

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 03/22

„DORFSTRAÙE ROGGENTIN“

(für die Stadt Mirow nach § 12 BauGB i.V.m § 8 Abs. 2 BauGB)

Begründung zur Satzung (§ 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB)



Planungsträger:

Stadt Mirow

über einen Durchführungsvertrag

nach § 12 BauGB

Rudolf- Breitscheid-StraÙe 24, 17252 Mirow

Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg

architekten . stadtplaner . ingenieure

August – Milarch – Straße 1

17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

☎ 0395 – 581 0215

✉ architekt@as-neubrandenburg.de

🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Ina Crepon

B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung

Lisa Hügel

B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung

Planungsstand:

Entwurf- August 2024

Inhalt

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Kartengrundlage.....	3
1.3	Grundsätze der Bauleitplanung.....	3
2	RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANERISCHES KONZEPT	4
2.1	Anlass und Ziel der Planung	4
2.2	Verfahrensschritte und Bebauungsplanverfahren	4
2.3	Ausgangsbedingungen / Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen	5
2.3.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	5
2.3.2	Beschreibung des Vorhabens.....	7
2.3.3	Bestandserfassung.....	8
2.3.4	Nutzungsbeschränkungen	9
2.3.5	Verkehrliche Erschließung.....	10
2.3.6	Stadttechnische Erschließung	10
3	ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNG	11
3.1	RREP Mecklenburgische Seenplatte	11
3.2	LEP Mecklenburgische Seenplatte	13
3.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Roggentin	14
4	PLANFESTSETZUNGEN	15
4.1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	15
4.2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	17
5.	FLÄCHENBILANZ	19
6.	HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG	19
7.	BERÜCKSICHTIGUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	20
	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	ANHANG
	UMWELTBERICHT	ANHANG
	ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG	ANHANG

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan	6
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich	7
Abbildung 3: Auszug aus dem VEP	8
Abbildung 4: Bestandaufnahmen.....	9
Abbildung 5: Auszug aus dem seit 2011 rechtskräftigen RREPs MS	12
Abbildung 6: Auszug aus dem seit 2016 rechtskräftigen LEP M-V	13
Abbildung 7: Auszug aus dem seit 2007 wirksamen FNP Gemeinde Roggentin	15

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394 geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S.344, 2016 S. 28), das zuletzt vom 26. Juni 2021 (GVOBl.M-V S. 1033) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.Mai1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)

1.2 Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan vom Juni 2023, erstellt vom Vermessungsbüro N. Boerner,
Anschrift: Mühlenstraße 34, 17207 Röbel/ Müritz, Tel.: 039931/51820,
E-Mail: nobert.boerner@t-online.de
Koordinatensystem: GK, Höhensystem: DHHN 2016, Gemarkung: Roggentin

1.3 Grundsätze der Bauleitplanung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei sind die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern (§ 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB).

Zu diesem Zweck sind die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, d.h. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Vermeidung der Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

(zusammenhängendes europäisches ökologisches Netz gem. §§ 31 bis 34 BNatSchG) und Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a BauGB).

Letztgenannten Erfordernissen sind durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

2 RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANERISCHES KONZEPT

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Zur Abdeckung des anstehenden Bedarfs an Wohnbauland für den Eigenheimbau und von Bauland für sonstige Gewerbebetriebe in dem ländlich geprägten Ortsteil Roggentin wird es notwendig, Flächen im Außenbereich, die zu größten Teil bereits gewerblich als Stellplatz für LKWs und als privater Holzlagerplatz genutzt werden, umzunutzen.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW), welches eine Nutzungsmischung des Wohnens im Nordosten einerseits sowie andererseits mit einer Lagerhalle im Südosten, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen für die Vorhabenträger ermöglicht.

Um das dörfliche Wohngebiet Ordnung und Struktur zu verleihen, sind Sichtschutzhecken als Einfassung um den südlichen Bereich der Lagerhalle vorgesehen. Zudem ist die gärtnerische Gestaltung für die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstückflächen geplant.

