Amt Carbäk
Moorweg 5
18184 Broderstorf

für die

Gemeinde Roggentin

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Status:** Az. (intern): angelegt am: Wiedervorlage:	**BV/BAU/449/2021** **öffentlich** 19.03.2021
Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Roggentin		
BEL/SG Bauamt Christin Burmeister	**TOP:** _____	
Beratungsfolge: **Ö 29.03.2021 Gemeindevertretung Roggentin**		

Sachverhalt/Problemstellung:
Der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg* der Gemeinde Roggentin soll seine 7. Änderung erfahren. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 16.07.2018. Ziel ist es, durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes die zukünftigen städtebaulichen Ziele aktualisiert darzustellen.
Dies betrifft hauptsächlich eine zusätzliche Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes, die der Gemeinde ermöglicht der Nachfrage nach kleinteiligeren Gewerbegrundstücken nachzukommen.
Um die Nutzung dieser kleineren Grundstücke zu optimieren, sollen die Baugrenzen von 7 m auf einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie und zu den Grünflächen geändert werden. Für Teilbereiche werden Abweichungen festgesetzt.
Weiterhin sollen die Grundflächenzahlen im Plangebiet von 0,6 auf 0,8 erhöht werden.
Für die Gewerbeflächen innerhalb des Freileitungsschutzstreifen wird eine eingeschränkte Nutzbarkeit ermöglicht.
Im Bereich des Betriebes Richter Baustoffe wird die Gewerbefläche, zulasten der östlich angrenzenden Maßnahmenfläche, um 13 m erweitert.
Notwendige Kompensationsmaßnahmen durch die Reduzierung der Maßnahmenfläche sowie die geänderten Festsetzungen zu den Anpflanzgeboten von Bäumen im Plangebiet werden in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelt.
Weiterhin werden Biotope und Waldflächen nachrichtlich übernommen, Straßenquerschnitte an den aktuellen Bestand und die Planungsabsichten angepasst. Der Ursprungsplan wurde digitalisiert und die bisherigen rechtskräftigen Änderungen zusammengefasst.

In der Sitzung am 26.10.2020 wurde der Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Roggentin für das Gewerbe- und Industriegebiet “Bornkoppelweg“, gebilligt.
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur 7. Änderung des Bebauungsplans erfolgte am 11.12.2020 durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.12.2020 bis zum 29.01.2021.
Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 14.12.2020 die Stellungnahme zur 7. Änderung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Die im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen führen zu folgenden Änderungen gegenüber dem öffentlich ausgelegten Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3:

- Redaktionelle Änderungen
- Ergänzungen der Hinweise in Plansatzung und Begründung

- Für das GE1 wurde der flächenbezogene Schallleistungspegel neu berechnet und angepasst.
- Leitungsrechte wurden ergänzt.
- Die Ausgleichsfläche von 2 ha wird auf dem Flurstück 64, Flur 2, Gemarkung Fresendorf festgesetzt. Planzeichnung und Begründung wurden ergänzt.
- Die Festsetzungen für die bauliche Nutzung des Waldabstandes wurden geändert.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 soll aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) als Satzung beschlossen werden.

Nach Ausfertigung und ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses erlangt die Satzung ohne Genehmigung Rechtskraft.

Finanzielle Auswirkungen:
Für die 7. Änderung des B-Plans Nr. 3 stehen im TH 2 auf dem Produktkonto 51100.5625500 finanzielle Mittel in Höhe von 5.000,00 Euro zur Verfügung. Die anfallenden Kosten für die Änderung des B-Plans sind somit gedeckt.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:
Keine

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin beschließt in ihrer Sitzung am 29.03.2020, den Abwägungs- und Satzungsbeschluss mit folgenden Punkten:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit dem in der Anlage zu diesem Beschluss dargestellten Ergebnis geprüft.

   Die Anlage mit den Stellungnahmen und deren Prüfergebnis ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682) beschließt die Gemeindevertretung die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Bornkoppelweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung.
   Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg* Roggentin ersetzt vollumfänglich die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, alle vorherigen Änderungen sowie den Ursprungsplan.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

Anlagen:

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.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 *Bornkoppelweg*

ign+ architekten ingenieure

Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken

lfd. Nr.	Stellungnahme	Datum	Seite
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung	13.01.2021	2-3
2	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	29.01.2021	4-9
3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	22.01.2021	10-11
4	Landesamt für Gesundheit und Soziales	29.12.2020	12-14
5	Landesamt für innere Verwaltung M-V	14.12.2020	15
6	Landesforst M-V; Forstamt Billenhagen	12.02.2021	16-21
7	IHK zu Rostock	29.01.2021	22-25
8	Warnow- Wasser- und Abwasserverband	29.01.2021	26-27
9	Wasser-und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“	12.01.2021	28-29
10	Nordwasser GmbH	10.02.2021	30-32
11	GASCADE Gastransport GmbH	04.01.2021	33
12	50Hertz Transmission GmbH	07.01.2021	34
13	Telefónica Germany GmbH & Co.	15.01.2021	35-36
14	BUND M-V e.V.	01.02.2021	37-38
15	NABU Mittleres Mecklenburg e.V.	29.01.2021	39-41
16	E.DIS Netz GmbH	01.02.2021	42-47
17	GDMcom GmbH	08.01.2021	48-56
	DEUTAG Ost	26.02.2021	57-60

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme	Datum
rebus Regionalbus Rostock GmbH	15.12.2020
Stadtwerke Rostock	23.12.2020
Hanse- und Universitätsstadt Rostock	04.01.2021
Gemeinde Bentwisch	01.02.2021

keine Stellungnahme abgegeben

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Deutsche Telekom Technik GmbH
Vodafone Kabel Deutschland
Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
HanseWerk AG

Gemeinde Dummerstorf
Gemeinde Broderstorf

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Amt für Raumordnung und Landesplanung
REGION ROSTOCK

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

voss@ign-waren.de
ign waren GbR
Lloydstrasse 3
17192 Waren (Müritz)

Bearbeiter:
Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

E-Mail:
poststelle@afrlrr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	14.12.2020	110-506.61-087/B 3 7. Änderung	89463	13.01.2021

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet „Bornkoppelweg“ der Gemeinde Roggentin, Landkreis Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:2.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 14.10.2020)
- Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand: 14.10.2020)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan:

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandorts entsprechend der aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde und von Gewerbetreibenden durch Festsetzung von Änderungen zu den Verkehrsflächen, überbaubaren Flächen, der Grundflächenzahl sowie der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
Der Ursprungsplan wird entsprechend der bisherigen Änderungen aktualisiert.

Das Plangebiet umfasst ca. 55,75 ha. Das GE1 wird um rd. 0,23 ha nach Osten erweitert; dadurch reduziert sich eine Maßnahmenfläche.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist das Plangebiet als Gewerbe- und Industriegebiet aus.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung**	
1.1	**2. Beurteilungsgrundlagen** Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet „Bornkoppelweg“ der Gemeinde Roggentin wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt. **3. Ergebnis der Prüfung** Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet „Bornkoppelweg“ der Gemeinde Roggentin ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Durch die Planänderung kann das vorhandene Gewerbegebiet weiter profiliert und nachverdichtet werden, womit auch dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen wird. Der Bebauungsplan Nr. 3 ist im Amt unter der Reg.-Nr. **2_056/92** erfasst. Mit freundlichen Grüßen g e z . D r . J a n ß e n Amtsleiter nachrichtlich per E-Mail: Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung bauleitplanung@lkros.de	1.1 Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
2.	**Landkreis Rostock**	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

Landkreis Rostock
Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung

Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

ign waren GbR
für die Gemeinde Roggentin
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)

Bei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen: 2019-614 vo/th
Unser Zeichen: 087-064h-BP00307-E201014

Name: Herr Dr. M. Vikenty
Telefon: 03843/755-61131
Zimmer: U2.12

Datum: 29.01.2021

Satzung der Gemeinde Roggentin über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bornkoppelweg“; vereinfachtes Planänderungsverfahren

Entwurfsstand: 14.10.2020

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 13a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o.g. Planentwurf abgegeben:

1.
Die Gemeinde Roggentin beabsichtigt mit der 7. Änderung des B-Planes Nr. 3 eine Aktualisierung ihrer zukünftigen städtebaulichen Ziele. Die dazu vorgenommenen Änderungen verteilen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich selbst wird nicht verändert.

Kartenteil und Textteil der 7. Änderung enthalten alle Festsetzungen und Informationen, die dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 3 im Stand seiner 7. Änderung entsprechen. Alle Planzeichen sind in der Satzung der 7. Änderung erklärt.

Die 7. Änderung besteht aus einem zusammenhängenden Geltungsbereich, enthält Karten- und Textteil sowie örtliche Bauvorschriften.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.	**Landkreis Rostock**	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**
2.1	2. Die Gemeinde hat die Absicht, die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Eine Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass von ihm (dem Bebauungsplan) nur eine Grundfläche festgesetzt wird, die in einer Variante 20000 m² und in einer zweiten Variante der Anwendung 70000 m² nicht überschreiten darf. Als Geltungsbereich für die 7. Änderung hat die Gemeinde den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzt. Das ist auch erforderlich, weil in allen Gewerbe- und Industriebaugebieten die Baugrenzen verschoben und die GRZ vergrößert werden soll. Weil alle Grundflächen der Baugebiete im Geltungsbereich der 7. Änderung von der 7. Änderung auch festgesetzt werden, ist die Summe all dieser Grundflächen mit den Anwendungsgrenzen des § 13a (1) Nr. 1 und 2 zu vergleichen. Es ist im Falle der Änderung eines Bebauungsplanes nicht sachgerecht, ausschließlich von der Grundfläche auszugehen, die durch die Änderung neu begründet wird. Es kommt auf die Grundfläche an, die in der Satzung festgesetzt wird. Insofern kann es auch B-Plan-Änderungen geben, die kaum neue Grundflächen begründen, aber dennoch nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden dürfen. Die Gemeinde hat bei ihrer Prüfung ausschließlich auf die Grundfläche abgestellt, die von der 7. Änderung neu begründet wird. Die Grundflächen, die von der 7. Änderung festgesetzt werden, wurden nicht betrachtet und deren Größe auch nicht benannt. Es ist damit unklar, ob die 7. Änderung in einem Verfahren nach 13a BauGB aufgestellt werden darf. Der Gemeinde wird empfohlen, die Anwendbarkeit des Verfahrens nach 13a BauGB noch einmal zu überprüfen und gegebenenfalls das Verfahren der Sachlage anzupassen. Wenn das Regelverfahren erforderlich werden sollte, wird empfohlen, dieses Beteiligungsverfahren als eine Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf aufzufassen.	2.1 *„Bei Änderungs- oder Ergänzungsplänen gilt Hinblick auf die Schwellenwerte des §13a Abs. 1 Satz 2 Bau GB nichts anderes als für den Aufstellungsbebauungsplan: Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundfläche im jeweiligen Änderungs- oder Ergänzungsbebauungsplan, nicht aber auf den zu ändernden bzw. zu ergänzenden Bebauungsplan, der ggf. eine größere Grundfläche festgesetzt hat, die aber (oberhalb der jeweiligen Schwellenwerte) nicht verändert wird.“* Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautzberger; BauGB Kommentar; 1.Mai 2020 Da die Vorraussetzungen des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB erfüllt sind, wie in der Begründung dargestellt, hält die Gemeinde am Verfahren nach §13a BauGB fest.
2.2	3. Die Gemeinde hat in der Begründung zur 7. Änderung die einzelnen Entwicklungsschritte der vorangegangenen Änderungen chronologisch dargestellt. Im Folgenden wurden in der Begründung die einzelnen Änderungspunkte der 7. Änderung beschrieben und erläutert. Es wurde darauf hingewiesen, dass neben den geänderten Festsetzungen ebenfalls Festsetzungen aus der Ausgangsplanung übernommen wurden. Damit wurde die Vermutung genährt, dass die 7. Änderung alle Festsetzungen und Informationen enthält, die dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 3 im Stand seiner 7. Änderung entsprechen. Klar benannt wurde diese Eigenschaft der 7. Änderung aber nicht. In der Satzung zur 7. Änderung selbst gibt es keine Klarstellung darüber, welche Regelungsinhalte der Ausgangsplanung, d.h. welche Regelungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 3 im Stand seiner 6. Änderung, in der 7. Änderung weiter gelten sollen. Sind es nur die Regelungsinhalte, die in die 7. Änderung übernommen wurden oder gibt es darüber hinaus weitere, weitergeltende Regelungsinhalte, die nicht übernommen wurden? Eine Änderungssatzung, in der neben den geänderten Regelungsinhalten auch ein Teil der weitergeltenden Regelungsinhalte übernommen wurde und ein anderer Teil der weitergeltenden Regelungen nicht übernommen ist, wäre nicht hinreichend klar. Weil die Gemeinde die Satzung der 7. Änderung aus Gründen der Übersichtlichkeit so gestaltet hat, dass aus ihr alleine nicht erkennbar ist, welche Änderungen mit der 7. Änderung bewirkt wurden, kann	2.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Empfehlung gefolgt. Im Texteil (B) der Plansatzung wird einleitend folgender Hinweis aufgenommen: *Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg* Roggentin ersetzt vollumfänglich die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, alle vorherigen Änderungen sowie den Ursprungsplan.* Dieser Hinweis wird unter Punkt Ziele des Bebauungsplanes ergänzt.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.	**Landkreis Rostock**	
	die 7. Änderung nur klar sein, wenn sie alle Regelungsinhalte des B-Planes enthält, die zukünftig weiter gelten sollen und zwar ausschließlich nur die. Für die Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens wäre es dann hinreichend, es ausschließlich auf Grundlage der 7. Änderung zu bewerten. Wenn das so ist, muss genau das eindeutig aus der Satzung zur 7. Änderung hervorgehen. Wenn es nicht so ist, ist die 7. Änderung nicht hinreichend klar und bedarf einer redaktionellen Überarbeitung. Der Gemeinde wird empfohlen, einleitend vor dem Textteil der 7. Änderung festzusetzen, dass alle nicht in der Satzung über die 7. Änderung wiedergegebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 im Stand seiner 6. Änderung aufgehoben werden. Der Gemeinde wird empfohlen, diese Festsetzung, deren Wirkung und Zielstellung in der Begründung zu erläutern.	
2.3	4. Mit der 7. Änderung wandelt die Gemeinde eine an das GE1 angrenzende Grünfläche zum Teil in eine gewerbliche Baufläche um. Das GE1 wird zu Lasten einer Grünfläche vergrößert. Weil im B-Plan und insbesondere auch im GE1 flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt sind, ist jeder Quadratmeter einer Gewerbefläche träger eines Schallemissionsrechtes. Wenn eine so mit Rechten belegte Fläche vergrößert wird, wird damit auch Schallleistung vergrößert, die in der Summe vom GE1 emittiert werden darf. Weil davon auszugehen ist, dass bei einer Lärmkontingentierung die maximal zulässigen Lärmemissionen ausgeschöpft werden, kann sicher angenommen werden, dass eine Vergrößerung der Schallleistung die Nachbarschaft unzulässig beeinträchtigen wird. Es ist die Aufgabe der Gemeinde, städtebaulich abzusichern, dass dies nicht eintreten kann. Dazu könnten die Festsetzungen zur Lärmkontingentierung so angepasst werden, dass die Gesamtschallleistung, die vom GE1 emittiert werden darf konstant bleibt. Das ist nur möglich, wenn bei einer Vergrößerung der Fläche die pro Flächeneinheit emittierte Schallleistung kleiner wird. Das gilt für die Beurteilungszeit Tag und für die Beurteilungszeit Nacht. Die Gemeinde und ihr Planer haben diese Auswirkungen der 7. Änderung nicht erkannt, keine Sachaufklärung betrieben und auch keine Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vorgesehen. Im Gegenteil, unter Punkt 8.6 der Begründung, „Immissionen“ wurde die Funktion der Lärmkontingentierung beschrieben und fehlerhaft festgestellt, dass die 7. Änderung keine Auswirkungen auf die Lärmkontingentierung hätte. In Anbetracht dieser Fehlleistung und unter Beachtung der Tatsache, dass im Bebauungsplan nicht Schallleistungen sondern logarithmierte Schallleistungspegel festgesetzt sind, sollte die Gemeinde die Berechnung der neuen flächenbezogenen Schallleistungspegel für das GE1 nicht ihrem Planer überlassen, sondern einem externen Sachverständigen.	2.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die flächenbezogenen Schallleistungspegel im GE 1 angepasst, sodass trotz Erweiterung der Bauflächen keine zusätzlichen Schallimmissionen zulässig sind und keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ermöglicht werden.
2.4	Der Gemeinde wird empfohlen, in der Festsetzung 1.3.1 für das GE1 die Fläche und die zugehörigen flächenbezogenen Schallleistungspegel der neuen Situation entsprechend anzupassen sowie die Begründung zu berichtigen.	2.4 Die Änderung des flächenbezogenen Schallleistungspegels für das GE1 wird im Textteil (B) festgesetzt sowie in der Begründung erläutert.
2.5	5. In der 7. Änderung gibt es in den Nutzungsschablonen Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe. Es wurden absolute Höhen über NN festgesetzt. Die Bezeichnung NN beschreibt das zugehörige Höhenbezugssystem aber nicht mehr eindeutig. Insofern fehlt der Höhenfestsetzung ein nachvollziehbarer Höhenbezug. Das Gleiche gilt für die nachrichtliche Darstellung der Geländehöhen. Auch wenn die	2.5 Das Höhenbezugssystem wurde ergänzt: *Höhenangabe in Metern über NN* *Bezugssystem: Normalnull (Amsterdammer Pegel)*

