Auch als Wirtschaftsstandort hat sich Roggentin durch seine Lage an der Autobahn A 19 und der Bundesstraße rasch entwickelt. In der Gemeinde stehen kaum freie Wohnbauplätze zur Verfügung, wenngleich die Nachfrage hoch ist. Mit der letzten Flächennutzungsplanänderung 2022 wies die Gemeinde neue Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau aus. Darunter auch die Fläche des Plangebietes. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Umwandlung des Gartenlandes in

Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert. Somit entstehen neue Bauplätze im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung. Mit der zusätzlichen Entwicklung von 6-8 WE wird eine ausgewogene gemeindliche Entwicklung innerhalb der Ortslage Roggentin gewährleistet.

3. Zweck des Bebauungsplanes

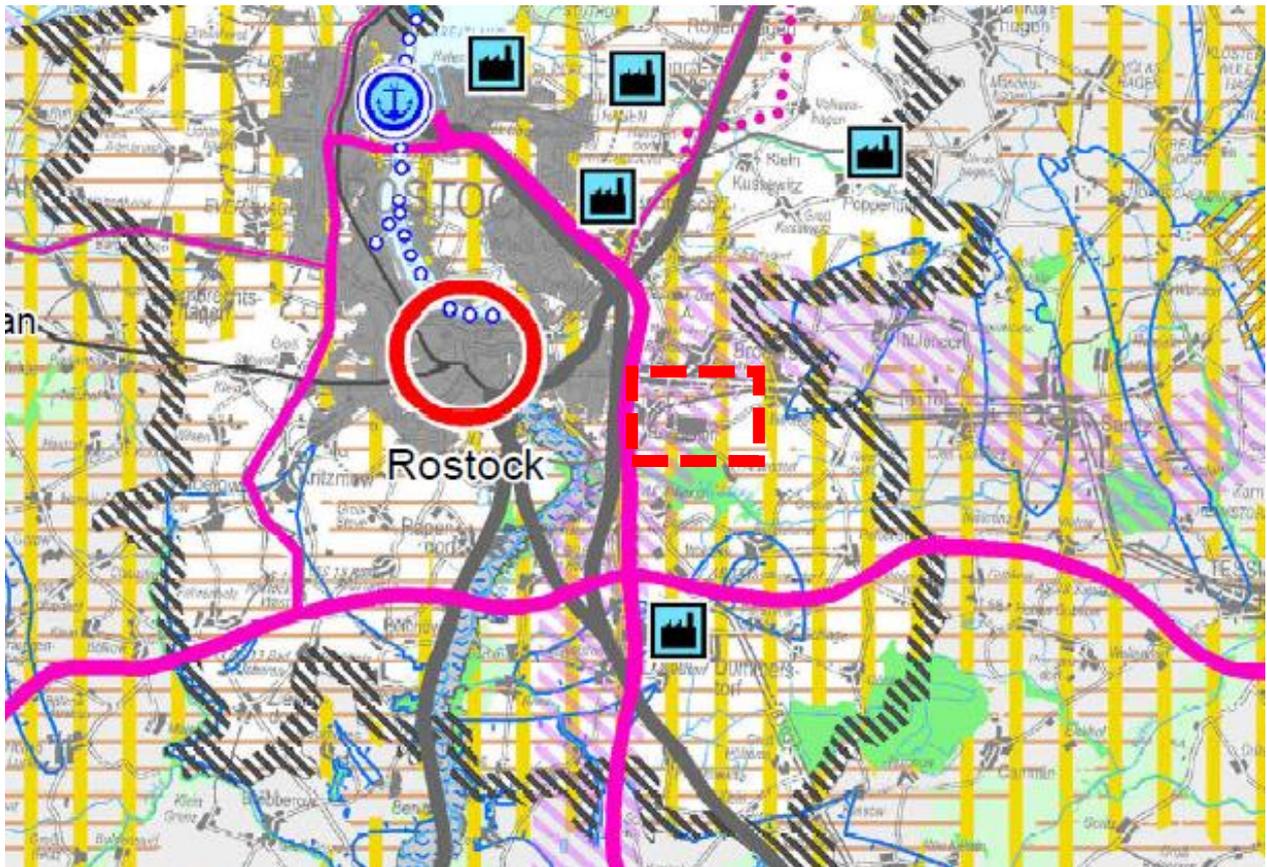
Der Bebauungsplan Nr. 6 *Wohnen im Ostgarten* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umwandlung von gärtnerisch genutzten privaten Grünflächen in ein Allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen fest und bildet mit der angrenzenden Bebauung einen natürlichen Siedlungsabschluss.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR- LVO M-V vom 22. August 2011)