Die Erschließung ist über die „Dorfstraße- L25“ gesichert. Es sind keine erheblich störenden Emissionen von den geplanten Nutzungen zu erwarten. Das Vorhaben fügt sich durch die festgelegten Baugrenzen und die gestalterischen Vorgaben in die vorhandene Umgebung gut ein. Die bestehende Bebauung im Ortsteil „Roggentin“ wird durch diese Planung arrondiert.

In Roggentin stehen keine Bauplätze zur Verfügung, sodass die Stadt Mirow ihrer Verpflichtung zur Bereitstellung von einer Wohnbaufläche sowie einem nicht störenden Gewerbebetrieb auf verfügbaren landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nachkommen muss.

2.2 Verfahrensschritte und Bebauungsplanverfahren

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 (1) BauGB)	am 11. 10. 2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 (1) BauGB)	am
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 (1) BauGB)	am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 (1) BauGB)	vom bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 4 (1) BauGB)	vom bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen	(§ 3 (2) BauGB)	am

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über an der öffentlichen Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	am
Öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 4 (2) BauGB)	vom bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen	(§ 3 (2) BauGB)	am
Satzungsbeschluss	(§ 10 (1) BauGB)	am
Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	(§ 10 (2) BauGB)	am
Bekanntmachung und Inkrafttreten	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am

Die Stadtvertretungssatzung der Stadt Mirow hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 11. Oktober 2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 09/22 „Dorfstraße Roggentin“ der Stadt Mirow beschlossen.

Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren) aufzustellen. Zudem stellt der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan gilt somit § 8 Abs.2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Im Verfahren werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

Die Erschließung ist über die „Dorfstraße“ gesichert.

Über die Durchführung und Finanzierung des Verfahrens wird ein Durchführungsvertrag nach §12 BauGB mit der Stadt geschlossen.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die A&S GmbH beauftragt.

2.3 Ausgangsbedingungen / Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen

2.3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das ca. 0,4 ha großes Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Roggentin und umfasst vollständig das Flurstück 33/8 und teilweise die Flurstücke 32/12, Flur 4, Gemarkung Roggentin.

Um eine direkte Anbindung an die „Dorfstraße-L25“ zu ermöglichen, umfasst der Geltungsbereich zusätzlich teilweise die Flurstücke 33/5, 32/11 und 32/4, Flur 4, Gemarkung Roggentin.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind wie folgt:

- im Nordwesten die Einfamilienhausbebauung entlang der Dorfstraße (L25) mit Nebengelass
- im Norden Verkehrsflächen (Wendefläche für LKW) und ungeordnete private Abstell- und Lagerplätze

- im Westen Wiesen und Weiden der Niederung
- im Osten Ruderalfur (ehemaliges Gartenland)
- im Süden die „Dorfstraße-L 25“ mit anschließendem Acker

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage dar.



Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Umrandung)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich (Plangebiet= weiße Balkenlinien), unmaßstäblich

2.3.2 Beschreibung des Vorhabens

Das Konzept sieht die Einbindung der bestehenden Bebauung und die Errichtung von einem Eigenheim und einer Lagerhalle mit einer ca. 329 m² Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie privaten Grünflächen vor.

Der Fokus des betrieblichen Alltags fällt auf den südlichen Bereich des Plangebiets, wo eine ca. 200 m² große Lagerhalle mit den zwei vorhandenen Zufahrten vorzufinden sein wird.

Durch die u-förmige innere Erschließung kann eine ausreichend dimensionierte Stellsituation erzielt werden, sodass die aktuelle ungeordnete Situation für die Wartungsarbeit der großen privaten LKWs auf dem privaten Grundstück behoben werden kann.

Darüber hinaus erhält der Vorhabenträger ein eigenes Einfamilienhaus mit einem maximalen zweigeschossigen Baukörper, welche die Harmonie vom stark geprägten dörflichen Ortsbild anstrebt.

Durch die im Südwesten vorhandenen Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet sowie die geplante u-förmige innere Erschließung ist keine weitere Straßenanbindung notwendig.

Nähere Auskunft zu dem geplanten Vorhaben ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, welcher dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anhang beiliegt.

