Amt Carbäk

Moorweg 5 18184 Broderstorf

für die

Gemeinde Roggentin



Beschlussvorlage		Status: Az. (intern):		öffentlich		
			angelegt am: Wiedervorlage:	11.06.2018		
	ıss zum gefor Baugenehmiç		ünausgleich e	entsprechend der Auflage		
BEL/SG E	Bauamt					
Pieper			TOP:			
Beratungs	TOP:					
Ö	02.07.2018	Gemeindev	ertretung Roggenti	n zur Beschlussfassung		
Ö	16.07.2018	Gemeindev	ertretung Roggenti	n 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

Ausdruck vom: 05.03.2020

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.	i.A.	i.A.
Sachbearbeitung	Amtsleiter	Kenntnisnahme durch Haushalt und Finanze
i.A		

<u>Hinweis:</u> Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.

Ausdruck vom: 05.03.2020

Ausdruck vom: 05.03.2020 Seite: 3/3

Anlage Dus BV/BHU/ 840/2018

LANDKREIS Rostock DER LANDRAT

Untere Naturschutzbehörde

Bauamt Untere Bauaufsichtsbehörde z.Hd. Frau Dörfler im Hause

Ihr Ansprechpartner Frau Karg

Org.-Nr. 66120 Telefon 66120 Zimmer 3.240 Datum 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

SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg"

PLANZEICHNUNG TEIL A



B 110

305ETT-1-1

NS. HURO E LORENZ

Cemerbegebiet Raggentin

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I. S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindeverfretung vom 22.06.2015 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahnkrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil R) erfassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Starkung der Innenentwicklung in den Staden und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplane und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), geandert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1510).

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbigen oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen vorgenommenen Festsetzungen auf der internen Arbeitsfassung aufgrund der 5. Änderung

Planzeichen

I. FESTSETZUNGEN BALIGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

X entfallende Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (Gemeinde Roggentin)

Zweck-

naturbelassene Y Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Bezeichnung der einzelnen Maßnahmen

81111

5 GE

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen

5. De Entwirfe der 6. Anderung des Bebauungsdans N. 3. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sozie der Begründung haben in der Zeit vom 30.03.2015 bis zum 0.405.2015 wahrend der Denst- und Official der Bestehen auch § 16.3 Abs. 2. Nr. 11 V. m. § 13.4 Abs. 2. Seut 1 Nr. 2 (V. m. § 3.4 Abs. 2. BauG8 diventidie ausgegegen. De offentliche Auslegung ist mit den Hinvesten, dass Siehungnahmen wahrend der Auslegungsfrat von jederman schriftlich oder zur Niedeschnicht vorgebracht werden können, dass nicht histgerecht abgegebens Geltungnahmen der Beschlusstassung über die 6. Anderung des Bebeuungsplans Nr. 3 unberückslichtigt blieben körnen und dass ein Alteng ansch § 47 der Verwähungsgerichtsordung auf hömenrichtunglicheunzulässigt ist soweitmillihm nur Enwendungen andern gemacht werden, die vom Antregsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, die vom Antregsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, der hättig geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Mittellungsblät des Amtes Carbix, amliches Mittelungsblät der Gemeinde Roggentin, em 20.03.2015 ortsütlich bekannt gemacht worden.

Erhard Bünger Bürgermeister

Cie Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text

Erhard Bünger Bürgermeister

crisibitis bekennt gemacht worden. In der Bekanntbehung ist auf die Gellendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvor in der Bekanntbehung ist auf die G. Anderung des Bebauungsdens Nr. 3 und des Flächenmutzungsplan Anwägung sowie auf die Rechtstägen (§ 215 Abz. 2 BauGB) und weiter auf Faligkeit und Eri gungsansprüchen (§ 4 BauGB) hingewissen worden. Die Satzung über die B. Anderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist mit Ablauf des

Erhard Bünger Bürgermeister

TEIL B

TEXT

6. Änderung

(0381) 7703 446 (0381) 7703 450 : wschulze@tuev-nord.de (0381) 7703 434 : gkoehn@tuev-nord.de