4.1 Ziele der Raumordnung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016)



Auszug aus der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V, bearbeitet ign PartG-mbB

Roggentin ist im Landesraumentwicklungsprogramm dem Stadt-Umland-Raum zugewiesen. Für Roggentin besteht eine enge Verflechtung zur Kernstadt als Gewerbe- und Wohnungsbaustandort mit suburbanem Charakter.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Die Gemeinde Roggentin erfüllt die Kriterien zur Einstufung als Stadt-Umland-Raum in Bezug auf das Oberzentrum Rostock.

„Die Sicherung der gemeindlichen Wohnbauentwicklung erfolgt über die Festsetzung eines Entwicklungskontingents „Grundbedarf“ für alle Umland-Gemeinden des SUR Rostock. Entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung kann die Gemeinde Roggentin im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 sowohl im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ und als auch im Kontingent „Privilegierung“ Wohnungsbauflächen für insgesamt 87 WE entwickeln.

Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Roggentin vor allem aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung und Bedeutung als Gewerbestandort (Arbeitsplatzdichte 2019: 1.082

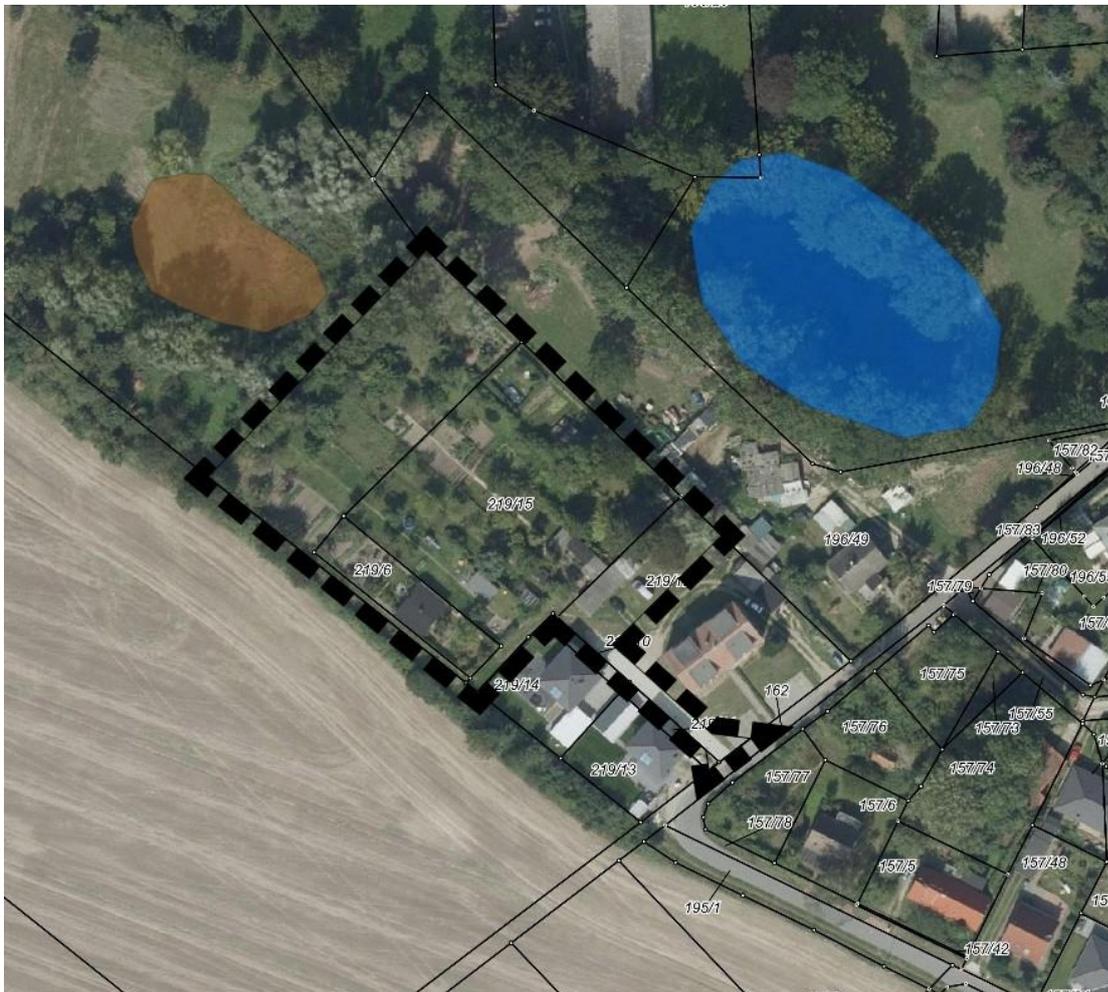
SV-Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner) auch weiterhin ein überörtlich bedeutsamer Wohnstandort im SUR bleiben wird.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Roggentin hat am 16. September 2022 die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk bekannt gemacht. Mit dieser nunmehr rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung wurde die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 * Wohnen im Obstgarten* als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Die Flächen im Plangebiet bestehen aus Kleingartenstrukturen, Gartenlauben, Beete und Obstbäume definieren den Gebietscharakter.