Die annähernde Lage der geplanten Lagerhalle sowie des geplanten Einfamilienhauses werden innerhalb der dementsprechenden Baufenstern im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Das im Süden von der Lagerhalle geplante private Grünfläche entlang dem Gehweg dient zur optischen Trennung zwischen der geplanten Lagerhalle und den Fußgängern einerseits und andererseits der Schaffung von einem grünen Schutzbereich für die vorhandene Kastanie außerhalb des Plangebiets. Dadurch wird das Ortsbild entlang der „Dorfstraße-L25“ nicht beeinträchtigt, das aus Baukörpern und Vorgärten besteht.

Die nachfolgende Abbildung stellt das Vorhaben dar.



Abbildung 3: Auszug aus dem VEP, Stand: Oktober 2023, unmaßstäblich

2.3.3 Bestandserfassung

Das Gelände liegt zwischen 67,29 m und 63,72 m über Nullhöheniveau im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (NHN im DHHN 2016).

Es handelt sich um eine nach Nordosten hinabfallende Fläche, die derzeit von einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zur Lagerung von Holz und für das vorübergehende Abstellen von LKW's genutzt wird.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick von der „Dorfstraße“ nach Nordwesten auf die benachbarten bebauten Grundstücke sowie auf die vorhandene Kastanie gegenüber dem Plangebiet.



Blick nach Nordwesten von der „Dorfstraße“ auf den westlichen Eingangsbereich des Plangebiets sowie auf den vorhandenen Gehweg entlang der „Dorfstraße“



Blick nach Nordosten auf den Stellplatz für die privaten LKWs sowie den privaten Holzlagerplatz im Plangebiet und auf die restliche Landwirtschaftsfläche auf dem Flurstück 32/12

Abbildung 4: Bestandaufnahmen

2.3.4 Nutzungsbeschränkungen

Einseitige Baumreihe

Laut dem Geoportal des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg- Vorpommern (GAIA-MV professional), „Ebene Alleenkataster M-V“, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eine einseitige Baumreihe, die in der Planzeichnung dargestellt wird. Während der Bauphase sind diese Bäume zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden.

Geschützte Biotope

In einer ca. 138 m Entfernung im Nordwesten sowie in einer ca. 122 m Entfernung im Südwesten vom Plangebiet befinden sich jeweils die geschätzten Biotope „Naturnahe Feldgehölze“ und „Naturnahe Feldhecken“ laut dem Geoportal „GAIA-MV professional“, Ebene „Geschützte Biotope“. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.

Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht bekannt.

Trinkwasserschutzzone / Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet liegt weder in Überschwemmungsgebieten noch in Gebieten mit Hochwasserwahrscheinlichkeit.

Anbauverbot entlang der Landstraße „Dorfstraße- L 25“

Gemäß § 31 Absatz 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter nicht errichtet werden.

Ebenso wird im seit 2007 wirksamen FNP der Gemeinde „Roggentin“ darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20,0 m von der Landesstraße „L25“, gemessen vom inneren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen.

Ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung vom Anbauverbot liegt bereits dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vor.

Weitere Nutzungsbeschränkungen sind zum gegenwärtigen Stand der Planung nicht bekannt.

2.3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Süden über die „Dorfstraße- L 25“ befahrbar. Innerhalb des Plangebiets wird ein ca. 6,55 m breiter Erschließungsweg angelegt, der das geplante Einfamilienhaus sowie die geplante Lagerhalle erschließt. Dadurch sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung berücksichtigt.

2.3.6 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Schmutzwasserentsorgung

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden sich Leitungen zur Abführung des Abwassers. Die Entsorgung des Abwassers kann mittels einer Abwasserdruckrohrleitung und einer privaten Abwasserhebeanlage ermöglicht werden. Dies ist bei dem Wasserzweckverband Strelitz zu beantragen.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken gesammelt, zur Versickerung gebracht.