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
2.	**Landkreis Rostock**	
	mangelhaften Festsetzungen schon in der Ausgangsplanung enthalten waren, ist es erforderlich, sie in einer Änderung zu berichtigen. Der Gemeinde wird empfohlen, für die festgesetzten Gebäudehöhen das zugrunde liegende, amtliche Höhenbezugssystem exakt anzugeben. 6. Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 14.12.2020. 7. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungnahmen der Fachbehörden: • Umweltamt Amt 66 ○ 661 Untere Naturschutzbehörde vom 19.01.2021 ○ 662 Untere Wasserbehörde vom 21.12.2020 sind Bestandteile dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungnahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Fink Amtsleiter Anlagen: Stellungnahmen der Fachbehörden	

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.	**Landkreis Rostock**	
	Landkreis Rostock Umweltamt Untere Naturschutzbehörde Güstrow, 29.01.2021 Unser Az: 66.0-51.10.10-1-622 Amt für Kreisentwicklung SG Regional- und Bauleitplanung **Stellungnahme zur Reg-Nr.: 087-064h-BP00307- E201014** **Vorhaben: 7. Änderung B-Plan Nr.3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg"** **Vorhabensträger: Gemeinde Roggentin** Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. B-Plan-Entwurf wie folgt Stellung genommen: 2.6 1. UVP In der Begründung zum § 13a BauGB sind die Ausführungen zu erweitern. Aktuell wird die entfallende UVP-Pflicht nur aus der Grundfläche, allerdings nicht aus den Vorhaben selbst hergeleitet. Aus diesem Grunde kann der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht gefolgt werden. 2.7 2. Pflanzplan Der B-Plan setzt Bepflanzungen auf den Baugrundstücken fest. In die Festsetzungen ist aufzunehmen, dass den Bauantragsunterlagen ein Pflanzplan beizufügen ist. 2.8 3. Regenrückhaltebecken Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Flächen, welche im Planentwurf (siehe beigefügtes Bild) als Versorgungsfläche Löschwasser als auch das Biotop DBR06604 dargestellt bzw. übernommen wurden, im Kompensationskataster eingetragene Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe sind. Dies ist mindestens nachrichtlich zu übernehmen. 2.9 4. RRB Soweit Regenrückhaltebecken naturnah und vielfältig geplant und angelegt werden sollen, sind rechtzeitige Abstimmungen zwischen dem Betreiber der technischen Anlage und der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Ausgestaltung und Bewirtschaftung zu empfehlen. 2.10 5. Artenschutz Die Brachfläche ist nicht benannt bzw. abgestimmt. Sie ist in den Festsetzungen und der Planzeichnung nicht dargestellt. Dies ist sodann nachzuholen. Die Fläche ist dauerhaft rechtlich zu sichern. 2.11 6. Maßnahmenflächen Der zeitliche Horizont der Umsetzung der Maßnahmenflächen durch die Gemeinde ist einzugrenzen und aufzunehmen. Vor Umsetzung sind Pflanz- und Gestaltungspläne einzureichen und ggf. abzustimmen. 2.10 7. Externe Ausgleichsfläche Die externe Ausgleichsfläche ist nicht benannt und abgestimmt bzw. in den Festsetzungen und der Planzeichnung nicht dargestellt. Dies ist sodann nachzuholen. Die Fläche ist dauerhaft rechtlich zu sichern. 2.12 8. Straßenbegleitende Baumpflanzungen Die Qualität der Straßenbaumpflanzung sieht unter Berücksichtigung des Baumschutzkompensationserlasses M-V einen Kronenansatz vom 2 Metern vor. Dem ist aufgrund des Standortes den Straßenflächen und dem Lichtraumprofil zu folgen. Die Festsetzung ist entsprechend anzupassen. Mit freundlichen Grüßen	2.6 Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die gemäß Anlage 1 UVPG eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls begründen. Wie in der Begründung dargestellt werden die Schwellenwerte der Grundfläche unterschritten, zudem befinden sich die künftigen Bauvorhaben nicht im Außenbereich im Sinne des §35 sondern innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Erläuterungen in der Begründung werden dahingehend ergänzt. 2.7 Entsprechender Hinweis wird mit übernommen. 2.8 Die Versorgungsfläche Löschwasser sowie das Biotop DBR06604 werden nachrrichtlich als eingetragene Ausgleichsmaßnahme im Kompensationskataster kenntlich gemacht. 2.9 Entsprechender Hinweis wird mit übernommen. 2.10 Die für den Artenschutz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Die Flächen werden auf der Plansatzung seperat dargestellt und sind grundbuchrechtlich zu sichern. 2.11 Vor der Umsetzung der Maßnahmen werden die geforderten Pläne der UNB vorgelegt. 2.12 Die Festsetzung wird um den Kronenansatz von 2 m ergänzt.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.	**Landkreis Rostock**	
	Umweltamt SG Wasser und Boden Güstrow, 21.12.2020 Amt für Kreisentwicklung SG Bauleitplanung **Stellungnahme zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet „Bornkoppelweg“ der Gemeinde Roggentin** **Reg.Nr.: 087-064h-BP00307** **Arbeitsstand: Entwurf 14. Oktober 2020** Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zur o.g. Satzungsänderung keine Einwände.	
2.13	Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes (WWAV). Das anfallende Niederschlagswasser ist vordergründig am Anfallort zu versickern. Für den Fall der Nichtversickerungsmöglichkeit auf Grund der anstehenden Bodenart ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, dass dem WWAV und der Unteren Wasserbehörde vorzulegen ist.	2.13 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung unter Punkt **8.2 Ver- und Entsorgung Niederschlagswasser** aufgenommen.
2.14	<u>Hinweise vorbeugender Gewässerschutz:</u> Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Die Errichtung von horizontalen Erdwärmesondenanlagen bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. <u>Allgemeine Hinweise:</u> 1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. 2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock. Gez. Ilona Schullig	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ergänzend unter Punkt **7. Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushalts** in der Begrün aufgeführt.

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
3.	**StALU Mittleres Mecklenburg**	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg StALU Mittleres Mecklenburg An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock ign waren GbR Lloydstraße 3 17192 Waren (Müritz) bearbeitet von: Claudia Rugbarth Telefon: 0385 588-67129 E-Mail: claudia.rugbarth @stalumm.mv-regierung.de Geschäftszeichen: StALUMM – 12a-186/20 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Rostock, 22.01.2021 **7. Änderung des B-Plans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet „Bornkoppelweg“ der Gemeinde Roggentin Ihre E-Mail vom 14.12.2020, Ihr Zeichen: 2019-614** Sehr geehrte Frau Voß, zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab: Zu dem Vorhaben bestehen seitens der Belange der Landwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken. Hinsichtlich der betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird jedoch um Beachtung folgender Hinweise gebeten: 3.1 • Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. 3.2 • Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen. 3.3 • Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen. Mit der Umwandlung von Ackerflächen in Grünland im Rahmen der geplanten Kompensationsmaßnahmen verlieren die Flächen ihren Ackerstatus und werden zu Dauergrünland. Dies kann mit einem Wertverlust der landwirtschaftlichen Grundstücke verbunden sein. 3.3 • Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer	3.1 Die Flächen im Plangebiet sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Es wird durch die 7. Änderung keine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. 3.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 3.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 3.3 Der Hinweis wird bei der Maßnahmenrealisierung berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.	**StALU Mittleres Mecklenburg**	
	Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können. Aus Sicht des Immissionsschutzes möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen innerhalb des B-Plan-Gebietes sowie in einem Umkreis von ca. einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen: 3.4 • Die DEUTAG Ost Zweigniederlassung der Basalt-Actien-Gesellschaft betreibt im östlichen Bereich des B-Plan-Gebietes die Asphaltmischanlage Roggentin mit einer Produktionsleistung von 160 t/h, ein Lager für Ausbauasphalt, Asphaltgranulat und Fräsgut mit 25.000 t Lagerkapazität sowie eine mobile Brecheranlage mit einer Durchsatzleistung von 10 t/d. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Anlage gemäß Genehmigungsbescheid vom 06.03.1991 ein Immissionsrichtwert von 70 dB(A) gemäß der TA Lärm für Industriegebiete festgesetzt ist. Nach aktuellen Kenntnissen kann nicht garantiert werden, dass der in der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Bornkoppelweg" festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von 55 dB(A) für das Baugebiet GI 13.1 in der Nacht eingehalten werden kann. 3.5 • Die Safety-Kleen Deutschland GmbH betreibt im nördlichen Bereich des B-Plan-Gebietes ein Zwischenlager für gefährliche Abfälle mit einer Gesamtlagerkapazität von 29,5 t. • In einer Entfernung von ca. 820 m nordwestlicher Richtung betreibt die RoWerk18 GmbH eine Anlage zur Verwertung von Altfahrzeugen mit einer Leistung von bis zu 1.500 Autowracks pro Jahr verbunden mit der zeitweiligen Lagerung von gefährlichen Abfällen (Altautos) mit einer Gesamtlagerkapazität von 49 t sowie der zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten (Autowracks) mit einer Gesamtlagerkapazität von 990 t. Weiterhin befindet sich am Standort ein Zwischenlager für Abfälle aus der Ölspurbeseitigung mit einer Gesamtlagerkapazität von 134 t. • In einer Entfernung von 550 m westlicher Richtung befindet sich die Räucheranlage der Globus Handelshof St. Wendel GmbH & Co. KG, Betriebsstätte Rostock-Roggentin mit einer Räucherleistung von 1 t/d. Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Staub, Schall und Luftschadstoffe innerhalb der gesetzliche Grenzwerte emittiert werden können. Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg bestehen zum Vorhaben, mit Ausnahme der weiter oben dargestellten Schallproblematik, keine immissionsschutz- bzw. abfallrechtlichen Bedenken. Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Silke Krüger-Piehl	3.4 Für die Asphaltmischanlage besteht eine Außnahme von den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln, da hier eine Genehmigung aus dem Jahr 1991 vorliegt. Die Flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden erst mit der 5. Ändeung des Bebauungsplanes im Jahr 2011 rechtskräftig. 3.5 Die Hinweise werden in die Begründung unter **Punkt 8.6. Immissionen** aufgenommen.

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 *BORNKOPPELWEG*

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
4.	**Landesamt für Gesundheit und Soziales**	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**
	Von: Steffen, Hartmut **An:** Franziska Voß **Betreff:** WG: Beteiligung Träger öffentlicher Belange - 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet Bornkoppelweg **Datum:** Dienstag, 29. Dezember 2020 12:31:43 **Anlagen:** image001.png image002.jpg abgegebene Stellungnahme vom 04.03.15 (zur 6.Änderung) weiterhin gültig Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. H. Steffen Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 5 Fachbereich Schutz vor stofflichen Gefährdungen Erich-Schlesinger-Str. 35 18059 Rostock Tel.: +49 381 33159 206 Fax: +49 381 3319959 206 E-Mail: Hartmut.Steffen@lagus.mv-regierung.de www.lagus.mv-regierung.de	

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 *BORNKOPPELWEG*

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
4.	**Landesamt für Gesundheit und Soziales**	
4.1	**Landesamt für Gesundheit und Soziales** **Mecklenburg-Vorpommern** **Abteilung 5** - Arbeitsschutz und technische Sicherheit - Rostock Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock Amt Carbäk Broderstorf SB Bau-, Entw. und Liegenschaften Moorweg 5 18184 Broderstorf bearbeitet von: Herrn Steffen Telefon: (0381) 331 - 59206 E-Mail: hartmut.steffen@lagus.mv-regierung.de Az: LAGuS5021-4-7675-11-2015 Rostock, 04.03.2015 **Stellungnahme** Ihr Schreiben vom: 24.02.2015, AZ: Eingereichte Unterlagen: B-Plan Nr.: 3 - 6. Änd Gemeinde: Roggentin Plangebiet: Gewerbegebiet "Bornkoppelweg" Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (LAGuS M-V), Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit Rostock bestehen keine Einwände. **Hinweise:** **Bauvorhaben Vorankündigung** Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes, sind gemäß §2(2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält. in diesem Zusammenhang erfolgen weitere Hinweise:	4.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und sind bei der konkreten Bauplanung zu berücksichtigen.

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
4.	**Landesamt für Gesundheit und Soziales**	
4.2	**Kontaminierte Bereiche** Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen. GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen - **Kampfmittelbelastungen** Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprenG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest. **Asbestbelastungen** Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1) Im Auftrag H. Steffen Verteiler: . Behörde (mit Anlg.) . z. d. Akten Anlagen: Eingereichte Unterlagen	4.2 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der konkreten Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Die Hinweise wurden unter Punkt **8.5 Altlasten und Bodenschutz** in der Begründung ergänzt.

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 *BORNKOPPELWEG*

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
5.	**Landesamt für innere Verwaltung M-V**	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**
5.1	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin ign waren GbR Lloydstraße 3 DE-17192 Waren (Müritz) bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 509-56030 E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de Internet: http://www.laiv-mv.de Az: 341 - TOEB202000943 Schwerin, den 14.12.2020 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr.3 -7. Änderung des .. Gewerbe- und - Industriegebiet Bornkoppelweg Ihr Zeichen: 14.12.2020 Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel	5.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis wurde beteiligt. Es wurden keine Hinweise auf Aufnahmepunkte bekannt gegeben.

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 *BORNKOPPELWEG*

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
6.	**Landesforst; Forstamt Billenhagen**	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

22.02.2021 614

Forstamt Billenhagen

Forstamt Billenhagen Billenhagen 3 · 18182 Blankenhagen

ign waren GbR

Lloydstr. 3
17192 Waren (Müritz)

Bearbeitet von: Frau Thiel

Telefon: 0 3 82 24/ 44 78-12
Fax: 0 3 99 4/ 235-4 21
E-mail: sandra.thiel@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: SB-1/7444.30/FoA 21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Billenhagen, den 12.Februar 2020

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg* der Gemeinde Roggentin, Amt Carbäk, Landkreis Rostock

- *Ihr Schreiben vom 14.12.2020 per Mail zur Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange*
- *Entwurf der Begründung 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg* der Gemeinde Roggentin, Amt Carbäk, Landkreis Rostock*

hier: Stellungnahme des Forstamtes Billenhagen – zuständig lt. § 35 in Verb. mit § 32 Landeswaldgesetz M-V[1]

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Beteiligungsverfahren baten Sie mich in Ihrem Schreiben vom 14.12.2020 um Stellungnahme. Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen teile ich Ihnen auf Grundlage des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V) und der Waldabstandsverordnung M-V[2] für den hoheitlichen Bereich des Forstamtes Billenhagen abschließend folgendes mit.

I. Rechtliche Grundlagen

Folgende Festlegungen des LWaldG M-V sind für den B-Plan und die in dessen Geltungsbereich geplanten Maßnahmen von Belang:

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6.	**Landesforst; Forstamt Billenhagen**	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**
	1.) § 2 Wald Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. In der Regel ist dies ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern, und einer mittleren Höhe von mindestens 1,5 Metern oder zusätzlich einem Alter von 6 Jahren im Falle von Waldsukzessionen und mit einer Überschirmung von mindestens 50% bei jungen Beständen oder eine Bestockung von 50% des Vollbestandes (nach den üblichen Ertragstafeln) bei älteren Beständen. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldwiesen, Waldblößen, Lichtungen, Waldpark- und Walderholungsplätze sowie als Vorwald dienender Bewuchs. Nicht als Wald i.S.d.G. gelten in der Feldflur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind und mit Waldgehölzen bestockte Grundflächen, die die Mindestgröße von 0,2 ha nicht erreichen. 2.) § 10 Sicherung der Funktionen des Waldes bei Planungen und Maßnahmen von Trägern öffentlicher Vorhaben Die Träger öffentlicher Vorhaben haben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Absatz 2 angemessen zu berücksichtigen. Sie dürfen Wald nur in Anspruch nehmen, soweit die Planungen und Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können und nicht die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, z.B. bei wesentlicher Beeinträchtigung von Wald mit besonderen Schutz- oder Erholungsfunktionen. Des Weiteren sind die Forstbehörden bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie ihre Entscheidungen im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen, soweit nicht nach § 45 Absatz 2 des Bundeswaldgesetzes und sonstigen Rechtsvorschriften eine andere Form der Beteiligung vorgeschrieben ist oder Bundesrecht dem entgegensteht. 3.) § 20 Abstand baulicher Anlagen zum Wald Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Die oberste Forstbehörde hat dazu die Waldabstandsverordnung (WAbstVO) erlassen, nach welcher der Waldabstand von der Außenkante der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze gemessen wird. Die Waldgrenze wird durch die Traufkante gebildet.	

