

für die
Gemeinde Roggentin



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	BV/BAU/840/2018
	Status:	öffentlich
	Az. (intern):	
	angelegt am:	11.06.2018
	Wiedervorlage:	
Beschluss zum geforderten Grünausgleich entsprechend der Auflage aus der Baugenehmigung		
BEL/SG Bauamt Pieper	TOP:	_____
Beratungsfolge:		
Ö	02.07.2018	Gemeindevertretung Roggentin zur Beschlussfassung
Ö	16.07.2018	Gemeindevertretung Roggentin zur Beschlussfassung

Sachverhalt/Problemstellung:

Mit der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1, in dem u. a. das MTZ Roggentin gebaut wurde und die Kita geplant ist, wurde der nötige Grünausgleich im B-Plan Nr. 3 der Gemeinde festgesetzt. Mit der anliegenden Stellungnahme zur Baugenehmigung fordert die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock, als Grünausgleich für das MTZ Roggentin 9.702 m² Ausgleich zu realisieren. Welchen Bereich des Grünstreifens die Gemeinde dafür wählt, ist nicht festgelegt.

Der Landschaftsplaner Kai Lämmel aus Rostock hatte die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für den B-Plan Nr. 3 bearbeitet. Daher bietet es sich an, ein Angebot für die Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung für den erforderlichen Grünausgleich von Herrn Lämmel einzuholen.

In diesem Zusammenhang ist darauf aufmerksam zu machen, dass für den Überschuss an Grünausgleichsflächen in Höhe von 5.761 m² ein Ökokonto bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises beantragt werden kann. Diesen Antrag müsste ein Landschaftsplaner stellen. Auch dafür sollte Herr Lämmel angefragt werden. Dieses Ökokonto könnte die Gemeinde für erforderlichen Ausgleich im Zusammenhang mit B-Plänen oder baulichen Maßnahmen verwenden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Ausgleichspflanzungen müssen im Teilhaushalt 2 der Gemeinde Roggentin auf dem Produktkonto 55100.0831000/ 7857100 verbucht werden. Bei der Planung wurde der

Grünausgleich nicht berücksichtigt. Trotzdem wären die voraussichtlichen Kosten über Einsparungen auf dem Produktkonto für das MTZ Roggentin 41200.0960000/7852200 gedeckt, auf dem noch rd. 295.000 € zur Verfügung stehen.

Außerdem ist ein 1. Nachtragshaushalt für die Jahre 2018/ 2019 der Gemeinde Roggentin vorgesehen.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Grünausgleichsflächen im B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Roggentin

Beschlussvorschlag:

1. Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin beschließt in ihrer Sitzung am 16. Juli 2018, für die Planung des Grünausgleichs für den Bau des MTZ Roggentin mit einer Ausgleichsfläche von 9.702 m² entsprechend den Festsetzungen des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Roggentin ein Honorarangebot vom Landschaftsplaner Kai Lämmel aus Rostock einzuholen. Sofern das Angebot auf der HOAI basiert werden der Bürgermeister und sein Stellvertreter bevollmächtigt, den Vertrag zu unterschreiben.

Es wird angestrebt, die erforderlichen Pflanzungen im Herbst 2018, spätestens im Frühjahr 2019 ausführen zu lassen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

2. Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin beschließt in ihrer Sitzung am 16. Juli 2018, für die Beantragung eines Ökokontos für den Überschuss an ausgewiesener Grünausgleichsfläche im B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Roggentin in einem Umfang von 5.761 m² ein Angebot vom Landschaftsplaner Kai Lämmel einzuholen und zu beauftragen, sofern es den marktüblichen Konditionen entspricht.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen:

Stellungnahme von Frau Karg vom 04.03.2016

Auszug aus dem B-Plan Nr. 3, 6. Änderung der Gemeinde Roggentin

Seiten 5 und 9 aus der Begründung der 6. Änderung zum B-Plan Nr. 3

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen

___ Nein - Stimmen

___ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

i.A. _____
Amtsleiter

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

Hinweis: Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.