Löschwasserversorgung

Innerhalb der Ortslage „Roggentin“ befinden sich drei Löschwasserteiche. Allerdings befinden sich diese in einem Abstand von über 300 m zum Plangebiet. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Löschwasserentnahmestelle in Form eines Brunnens errichtet.

Stromversorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das örtliche Stromnetz angeschlossen. Bei Erschließung des Gebietes sind neue Leitungen zu verlegen.

Ein Anschluss an das öffentliche Energieversorgungsnetz ist vorgesehen.

Telekommunikationsleitungen

Im öffentlichen Straßenraum befindet sich eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom GmbH. Die Tiefenlage dieser Leitung darf nicht verändert werden. Das Plangebiet ist somit fernmeldetechnisch erschlossen.

3 Ziele der Übergeordneten Planung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Diese hier festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011

Gemäß des seitdem 11.07.2011 rechtskräftigen Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes -Abb.5-.

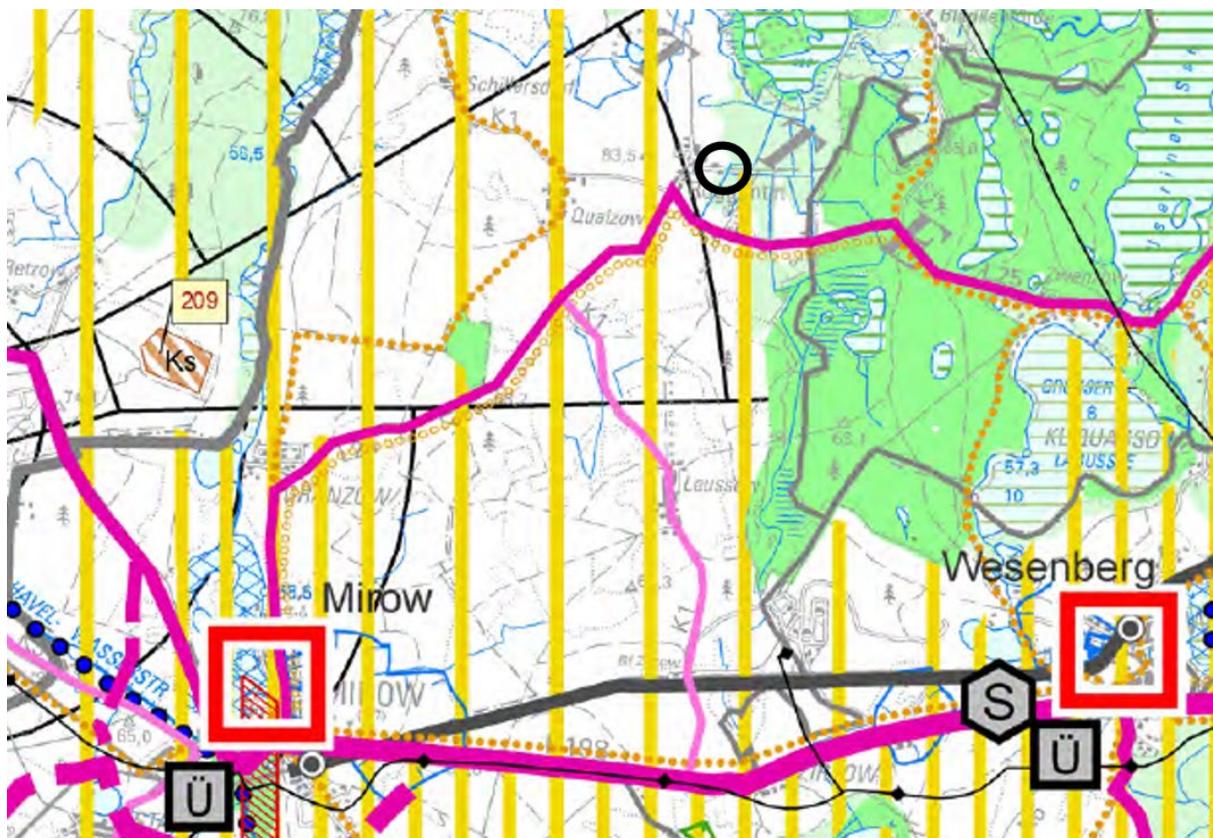


Abbildung 5: Auszug aus dem seit 2011 rechtskräftigen RREPs MS (Plangebiet = schwarze Umrandung), unmaßstäblich.