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 09.03.2023) bearbeitet ign PartG-mbB

6. Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Der Bebauungsplan trägt den Namen „Wohnen im Obstgarten“. Bestandteil des Konzepts ist der weitestgehend mögliche Erhalt

der charakteristischen Obstbäume, die von der ehemaligen Gartennutzung zeugen. Im Plangebiet sollen mindestens 6 Grundstücke für Wohnbauzwecke entstehen. Eine Unterteilung in Doppelhaushälften wäre auf einigen Grundstücken denkbar, damit würden potenziell 6- 8 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden können. Dies entspricht der umliegenden Bebauung und dem ländlichen Charakter der Gemeinde. Die Grundstücke werden über eine private Stichstraße von der Dorfstraße aus erschlossen. Das Wenden erfolgt auf den privaten Grundstücken. Im Bereich der Bestandsbebauung auf rd. 46 m hat die Straße eine Breite von 3,5 m, bevor sie sich im Bereich der neuen Wohnbebauung auf 5 m aufweitet und Gegenverkehr zulässt. Gegenseitige Rücksichtnahme ist geboten und mit dem geringen Verkehrsaufkommen im Plangebiet verträglich. Die Müllentsorgung erfolgt von der Dorfstraße aus. Die Straßenlänge der Privatstraße liegt bei einer Länge von 98 m.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 6 schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von 6-8 Wohngrundstücken und regelt die zukünftige Nutzung der betroffenen Grundstücke.

Es sind folgende Nutzungen geplant:

<u>Geltungsbereich:</u>	5.510 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet:	3.353 m ²	60,85 %
Grünflächen:	1.694 m ²	30,75 %
Verkehrsfläche:	463 m ²	8,4 %

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden. Diese Festsetzung entspricht der in der Nachbarschaft vorherrschenden Wohnnutzung und passt sich somit der Nutzung in der Umgebung an. Das neue Wohngebiet ist eine Ergänzung der bestehenden Wohnstrukturen.