LANDKREIS Rostock
DER LANDRAT
Untere Naturschutzbehörde

Bauamt
Untere Bauaufsichtsbehörde
z.Hd. Frau Dörfler
im Hause

Ihr Ansprechpartner	Org.-Nr.	Telefon	Zimmer	Datum
Frau Karg	66120	66120	3.240	04.03.2016

Reg.-Nr. 07504-15-117

Vorhaben: Neubau Medizinisch-Therapeutisches Zentrum Roggentin
Bauherr: Gemeinde Roggentin über Amt Carbäk
Grundstück: Gemarkung Roggentin, Flur 1, Flurstücke 61/11

Naturschutz/Landschaftspflege

Dem Vorhaben wird mit folgenden Auflagen zugestimmt.

Für die geplante und beantragte Fällung der 3 Linden ist keine Fällgenehmigung erforderlich, da sie nicht einen Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden, erreichen.

Auflagen

1. Die im B-Plan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Roggentin ist in einem Umfang von 9702 m² bis zum 30.04.2018 zu realisieren.
2. Die Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Im Auftrag

Karg
Sachbearbeiterin

- 6.4.5 Es sind Maßnahmen zur Schaffung zeitweiliger oder ständiger Wasserrflächen und zur Erneuerung der Verweildauer des Oberflächenwassers im Plangebiet gemäß den Ausführungen im Begründungstext im Rahmen der Entwässerungsplanung vorzusehen.
- 6.5 Im Plangebiet werden folgende besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschrieben:
- 6.5.1 Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die mit entsprechenden Festsetzungen versehenen privaten Flächen sind so anzulegen, dass die Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen Biotopmosaiks mit Ausgleichsfunktionen für die verschiedenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts sowie Funktionen für die landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des Gewerbegebietes und die Gestaltung des Ortsrandes gewährleistet ist.
- 6.5.2 Innerhalb der mit einem Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen sind vier nach § 20 c BNatSchG in Verbindung mit § 2 Satz 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land MV geschützte Sölle zu erhalten und dem regionaltypischen Charakter entsprechend durch teilweise Abflachung der Böschungen, Vernässung und differenzierte Bepflanzung weiterzuentwickeln. Ausgenommen hiervon ist das in Nähe zum Bornkoppelweg gelegene Soll mit der Bezeichnung "Beisenlock", das in seinem jetzigen Charakter der natürlichen Weiterentwicklung zu überlassen ist.
- Zwischen Oberkante Böschung der Sölle und privaten Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand in Breite von 18,0 m einzuhalten.
- Die vorhandenen Sölle sind ab Beginn der Bauphase in geeigneter Weise vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung durch den Baustellenbetrieb zu schützen.
- 6.5.3 Die unter Kennzeichnungen vorgemerkten Flächen für die offene Oberflächenwasserableitung (Rückhaltebecken) sind so anzulegen, dass durch bauliche Maßnahmen eine möglichst dauerhafte Wasserführung gewährleistet ist. In Verbindung mit einer differenzierten Pflanzung sind standortgerechte, vielfältige Biotope mit Funktionen für die Rückhaltung, Vorreinigung und Teilversickerung von Oberflächenwasser zu entwickeln.
- Die Ausgestaltung der Flächen bleibt der Detailplanung vorbehalten.
- 6.5.4 entfallen
- 6.5.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung -naturbelassene Grünfläche- zwischen den Baugebieten GE 7 und GE 9 ist ein weiteres Flachgewässer anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- 6.5.6 Die öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung -naturbelassene Grünfläche- zwischen den Baugebieten GE 9 und GI 13 (auch gesetzlich geschütztes Biotop) ist während jeglicher Bautätigkeit im Näherungsbereich durch einen feststehenden Bauzaun vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. In den Monaten März und April ist jede Bautätigkeit ab Beginn der abendlichen Dämmerung bis zum Beginn der morgendlichen Dämmerung zu unterlassen.
- Notwendige Aufgrabungen sind umgehend wieder zu verschließen und es ist Sorge dafür zu tragen, dass in die Aufgrabungen gefallene Amphibien wieder befreit und in den angrenzenden Biotop gebracht werden.
- 6.5.7 Innerhalb der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung -naturbelassene Grünfläche- zwischen den Baugebieten GE 1 und GE 2, GE 3 und GE 5 und GE 6 sowie zwischen GE 7 und GE 9, sind unterhalb der Energiefreileitungen ausschließlich Kopfbäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die Endwuchshöhe darf 4 m über dem Gelände nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
- 6.5.8 Die öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung -naturbelassene Grünfläche- zwischen den Baugebieten GE 9 und GI 13 (auch gesetzlich geschütztes Biotop) ist auf Dauer gegenüber den Straßenverkehrsflächen und den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten mit einer stationären Amphibiensperre auszugrenzen.
- 6.5.9 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "naturbelassene Grünfläche" mit einer 1 in einer Raute sind auf mindestens 20 % der Gesamtfläche heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzgruppen beträgt 50 m². Die Gehölze sind in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m im Versatz zu pflanzen. Als Mindestqualität sind Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Die Endwuchshöhe darf 4 m über dem Gelände nicht überschreiten.
- Die verbleibenden Flächen sind zu naturnahen Wiesen zu entwickeln. Dazu ist eine Mahd der Flächen mindestens alle 2 Jahre durchzuführen. Maximal zulässig ist eine 2-malige Mahd pro Jahr mit Räumen des Mähgutes.
- Alternativ zur Mahd ist eine Beweidung mit maximal einer Großvieheinheit je ha zulässig.
- Die Pflanzung von Bäumen innerhalb der Grünflächen ist unzulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
- 6.6 entfallen
7. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V
- 7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 7.2 Für alle Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig.