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6.	**Landesforst; Forstamt Billenhagen**	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**
6.1 6.2	**II. Teil A: Planzeichnung** In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind alle Waldflächen i.S.d. LWaldG M-V vollständig abzubilden. Im März 2018 fand eine Waldfeststellung für einen Baumbestand westlich angrenzend an das bestehende Mischwerk statt, was im Rahmen der Vorabstimmung zur Erstellung des vorliegenden Entwurfs bekannt wurde. Die besagte Waldfläche und der gesetzlich einzuhaltende Waldabstand von 30 m sind lediglich nachrichtlich vermerkt. Fixiert ist die Waldfläche als „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB[3]. Dies muss geändert und somit verbindlich fixiert werden als „Fläche für Wald“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB. Die nachrichtliche Eintragung des Waldabstandes ist nicht notwendig. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf […] bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Die Waldabstandsverordnung M-V regelt dazu Ausnahmen. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde. Ausnahmegenehmigungen können nur für konkrete Vorhaben erteilt werden, da die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von einer Vielzahl an Faktoren, wie beabsichtigter Nutzung, Position zum Wald und umliegende vorhandene Bebauung abhängig ist. Da hier noch kein bestimmtes Bauvorhaben beschrieben wird, kann vorab keine Genehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes gegeben werden. Dies hat zur Folge, dass keine Baufelder innerhalb des Waldabstandes von 30 m im B-Plan eingezeichnet sein dürfen und die in der Planzeichnung festgelegte Baugrenze mindestens im Abstand von 30 m zum Waldstück verlaufen muss. Ggf. muss der Bereich des Waldabstandes aufgrund weiterer im Textteil festgelegter Bestimmungen als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gekennzeichnet werden.	6.1 In der Legende wird das Planzeichen „Laubwald“ nicht länger unter nachrichtliche Übernahme, sondern als Festsetzung aufgeführt. In der Legende wird das Planzeichen für „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in der Skalierung geändert, um ein Verwechseln mit dem Zeichen für „Laubwald“ zu verhindern. 6.2 Der Waldabstand wird als nachrichtliche Übernahme weiterhin aufgeführt, ebenso die Baugrenzen, denn diese kennzeichnen den Bereich des Waldabstandes auf dem eine Bebauung nur mit vorheriger Genehmigung durch die Forstbehörde zulässig ist. Würde die Baugrenze zurückgesetzt werden, wäre eine Bebauung generell unzulässig, dies ist jedoch nicht Planungswille. Die Prüfung durch Außnahmeanträge und Einzelfallentscheidungen soll ermöglicht werden.
6.3	**III. Teil B: Text** **Punkt 1.4 „Zulässigkeiten innerhalb des Waldabstandes“** Es können keine allgemein und ausnahmsweise zulässigen Bestimmungen getroffen werden, da jegliche Bauvorhaben im Waldabstand der Einzelgenehmigung oder -zustimmung der Forstbehörde bedürfen. Dabei handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, die differenziert und vom jeweiligen konkreten Bauvorhaben abhängig getroffen wird.	6.3 Es wird berücksichtigt, dass die Zulässigkeiten nur aufgrund von Einzelfallentscheidungen von der Unteren Fostbehörde getroffen werden können. Die Festsetzung wird wie folgt geändert: *1.4. Zulässigkeiten innerhalb des Waldabstandes — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 LWaldG M-V* *Bauflächen, die innerhalb des Waldabstandes liegen, sind nur mit vorheriger Zustimmung der zuständigen Forstbehörde zu bebauen. Die Zustimmung im Rahmen der Einzelfallentscheidung ist mit dem Bauantragsverfahren einzuholen.*

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6.	**Landesforst; Forstamt Billenhagen**	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**
	Da der nachrichtlich vermerkte Waldabstand nicht eingetragen werden muss kann der Punkt 1.4 vollständig entfallen.	
6.4	**Punkt 2 „Nebenanlagen“** *„Zulässig sind Anlagen im Sinne […] auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.“* Folglich dieser Aussage wären entsprechende Nebenanlagen im Waldabstand ohne weiteres möglich. Der § 20 LWaldG M-V und die WAbstVO M-V gelten für alle in § 2 der Landesbauordnung M-V definierten baulichen Anlagen. Demnach ist auch für die o.g. baulichen Anlagen eine Ausnahmegenehmigung/ Zustimmung der Forstbehörde notwendig und kann somit im Waldabstand nicht generell zugelassen werden. Der Bereich im Abstand von bis zu 30 m vom Wald ist von der in Punkt 2 „Nebenanlagen“ genannten Bestimmung auszunehmen.	6.4 Es wird berücksichtigt, dass die Zulässigkeiten für Nebenanlagen nur aufgrund einer Ausnahmegenehmigung der Unteren Fostbehörde im Einzellfall zu entscheiden sind. Die Festsetzung 2.2 wird ergänzt: *2. Nebenanlagen* *§ 14 BauNVO i.V. mit § 20 LWaldG M-V* *2.2. Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 im Bereich des Waldabstandes, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, sind nur mit Erteilung einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Forstbehörde zulässig.*
6.5	**Punkt 4 „Von Bebauung freizuhaltende Flächen“** *„Im Sichtdreieck sind bauliche Anlagen […] nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.“* Wird für den gesetzlich einzuhaltenden Waldabstand eine Fläche, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten ist, eingerichtet, ist hier festzuschreiben, dass keine baulichen Anlagen ohne vorherige Ausnahmegenehmigung der unteren Forstbehörde errichtet werden dürfen. Gegen Anpflanzungen ist nichts einzuwenden. Es ist jedoch zu bedenken, dass waldtypische Baum- und Straucharten, um welche es sich bei den heimischen Arten i.d.R. handelt, die Waldfläche ggf. vergrößern.	6.5 Es wird davon abgesehen die Fläche des Waldabstandes als von Bebauung freizuhaltende Fläche festzusetzen, da es Planungswille der Gemeinde ist, diese Flächen zu nutzen. Welche baulichen Anlagen im Waldabstand errichtet werden, obliegt in einer Einzelfallentscheidung der unteren Forstbehörde.
6.6	**IV. Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg* der Gemeinde Roggentin, Amt Carbäk, Landkreis Rostock** In den Kapiteln 3 „Ziele des Bebauungsplanes“, 4 „Zweck des Bebauungsplanes“ und 8.8 „Auswirkungen auf Natur und Landschaft“ wird gesagt, dass die Waldfläche nachrichtlich übernommen wurde. Wie bereits bei der Planzeichnung angemerkt, ist die Waldfläche nicht nur nachrichtlich aufzunehmen, sondern ohne Abstriche dauerhaft als Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB festzusetzen. In Kapitel 7 „Inhalt des Bebauungsplanes/ wesentliche Änderungen der 7. Änderung“ Unterpunkt „Art der baulichen Nutzung“ werden die Zulässigkeiten im Waldabstand ausgeführt: *„Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert und werden übernommen. Es wird jedoch ein Unterpunkt ergänzt, der die Zulässigkeiten innerhalb des Waldabstandes reglementiert.* *Allgemein zulässig:* *· Lagerhäuser, Lagerplätze* *· Arbeits- und Hofplätze*	6.6 Die Begründung wird entsprechend den vorgenommenen Änderungen in der Zeichenerklärung sowie im Textteil (B) angepasst.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6.	**Landesforst; Forstamt Billenhagen**	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**
	· Stellplätze nach § 12 BauNVO *· Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO* *Im Waldabstand dürfen keine brennbaren Materialien gelagert und keine brennbaren Stoffe und Geräte abgestellt werden.* *Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art.* *Die Zulässigkeit ist von einer Zustimmung der Forstbehörde abhängig.* *Zur baulichen Nutzung der Grundstücke innerhalb des Waldabstandes ist mit den erforderlichen Antragsunterlagen der statische Nachweis zu erbringen, dass die Gebäude zum Schutz gegen herabstürzende Bäume statisch gesichert sind.* *Gebäude im Waldabstand müssen so konstruiert sein, dass eine Gefahr für Leib und Gesundheit in Folge eines Baumsturzes für die sich im Gebäude aufhaltenden Personen nicht gegeben ist. Die entsprechende Sicherheit der Gebäude ist nachzuweisen.* *Räume, die zum regelmäßigen Aufenthalt dienen sind auf der waldabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.* *Unzulässig:* *· Tankstellen* *· Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter* *· Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“*	
6.7	Diese generellen Festsetzungen sind nicht zulässig. Grundsätzlich ist es möglich für einige der genannten baulichen Anlagen eine Ausnahmegenehmigung für die Errichtung im Waldabstand entsprechend der WAbstVO M-V bewilligt zu bekommen. Dies ist jedoch eine Ermessensentscheidung auf Grundlage des jeweiligen Gefährdungspotentials und dem Maß der Beeinträchtigung des Waldes. Eine generelle Erlaubnis kann seitens der unteren Forstbehörde im Voraus demnach nicht erteilt werden.	6.7 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzung wie unter Punkt 6.3 und 6.4 dieser Abwägung beschrieben geändert.
6.8	Im Unterpunkt „Überbaubare Grundstücksfläche“ des 7. Kapitels werden die Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen erläutert. Grundsätzlich ist gegen die Formulierung „Die Baugrenzen im Bereich […] der Forstflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.“ Nichts einzuwenden. Es wäre wünschenswert, die Waldfläche aus der Aufzählung herauszulösen und explizit darauf hinzuweisen, dass der Abstand der Baugrenze 30 m zum Wald beträgt, da sich dies stark von allen anderen Abständen unterscheidet.	Die Baugrenze wird nicht zurückgesetzt, sodass die Formulierung nicht geändert wird.
6.9	Im Unterpunkt „Wald“ des 8. Kapitels „Auswirkungen des Bebauungsplanes“, unter Punkt 8.8 „Auswirkungen auf Natur und Landschaft“ heißt es: *„Der Waldbestand wurde in die Plansatzung nachrichtlich übernommen gemäß der Waldfeststellung des Forstamts Billenhagen vom 09.03.2018. Der 30 m Waldabstand wurde ebenfalls in die Planzeichnung eingetragen. Für diese Fläche werden Zulässigkeitsbeschränkungen festgesetzt:*	

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6.	**Landesforst; Forstamt Billenhagen**	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**
6.10	*Im Waldabstand sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Arbeits- und Hofplätze, Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.* *Im Waldabstand dürfen keine brennbaren Materialien gelagert und keine brennbaren Stoffe und Geräte abgestellt werden. Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art. Die Zulässigkeit ist von einer Zustimmung der Forstbehörde abhängig. Zur baulichen Nutzung der Grundstücke innerhalb des Waldabstandes ist mit den erforderlichen Antragsunterlagen der statische Nachweis zu erbringen, dass die Gebäude zum Schutz gegen herabstürzende Bäume statisch gesichert sind. Gebäude im Waldabstand müssen so konstruiert sein, dass eine Gefahr für Leib und Gesundheit in Folge eines Baumsturzes für die sich im Gebäude aufhaltenden Personen nicht gegeben ist. Die entsprechende Sicherheit der Gebäude ist nachzuweisen. Räume, die zum regelmäßigen Aufenthalt dienen sind auf der waldabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.* *Unzulässig im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes sind Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 7m zur Waldgrenze festgesetzt, um eine Bewirtschaftung des Waldes zu gewährleisten.“* Auch hier ist die nachrichtliche Übernahme der Waldfläche in eine Festsetzung zu ändern. Die aufgezählten Zulässigkeiten müssen entsprechend der Veränderungen in Kapitel 7, Unterpunkt „Art der baulichen Nutzung“ gestrichen werden (Tenor der Stellungnahme zu Punkt 7). Die Entfernung der Baugrenze zum Wald muss auf 30 m korrigiert werden, um den Regelungen des § 20 LWaldG M-V und der WAbstVO M-V zu entsprechen. Dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg* der Gemeinde Roggentin, Amt Carbäk, Landkreis Rostock kann in seiner vorgelegten Form aus forstrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Mit freundlichem Gruß Im Auftrag Dr. Bernhard von Finckenstein Forstamtsleiter	6.10 Die Begründung wird entsprechend den vorgenommenen Änderungen in der Zeichenerklärung sowie im Textteil (B) angepasst. Der Laubwald wird als Festsetzung in der Planzeichenerklärung aufgenommen Die Baugrenzen bleiben bestehen, jedoch werden die Festsetzungen geändert, sodass keine Bebauung innerhalb des Waldabstandes ohne Zustimmung der Forstbehörde zulässig ist. Damit bleiben die Regelungen der §§ 20 LWaldG M-V und der WAbstVO M-V gewahrt.

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
7.	**IHK zu Rostock**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

IHK zu Rostock

30 JAHRE für die WIRTSCHAFT

IHK zu Rostock | Postfach 10 52 40 | 18010 Rostock

INNOVATION, UMWELT, VERKEHR, MARITIME WIRTSCHAFT

Ansprechpartner **Sebastian Krollmann**

T. 0381 338 140
F. 0381 338 109

krollmann@rostock.ihk.de
www.rostock.ihk24.de

ign waren GbR
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)

Datum 29.01.2021
Ihr Zeichen 2019-614 vo

per E-Mail: voss@ign-waren.de; info@ign-waren.de

Amt Carbäk, Gemeinde Roggentin, Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Bornkoppelweg", 7. Änderung – Stellungnahme zum Entwurf

Sehr geehrte Frau Voß,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der IHK zu Rostock im Bauleitplanverfahren „Gewerbe- und Industriegebiet Bornkoppelweg" der Gemeinde Roggentin und für die Zusendung der digitalen Planungsunterlagen zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3. Gern nutzen wir als Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

I. Zusammenfassung des Planungsinhalts

In der Gemeinde Roggentin soll der bereits seit den 1990-er Jahren rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen der Anwendbarkeit dieses Verfahrens sind laut Begründung gegeben. Der Geltungsbereich befindet sich in Roggentin in etwa zwischen der B 110 im Norden, dem Bornkoppelweg im Osten, der Eisenbahnstrecke Rostock – Tessin im Süden und dem Pastower Weg im Westen. Er umfasst mehrere Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Roggentin. Planungsziel dieser 7. B-Plan-Änderung ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung der weiteren Verdichtung des kombinierten Gewerbe- und Industriegebietes. Das Gebiet ist erst teilweise entwickelt und weist noch größere Freiflächen auf. Die Nachverdichtung soll durch folgende Änderungen initiiert werden. Die Baugrenzen sollen „vergrößert" werden (statt 7 m nur noch 3 m Abstand zu den Straßen bzw. Grünflächen). Ein Grund ist der Wegfall der Doppelallee (Anpflanzgebot). Des Weiteren soll die Grundflächenzahl erhöht werden. Die Änderungen dienen der Nachfrage nach kleinteiligeren Gewerbegrundstücken und den Bedürfnissen von bereits angesiedelten Gewerbetreibenden, die expandieren möchten. So soll das GE 1 nach Osten hin erweitert werden.

GemeinsamFürDieRegion

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.	**IHK zu Rostock**	
	Es soll eine zusätzliche Erschließung des nordöstlichen und südlichen Bereichs durch die Planstraßen x und y erfolgen. Dadurch entsteht ein zentraler Kreuzungspunkt. Eine Waldfläche wird neu festgesetzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird der Unterpunkt „Zulässigkeiten innerhalb des Waldabstandes“ (30 m um den Laubwald) ergänzt (textliche Festsetzung 1.4). Darüber hinaus bleiben die textlichen Festsetzungen (TF) zur Art der baulichen Nutzung identisch. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden überarbeitet. Weitere örtliche Bauvorschriften sollen ergänzt werden (z. B. zu Dacheindeckungen). Unter dem Punkt „Hinweise“ werden Auflagen der beiden Netzbetreiber für die Errichtung baulicher Anlagen in den Freileitungsschutzstreifen aufgenommen. Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung sind weiterhin mehrere Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sowie mehrere Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO im Plangebiet festgesetzt. Des Weiteren sind in der Planzeichnung öffentliche und private Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraßen), eine Versorgungsfläche, Grünflächen, Maßnahmeflächen, Laubwald und Wasserflächen enthalten. Das Plangebiet wird von drei Hochspannungs-Freileitungstrassen und vier Richtfunktrassen beeinflusst. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festlegungen bestimmt: maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 (neu in allen GI und GE); Baumassenzahl (BMZ) = 8,0 (in den GI) und die Höhe baulicher Anlagen über NN (unterschiedlich in den Baugebieten). Eine Bauweise ist für die baulichen Anlagen nicht festgelegt. Es sind Baugrenzen zur Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Gesamtflächengröße beträgt etwa 55,8 ha, davon sind ca. 20 ha GI-Flächen, 19 ha GE-Flächen und 4,8 ha Verkehrsflächen. Bedingt durch die Änderungen gab es leichte Verschiebungen in der Flächenbilanz. II. Entscheidung Die IHK zu Rostock stimmt dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Bornkoppelweg“ der Gemeinde Roggentin zu. Die Gründe unserer Entscheidung werden in der nachfolgenden Begründung näher erläutert. III. Begründung 1. Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein. Nach Prüfung durch die IHK zu Rostock hat sich ergeben, dass im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 etwa 30 der IHK zugehörige Unternehmen ansässig sind. Wirtschaftliche Belange, die die Bestandssituation betreffen, werden daher berührt. Derzeit stellt sich das Plangebiet sehr heterogen dar. So existieren industrielle, gewerbliche, sportliche und kirchliche Nutzungen genauso wie Photovoltaik. Wie bereits in der Begründung zum B-Plan festgestellt, ist die Entwicklung des GE/GI und die Ansiedlungsthematik aber auch noch nicht abgeschlossen. In den letzten fast 30 Jahren konnten zwar einige Unternehmen angesiedelt werden, jedoch sind immer noch größere Flächen nicht bebaut. Die Lage an der B 110 und die unmittelbare Nähe zur BAB 19 sind per se ein Standortvorteil, der aber allein als Standortfaktor noch nicht ausreichend wirkt. Im Übrigen wäre auch die Anbindung der südlichen Flächen über eine Anschlussbahn an die DB-Strecke 6929 Rostock – Sanitz theoretisch denkbar, falls Investoren an einer Bahnanbindung interessiert sind.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.	**IHK zu Rostock**	
	Um die Voraussetzungen für Ansiedlungen zu verbessern, aber auch um Expansionen zu ermöglichen, wurden einige gewerbefreundliche Änderungen erarbeitet und in den B-Plan eingebracht. Die Gemeinde möchte mit dieser Bauleitplanung die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden unterstützen. Auch die IHK zu Rostock befürwortet die Änderung des B-Plans, damit das bzw. die Unternehmen expandieren können und an ihrem bisherigen Standort verbleiben können und um weitere Ansiedlungen zu erleichtern. Wir begrüßen die Planung daher und haben auch aus gesamtwirtschaftlicher Sichtweise nach derzeitigem Stand keine Bedenken. 2. Geplant wird seitens der Gemeinde für das B-Plan-Gebiet weiterhin mit einer gewerblichen und industriellen Nutzung, die in vielfacher Weise der Wirtschaft dient. Die Ausweisung von GE- und GI-Flächen folgt grundsätzlich einem dringenden Bedarf in der Region Rostock. Die Schaffung neuer Ansiedlungspotentiale, aber auch die Verstetigung eines Gewerbestandortes trägt zur Stärkung und Attraktivität der ganzen Regiopolregion bei. Zudem geht die IHK zu Rostock davon aus, dass durch die B-Plan-Änderung und die Neuansiedlung von Unternehmen als ein wichtiger Effekt neue Arbeitsplätze in der Region entstehen. Fachkräfte werden so in der Region gehalten und müssen nicht abwandern. Im Zuge der Fachkräftesicherung für die Wirtschaft sind vor allem das Arbeitsplatzdargebot und somit eine gewerbliche Entwicklung wichtige Haltefaktoren. 3. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind durch die IHK zu Rostock zu prüfen. Bis auf die neue TF 1.4 (zulässige Nutzungen innerhalb des Waldabstandes) gibt es für die GE und GI keine Änderungen. Die Bestandsnutzungen um den durch natürliche Sukzession entstandenen Wald sind insoweit schützenswert, als ihnen durch die neue Festsetzung keine Nachteile erwachsen dürfen. Die IHK zu Rostock stimmt unter dieser Voraussetzung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung insgesamt zu. 4. Hinsichtlich der Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Baugrenzen hat die IHK zu Rostock keinerlei Bedenken und stimmt diesen daher uneingeschränkt zu, da alle Festsetzungen gewerbefreundlich sind. Im GI und GE wird als Neuerung die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 bei der GRZ und damit ein Maximum an Versiegelungsmöglichkeit erreicht. Die Baugrenzen werden nach der Änderung noch großzügiger bemessen sein. 5. Das Erschließungskonzept sieht die neuen Planstraßen x und y zur inneren Erschließung vor. Die Straße „x“ verbindet die Straßen „Zum Bornkoppelweg“ und „Bornkoppelweg“ (erst nord-, dann ostwärts). „Y“ hingegen verläuft von der Straße „Zum Bornkoppelweg“ in das südliche Plangebiet (erst südlich, dann westlich bis zu einem Wendehammer). Durch die neuen Straßen verbessern sich die Ansiedlungsperspektiven. Insofern ergibt sich insgesamt ein schlüssiges Gesamtkonzept für die straßenseitige Erschließung.	