Folgende Arten von Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese Nutzungen gehen mit einem regelmäßig hohen Verkehrsaufkommen durch Gäste und Kunden einher. Die Erschließung des Gebietes kann dieses Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen. Weiterhin sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Ferienwohnungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise und die Baugrenzen sind in einem 3 m Abstand zu den Verkehrsflächen festgesetzt, und in einem 1m Abstand zur privaten Grünfläche aufweist.

Höhe, Höhenlage baulicher Anlagen und Bauweise

Es ist nur eine Gebäudehöhe von 10 m über dem Gelände NHN (DHHN2016) als Höchstmaß zulässig. Die Grundlage der Höhenfestsetzung bildet die Vermessungsgrundlage.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine 98 m lange Privatstraße erschlossen, die unmittelbar von der Dorfstraße abzweigt. Der Bestandsbebauung und Grundstücksverhältnisse geschuldet, ist der erste Teil der Erschließungsstraße nur 3,5 m breit. Auf dieser schmalen Strecke ist ein Begegnen nicht möglich. Erst im rückwärtigen Bereich wird die Straße mit einer Breite von 5 m ausgebaut. Sie wird als Mischverkehrsfläche genutzt. Das Wenden erfolgt auf den Privatgrundstücken. Die Einfahrt von Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Die Müllabfuhr erfolgt im Bereich der Dorfstraße, dafür ist ein Mülltonnenstellplatz im Bebauungsplan festgesetzt.

Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Die Privatstraße wird mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorger des Gebietes belegt, um die Ausstattung und Wartung der entsprechenden Medien zu gewährleisten. An der südöstlichen Plangebietsgrenze führt ein 3 m breites Wegerecht entlang, um die Erschließung des Flurstücks 219/6, welches sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet zu gewährleisten.

Immissionsschutz

Aufgrund der Immissionseinwirkungen durch die Autobahn werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bundesautobahn A 19 muss bei Wohngebäuden

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass die Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden, so kann von den aufgeführten Maßnahmen der vorher genannten passiven Immissionsschutz-Festsetzungen entsprechend abgewichen werden.

(nähere Erläuterungen unter 8.6. Immissionen)

Örtliche Bauvorschriften

Im Baugebiet wird die Ausführung der Hauptdächer als Flachdächer ausgeschlossen. Zulässig sind nur geneigte Dächer, in Form von Walm-, Küppelwalm- und Satteldächern. Damit fügen sich die neuen Baukörper in die Charakteristik der Umgebung ein.

Für Dächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Hinweise

Unter Hinweise werden auf der Plansatzung die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Durch die Bauzeitenregelung können Verbotstatbestände verhindert werden:

Die Baufeldberäumung sowie Gehölzentnahmen sind außerhalb der Brutzeit, und somit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Die Gebäude sind ausschließlich außerhalb der Zeit vom 15. März bis 31. Oktober abzureißen.

Ausnahmen zur Baufeldberäumung innerhalb der Brutzeiten sind nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

Durch die Aufstellung der Satzung können weitere Baugrundstücke im Ortsteil für den Eigenbedarf angeboten werden. Die sich hieraus ergebende geringfügige Erhöhung der Verkehrsmenge hat keine relevanten Auswirkungen auf den Verkehr. Die bestehenden Straßen sind bedarfsgerecht ausgebaut.