5. vereinfachte Änderung

Die 5. vereinfachte Änderung wurde aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 26.09.2011 als Satzung erlassen.

Der Satzungsbeschluss wurde durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 15.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Damit ist die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 in Kraft getreten.

Zur Berücksichtigung schutzwürdiger Nutzungen erfolgte die Festsetzung flächenbezogener Schalleleistungspegel auf der Grundlage einer entsprechenden umfassenden Schalltechnischen Untersuchung. Dabei wurden die bestehenden Nutzungen gesichert, weitere Ansiedlungspotenziale ermittelt und gleichzeitig die entsprechenden schutzwürdigen Nutzungen in angrenzenden Gebieten gesichert.

Im Rahmen vorangegangener Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen worden, die beispielsweise in Gewerbe- und Industriegebieten ansonsten ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber oder allgemein zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum ausschlossen. Da nun eine flächendeckende Schallkontingentierung vorlag, konnten diese Festsetzungen auch aufgegeben werden.

II. Ziel und Zweck der 6. Änderung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Roggentin beabsichtigt, im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Grünflächen aufzugeben und durch die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen im Umfang von 6.881 m² die gesundheitliche, kulturelle und soziale Infrastruktur weiter zu entwickeln.

In dem Zusammenhang werden weitere Teile der bisherigen Grünfläche Zweckbestimmung -Parkanlage- als Gewerbegebiet im Umfang von 3.170 m² und Mischgebiet im Umfang von 3.472 m² festgesetzt.

Wenn das Verfahren auch nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wurde und ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft also gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig wird, so sollen doch die Grünflächen, die auch einen Beitrag zum Ausgleich des Ursprungsplans leisteten, ausgewogen ersetzt werden.

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 3 sind in den Baugebieten 3 GE und 7 GE Flächen festgesetzt, die unterhalb der bestehenden 380-kV-Freileitung und ihres Schutzstreifens liegen.

Eine direkte bauliche Nutzung dieser Flächen ist ausgeschlossen.

Sie können lediglich als Stellflächen oder Freilagerplätze für die angrenzenden Gewerbegebietsflächen genutzt werden.