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.	**IHK zu Rostock**	
	6. Die Gemeinde Roggentin hat einen Flächennutzungsplan beschlossen und 1992 in Kraft gesetzt. In diesem FNP sind für das Plangebiet hauptsächlich Gewerbe- und Industrieflächen dargestellt, aber auch Grünflächen mit dem Zweck Parkanlage. Durch mehrere B-Plan-Änderungen entsprechen die Darstellungen nicht mehr dem Entwicklungsziel. Der FNP wird daher berichtigt, um dem Entwicklungsgebot des BauGB gerecht zu werden. Die IHK zu Rostock hat dagegen keine Bedenken. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung Im Auftrag Sebastian Krollmann	

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
8.	**Warnow-Wasser- und Abwasserverband**	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

Warnow-Wasser- und Abwasserverband
Wasser- und Bodenverband
Körperschaft des öffentlichen Rechts

WWAV

Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock

ign waren GbR
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)

03.02.2021 614

Verbandsmitglieder:
Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land

Carl-Hopp-Straße 1
18069 Rostock

Telefon: (03 81) 817 15 251
Widerspruchsstelle: (03 81) 817 15 253
Telefax: (03 81) 817 15 252
E-Mail: post@wwav.de
Internet: www.wwav.de

Bearbeiter: Herr Schulze ☎ 0381/81 715 - 254

Rostock, den 29.01.2021

Gemeinde Roggentin, B-Plan Nr, 3 – 7. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Bornkoppelweg“ - Entwurf
Stellungnahme des WWAV im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

8.1 gegen den Entwurf der 7. Änderung des B-Plans 3 der Gemeinde bestehen aus Sicht des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes keine grundsätzlichen Einwände. Bitte beachten Sie unsere Hinweise:

Im Bereich des B-Plans befinden sich öffentliche Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Diese sind zu schützen bzw. zu sichern. Überbauungen sind nicht zulässig und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht reduziert werden.

Trinkwasser / Löschwasser

8.2 Es ist vorgesehen Teile des Bornkoppelwegs künftig als private Verkehrsfläche auszuweisen. Auf den einzuziehenden Flurstücksteilen bzw. in Randlage derselben befinden sich öffentliche Trinkwasseranlagen des WWAV. Um Gefährdungen unserer Anlagen durch Überbauung auszuschließen, sind dort Dienstbarkeiten zu Gunsten des WWAV einzurichten.

Niederschlagswasser

8.3 Wir gehen davon aus, dass die Eigenschaften des vorhandenen Bodens *keine* ausreichende Versickerung auf den Flächen zulassen.

Die Möglichkeiten zur Nutzung der vorhandenen Anlagen der öffentlichen Einrichtung des WWAV zur Niederschlagswasserableitung sind mit uns und der Nordwasser GmbH abzustimmen. Wir bitten dazu um die Bereitstellung aussagefähiger Unterlagen.

8.1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8.2

Trinkwasser
Auf der Privatstraße wurde ein Leitungsrecht festgesetzt, damit sind die öffentlichen Trinkwasseranlagen des WWAV gesichert:
Auf der Privatstraße wir ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht L 4 für die Ver- und Entsorger des Gebietes festgesetzt.

8.3

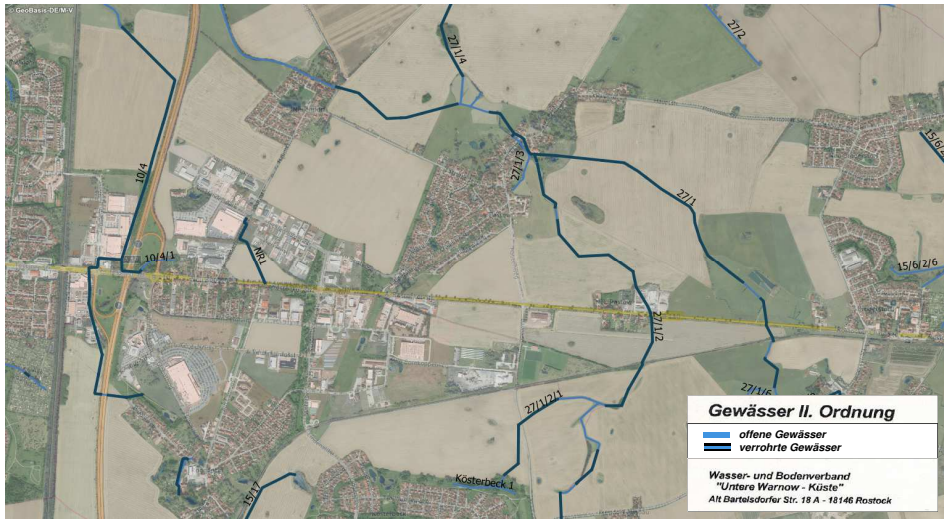
Regenwasser
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die zukünftigen Grundstücksbesitzer haben die Hinweise zur Niederschagswasserableitung zu berücksichtigen.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8.	**Warnow-Wasser- und Abwasserverband**	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**
8.4	**Rechtliche Grundlagen** Als Grundlage für die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sowie zur Abwasserableitung ist zwischen der Gemeinde Roggentin, der Nordwasser GmbH sowie dem WWAV ein Erschließungsvertrag erforderlich.	8.4 **Rechtliche Grundlagen** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Roggentin, der Nordwasser GmbH sowie dem WWAV geschlossen.
8.5	Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme unserer Betriebsführerin, Nordwasser GmbH. Für Ihre Fragen zu der Thematik stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Katja Gödke Kopie - NW-PB	8.5 Die Nordwasser GmbH wurde beteiligt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
9.	**Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow - Küste“**	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**
9.1	**Von:** Jörn Steinhagen **An:** Franziska Voß **Betreff:** WBV Rostock 2020-469: Beteiligung Träger öffentlicher Belange - 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet Bornkoppelweg **Datum:** Dienstag, 12. Januar 2021 12:44:32 **Anlagen:** image001.png image002.jpg Roggentin.pdf Sehr geehrte Damen und Herren, Im o.g. B-Plangebiet befinden sich keine Gewässer II. Ordnung und keine wasserwirtschaftlichen Anlagen, die der WBV betreibt. Unter Punkt **8.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser** wird die Nutzung der Vorfluter, hier „Neuendorfer Graben“ erwähnt. Ist mit „Neuendorfer Graben“ das Gewässer II. Ordnung Nr.: 27/1 oder 27/1/2 oder 27/1/2/1 gemeint (siehe Anhang)? Diese Gewässer sind teilweise doch sehr weit entfernt vom Plangebiet und eignen sich alle nur bedingt für die Entsorgung von Niederschlagswasser, da die Gewässer hydraulisch ausgelastet sind. Aus unserer Sicht ist es hier evtl. zweckmäßiger die Kapazitäten des WWAV zu nutzen bzw. auszubauen. Hier bitten wir um eine genauere Darstellung und weitere Beteiligung bei den Planungen. Mit freundlichen Grüßen Jörn Steinhagen Verbandsingenieur Dipl.-Ing. Jörn Steinhagen Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“ Körperschaft des öffentlichen Rechts Alt Bartelsdorfer Str. 18 A 18146 Rostock Tel: +49 (0)381 63 72 93 66 Fax: +49 (0)381 44 02 46 12 E-Mail: steinhagen@wbv-mv.de WBV-Rostock@wbv-mv.de Internet: www.wbv-untere-warnow-kueste.de	9.1 Bei der Entsorgung des Niederschlagswassers sind die Kapazitäten des WWAV zu nutzen, die Begründung wurde angepasst. Die Möglichkeiten zur Nutzung der vorhandenen Anlagen der öffentlichen Einrichtung des Warnow-Wasser und Abwasserverbands (WWAV) zur Niederschlagswasserableitung sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen. Der Hinweis auf den „Neuendorfer Graben“ entfällt.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
9.	**Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow - Küste“**	
	 12.01.2021 WBV "Untere Warnow - Küste"	

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
10.	**Nordwasser GmbH**	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

ign+ architekten ingenieure ign waren GbR
EING. 15. FEB. 2021 PROJ.-NR. 614

Nordwasser
Erfrischend regional.

Nordwasser GmbH · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock

ign waren GbR
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)

Veronika Piwko
Projektplanung
+49 381 81715-505
veronika.piwko@nordwasser.de

Rostock, 10.02.2021

Satzung der Gemeinde Roggentin über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Bornkoppelweg", Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände. Es sind jedoch folgende Aspekte relevant und zu beachten:

10.1 – Das Plangebiet wird bereits erschlossen. Wir weisen darauf hin, dass in den privaten Verkehrsflächen bereits Ver- und Entsorgungsleitungen bestehen. Diese dürfen nicht überbaut werden. Wir empfehlen eine Leitungssicherung zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (Verband). Den Verband werden wir entsprechend informieren.

10.2 – Über die Maßnahmenfläche 2 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verläuft ein Niederschlagswassersammler DN 1200 B. Die vorhandene Anlage muss in Ihrer Funktionalität erhalten bleiben. So ist u. a. die ordnungsgemäße Instandhaltung, Demontage, Überwachung und Sanierung der Entsorgungsanlage als zulässige Handlung zu gestatten.

10.3 Die Leitungstrasse ist im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Einer Bepflanzung mit Bäumen und starkwüchsigen Gehölzen stimmen wir nicht zu. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Entsorgungsleitung muss 2,50 m betragen.

Die Lage der Leitungen entnehmen Sie im Einzelfall bitte den als Anlage beigefügten Lageplänen.

Mit freundlichen Grüßen

ppa. Henri Hoche
Abteilungsleitung Engineering

i. A. Udo Schultz
Sachgebietsleitung Baumanagement

Anlage

10.1

Auf der Privatstraße wurde ein Leitungsrecht festgesetzt, damit sind die öffentlichen Trinkwasseranlagen des WWAV gesichert:
Auf der Privatstraße wir ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht L 4 für die Ver- und Entsorger des Gebietes festgesetzt.

10.2

Für den Niederschlagswassersammler DN 1200 B wurde ein 5m breites Leitungsrecht L4 zugunsten des Warow- Wasser- und Abwasserverbandes in der Planzeichnung sowie als textliche Festsetzung ergänzt:

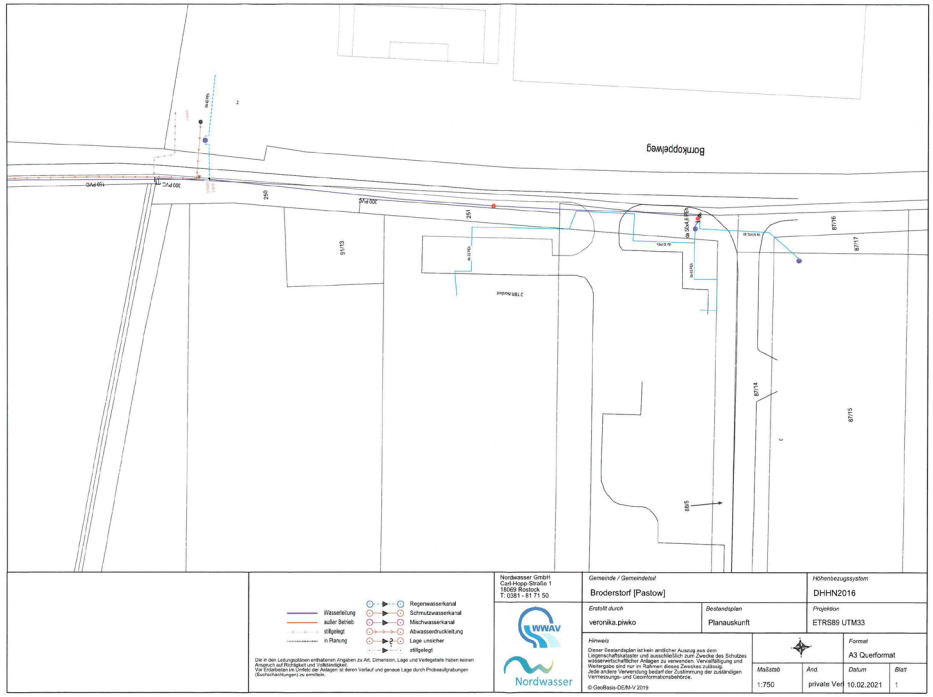
6.3. Der Warnow-, Wasser- und Abwasserverband erhält für die Fläche L4 das Geh, Fahr und Leitungsrecht für die Instandhaltung des Niederschlagwassersammlers.

10.3

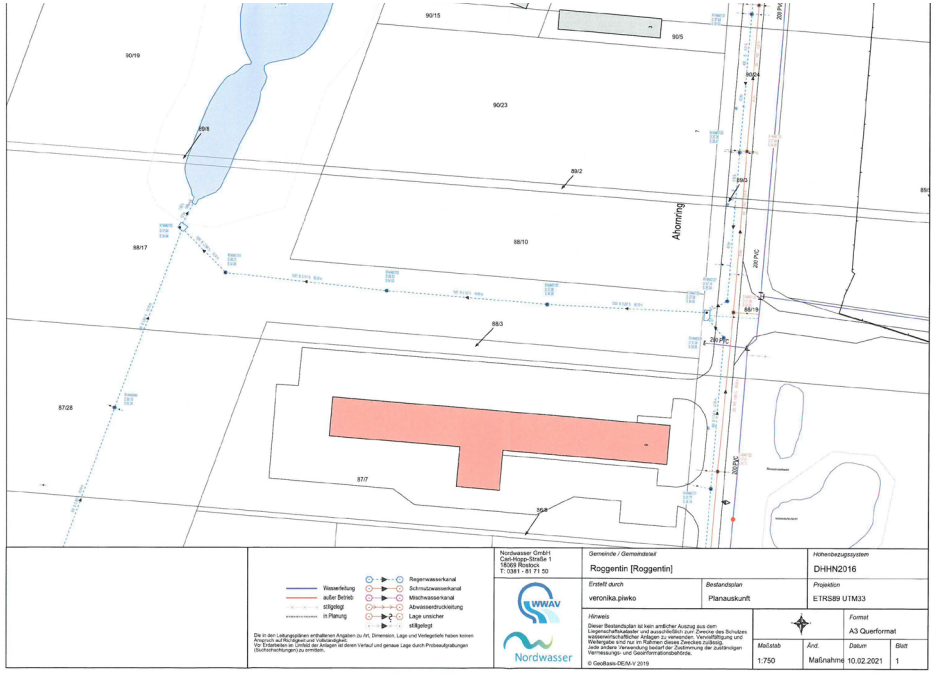
Weiterhin ist eine Bebauung und Bepflanzung ausgeschlossen, sodass auch die Abstände zum Rohr eingehalten werden:

6.4. Auf den festgesetzten Flächen L1, L2, L3 und L4 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden sowie keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
10.	**Nordwasser GmbH**	
		

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
10.	**Nordwasser GmbH**	
		

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
11.	**GASCADE Gastransport GmbH**	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**
11.1	ign waren GbR Frau Voß Lloydstraße 3 17192 Waren (Müritz) **per E-Mail an: voss@ign-waren.de** René Czech — Tel. +49 561 934-1077 — GNL-Cze / 2021.00025 — Kassel, 04.01.2021 Fax +49 561 934-2369 Leitungsrechte und -dokumentation — Leitungsauskunft@gascade.de — BIL Nr.: **7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" der Gemeinde Roggentin** **- Ihr Zeichen 2019-614 vo mit Schreiben vom 14.12.2020 -** **Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.00011.21** **Vorgangsnummer: 2021.00025** Sehr geehrte Frau Voß, wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: **https://portal.bil-leitungsauskunft.de** Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Mit freundlichen Grüßen GASCADE Gastransport GmbH Leitungsrechte und -dokumentation R. Czech Czech Welche personenbezogenen Daten unsererseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben und verarbeitet werden, können Sie unserer Datenschutzinformation nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter https://www.gascade.de/datenschutz. GASCADE Gastransport GmbH ■ Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel ■ Telefon: +49 561 934-0, Telefax: +49 561 934-1208 ■ www.gascade.de Sitz der Gesellschaft: Kassel ■ Handelsregister: Amtsgericht Kassel, HRB 13752 ■ Umsatzsteuer ID-Nr.: DE 815 216 431 ■ Steuer-Nr.: 026 225 913 30 Geschäftsführer: Dr. Christoph-Sweder von dem Bussche-Hünnefeld, Dr. Igor Uspenskiy ■ Aufsichtsratsvorsitzender: Thilo Wieland	11.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
12.	**50 Hertz Transmission GmbH**	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

ign Waren GbR
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
07.01.2021

Unser Zeichen
2015-000125-03-TG

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030/5150-3495

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen
2019-614 vo

Ihre Nachricht vom
14.12.2020

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borcherding
Dr. Frank Golletz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg* der Gemeinde Roggentin

Sehr geehrte Frau Voß,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Folgende Unterlagen lagen uns zur Einsichtnahme vor:

- *Planunterlagen per Email vom 14.12.2020.*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich unsere

- **380-kV-Leitung Bentwisch - Güstrow 543/544 von Mast-Nr. 25 – 26,**
- **220-kV-Leitung Bentwisch - Güstrow 275/276 von Mast-Nr. 15 – 16.**

Der Leitungsverlauf ist in den eingereichten Unterlagen enthalten.