3.1.3 Tourismusräume:

„(3) In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. Zu den Tourismusedwicklungsräumen gehören auch die Ortslagen der Gemeinden im Müritz-Nationalpark.“

Der Ortsteil „Roggentin“ nimmt bereits diese Aufgabe wahr, indem es im Bestand Ferienwohnungen gibt. Am Ortsrand, in denen sich das Plangebiet befindet, ist dies nicht mehr notwendig, da die ausgewählten Grundstückfläche aufgrund ihrer kleinen Größe keine andere Nutzung mit touristischen Ansprüchen anbieten können.

4.1 Siedlungsstruktur

(2) „Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“

Aufgrund dessen, dass es sich bei der Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Eigentümer der Flächen ebenso der Planungsträger. Diesem stehen innerhalb der Gemeinde Roggentin keine weiteren Flächen zur Verfügung. Die geplante Mischnutzung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde und erfolgt in Anbindung an die Ortslage.

3.2 Landesraumentwicklungsprogramm „Mecklenburg- Vorpommern“ (LEP „Mecklenburg-Vorpommern“)

Laut dem seit 2016 rechtskräftigen LEP „Mecklenburgische Seenplatte“ befindet das Plangenbiet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Tourismus sowie einer Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Da Roggentin eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ist, wird es dem Grundzentrum Mirow zugeteilt -Abb.6-.



Abbildung 6: Auszug aus dem seit 2016 rechtskräftigen LEP M-V (Plangebiet = schwarze Umrandung), unmaßstäblich

Nach Programmpunkt 3.3.1 LEP M-V ist die Gemeinde Roggentin der Raumkategorie „Ländliche Räume“ zugeordnet.

3.3.1 Ländliche Räume

(2) Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie:

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

4.5 Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft

„(3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“

4.6 Vorbehaltsgebiete Tourismus

„(4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus108 soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit

anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

Bei der Planung handelt es sich um die Erschließung eines Standortes als Dörfliches Wohngebiet mit einer Mischnutzung, welche bereits im Flächennutzungsplan als Mischfläche ausgewiesen ist. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant. Der Standort ist ebenso uninteressant für den Tourismus, da er bereits gewerblich geprägt ist.

Das LEP M-V regelt die Siedlungsentwicklung unter *Punkt 4.1*, nach dem Ziel der Planung des Programmsatzes *4.1(5) LEP M-V* sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen und gemäß *4.1(7) LEP M-V*. Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

Aufgrund dessen, dass es sich bei der Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Eigentümer der Flächen ebenso der Planungsträger. Diesem stehen innerhalb der Gemeinde Roggentin keine weiteren Flächen zur Verfügung. Die geplante Mischnutzung entwickelt sich zum einen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde und erfolgt in Anbindung an die Ortslage. Da der Standort bereits gewerblich vorgeprägt ist, wird auch die Funktion und die Gestalt des Gebietes und somit auch des Dorfbildes nicht beeinträchtigt. Die Überplanung trägt zur Aufwertung dieser Fläche bei.

4.2 Wohnbauflächentwicklung

(1) „Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“

(2) „In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“

Die Wohnbauflächenentwicklung des Plangebietes gibt genaue Baufelder vor und regelt die überbaubare Fläche. Die Ausweisung eines Einfamilienstandortes beschränkt sich auf den Eigenbedarf der Gemeinde. Darüber hinaus stellt der FNP das Plangebiet bereits als Mischbaufläche dar.

Da das Vorhaben ist somit mit den Zielen Raumordnung vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Roggentin

Der seit 2007 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roggentin weist der Geltungsbereich des Plangebiets als gemischte Baufläche aus -Abb.7-.

Dementsprechend wird sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln.