Soweit die Flächen noch verfügbar sind, sollen sie aufgrund ihrer geringen Eignung zur gewerblichen Nutzung nun als naturnahe Grünflächen festgesetzt werden.

Sie ergänzen dabei die bereits vorhandenen umfangreichen naturnahen Grünflächen, die direkt östlich angrenzen.

Im Zusammenhang mit der zeitgleich vorzunehmenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 soll also der dortige Verlust an Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 1 ausgeglichen werden.

Einbezogen in die vorliegende Änderung wird auch eine neue Straßenverkehrsfläche, die der öffentlichen Erschließung hinterlegender Grundstücksteile im 3 GE dienen soll.

stand zu beheben, verbleibt nur die Möglichkeit der Festsetzung einer neuen Straßenverkehrsfläche mit entsprechender Wendeanlage im Umfang von 2.150 m².

Zur Verbesserung der Rechtseindeutigkeit wird der Bezug auf DIN EN 50341-3-4 durch eine konkrete Höhenangabe in der Festsetzung 6.5.7 ersetzt.

VI. Grünordnerische Aspekte

Die mit der 6. Änderung vorgenommene Umwandlung von Teilen der Baugebiete in naturbelassene Grünflächen dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggentin hervorgerufen werden.

Ziel ist die Schaffung strukturreicher Grünflächen mit einer geringen Nutzungsintensität. Dabei soll ein Wechsel zwischen Gehölz- und offenen Wiesenflächen erreicht werden. Dazu wird die Anpflanzung von Sträuchern in Gruppen festgesetzt. Aufgrund der Lage in einem größeren zusammenhängenden Wiesenraum wird die Verwendung heimische Arten festgesetzt. Die Flächen außerhalb der Gehölzgruppen sollen als offener Wiesenraum entwickelt werden. Daher wird eine Mahd alle 2 Jahre festgesetzt, um eine Verbuschung zu vermeiden. Zur Sicherung einer naturnahen Entwicklung dürfen die Flächen nur maximal zweimal pro Jahr gemäht werden. Die Entnahme des Mähguts dient der Aushagerung der Standorte und damit eine Erhöhung der Vielfalt.

Da sich die Grünflächen unterhalb von Hochspannungsleitungen befinden, ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig.

Ausgleich Bilanzierung

Im Folgenden wird der Umfang der Kompensation dargestellt, der durch die Umwandlung der Gewerbegebiete in naturbelassene Grünflächen erreicht wird.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m ²
Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 3						25.032
Naturbelassene Grünfläche mit Entsiegelung auf 3 GE Gewerbegebiet	3.041	3	4,5	0,6	2,70	8.211
Naturbelassene Grünfläche auf 3 GE Gewerbegebiet	2.027	3	4,0	0,6	2,40	4.865
Naturbelassene Grünfläche mit Entsiegelung auf 7 GE Gewerbegebiet	2.780	3	4,5	0,6	2,70	7.506
Naturbelassene Grünfläche auf 7 GE Gewerbegebiet	1.854	3	4,0	0,6	2,40	4.450
Gesamtumfang der Kompensationen						25.032

Die naturbelassene Grünfläche würde eine normale Wertstufensteigerung von 2 bedeuten. Diese geht von einer intensiv genutzten Ackerfläche als Basis aus. Basis im Änderungsverfahren ist aber jeweils ein Gewerbegebiet mit der Wertstufe 0. Damit ergibt sich eine Wertsteigerung von 3. Bei der Kompensationswertzahl wird die fiktive Entsiegelung entsprechend der GRZ von 0,6 berücksichtigt.

Mit der Umwandlung der Gewerbegebiete in naturbelassene Grünflächen wird eine Kompensation in Höhe von 25.032 m² Flächenäquivalent erreicht.

Davon werden 19.271 m² Flächenäquivalent den Eingriffen zugeordnet, die durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Roggentin entstehen.

Für die Kompensation weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft stehen 5.761 m² Flächenäquivalent zur Verfügung. Gegebenenfalls wird die Schaffung eines sog. Ökokontos in Betracht gezogen.