Der Satzungsbereich wird von der Dorfstraße aus über eine Stichstraße erschlossen. Die Stichstraße erschließt bereits die Wohngrundstücke 219/14 und 219/13 sowie die Kleingärten im Bestand und wird ausgebaut und verlängert. Die Verkehrsfläche bleibt privat und soll als Mischverkehrsfläche für die Anwohner genutzt werden. Der PKW- Verkehr sowie der Fußgängerverkehr sind durch die Anbindung von lediglich 6-8 Grundstücken als sehr gering einzustufen. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Breite des vorderen Abschnitts von maximal 3,5 m ist ein Begegnungsverkehr nicht möglich bzw. unter Nutzung angrenzende Grünflächen. Hier ist eine gegenseitige Rücksichtnahme geboten. Durch die geringe Länge von ca. 45 m und durch die geringe Anzahl der zu erschließenden Grundstücke, ist die Ausführung der Erschließungsstraße in der Breite vertretbar. Eine Beschilderung ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Roggentin liegt an der Siedlungsachse Rostock-Tessin und zeichnet sich durch eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus, stündlich verkehrende Regionalexpresslinie zwischen Tessin und Wismar. Diese bietet sowohl eine schnelle und direkte Verbindung in das benachbarte Oberzentrum Rostock als auch die Verknüpfungsmöglichkeiten zum Regional- und Fernverkehr. Die kleinteilige Erschließung zwischen den Ortsteilen sowie in das Umland und nach Rostock wird durch verschiedene Regionalbuslinien gewährleistet.

8.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Schmutzwasser

Der Warnow- Wasser- und Abwasserverband betreibt in der Gemeinde Roggentin eine zentrale Abwasserbeseitigung.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind mit dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Elektrische Energie und Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist durch Anschluss an das im Ort vorhandene Netz der E.DIS Netz GmbH gewährleistet.

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die HanseGas GmbH. Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei der Bauausführung zu beachten.

Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone großflächig zu versickern oder zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Die Möglichkeiten einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung sind auszunutzen. Somit wird das Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Grundstücksentwässerung mit zu berücksichtigen.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH ausgestattet. Die Versorgung mit den entsprechenden Dienstleistungen ist grundsätzlich sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Anfallende Abfälle sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013 zu entsorgen. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Die Vorschriften der Unfallverhütungsvorschrift UVV - BGV 70 „Fahrzeuge“ und BGV 43 Müllbeseitigung, sind einzuhalten.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen.

Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich – die neuen Grundstückseigentümer haben ihre Mülltonnen an der Dorfstraße zur Abholung bereit zu stellen, dafür ist ein Müllplatz vorgesehen und als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert. Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallenden Abfälle sowie gewerblicher Siedlungsabfall sind zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen.

8.3 Brandschutz

Die Gemeinde Roggentin verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage: unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder das Trinkwassernetz (Unterflurhydranten oder Überflurhydranten). Die Gewährleistung des Brandschutzes ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

8.4 Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Bodendenkmale berührt.

Weiterhin gilt: wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Laut § 11(3) DSchG M-V kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

8.5 Altlasten und Bodenschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlasten nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern, die dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, bekannt.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen den entsprechenden Umschlagstationen zuzuführen. Nach § 4 Abs. 1 Bundes-

Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtige Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen vor Beginn von Bauarbeiten, eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

8.6 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend auf die Bauzeit begrenzt.

Die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes sind mit den typischen Immissionen eines Dorfgebietes wie zum Beispiel landwirtschaftlicher Bewirtschaftung und Kleintierhaltung vereinbar. Zwischen dem Plangebiet und der Autobahn liegen 360 m entfernt. Die starke Immissionsbelastung der Ortslage Roggentin durch die Autobahn ist ein bekanntes Problem. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind bereits entlang der Autobahn Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgesehen.

Gemäß der Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen für das Plangebiet folgende Daten vor:

Der L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex über 24 Stunden) dient zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelästigung

Der Lärmindex beschreibt die Belastung in der Nacht zwischen 22 und 6 Uhr, während der Lärmindex L_{DEN} den Tages- (6 – 18 Uhr), den Abend- (18 – 22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) umfasst.

L_{DEN} : 55 dB(A) bis 60 dB(A)

L_{Night} : < 50 dB(A)

Gemäß DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 werden für Wohngebiete Tagwerte von 55 dB(A) und Nachtwerte von 45 dB(A) empfohlen, sodass im Plangebiet auch ohne konkrete Untersuchung Immissionsüberschreitungen zu erwarten sind. Aktive Immissionsschutzmaßnahmen erzielen nur bei Errichtung an der Immissionsquelle ihre Wirkung, sodass dem Immissionsschutz im Plangebiet nur durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden kann. Im

Bebauungsplan werden zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bundesautobahn A 19 muss bei Wohngebäuden

- *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,*
- *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume*

mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum*
- *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass die Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden, so kann von den aufgeführten Maßnahmen der vorher genannten passiven Immissionsschutz-Festsetzungen entsprechend abgewichen werden.