Wir bedanken uns für die Übernahme der Restriktionen aus unserer Stellungnahme vom 03.03.2020 mit der Reg.-Nr. 2015-000125-02-TG in die Begründung unter den Hinweisen (Seite 22f.) sowie dem Punkt 8.2 Ver- und Entsorgung (Seite 26 f.). Die Hinweise wurden gleichfalls in die textlichen Festsetzungen der Planzeichnung übernommen.

12.1 Hier hat sich ein kleiner Schreibfehler eingeschlichen. Wir bitten um redaktionelle Änderung des Wortes „Leitungsbetreibers“ in den Hinweisen sowohl in der Begründung als auch in den textlichen Festsetzungen.

12.2 Weiterhin bitten wir um Korrektur des folgenden Passus in der Begründung auf Seiten 22, 26 und 27 sowie der Planzeichnung:

*„Die Maststandorte sind im Umkreis von **35 m** von Bebauung freizuhalten.“*

Wir bitten um Änderung/Aktualisierung in den Planunterlagen.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

i.A. Kretschmer i.A. Froeb
Kretschmer Froeb

12.1

Die redaktionelle Änderung wurde in der Plansatzung und der Begründung korregiert.

12.2

Der von Bebauung freizuhaltende Umkreis der Maststandorte wurde auf 35 m geändert.

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 *BORNKOPPELWEG*

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
13.	Telefónica Germany GmbH & Co.	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

13.1

Von: O2-MW-BIMSCHG
An: Franziska Voß
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet Bornkoppelweg 2019-614 vo
Datum: Freitag, 15. Januar 2021 12:09:01
Anlagen: image003.png
image007.png
image001.png
406749.JPG
406749.xlsx

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 14.12.2020

IHR ZEICHEN: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet Bornkoppelweg 2019-614 vo

Sehr geehrte Frau Voß,

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen 4 Richtfunkverbindungen hindurch oder grenzen nah an
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 212530228_212530229_212550661_212550662 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 39 m und 79 m über Grund

STELLUNGNAHME / 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet Bornkoppelweg
RICHTFUNKTRASSEN
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Richtfunkverbindung			**A-Standort** in WGS84			Höhen			**B-Standort** in WGS84			Höhen		
						Fußpunkt	Antenne					Fußpunkt	Antenne	
Linknummer	**A-Standort**	**B-Standort**	Grad Min Sek	Grad Min Sek		NHN	ü. Grund	Gesamt	Grad Min Sek	Grad Min Sek		NHN	ü. Grund	Gesamt
212530228	**218993971**	**218991084**	**54° 5' 4.42" N**	**12° 7' 53.34" E**		**18**	**80**	**98**	**54° 4' 11.65" N**	**12° 20' 13.55" E**		**37**	**61,6**	**98,6**
212530229	**218993971**	**218991084**	**Wie Link 212530228**											
212550661	**218993971**	**218991084**	**Wie Link 212530228**											
212550662	**218993971**	**218991084**	**Wie Link 212530228**											

Legende
in Betrieb

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.

13.1

Die Richtfunktrasse ist als Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Der Schutzkorridor von 30 m von der Mittellinie wurde ergänzt.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
13.	Telefónica Germany GmbH & Co.	
13.2	Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linie in Magenta hat keine Relevanz für Sie. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20 m eingehalten werden. Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely i.A. Michael Rösch Projektleiter Request Management / Behördenengineering Sabine Schoor Projektassistentin Behördenengineering Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter: Behördenengineering, Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03 Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56 mail: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com Anfragen zu Stellungnahmen für Telefonica & E-Plus gerne an: o2-mw-BlmSchG@telefonica.com, oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg	13.2 Zusätzlich wurde uauf der Plansatzung folgender Hinweis aufgenommen: *<u>Schutzkorridor der Richtfunktrasse</u>* *Durch das Plangebiet führen 4 Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG hindurch oder grenzen nah an. Die Fresnel-zone der Richtfunkverbindungen 212530228_212530229_212550661_21 2550662 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 39 m und 79 m über Grund.* *Im horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und im vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20 m dürfen keine baulichen Anlagen, Konstruktionen oder Baukräne ragen.*

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
14.	BUND M-V e.V.	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

BUND
FREUNDE DER ERDE

BUND M-V e.V., Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

ign waren GbR
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)

Per Mail: voss@ign-waren.de.

Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Wismarsche Straße 152
19053 Schwerin
Telefon:0385 521339-0
Telefax: 0385 521339-20
E-Mail: bund.mv@bund.net

Ihr Zeichen:	Ihre Nachricht vom:	Unser Zeichen:	Datum:
2019-614 vo	14.12.2020	518-20/2c/MH	01.02.2021

Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 30 NatSchAG M-V

Hier: Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" der Gemeinde Roggentin

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und gebe heute fristgerecht folgende Stellungnahme ab.

Der B-Plan-Entwurf weist unter 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung aus. Danach sind standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Unter 8. weist der B-Plan-Entwurf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus und unter 9. Maßnahmen zur Erhaltung von gesetzlich geschützten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Unter 11. des B-Plan-Entwurfes sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

14.1 Zur dauerhaften Sicherung der Verfügbarkeit der für die Pflanzungen, ihren Erhalt und ihren Schutz erforderlichen Flächen halten wir eine dingliche Absicherung z.B. durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch oder eine Sicherung über eine Eintragung einer entsprechenden Baulast für erforderlich.

14.2 Unter 10. setzt der B-Plan Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushalts fest. Alle befestigten Flächen sind danach in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind außer bei öffentlichen Fahrwegen, LKW-Parkplätzen und privaten Grundstücksflächen, auf denen infolge

14.1

Die aufgezählten grünordnerischen Maßnahmen werden als textliche und planzeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtswirksam, damit ist die Flächenverfügbarkeit sichergestellt. Die Gemeinde ist verpflichtet die Maßnahmen umzusetzten und dauerhaft zu sichern. Die Eintragung von Baulasten und Dienstbarkeiten ist daher nicht erforderlich. Die Notwendigkeit ist nur für die externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

14.2

Der BUND nimmt die Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushalts zur Kenntnis und äußert keine weiteren Hinweise.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
14.	BUND M-V e.V.	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**
14.3	besonderer betriebstechnischer Abläufe mit einer erhöhten Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in Boden oder Grundwasser zu rechnen ist, unzulässig. Vorfluter für die Regenwasserentsorgung im Plangebiet soll der Neuendorfer Graben und im weiteren Verlauf die Carbäk sein. Wir halten es für erforderlich, dass eine hinreichende hydraulische Leistungsfähigkeit dieser Gewässer nachgewiesen wird, sofern dies nicht bereits z.B. im Rahmen de. Der örtlich zuständige WBV ist im Verfahren anzuhören.	14.3 Bei der Entsorgung des Niederschlagswassers sind die Kapazitäten des WWAV zu nutzen, die Begründung wurde angepasst. Die Möglichkeiten zur Nutzung der vorhandenen Anlagen der öffentlichen Einrichtung des Warnow-Wasser und Abwasserverbands (WWAV) zur Niederschlagswasserableitung sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen. Der Hinweis auf den „Neuendorfer Graben“ entfällt.
14.4	Hinsichtlich des Artenschutzes ist im B-Plan-Entwurf vorgesehen, dass die Baufeldberäumung ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig ist. Zudem ist eine Sicherung und Kontrolle von Maßnahmen zum Schutz der Amphibien und Reptilien durch eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Zum Schutz von Amphibien sind u.a. während jeglicher Bautätigkeiten die gesetzlich geschützten Gewässerbiotope im Näherungsbereich durch einen feststehenden Bauzaun vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. In diesem Bereich ist in den Monaten März und April 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 das angrenzende Biotop gebracht werden. - Die Waldfläche ist auf Dauer gegenüber den Straßenverkehrsflächen und den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten mit einer stationären Amphibiensperre auszugrenzen. Die dauerhafte Unterhaltung der Anlage ist sicherzustellen; jährliche Überprüfung auf Funktionsfähigkeit. Zum Schutz von Reptilien ist für einige Baufelder ein Reptilienschutzzaun vor Baufeldberäumung zu errichten. Der Artenschutzzaun für die Zauneidechse ist in der Planzeichnung dargestellt. Vor Aufstellung der Reptilienschutzzäune sollten auf der Brachfläche bis 100 m westlich vom Asphalt-Mischwerk Rostock Vergrämungsmaßnahmen umgesetzt werden: Mahd in Abend- oder sehr frühen Morgenstunden, an kalten Tagen oder unmittelbar nach Niederschlag, Entfernen des Mahdgutes und Entfernen von Versteckmöglichkeiten (Gebüschen). Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen und der ökologischen Baubegleitung haben wir zu Zeit keine weiteren Hinweise.	14.4 Der BUND nimmt die Artenschutzmaßnahmen zur Kenntnis und äußert keine weiteren Hinweise.
	Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor. Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. um die Übersendung der behördlichen Entscheidung. Mit freundlichen Grüßen i.A. M. Herrmann i.A. Mareike Herrmann Referentin für Naturschutz	

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
15.	NABU Mittleres Mecklenburg e.V.	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**
10.1	NABU Mittleres Mecklenburg NABU Mittleres Mecklenburg e.V. • Hermannstraße 36 • 18055 Rostock ign waren GbR Lloydstraße 3 **17192 Waren (Müritz)** Rostock, den 29. Januar 2021 Vorab per E-Mail an: voss@ign-waren.de **Betreff: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 *Bornkoppelweg*** **Zwischen der B110, dem Bornkoppelweg, der Bahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg** **hier:** Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu o. g. Vorhaben. Im Namen und Auftrag des NABU Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e. v. nimmt der NABU Regionalverband „Mittleres Mecklenburg“ e. V. wie folgt Stellung. Die Gemeinde Roggentin beabsichtigt die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 *Bornkoppelweg* in Roggentin im Landkreis Rostock aufzustellen, um zukünftige städtebauliche Ziele aktualisiert darzustellen. Neben einer zusätzlichen Erschließung sollen kleinteilige Gewerbegrundstücke ermöglicht bzw. erweitert werden. Mit der Änderung werden die Biotope DBR06604 (permanentes Kleingewässer, Unterwasservegetation, Soll) und DBR06611 (temporäres Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Soll; verbuscht) sowie Waldflächen nachrichtlich mit den dazugehörigen Artenschutzmaßnahmen aus den vorherigen Änderungen übernommen. Laut Artenschutzfachbeitrag (AFB) befinden sich im Bebauungsplangebiet Vorkommen der Zauneidechse sowie potentielle Vorkommen von Amphibien, Libellen und Fledermäusen basierend auf Angaben aus dem Kartenportal MV (S.6). Jedoch gilt das Gebiet laut Kartenportal M-V, Abfrage Januar 2021 auch als Verbreitungsgebiet des Fischotters. Weiterhin ist im betreffenden MTB (1939-1) das Vorkommen des Fischadlers bekannt. Daten für den Rotmilan sind nicht vorhanden, müssten aber aufgrund der Feuchtbiotope berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist aufgrund der Biotopstruktur ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers nicht auszuschließen. Diese Art wurde im entsprechenden Raster bereits einmal nachgewiesen.	10.1 Es ist nicht zwingend eine Artenkartierung vorzunehmen, auch Potentialanalysen sind als Grundlage für einen Artenschutzfachbeitrag zulässig. Die Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, sowie auch der Artenschutzfachbeitrag selbst. Da seitens der Unteren Naturschutzbehörde und des BUND e.V keine Zweifel an der Tragfähigkeit des Gutachtens geäußert wurden, werden keine weiteren Kartierungen für erforderlich gehalten. Durch die Bauzeitenregelung und die externen Ersatzmaßnahmen können Habitatverluste ausgeglichen werden und ein Tötungstatbestand verhindert werden, damit werden keine Verbotstatbestände des §44 BNatSchG ausgelöst. Die Rastvögel (Graugans, Kanadagans, Graureiher, Kranich) und der Rotmilan wurden als potentiell vorkommend eingestuft und der Gilde der Rastvogelarten ohne regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf- und Mauserplätze zugeordnet (Formblatt S. 55 und Tabelle Seite 14). Der Fischadler wird als potentiell vorkommend in den AFB aufgenommen und ebenfalls dieser Gilde zugeschrieben. Die Arten wurden im AFB berücksichtigt und Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen getroffen. Bei den erfoderlichen Begehungen zur Erstellung der Artenschutzfachbeitrages sind keine Hinweise auf ein Vorkommen des Fischotters zu erkennen gewesen. Entsprechnd wurde diese Art auch nicht Berücksichtigt. Gleiches trifft auf den Nachtkerzenschwärmer ebenfalls zu. Darüber hinaus werden keine wesentlichen Neuversiegelungen ausgewiesen, da es sich bereits um einen bestehend Bebauungsplan handelt.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
15.	NABU Mittleres Mecklenburg e.V.	
15.2 15.3 15.4 15.5 15.6	Das Gebiet wurde in der Klassifizierung der Dichtezone des Vogelzuges als Gebiet mit mittlere bis hohe relative Dichte des Vogelzuges eingestuft. Hierzu fehlt fast vollständig eine Bezugnahme. Lediglich ein Formblatt zu den Rastvögeln deutet auf die Bedeutung des Vogelzuges hin. Eine Erfassung der Brutvögel fehlt völlig. Die letzte Änderung des Bebauungsplanes stammt aus dem Jahre 2015. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung liegen abgesehen von einer Begehung keine Daten zur Erfassung von geschützten Arten vor. Die gemäß § 2 Abs. 3 BauGB gebotene Ermittlung des Arteninventars kann sich auf die voraussichtlich dauerhaft der Verwirklichung des Bauleitplans entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Hindernisse beschränken und ihre Untersuchungstiefe hiernach ausrichten. Auf eine entsprechend umfangreiche Erfassung des Untersuchungsraums kann in der Regel nicht verzichtet werden, wenn der mit der Bebauungsplanung verbundene Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erheblich ist und gefährdete streng oder besonders geschützte Arten betroffen sind. Dies ist bei einer potentiellen Betrachtung schwerlich ausreichend zu bewerten. Das Artenschutzgutachten basiert lediglich auf potentielle Vorkommen. Diese Vorgehensweise ist nach heutigem Stand nicht ausreichend und kann einen Ermittlungsmangel des Bebauungsplanes bedeuten. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind teilweise wenig detailliert ausgeführt und wurden nicht vollständig übernommen. Nur zwei Maßnahmen sind überhaupt in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wiederzufinden, obwohl mehrere Maßnahmen im AFB angegeben sind. Eine Erschließungsstraße wurde bereits eingerichtet. Schutzanlagen für Amphibien oder Reptilien sind hierbei nicht erkennbar. Im AFB wurde das Vorkommen im Bereich der Bahn nachgewiesen. Genauere Angaben zur Verbreitung bzw. zur Größe der Population fehlen. Aufgrund der Habitatausstattung ist allein eine Verbreitung im gesamten bisher unbebauten, naturbelassenen Gebiet nicht auszuschließen. Entsprechende Maßnahmen sind nur auf die baubedingte Wirkung ausgerichtet. Dabei fehlen Maßnahmen bezogen auf den Habitatverlust. Ein derartiger flächiger Verlust kann je nach Größe der Population durch Aufwertung von Habitaten z.B. durch Lesesteinhaufen und entsprechende Blühflächen kompensiert werden. Im Plan fehlt die genaue Kennzeichnung der permanenten „Amphibiensperre". Auch fehlen weitere detailliertere Erläuterungen hierzu im Formblatt. Informationen zur Nutzung der Teilhabitate der Amphibien fehlen vollständig. Winter- und Sommerlebensräume für semiaquatische Organismen sind in die Planung mit einzubeziehen. Auf der Vorhabenfläche befinden sich zwei Sölle sowie eine Waldfläche. Mit einer zweimaligen Begehung ohne weitere Hilfsmittel kann eine Quartiereignung für Fledermäuse bzw. eine minimale Beeinträchtigung nicht festgestellt werden. Daher kann hierbei ein Störungsverbot nicht ausgeschlossen werden. Eine Umnutzung von Flächen und Beseitigung von Gebäuden wird im Formblatt erwähnt. Vorgezogene Maßnahmen hierfür werden nicht dargestellt. Die Aktivität der Fledermäuse und die Nutzung von essentiellen Jagdhabitaten sind unbedingt darzustellen. In dem bisher wenig beleuchteten Bereich können anlagenbedingt Störungen der Fledermäuse u.a. aufgrund der Beleuchtung auftreten. In der Beschreibung bzw. bei der Festsetzung sind für die Beleuchtungsanlagen die Anwesenheit von Fischottern und Fledermäusen zu berücksichtigen. Das betrifft die Beleuchtungsstärke, die Farbtemperatur als auch die Beleuchtungskegel sowie die Schaf-	15.2 Die Maßnahmen wurden ausreichend beschrieben (Art, Umfang, Vorraussetzung, Pflege und Sicherung). Diese Maßnahme wurde zum Zeitpunkt der Beteiligung noch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, weil die Gemeinde noch keine verfügbaren Flächen zur Verfügung standen. Der Ausgleich wird jedoch vor Satzungsbeschluss festgelegt. 15.3 Wenn bereits Baumaßnahmen durchgeführt wurden und Vermeidungsmaßnahmen nicht umgestetzt wurden, bevor die Artenschutzmaßnahmen durch die 7. Änderung des B-Plans Nr. 3 rechtskraft erlangen, so hat dies keine Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren und die Qualität der Unterlagen. 15.4 Angaben zur Größe und Population der Zauneidechse fehlen, weil eine potential Abschätzung die Grundlage des Fachbeitrages ist. In einer Vorortbegehung wurden in einem Bereich Zauneidechsen nachgewiesen, andere Flächen wurden als potentielle Habitate eingestuft. Mit den Vergrämungsmaßnahmen und dem Reptilienschutzzaun können die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG verhindert werden. Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass die Maßnahmen umgesetzt und eingehalten werden. 15.5 Die textliche Festsetzung zur Amphibiensperre beschreibt die Lage eindeutig, sodass keine zusätzliche zeichnerische Darstellung erforderlich ist. Im Vormblatt sind die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, darunter versteht sich auch die Amphibiensperre. Erläuterungen sind im Textteil des AFB getroffen, das Formbaltt dient der Übersicht und systemmatischen Prüfung der Verbotstatbestände. 15.6 Es sind keine Ersatzquartiere erforderlich, da kein Habitatverlust eintritt. Die Hinweise zur Beleuchtung unter Artenschutzrechtliche Hinweise auf die Plansatzung aufnehmen?