1. Die Tabelle in der textliche Festsetzung Nr. 1.3.1 erhält folgende Fassung:

Г	Teilfl	äche	Zulässiger IFSP [dB(A)/m²]				
	Bezeichnung	Größe¹ [m²]	Tag	Nacht			
	1	2	3	4			
	GE 1	7.121	60	45			
	GE 2.1	9.180	60	45			
	GE 2.2	29.017	60	50			
	GE 2.3	10.805	60	50			
	GE 3	33.945	60	45			
	GE 5	13.816	60	50			
	GE 6	25.460	60	53			
	GE 7	8.860	60	45			
	GE 9	31.625	60	45			
	GI 11.1	34.090	65	54			
	GI 11.2	80.837	65	50			
	GI 11.3	11.223	70	60			
	GI 13,1	43.237	70	55			
	GI 13.2	63.650	65	53			

Die Größe der Flächen bezieht sich auf die gesamte Fläche des jeweiligen Baugebietes.

2. Die textlichen Festsetzung Nr. 6.5.7 erhält folgende Fassung:

65.7 Innerhalb der in Nord-Sud-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünflächen der Zweckbestümmung -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 Energielfreileitungen 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)*

3. Hinter der textlichen Festsetzung Nr. 6.5.8 wird die textliche Festsetzung Nr. 6.5.9

eingefügt:

65.9 Inner halb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'naturbelassene Grünfläche' mit einer 1 in einer Raule sind auf mindestens 20 % der Gesamtfläche heimische, standortgerechte Stäucher in Gruppen anzupflanzen. Die Mindestgröße der Filanzerguppen beträgt 50 m². Die Gehötze sind in einem Ratster von 1,50 m x 1,50 m im Versalz zu pflanzen. Als Mindestqualität sind Straucher mit einer Hohe von 60-100 cm zu verwenden. Die Endwuchshohe darf 4 m über dem Gelände nicht überschreiten. Die verbleibenden Flächen sind zu natumahen Wiesen zu entwickeln. Dazu ist eine Mahd der Flächen mindestens alle 2 Jahre durchzuführen. Maximal zulassig ist eine 2-malige Mahd pro Jahr mit Räumen des Mähgutes.

Mahd pro Jahr mR Raumen des Mahgutes. Alternativ zur Mahd ist eine Beweidung mit maximal einer Großvieheinheit je ha zulässig. Die Pflanzung von Bäumen innerhalb der Gronflächen ist unzudassig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)* § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

Gemeinde Roggentin

Aufgestellt aufgrund des Außtellungsbeschlusses der Gemeindevertreitung vom 20.10.2014. De odsübliche Bekanntenchung des Außtellungsbeschlusses at durch Abdruck im Miteilungsbrätt des Amtes Carbäk, amtiches Mittellungsblätt der Gemeinde Roggentin, ein 20.1.112014 effdusungsptän Nr. 3 im beschleunigten Verfahren chne DurchBitmung einer Umweltpbrüng nach § 2 Abs. 4 BauGB geländert werden soft.

- De Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 01.12.2014 bis zum 16.12.2014 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Zeie und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Plause die augmentung ung gelührt. Daruf wurde oftstötich durch Abdruck im Mitteitungsbiett des Amtes Carbāk, amtiches Mitteitungsbiat der Gemeinde Roggertin, en 20.12.2014 hingewiesen.

Maßstab 1:25.000 Übersichtsplan

Landkreis Rostock

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg

VERFAHRENSVERMERKE

- 2 Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- 4. Die Gemeinde vertretung hat am 23.02.2015 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 mit Begründung

Roggentin, Juni 2015

Erhard Bünger Bürgermeister

- 6.4.5 Es sind Maßnahmen zur Schaffung zeitweiliger oder ständiger Wassertlachen und zur ⊨rnohung 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 Grünflächezwischen 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 Groß vieheinheit 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

itra

ngaben

- 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.

Anlage Inc. BV 1BAU 1840 12018

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 (BGBI. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. 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 Carbäk 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 Schallleistungspegel 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.

Anlage Zus BV/BALL 1940/2017

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 m²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Wirkungsfaktor/ Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m²
Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 3 25.0						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 Flächenäguivalent 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.