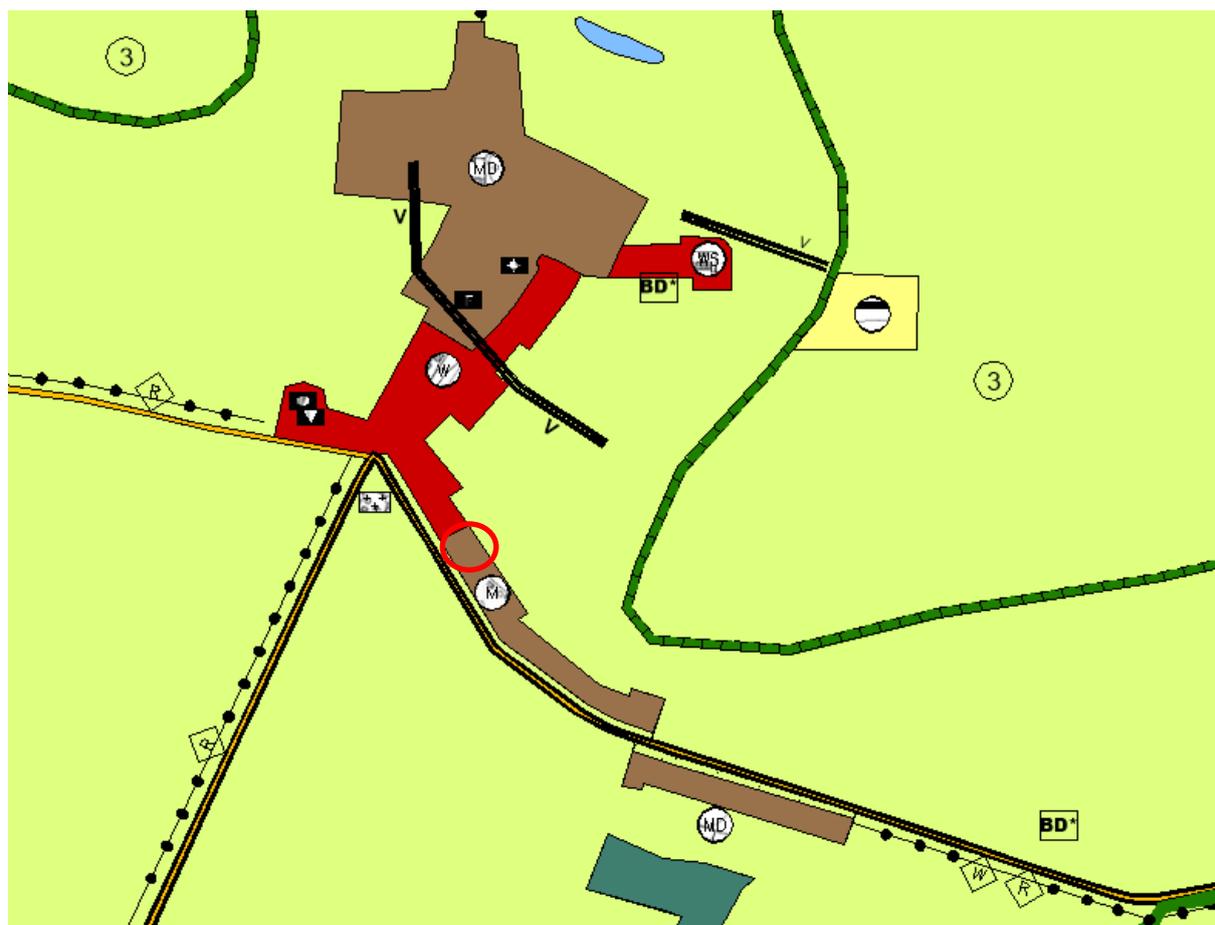


Abbildung 7: Auszug aus dem seit 2007 wirksamen FNP Gemeinde Roggentin (Plangebiet = rote Umrundung), unmaßstäblich

4 Planfestsetzungen

4.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „dörfliches Wohngebiet“ gemäß § 5a BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes auf Gemarkung Roggentin der Stadt Mirow geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zweck der im § 5a BauNVO aufgelisteten Nutzungen wie Wohngebäude und wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude dienen auf das konkrete Vorhaben mit der geplanten Lagerhalle und dem Eigenhaus angepasst sind.