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
15.	NABU Mittleres Mecklenburg e.V.	
	fung von unbeleuchteten Schutzzonen. Grundsätzlich ist amberfarbenes Licht mit weniger als 2700K einzusetzen. Die Beleuchtung der Straße und Gebäude muss gerichtet sein.	
15.7	Für die Gilde der Offenlandbrüter ist eine CEF Maßnahme festzusetzen laut AFB. Diese Maßnahme fehlt jedoch in der Festsetzung. Darüber hinaus sollte während der Bauphase zum Schutz der Rebhühner und der Feldlerche Flatterband verwendet werden.	15.7 Die CEF-Maßnahme wird in den Unterlagen ergänzt.
15.8	Konkrete Aufgaben und eine Berichtspflicht zur Ausführung der Maßnahme „ökologischen Baubegleitung" fehlen. Wie hat die Kontrolle des Reptilienschutzzaunes zu erfolgen? In welchem zeitlichen Abstand?	15.8 Die ökologische Baubegleitung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock. Konkrete Ausführungen und Vorraussetzungen sind mit der Behörde abzustimmen und der Abschlussbericht anzuzeigen.
15.9	„Die Maßnahme ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes, jedoch noch nicht vollständig umgesetzt. Insbesondere die südlichen Anpflanzgebote (Heckenstrukturen entlang des Walls) in Anbindung landwirtschaftlicher Freiflächen stellt eine CEF-Maßnahme für die Gilde der Gehölzbrütenden Arten dar." Maßnahmenfläche M4 fehlt auf der Planung. In dieser Maßnahme sind Baumpflanzungen eingeschlossen und sollen in der Maßnahmenfläche M3 integriert werden. Diese Fläche ist eine Freileitungstrasse mit maximalen Wuchshöhen von 4m. Das Anpflanzen von Einzelbäumen mit Naturschutzrelevanz ist dabei nicht vollständig möglich. Hier fehlen genauere Angaben zu den möglichen Pflanzorten.	15.9 Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler der korrigiert wurde. Die Maßnahmenfläche M 4 führt entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. (Korrektur Planzeichnung) Im Texteil B unter 11.4 Maßnahmenfläche M 4 ist außschließlich die Maßnahmenfläche M 4 gemeint. (Korrektur Texteil B)
15.10	„Da das Anpflanzgebot geändert wird und die ursprünglich geplante Doppelallee nicht umgesetzt wird, ist das Defizit der Baumpflanzungen im Plangebiet zu ermitteln. Die fehlenden Baumpflanzungen werden in eine neue Ausgleichsmaßnahme überführt." Konkrete Angaben hierzu sind nicht dargestellt.	15.10 Das Kompensationsdefizit der 86 Bäume ist unter Punkt **8.9.1 Änderung der ursprünglichen Ausgleichspflanzung** dargestellt und in ein Kompensationsflächenäquivalent umgerechnet. Unter Punkt **8.9.3 Kompensationsmaßnahmen** ist die neue Kompensationsmaßnahme, einschließlich Bilanzierung und Erläuterung der Maßnahme aufgeführt.
15.11	Im Plan fehlt die Darstellung eines Gewässers.	15.11 Die Gewässerdarstellung auf der Maßaßnahmenfläche M 3 unter den Freileitungen wird ergänzt.
	Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise und Informationen zum weiteren Verfahrensverlauf.	
	Für weitere Informationen und Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
	Mit freundlichen Grüßen	
	- Vorstand -	

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16.	E.DIS Netz GmbH	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**
16.1	e.dis 03.02.2021 614 E.DIS Netz GmbH, Am Hanseufer 2, 17109 Demmin ign waren GbR Frau Voß Lloydstraße 3 17192 Waren (Müritz) **E.DIS Netz GmbH** Am Hanseufer 2 17109 Demmin www.e-dis-netz.de **Ihr Ansprechpartner** Helmut Leske Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb 110 kV Nord T +49 39 98-28 22-21 23 F +49 39 98-28 22-39 88 M +49 15 25-4 70 06 57 helmut.leske@e-dis.de Unser Zeichen: NR-M-H / Le **Datum** 1. Februar 2021 **Stellungnahme zur 110-kV-Leitung** **V: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet „Bornkoppelweg" der Gemeinde Roggentin** Ihre E-Mail vom 14.12.2020 Sehr geehrte Frau Voß, mit o. g. E-Mail fordern Sie uns zu einer Bestandsplanauskunft und/oder Stellungnahme bezüglich des Vorhabens „7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet „Bornkoppelweg" der Gemeinde Roggentin" (Entwurf) / hier: Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Das Vorhabengebiet befindet sich zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Bahntrasse Rostock-Tessin der DB und dem Pastower Weg in der Gemeinde Roggentin im Landkreis Rostock. Den uns übergebenen Unterlagen u. a. - Anschreiben Beteiligung TÖB per E-Mail / St. 14.10.2020 - Planzeichnung 7. Änd. B-Plan Nr. 3 Roggentin / St. 14.10.2020 (M. 1 : 2.000) - Begründung 7. Änd. B-Plan Nr. 3 Roggentin / St. 14.10.2020 konnten wir entnehmen, dass sich das Vorhaben teilweise oder ganz im Schutzbereich der von der E.DIS Netz GmbH (E.DIS) betriebenen 110-kV-Freileitung Bentwisch-Schutow (HT-0008), Mastfelder 14-18 und in dessen unmittelbaren Nähe (erweiterter Schutzbereich) befindet. Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung, siehe farbliche Kennzeichnung auf dem als Anlage beigefügten Bestandsplanausschnitt, halten Sie bitte die Sicherheitsabstände entsprechend unserer „Hinweise und Richtlinien zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Kabelanlagen und 110-kV-Freileitungen der E.DIS Netz GmbH " ein. Der Schutzbereich ist im Grundsatz von einer Bebauung freizuhalten. Bankverbindung Deutsche Bank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00 BIC DEUTDEBB160 Gläubiger-ID DE62ZZZ00000175587 Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068 St.Nr. 061 108 06416 USt-IdNr. DE285351013 Geschäftsführung Stefan Blache Harald Bock Michael Kaiser	16.1 Der Hinweis und der Bestandsplanausschnitt werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16.	E.DIS Netz GmbH	
16.2 16.3	e.dis **Datum** 1. Februar 2021 Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten. Innerhalb des o. g. Bebauungsplans befinden sich mehrere Maststandorte. Der Planzeichnung (Planteil A) konnten wir entnehmen, dass die Lage der 110-kV-Freileitung mit dem für Standardausführungen von 110-kV-Freileitungen angezeigten Schutzbereich im vollen und zwingend notwendigen Umfang berücksichtigt wurde. Dem Text (Planteil B) konnten wir entnehmen, dass in den Hinweisen (nach der Tz. 12) unsere Hinweise und Richtlinien zur 110-kV Freileitung aufgeführt und berücksichtigt wurden. Der Begründung zum Vorhaben konnten wir entnehmen, dass in der Tz. 8.2 Ver- und Entsorgung (Elektrische Energie) ebenfalls unsere Hinweise und Richtlinien zur 110-kV-Freileitung aufgeführt und berücksichtigt wurden. Um die Kommunikation mit E.DIS zu erleichtern, bitte wir im letzten Satz nach dem Hinweis auf unsere „Abteilung NR-M-H" und „Betrieb 110-kV Nord" unsere Hausanschrift „Am Hanseufer 2 in 17109 Demmin" zu ergänzen, sowie im Text (Planteil B). Des Weiteren bitten wir um die Ergänzung. . . sichtbare zugewandte Fundamentaußenkante . . . beim dritten Anstrich, sowie im Text (Planteil B). Die Bestandsplanauskunft und/oder Stellungnahme beschränken sich auf die erhaltenen Unterlagen und das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft und/oder Stellungnahme erforderlich. Freundliche Grüße E.DIS Netz GmbH i. A. Roland Heuer i. A. Helmut Leske **Anlagen** Bestandsplanausschnitt 110-kV-Leitung HT-0008 (Mastfelder 14-18) Hinweise u. Richtlinien zur Bebauung u. Begrünung in der Nähe von 110-kV-Leitungen	16.2 Die ergänzenden Angaben zur E.DIS werden in der Plansatzung sowie in der Begründung aufgenommen. 16.3 Der Hinweis wird aufgenommen.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16.	E.DIS Netz GmbH	
1.3		

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16.	E.DIS Netz GmbH	
16.3	e.dis E.DIS Netz GmbH **Hinweise und Richtlinien zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Kabelanlagen und 110-kV-Freileitungen der E.DIS Netz GmbH** **Grundlagen: insbesondere** • DIN VDE 0105 Teil 100 — Betrieb von elektrischen Anlagen • DIN EN 50341 — Freileitungen über AC 1 kV • Technische Regeln der Betriebssicherheitsverordnung (TRBS), insbesondere die TRBS 2131 • Vorschriften der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse, insbesondere DGUV Vorschrift 1 — Unfallverhütungsvorschrift „Allgemeine Vorschriften" DGUV Vorschrift 3 — Elektrische Anlagen und Betriebsmittel **Hinweise zur Gewährleistung einer sicheren Betriebsführung und des Personen- und Anlagenschutzes** Der Schutzbereich für 110-kV-Kabelanlagen beträgt in der Regel 10 m und ist objektkonkret zu erfragen. Innerhalb des Schutzbereiches darf keine Bepflanzung mit Gehölzen erfolgen. Der Schutzbereich darf nicht mit Bauwerken überbaut werden und Tiefbauarbeiten sind in diesem Bereich generell unzulässig. Erst nach schriftlicher Zustimmung durch die E.DIS Netz GmbH (E.DIS) können bestimmte Tiefbauarbeiten ggf. mit Einschränkungen durchgeführt werden. Die Zulässigkeit der Ablagerung von Stoffen aller Art ist im Schutzbereich in Abhängigkeit von der Bodentragfähigkeit zu prüfen. 110-kV-Freileitungen besitzen gemäß DIN EN 50341 einen Schutzbereich, der das seitlich ausgeschwungene Leiterseil + 3,0 m Sicherheitsabstand (Mindestmaß) berücksichtigt. Für die Standardausführung der 110-kV-Leitung beträgt dieser Schutzbereich 46 m (beiderseits der Trassenachse 23 m). In diesem Schutzstreifen sind zur Gewährleistung einer sicheren Betriebsführung und des Personen- und Anlagenschutzes folgende Bedingungen einzuhalten: 1 Der Schutzbereich von 46 m ist bei 110-kV-Freileitungen im Grundsatz von einer Bebauung freizuhalten. Bebauungen im Schutzbereich von 110 kV-Freileitungen dürfen nur unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341 und nach schriftlicher Zustimmung durch die E.DIS Netz GmbH (E.DIS) ausgeführt werden. Hierzu sind gegebenenfalls rechtzeitig vor Baubeginn, also in der Planungsphase prüffähige Planungsunterlagen bei der Abteilung **NR-M-H - Betrieb 110-kV Nord** **Herrn Leske, T +49 3998 / 2822-2123** einzureichen. 2 Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten. 3 Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu sind mit der E.DIS abzustimmen. Außerhalb des Schutzbereiches sind Bäume so zu pflanzen dass sie auch nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe im Falle eines Umstürzens nicht in die Leitung fallen können. Um die Maststandorte ist ein Bereich von 15 m, bezogen auf die jeweilige sichtbare Fundamentaußenkante, von einer Bepflanzung freizuhalten. 4 Bei geplanten Straßen hat der Abstand zwischen Fahrbahnkante und den Masteckstielen, die der Fahrbahn zugewandt sind, mindestens 15 m zu betragen. Bei Bundesautobahnen, Bundesfernstraßen und Landesstraßen gelten die Vorgaben nach §9 des Bundesfernstraßengesetztes. Maßnahmen des Anfahrschutzes müssen im Einzelfall gesondert abgestimmt werden. 5 Bei der Kreuzung mit Straßen und befahrbaren Verkehrsflächen aller Art ist gemäß DIN EN 50341 zwischen Fahrbahnoberkante und Leiterseil ein Mindestabstand bei größtmöglichem Leiterseildurchhang von 7 m einzuhalten. 1 | 2	16.3 Die Hinweise und Richtlinien zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Kabelanlagen und 110-kV-Freileitungen der E.DIS Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Vorhabensrealisierung durch die Grundstückseigentümer zu berücksichtigen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16.	E.DIS Netz GmbH	

Die Ermittlung des größten Leiterseildurchhanges und des seitlichen Ausschwingens erfolgt unter Berücksichtigung der DIN EN 50341. Es ist deshalb erforderlich, dass ein Bauprojekt bei der E.DIS zur Prüfung auf Einhaltung der nach DIN EN 50341 geforderten Abstände eingereicht wird, aus der die Fahrbahnhöhe, bisherige Geländehöhe und benachbarten Maststandorte hervorgehen.

Bei Planungen zur Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) soll ein Mindestabstand vom halben Rotordurchmesser zuzüglich 50 m eingehalten werden. Sollen Windenergieanlagen in einem horizontalen Abstand von weniger als dem 3-fachen Rotordurchmesser zwischen Turmachse und nächsten ruhendem Leiterseil (bei Standardausführung der 110-kV-Freileitungen ca. 10 m von der Trassenachse entfernt) errichtet werden, so sind die Beeinflussung der Freileitung durch die Nachlaufströmung der Windenergieanlage zu prüfen und im Falle einer Beeinflussung Schwingungsschutzmaßnahmen an der Freileitung umzusetzen. WEA-Zufahrtwege im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind mit der E.DIS abzustimmen.

Mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ist die E.DIS zu informieren. Mit ihr sind die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

Bei geplanten Unterbauungen (z. B. Straßen, Parkplätze usw.) sind zur Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit eventuell zusätzliche Maßnahmen, z. B. der Ersatz von gegebenenfalls vorhandenen Einfachaufhängungen der Leiterseile durch Doppelaufhängungen, erforderlich. Die hierdurch verursachten Kosten sind durch den Antragsteller / Vorhabenträger zu tragen.

Bei geplanten Schachtarbeiten in der Nähe der 110-kV-Freileitungsmaste ist ein Mindestabstand von 15 m zur zugewandten sichtbaren Fundamentaußenkante einzuhalten, damit keine Erdungsanlagen beschädigt werden.

Für oberirdische Gasdruckregelanlagen und ähnlichem ist ein erweiterter Schutzbereich von 90 m (beiderseits der Trassenachse 45 m) einzuhalten.

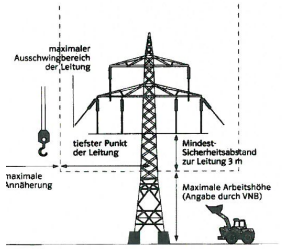
Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung dürfen keine Aufschüttungen / Abgrabungen oder Materiallagerungen ohne Abstimmung mit der E.DIS vorgenommen werden.

Stand: Juli 2020

einzuhaltenden Abstände der Tätigkeiten mit Arbeitsgeräten sind bildlich dargestellt, für das Aufstellen von Leuchten ten die gleichen Abstände.