Trotz erhöhter Geräuschkulisse durch die Autobahn können somit durch die Grundrissgestaltung, die Anordnung der Fenster sowie durch technische Maßnahme gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Weiterhin steht es den zukünftigen Eigentümern offen von den Festsetzungen abzuweichen sofern durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung der Richtwerte der DIN 10005 Teil 1 nachgewiesen wird.

8.7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Biotope/biologische Vielfalt

Das Plangebiet beansprucht zur Ergänzung der Wohnbebauung eine Kleingartenanlage (PK) mit bestehender Bebauung in Form eines kleineren Wohnhauses im südlichen Bereich und über die Fläche verteilte Holzschuppen mit folgenden Strukturmerkmalen:

- Nutzungsintensitäten einer Kleingartensiedlung
- Zierrasenflächen, Beete, Holzschuppen
- 5 Parzellen, eine davon verwildert, 4 andere kleingärtnerisch genutzt
- Obstbäume auf allen Parzellen

Von den derzeit als Kleingartensiedlung genutzten Flächen geht infolge der straßen-/siedlungsnahen Lage und der geringen Größe eine für Natur und Landschaft untergeordnete Funktion aus. Das Potenzial als Brut- bzw. Nahrungshabitat für Rast-, Zug- und Brutvögel ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu siedlungstypischen Störquellen (Straße, Wohngebäude, Freizeitbereiche) sehr gering. Gleiches gilt nutzungsbedingt für Insekten, Säugetiere und Weichtiere, für Fische mangelt es an Gewässern. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht. Die biologische Vielfalt ist in dieser Fläche langjährig geprägt durch Kleingartennutzung und ist entsprechend eingeschränkt.

Durch die zukünftige Nutzung der als WA im Bebauungsplan festgesetzten Fläche entstehen auf dem ehemaligen, von zahlreichen kleinen Gebäuden, Beeten und Zierrasen geprägten Kleingartengelände neben Wohn- und Nebengebäuden auch Zier- und Nutzgärten (Hausgärten). Das Artenspektrum wird sich aufgrund der Bebauung und Umgestaltung der Fläche nicht sehr stark verändern, so dass sich dadurch voraussichtlich keine geringere biologische Vielfalt ergibt. Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen in dieser Fläche nicht sehr stark verändern, so dass sich dadurch voraussichtlich keine geringere biologische Vielfalt ergibt.

Boden, Wasser, Klima, Landschaft

Umweltrelevante negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser lassen sich unter Anwendung der für Wohnbebauung üblichen gesetzlichen Bestimmungen vermeiden.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 6 betrifft ortsnahe, siedlungstypische Flächen. Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern nicht, wie auch die Abfrage im Kartenportal Umwelt MV 2023 bestätigt. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Stehende oder fließende Gewässer werden durch die Planung im Übrigen nicht beansprucht. Die festsetzungsgemäß mögliche Errichtung von Wohngebäuden wird – nach Rückbau des

vorhandenen Gebäudebestandes bestehender Schuppen und baulicher Nebenanlagen – erneut zu Bodenversiegelungen führen, die in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im weiteren Verfahren bilanziert werden.

Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes WA auch die Entwicklung von Hausgärten mit entsprechender Boden-Regeneration möglich ist. Im Übrigen werden vollumfänglich anthropogen genutzte Kulturböden und somit keine seltenen Böden beansprucht. Die Planung fügt sich räumlich in den Wohnbaubestand bzw. in vorhandene Verkehrsstrassen ein und vermeidet so ein großflächiges Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Wohngebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden. Die festsetzungsgemäße Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes innerhalb der Grünfläche wird zur (lokalen) Verbesserung der Schutzgüter (Meso-) Klima und Luft beitragen.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne in Bezug auf das Schutzgut Landschaft. Wie oben bereits beschrieben, liegt das Plangebiet nicht innerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Das Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im besiedelten und unbesiedelten Bereich einschlägig) ist im Geltungsbereich äußerst kleinräumig und anthropogen geprägt. Besondere Landschafts- und ortsbildprägende Sichtachsen existieren nicht.

Baumschutz

Bereits bestehende Obstbäume können bei Realisierung des Bebauungsplans in die Zier- und Nutzgärten integriert werden, wenngleich daneben auch mit (dann unvermeidbaren) Verlusten der innerhalb der Baugrenzen liegende Obstbäume und sonstige Gehölze zu rechnen ist. Gem. § 18 Absatz 1 Satz 2 NatSchAG MV handelt es sich hierbei einerseits um Obstbäume (keine Walnuss, keine Esskastanie), andererseits um wohngebäudenahe Nadel- und Laubbäume (keine Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen) innerhalb eines Hausgartens und somit nicht um gesetzlich geschützte Bäume.

Artenschutz

Hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG ergeben sich durch die vorgesehene Flächenbeanspruchung innerhalb der WA keine Verbote. Das Habitatpotenzial der von der ergänzenden Wohnbebauung beanspruchten straßen-, bahn- und siedlungsnahen Freifläche ist für nach § 44 relevante Arten(gruppen) gering.

Für alle von § 44 Abs. 5 BNatSchG erfassten Artengruppen ergibt sich bei Planumsetzung infolge der vor Ort gegebenen Habitatbedingungen und Störquellen (Straßen, Bebauung) insb. unter

Beachtung der sich aus § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ergebenden zeitlichen Regelungen keine Relevanz.

Im Bebauungsplan werden folgende Hinweise als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen:

Die Baufeldberäumung sowie Gehölzentnahmen sind außerhalb der Brutzeit, und somit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Die Gebäude sind ausschließlich außerhalb der Zeit vom 15. März bis 31. Oktober abzureißen.

Ausnahmen zur Baufeldberäumung und Baumfällungen innerhalb der Brutzeit sind nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.

Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

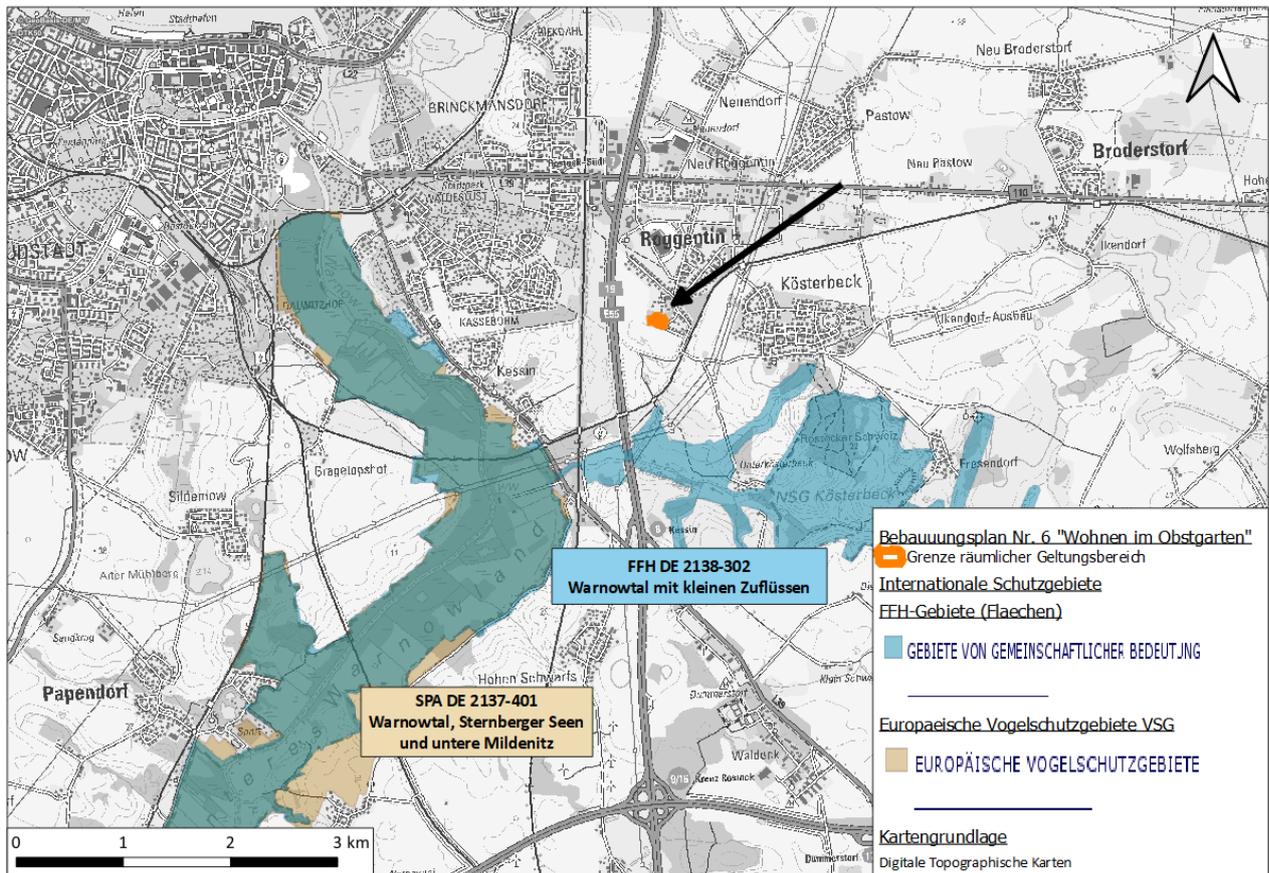
Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Schutzgebiete

Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet liegt ca. 750 m entfernt vom FFH-Gebiet (Synonym: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB) DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ sowie ca. 1.560 m vom Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ entfernt. Das Plangebiet liegt damit zwar grundsätzlich innerhalb der gem. AAB-WEA 2016 aus artenschutzfachlicher Sicht definierten Prüfbereiche von max. 7 km für Vogelarten mit größerem Aktionsradius. Allerdings übernimmt die von der festsetzungsgemäß möglichen Neubebauung betroffenen Fläche (PK-Kleingartenanlage) aufgrund ihrer keinesfalls störungsarmen, weil ortsinneren bzw. Ortsrandlage, der unmittelbarer Nähe zur östlich verlaufenden Bahntrasse und der westlich verlaufenden Autobahn A 19 und geringen Größe von ca. 0,55 ha und ihrer Aufteilung in viele kleine, durch Bäume, Zäune und Schuppen begrenzte und durchbrochene Flächen keine (über die jeweiligen Gebietsgrenzen hinweg wirkende) Funktion als relevante Nahrungsfläche der jeweiligen Zielarten. Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der SPA und FFH sind somit ausgeschlossen.

Bereits abstandsbedingt sind jegliche Wirkungen der Planinhalte auf die > 5 km entfernte Kulisse der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ebenfalls ausgeschlossen, da die Aktionsradien der entsprechenden Zielarten erheblich geringer sind und ergo keinesfalls in das Plangebiet hineinreichen können.



Natura2000-Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Erstellt mit: QGIS Version 3.16.
 Kartengrundlage: WMS Digitale Topographische Karten MV 2023.

8.8 Durchführung der Maßnahme

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum und sollen weiter an private Eigentümer veräußert werden. Der Vorhabenträger und die Gemeinde Roggentin schließen einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, in dem alle Fragen der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen sowie die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und die Gewährleistung des Brandschutzes geregelt sind.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Roggentin,

 Bürgermeister
 Holtz