Um Ziele der Raumordnung mit den geplanten Nutzungen in Einklang zu bringen und die ruhige Ortslage durch störende Immissionen nicht weiter zu beeinträchtigen werden Nutzungen wie Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 5a Abs. 2 (Nr. 3, 4, 5, 6, 7 und 8) und Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Außerdem erfüllen die städtebaulichen und verkehrlichen Standortbedingungen und das Zielkonzept die Anforderungen für Tankstellen nicht und entsprechen dem Vorhaben nicht.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Zudem soll mit der Festsetzung der Grundflächenzahl weiterhin das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden. Aus diesen Gründen wird die GRZ mit 0,6. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 beschränkt, damit das geplante Gebäude sich dem aktuellen Ortsbild anpasst.

Der Bezugspunkt nach § 18 BauNVO ist der zugrundeliegende Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros N. Boerner als öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

Koordinationsystem: GK, Höhensystem: DHHN 2016, Gemarkung: Roggentin

Durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird ein städtebaulich verträgliches Ortsbild geschaffen, dessen Baukörper sich möglichst in die Umgebung einfügen und die Umgebung durch z.B. zu hohe Wandseiten nicht beeinträchtigen. Zudem wird der Bau von einem zweigeschossigen Gebäude innerhalb des MDW 1 mit geneigten Dächern durch diese Festsetzung ermöglicht.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete technische Aufbauten und für Anlagen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen, zulässig, um die Nutzung der erneuerbaren Energie gewährleisten zu können und um die Funktionalität von geplanten Gebäuden zu verbessern.

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

Um die Neubebauung in ihrer Struktur dem Erscheinungsbild der angrenzenden Umgebung anzupassen und um eine lockere Bebauung gewährleisten zu können, sind Einzelhäuser innerhalb des MDW 1 zulässig und die offene Bauweise wird innerhalb des gesamten MDW festgesetzt.

Um die vorhandene Bauflucht entlang der „Dorfstraße-L25“ zu bewahren und einer Raumkante aus städtebaulicher Sicht zu bilden, wird eine Baulinie innerhalb des MDW 2 festgesetzt. Diese hat einen Abstand von 15 m zur äußeren Fahrbahnkante.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie den benachbarten Grundstücken gewährleistet werden.

Zudem soll der Vorhabenträger größere Freiheiten bei der Überplanung der Fläche fürs Wohnen und der Lagerhalle zugesprochen werden. Aus diesem Grund werden keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprüngen, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die baulichen Anlagen die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Um eine direkte verkehrliche Anbindung an die "Dorfstraße- L 25" zu sichern, ist die dargestellte gelbe Fläche als Straße ausgewiesen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze dienen dazu, der Stellplatzverpflichtung nachzukommen.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Geräten etc. notwendig, die zur Pflege der Grünflächen dienen, deswegen sind sie auch außerhalb des Baufensters zulässig. Es ist zu beachten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des dörflichen Wohngebiets, zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung vom allgemeinen Pflanzgebot sollen die privaten Flächen mit heimischen Gehölzen versehen werden, um einerseits den Naturhaushalt zu stärken und andererseits der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Flächen aus ökologischen Gründen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

Die Festsetzung von Pflanzbindungen (PFB) trägt zum Erhalt der natürlichen Funktion der Grünfläche bei und fördert weiterhin die bereits bestehende grüne Struktur der Ortslage.

Mit der Festsetzung von BV-1 und ZE-1 sollen die anwesenden Arten durch die Bauzeitenregelung vor dem Auslösen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG geschützt werden.

Durch die Festsetzung von ZE-2 wird die Vergrämung der Reptilien auf den Flächen umgesetzt.

Mit der Festsetzung von BV- 2 sollen die Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeuge auf die nachtaktive Fauna vermieden werden.

Mit der Festsetzung von ZE-3 soll weiterhin der Reptilienschutz gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung von ZE-4 ist die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätten gesichert.

Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Das im Süden von der Lagerhalle geplante private Grünfläche entlang dem Gehweg dient zur Erhaltung des Ortsbildes einerseits und andererseits der Schaffung von einem grünen Schutzbereich für die vorhandene Kastanie außerhalb des Plangebiets. Dadurch wird das Ortsbild entlang der „Dorfstraße-L25“ nicht beeinträchtigt, das aus Baukörpern und Vorgärten besteht.

4.2 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Für die Gestaltung des im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 86 LBauO M-V im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauo-MV)

Durch die Festsetzung von symmetrisch geneigten Dächern, mit einer Dachneigung von 25° bis 45° kann der gegenwärtigen Anforderungen an eine zeitgemäße Architektur und einen

modernen Bautyp unter Berücksichtigung des dörflichen geprägten Ortsbildes entsprochen werden.

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sind Hauptgebäude nur in Rot, Rotbraun oder Anthrazittöne zulässig.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen, weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Aus städtebaulichen Gründen werden Kunststoffverkleidungen sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt

Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauo-MV)

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen wie Zäune oder Hecken sollen einen offen wirkenden Straßenraum und zugleich einen von dem öffentlichen Bereich getrennten Erholungsbereich auf dem privaten Grundstücksfläche gewährleisten. Deshalb darf die Höhe der Einfriedungen entlang des öffentlichen Raumes 1,50 m betragen.

Das Errichten von Kies- oder Schottergärten in Vorgärten sind ausgeschlossen, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Flächen wie nicht überdachte KFZ-Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien herzustellen.

Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen Gründen versiegelt werden müssen. Eine Versiegelung dieser Flächen ist erforderlich, um den Boden vor gefährlichen Stoffeinträgen zu schützen und einen optimalen betrieblichen Ablauf gewährleisten zu können.

Werbeanlagen

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sind Werbeanlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Daher werden die Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen. Zudem werden beleuchtete Werbeanlagen sowie Booster oder Fahnenwerbung aus den oben genannten Gründen untersagt.

Beleuchtung

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse werden insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

5. Flächenbilanz

		Fläche in ca. m ²
Geltungsbereich		3.911
	Dörfliches Wohngebiet	3.356
	überbaubare Fläche (0,6)	2.013
	PFB	329
	Private Grünfläche	154
	Verkehrsfläche	72

6. Hinweise für die weitere Planung

Immissionsschutz

Gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005:2023-07 sind schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm sowie für Gewerbelärm einzuhalten. In dörfliches Wohngebiet gilt tags (6 Uhr bis 22 Uhr) ein Wert von 60 dB für die beide Lärmquellen, nachts ein Wert von jeweils 50 dB und 45 dB.

Abfall/ Bodenschutz

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden.

Im Rahmen der Bauausführung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind sicher- bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigung sind abzuwehren. Insbesondere bei bodenschädigendem Prozess wie z.B. Bodenverdichtung, Stoffeintragen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden.

Anfallender Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und bei Kabelverlegung/Schließung der Baugrube getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen. Treten bei Erdaufschlüssen Anzeichen schädlicher Bodenveränderungen auf (z.B. abartiger Geruch, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) ist umgehend das zuständige Umweltamt zu informieren. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Weiterhin wird auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 verwiesen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind gemäß §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert. Zudem sollte die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Rahmen der Baugrunduntersuchung im Bauantragsverfahren geregelt werden.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer /Grundwasser erforderlich sein, ist ein wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.)

Kompensation des EFÄ außerhalb des Geltungsbereiches

Die Kompensation der Flächen **von 1.679 EFÄ (m²)** wird durch den Kauf von Ökopunkten, Maßnahme vorgenommen. Für das in Anspruch zu nehmende Ökokonto liegt die verbindliche Reservierungsbestätigung vom bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vor.

7. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03/22 entstehen gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit Regelungen des Bundesnaturschutzgesetz unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben den verschiedenen Schutzgütern der Biotop- und Artenschutz. Genauere Informationen zu den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben, sind dem vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am gebilligt.

Wesenberg, den...

Bürgermeister