Schutzabstände am Beispiel einer Freileitung mit einer Spannung von 110 000 Volt, mit und ohne Windeinfluss

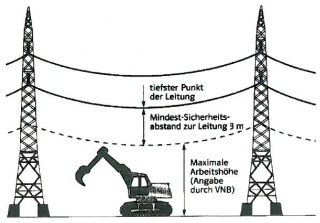
(Ansicht in Leitungsrichtung)



Bei Annäherung an den Schutzbereich sind besondere Maßnahmen erforderlich:

- Das Ausschwingen von Lasten ist zu beachten!

(Ansicht quer zur Leitungsrichtung)



Bei Annäherung an den Schutzbereich sind besondere Maßnahmen erforderlich:

- Das Ausschwingen von Lasten ist zu beachten!

Bei Unterschreitung des Schutzabstandes: **Lebensgefahr!**

2 | 2

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
16.	E.DIS Netz GmbH	

Die Ermittlung des größten Leiterseildurchhanges und des seitlichen Ausschwingens erfolgt unter Berücksichtigung der DIN EN 50341. Es ist deshalb erforderlich, dass ein Bauprojekt bei der E.DIS zur Prüfung auf Einhaltung der nach DIN EN 50341 geforderten Abstände eingereicht wird, aus der die Fahrbahnhöhe, bisherige Geländehöhe und benachbarten Maststandorte hervorgehen.

Bei Planungen zur Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) soll ein Mindestabstand vom halben Rotordurchmesser zuzüglich 50 m eingehalten werden. Sollen Windenergieanlagen in einem horizontalen Abstand von weniger als dem 3-fachen Rotordurchmesser zwischen Turmachse und nächsten ruhendem Leiterseil (bei Standardausführung der 110-kV-Freileitungen ca. 10 m von der Trassenachse entfernt) errichtet werden, so sind die Beeinflussung der Freileitung durch die Nachlaufströmung der Windenergieanlage zu prüfen und im Falle einer Beeinflussung Schwingungsschutzmaßnahmen an der Freileitung umzusetzen. WEA-Zufahrtwege im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind mit der E.DIS abzustimmen.

Mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ist die E.DIS zu informieren. Mit ihr sind die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

Bei geplanten Unterbauungen (z. B. Straßen, Parkplätze usw.) sind zur Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit eventuell zusätzliche Maßnahmen, z. B. der Ersatz von gegebenenfalls vorhandenen Einfachaufhängungen der Leiterseile durch Doppelaufhängungen, erforderlich. Die hierdurch verursachten Kosten sind durch den Antragsteller / Vorhabenträger zu tragen.

Bei geplanten Schachtarbeiten in der Nähe der 110-kV-Freileitungsmaste ist ein Mindestabstand von 15 m zur zugewandten sichtbaren Fundamentaußenkante einzuhalten, damit keine Erdungsanlagen beschädigt werden.

Für oberirdische Gasdruckregelanlagen und ähnlichem ist ein erweiterter Schutzbereich von 90 m (beiderseits der Trassenachse 45 m) einzuhalten.

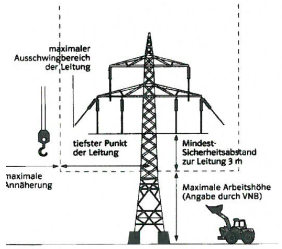
Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung dürfen keine Aufschüttungen / Abgrabungen oder Materiallagerungen ohne Abstimmung mit der E.DIS vorgenommen werden.

Stand: Juli 2020

einzuhaltenden Abstände der Tätigkeiten mit Arbeitsgeräten sind bildlich dargestellt, für das Aufstellen von Leuchten ten die gleichen Abstände.

Schutzabstände am Beispiel einer Freileitung mit einer Spannung von 110 000 Volt, mit und ohne Windeinfluss

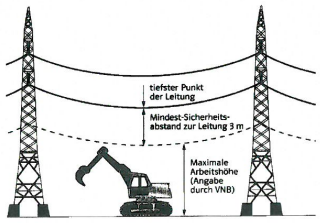
(Ansicht in Leitungsrichtung)



Bei Annäherung an den Schutzbereich sind besondere Maßnahmen erforderlich:

- Das Ausschwingen von Lasten ist zu beachten!

(Ansicht quer zur Leitungsrichtung)



Bei Annäherung an den Schutzbereich sind besondere Maßnahmen erforderlich:

- Das Ausschwingen von Lasten ist zu beachten!

Bei Unterschreitung des Schutzabstandes: **Lebensgefahr!**

2 | 2

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
17.	GDMcom GmbH	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

ign waren GbR
Franziska Voß
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)

Ansprechpartner	Martin Pohlmann
Telefon	038203-912514
E-Mail	leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen	Reg.-Nr.: 14873/08 PE-Nr.: 12799/20 Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!
Datum	08.01.2021

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" der Gemeinde Roggentin;
hier: Beteiligung zum Entwurf

Ihre Anfrage/n vom:	an:	Ihr Zeichen:
E-Mail mit Download-Link 14.12.2020	GDMCOM	2019-614 vo

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1]	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	betroffen *	ONTRAS
ONTRAS Gastransport GmbH [2]	Leipzig	betroffen	ONTRAS
VNG Gasspeicher GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

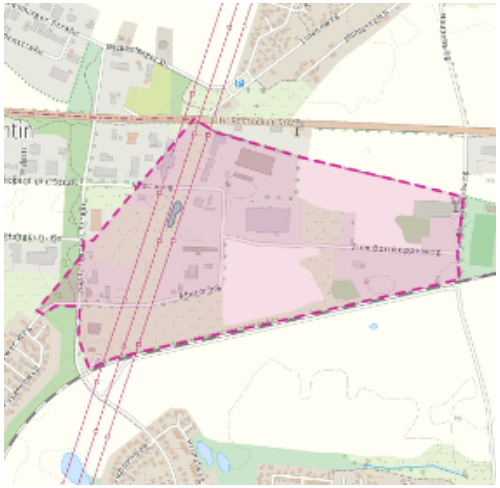
*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.

1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT"), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).
2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

17.1 Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!
Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.

17.1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und weitere Betreiber am Planverfahren beteiligt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
17.	GDMcom GmbH	
	 Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 54.076803, 12.219918 Freundliche Grüße GDMcom GmbH -Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.- Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login Anlagen: Anhang	

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
17.	GDMcom GmbH	
17.2	zum Betreff: **7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" der Gemeinde Roggentin; hier: Beteiligung zum Entwurf** Reg.-Nr.: 14873/08 PE-Nr.: 12799/20 Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist. - Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. –	17.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
17.	GDMcom GmbH	

PE-Nr. 12799/20 - 15.01.2021 - Seite 4 von 37

Seite 1 von 3

im Auftrag der

GDMcom

ontras Gastransport GmbH

Anhang – ONTRAS Gastransport GmbH

Stellungnahme zum Verfahren

zum Betreff: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" der Gemeinde Roggentin; hier: Beteiligung zum Entwurf

Reg.-Nr.: 14873/08
PE-Nr: 12799/20

Die beiliegende **Schutzanweisung** ist wesentlicher Bestandteil dieser Auskunft und zwingend zu beachten.

Im angefragten Bereich befinden sich die folgenden Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers sowie Anlagen der GasLINE. Die Aussage zu Anlagen der GasLINE erfolgt deshalb seitens der ONTRAS, weil die ONTRAS im Rahmen eines mit der GasLINE abgeschlossenen Dienstleistungsvertrages insoweit zur Beantwortung von Anfragen verpflichtet ist. Der Geltungsbereich der Schutzanweisung erstreckt sich auch auf solche Anlagen, für die die ONTRAS Dienstleistungen erbringt.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen:

Anlagentyp	**Anlagen-kennzeichen**	**DN**	**Schutz-streifen-breite (in m)**	**Zuständig**
Ferngasleitung (FGL)	93	400	6,00	ONTRAS Gastransport GmbH | Instandhaltungsbereich Bad Doberan
Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln der GasLINE (im Schutzstreifen der FGL 93) [1)]	EF 6134-15; LWL	PE-DN 40	1,00	GDMcom GmbH | Service KGT Nord | Ketzin
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPf), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Banderder, Gleichrichterschrank			

[1)] im angefragten Bereich aus dem Schutzstreifen ausschwenkend

Die derzeitige ungefähre Lage dieser Anlagen entnehmen Sie bitte anliegenden Planunterlagen.

Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Benötigen Sie die genaue Lage in der Örtlichkeit, vereinbaren Sie bitte unter Angabe der PE-Nr. einen Termin mit dem nachfolgend benannten Betreiber/ Dienstleister:

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
17.	GDMcom GmbH	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

PE-Nr. 12799/20 - 15.01.2021 - Seite 5 von 37

Seite 2 von 3

GDMcom

im Auftrag der ontras Gastransport GmbH

Zuständig	**Kontakt**
ONTRAS Gastransport GmbH | Instandhaltungsbereich Bad Doberan	ONTRAS Gastransport GmbH Netzbereich Nord Thoralf Buhr / Patrick Neumann Am Walkmüller Holz 2 18209 Bad Doberan Telefon: +49341271116436 / +49341271116419 Mobil: +491702266421 / +491723431898 Fax: +49341271116434 Mail: Thoralf.buhr@ontras.com Patrick.Neumann@ontras.com
GDMcom GmbH | Service KGT Nord | Ketzin	GDMcom GmbH Service KGT Nord Frank Döring Knoblaucher Chaussee 4 14669 Ketzin Telefon: +493323398560 Mobil: +491723431679 Fax: +493323398562 Mail: Frank.Doering@gdmcom.de

Zum geplanten Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg* bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zu beachten sind folgende Auflagen und Hinweise:

1. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen folgende **Interessenberührungen**:
   - **innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die ONTRAS-Ferngasleitung FGL 93 und die GasLINE Kabelschutzrohranlage 6134 mit einliegenden LWL-Kabel**

17.3

2. In die Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes sind die v.g. Anlagen lagerichtig und mit entsprechender Beschriftung einzutragen.

   Zusätzlich ist der Schutzstreifen als eine mit einem Leitungsrecht belastete, nicht überbaubare Fläche darzustellen.

   Sofern Sie **digitale Bestandsdaten der ONTRAS-Anlagen** (dxf- oder dwg-Format) für Ihre Planung benötigen, bitten wir Sie um Unterzeichnung und Rücksendung der beiliegenden Nutzungsvereinbarung an: leitungsauskunft@gdmcom.de.

17.4

3. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.

   Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtfrei ist. Niveauänderungen des Geländes sind unzulässig.

   Mit Blick auf die geplanten Anpflanzungen verweisen wir auf die Beachtung des **Abschnitts III/6. der beigefügten Schutzanweisung**. **Demnach sind bei Pflanzungen grundsätzlich folgende lichte Mindestabstände einzuhalten:**
   - flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens, jedoch nicht näher als 2,5 m zur Ferngasleitung
   - kleinkronige Bäume und tiefwurzelnde Hecken außerhalb des Schutzstreifens, jedoch nicht näher als 5 m zur Ferngasleitung

17.3

In der Planzeichnung Teil A ist die Lage der FGL 93 eingetragen sowie ein Leitungsrecht L3 mit dem angegebenen Schutzstreifen von 6 m ergänzt worden. Im Texteil B wurde die textliche Festsetzung zu den Geh- Fahr und Leitungsrechten ergänzt.

6.3.Die ONTRAS Gastransport GmbH und die GDMcom GmbH erhalten für die Fläche L3 das Recht diese als Fuß- und Fahrweg für die Instandhaltung der FGL 93 und der GasLINE Kabelschutzanlage 6134 mit einliegenden LWL-Kabel zu nutzen.

6.4.Auf den festgesetzten Flächen L1, L2 und L3 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden sowie keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden.

17.4

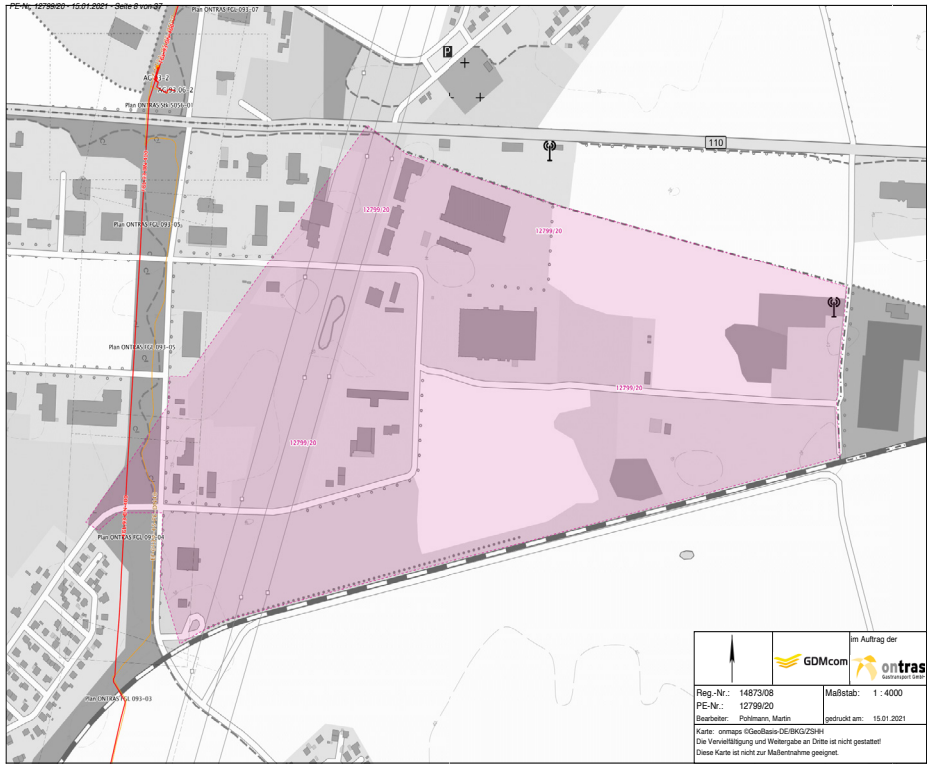
Im Textteil B wurden ergänzende Festsetzung für die Maßnahmenfläche M2 getroffen:

11.2 Maßnahmenfläche M 2
Die Pflanzungen müssen zur FGL 93 folgende Mindestabstände einhalten:
- flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens, jedoch nicht näher als 2,5m zur Ferngasleitung
- kleinkronige Bäume und tiefwurzelnde Hecken außerhalb des Schutzstreifens, jedoch nicht näher als 5 m zur Ferngasleitung
- großkronige Bäume, nicht näher als 10 m zur Ferngasleitung
Pflanzungen aller Art, nicht näher als 2,5 m zur Kabelschutzrohranlage und Kabel

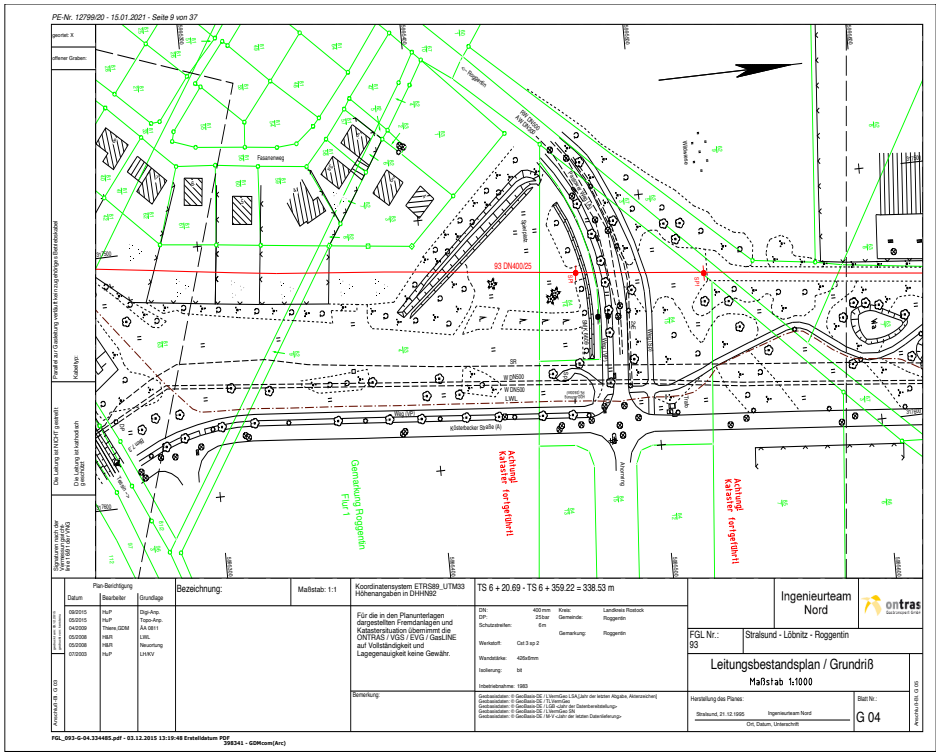
7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
17.	GDMcom GmbH	
17.5 17.6	*PE-Nr. 12799/20 - 15.01.2021 - Seite 6 von 37* Seite 3 von 3 im Auftrag der GDMcom ontras Gastransport GmbH • großkronige Bäume, nicht näher als 10 m zur Ferngasleitung • Pflanzungen aller Art, nicht näher als 2,5 m zur Kabelschutzrohranlage und Kabel 4. In der **Begründung zum Entwurf** des Bebauungsplanes bitten wir z. B. unter Pkt. 8.2 (Ver- und Entsorgung) **auf das Vorhandensein der v.g. Anlagen der ONTRAS/ GasLINE sowie auf die einzuhaltenden Mindestabstände bei Pflanzungen hinzuweisen.** 5. Die vorgenommenen Änderungen sind uns zur erneuten Stellungnahme vorzulegen. 6. Der oben genannte Anlagenbetreiber ist weiter an der Planung/ dem Verfahren zu beteiligen. 7. Nach Abschluss des Verfahrens ist uns der Beschluss zu übergeben. Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen der GASLINE für eine Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich muss ggf. mit weiteren Anlagen/ Planungen der GASLINE bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbh & Co. KG über BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login Mit freundlichen Grüßen GDMcom GmbH -Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.- <u>Anlagen/ mitgeltende Unterlagen:</u> Digitale Daten - Nutzungsvereinbarung Leitungsschutzanweisung <u>Anlagen/ Pläne:</u> Übersichtskarte A3 — M 1 : 4.000 Grundriss — FGL 093 — 4 Grundriss — Gasline - FGL 217-1 — 21 <u>Verteiler:</u> Frau Franziska Voß — ign waren GbR Herr Salomon — ONTRAS Gastransport GmbH Herr Szadkowski — ONTRAS Gastransport GmbH Herr Lunow — ONTRAS Gastransport GmbH Herr Buhr — ONTRAS Gastransport GmbH Herr Neumann — ONTRAS Gastransport GmbH Herr Döring — GDMcom GmbH	17.5 Die ergänzenden Festsetzungen zum Geh- Fahr- und Leitungsrecht sowie zur Maßnahmenfläche M 2 werden in die Begründung übernommen. 17.6 Der Hinweise werden Berücksichtigt, die Änderungen sowie das Abwägungsergebnis werden mitgeteilt.

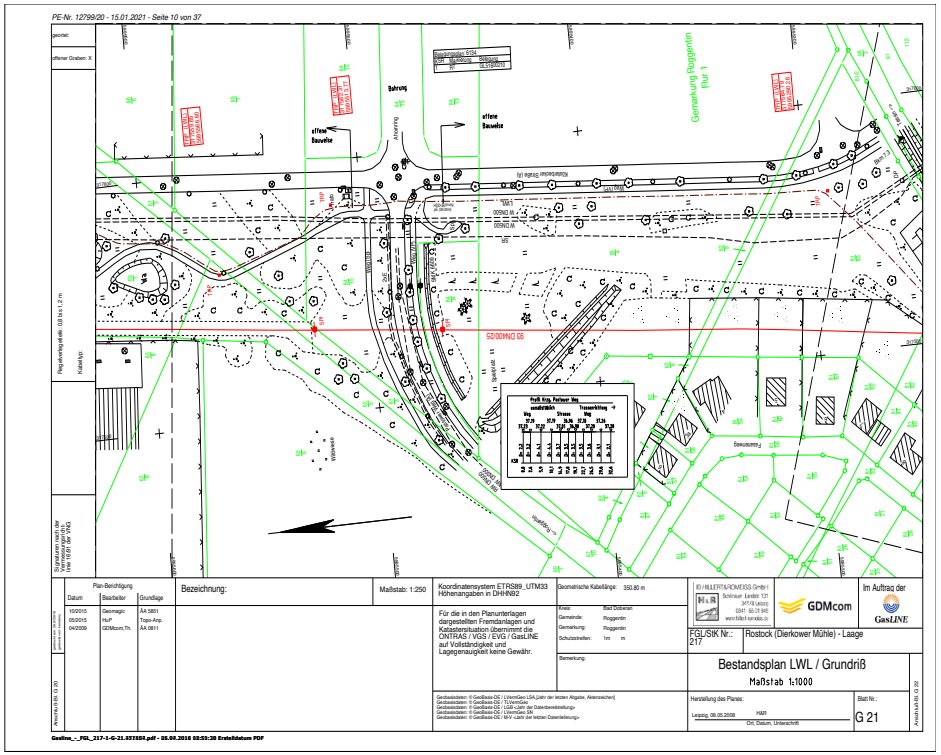
7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
17.	GDMcom GmbH	
		

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 *BORNKOPPELWEG*

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
17.	GDMcom GmbH	
		

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
17.	GDMcom GmbH	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**
		

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 *BORNKOPPELWEG*

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
18.	DEUTAG Ost	**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

DEUTAG

DEUTAG Ost – Zweigniederlassung der Basalt-Actien-Gesellschaft
Freiheit 9 - 13597 Berlin

Amt Carbäk
Moorweg 5
18184 Broderstorf

Übersendung nur per E-Mail an
voss@ign-waren.de

In Kopie an
christin.burmeister@amtcarbaek.de

DEUTAG Ost
Zweigniederlassung de
Basalt-Actien-Gesellsc

Kfm. Verwaltung Berlin
Freiheit 9
13597 Berlin
Telefon: 030 33088-0
Telefax: 030 33088-7000
nl-ost@deutag.de
www.deutag.de

Name:	Katharina Pohl	Telefon:	+49 34207 4092-13
Projekt:	B-2019-193	Telefax:	+49 34207 4092-60
Telefonat:	vom 23.02.2021	E-Mail:	pohl@basalt.de

26. Februar 2021

Bauleitplanung der Gemeinde Roggentin
Stellungnahme zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Bornkoppelweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Gewerbe- und Industriegebiet „Bornkoppelweg“ existiert mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Bornkoppelweg“ ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der derzeit im Zuge der 7. Änderung fortgeschrieben wird. Die Bekanntmachung zum Verfahren erfolgte am 30.11.2020.

Im Nachfolgenden nehmen wir für die DEUTAG Ost, Zweigniederlassung der Basalt-Actien-Gesellschaft, zu den ausgelegten Unterlagen zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wie folgt Stellung und geben nachfolgende Hinweise.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
18.	DEUTAG Ost	
18.1	Die DEUTAG Ost betreibt im Plangebiet eine Asphaltmischanlage mit Nebenanlagen in der Gemeinde Roggentin, Zum Bornkoppelweg 3, Flurstücke 85/3, 85/9, 86/3, 86/11, 87/11 und 87/13. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum unseres Unternehmens. Wesentliche Tätigkeiten sind: • Betrieb Asphaltmischanlage • Betrieb Lagerplatz für Ausbauasphalt (teerfrei) • Betrieb Aufbereitungsanlage für Ausbauasphalt (teerfrei) Der Betrieb erfolgt auf Grundlage bestandskräftiger immissionsschutzrechtlicher Genehmigungen. Einzelne Inhalte und Formulierungen im Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes stehen dem Betrieb unserer Mischanlage entgegen bzw. hemmen künftige betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten unseres Werkes. **1. Straßenverkehrsflächen, privat** Entgegen den bisherigen Darstellungen zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 soll zukünftig zwischen öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen unterschieden werden. Diese zukünftige Unterscheidung ist nicht Gegenstand der 7. Änderung, wird aber dennoch getroffen, ohne näher begründet zu werden. Durch die Festsetzung der Straßen als öffentlich bzw. privat wird eine spätere Widmung von Straßenabschnitten erschwert. Dies betrifft beispielsweise die öffentliche Anbindung der Parzelle GI 11.3 unabhängig sonstiger privatrechtlicher Regelungen. Wir fordern, die bestehenden und neu entstehenden Straßen wie bisher als „Straßenverkehrsflächen“ ohne spezifischen Zusatz darzustellen. Sollte an der Ausweisung der Zuweisungen „öffentlich“ und „privat“ festgehalten werden, sollte die Begründung zum Bebauungsplan um eine Bewertung der Sicherstellung der öffentlichen Zuwegung der östlichen Industrieparzellen, z.B. GI 11.3 und GI 13.1 (hier Zufahrt zu Betriebsgelände auf Flurstück 87/15 und 86/2), ergänzt werden.	18.1 Die Verkehrsfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird entsprechend der bestehenden Eigentumsverhältnisse als private Straßenverkehrsfläche dargestellt, ebenso der Ostabschnitt der Straße zum Bornkoppelweg. Auch auf einer privaten Verkehrsfläche bleibt die Erreichbarkeit erhalten. Es ist nicht Planungswille der Gemeinde die Straße öffentlich zu widmen. Der Bebauungsplan ändert nicht die Eigentumsverhältnisse, sondern stellt die Bestandssituation dar und trifft soweit möglich Festsetzungen zur Sicherung der Erschließung der Industriegebiete GI 11.3 und GI 13.1. Die Nutzung und Instandhaltung der Privatstraße ist zwischen den Eigentümern und Anliegern privatrechtlich vertraglich zu sichern, sofern es nicht bereits vertragliche Vereinbarungen gibt. Ein Leitungsrecht sichert die Ver- und Entsorgung der Gebiete. Die Begründung wird um Erläuterungen zur Privatstraße und zur Sicherung der Erschließung unter Punkt **7. Verkehrsflächen** ergänzt.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
18.	DEUTAG Ost	
18.2	**2. Wassergefährdende Stoffe** Die im Textteil unter Nummer 10.4 übernommene Bestandsformulierung zur Vermeidung wassergefährdender Stoffe als Baumaterialien ist vor dem Hintergrund heutiger Kategorisierungen zur Wassergefährdung von Stoffen des Umweltbundesamtes überholt. Die Formulierung sollte wie folgt klarstellend spezifiziert werden. Derzeitige Formulierung: *„Im Plangebiet dürfen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen keine wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien, insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung, verwendet werden."* Formulierungsvorschlag: *„Im Plangebiet dürfen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen keine wassergefährdenden Baumaterialien, die auswasch- oder auslaugbar sind, insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung, verwendet werden."* **3. Artenschutz (Reptilienzaun)** Circa 20 m westlich des Asphaltmischanlagengeländes, u.a. an den Flurstücken 86/10 und 85/8 soll ein Reptilienschutzzaun errichtet werden. Die zugehörige Formulierung in den Hinweisen zum Artenschutz des Textteils der Planzeichnung ist bezüglich der zeitlichen Begrenzung der Maßnahme auf die Baufeldfreimachung nicht ausreichend spezifisch beschrieben. Die Formulierung sollte wie folgt klarstellend formuliert werden. Derzeitige Formulierung: *„Für einige Baufelder ist ein Reptilienschutzzaun vor Baufeldberäumung zu errichten. Der Artenschutzzaun für die Zauneidechse ist in der Planzeichnung dargestellt."*	18.2 Der Formulierungsvorschlag wird übernommen.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Bornkoppelweg*

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
18.	DEUTAG Ost	
18.3	Formulierungsvorschlag: *„Für einige Baufelder ist ein auf die Zeit von Baumaßnahmen begrenzter temporärer Reptilienschutzzaun vor Baufeldberäumung zu errichten. Der Artenschutzzaun für die Zauneidechse ist in der Planzeichnung dargestellt."* Wir bitten darum, unsere Hinweise zu berücksichtigen. Gern möchten wir uns außerdem noch einmal für die Möglichkeit bedanken, die Stellungnahme zum Änderungsverfahren nachträglich einzureichen. Freundliche Grüße DEUTAG Ost Zweigniederlassung der Basalt-Actien-Gesellschaft ppa. René Meinert i. V. Matthias Stenzel	18.3 Die Formulierung wird wie folgt geändert, sodass die zeitliche Begrenzung klargestellt wird: *Für einige Baufelder ist ein Reptilienschutzzaun vor Baufeldberäumung und auf die Zeit von Baumaßnahmen beschränkt zu errichten.*

B E G R Ü N D U N G

nach § 10 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

7.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
für das Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg*

zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg

Bearbeitet:

ign waren GbR
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10

ign+ architekten ingenieure

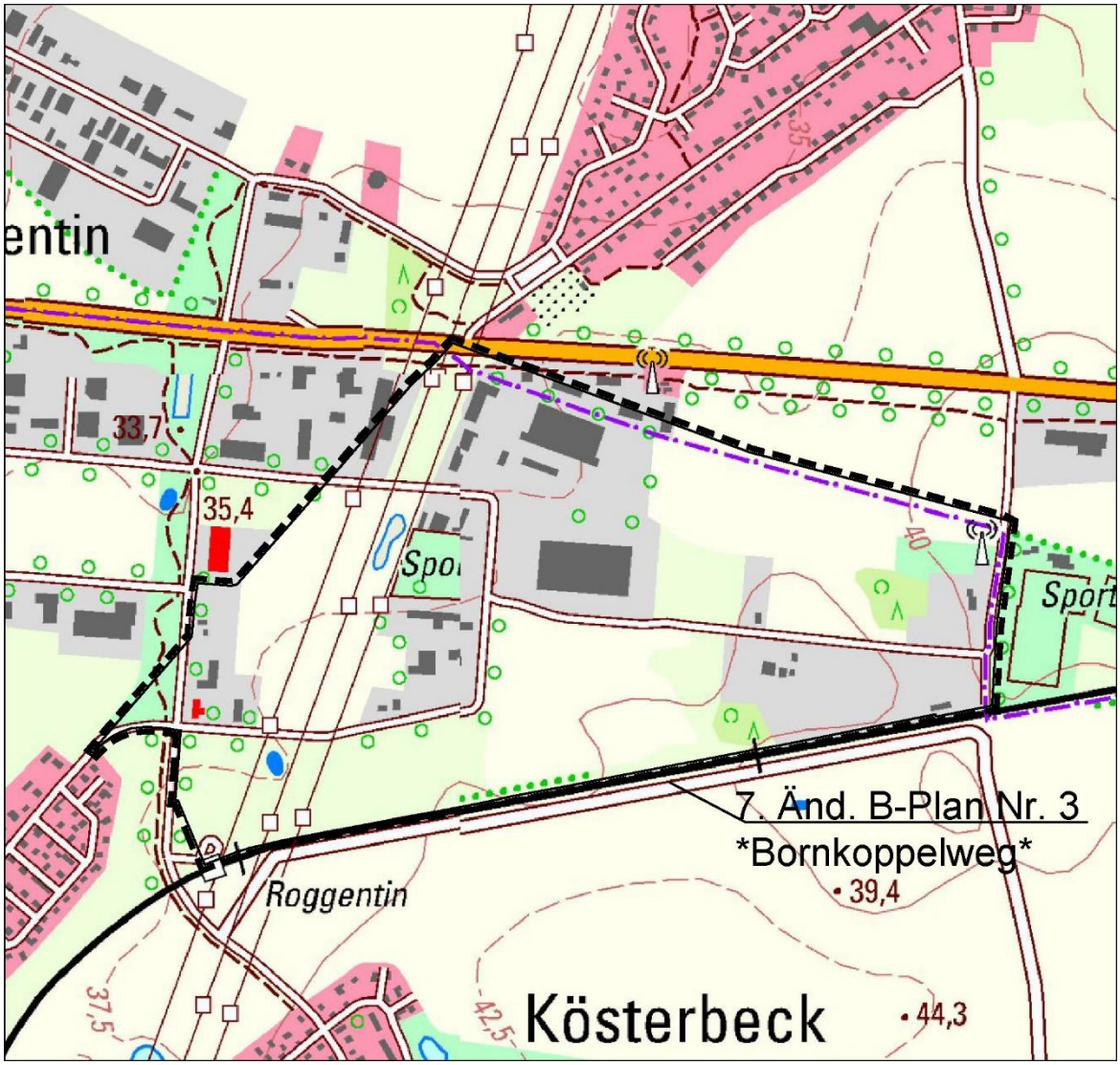
Waren (Müritz), den 18.03.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes 3
2. Verfahrenshistorie 4
3. Ziele des Bebauungsplanes 8
4. Zweck des Bebauungsplanes 8
5. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes 9
5.1 Flächennutzungsplan 9
5.2 Verfahrensprüfung 10
6. Bestehende Nutzung des Plangebietes 12
7. Inhalt des Bebauungsplanes/ wesentliche Änderungen der 7. Änderung 13
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes 26
8.1 Erschließung 26
8.2 Ver- und Entsorgung 26
8.3 Brandschutz 31
8.4 Denkmalschutz 31
8.5 Altlasten und Bodenschutz 31
8.6 Immissionen 32
8.7 Klimaschutz 33
8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft 34
8.9 Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation 40
8.9.1 Änderung der ursprünglichen Ausgleichspflanzungen 40
8.9.2 Umwandlung Maßnahmenfläche in Gewerbegebiet 41
8.9.3 Kompensationsmaßnahmen 44
8.10 Durchführung der Maßnahme 46

Anlage: Artenschutzfachbeitrag

1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 22.06.2020) bearbeitet ign GbR

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg* liegt südlich der Bundesstraße 110, westlich des Bornkoppelweges, nördlich der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und östlich des Pastower Weges, am Nordrand des Stadtgebietes Roggentin. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

63/10 - 63/12, 67/3, 67/15 - 67/17, 67/20, 67/21, 82/11, 82/14, 82/15, 82/22, 82/23, 82/26, 82/28 - 82/36, 83/15, 83/16, 83/18, 83/20, 83/29 - 83/31, 83/35, 83/36 - 83/41, 84/4, 84/6 - 84/9, 84/15 - 84/17, 84/19 - 84/22, 84/24 - 84/26, 84/28 - 84/31, 84/33- 84/36, 85/1-85/3, 85/5, 85/6, 85/9, 85/10, 85/14, 85/16, 85/17, 85/19 - 85/22, 85/24, 85/26, 85/28 - 85/33, 86/2, 86/3, 86/7, 85/8, 86/10, - 86/18, 86/20, 86/24-86/26, 86/28, 86/29, 86/31, 86/32, 87/7, 87/9-87/15, 87/17, 87/21; 87/23, - 87/26, 87/28 - 87/30, 88/3, 88/5 - 88/8, 88/10, 88/12, 88/14 - 88/19, 89/3, 89/5 - 89/8, 89/12, 90/5, 90/8 - 90/10, 90/12, 90/13, 90/16, - 90/19, 91/1, 91/3, 91/6, 91/7, 91/11, 91/13 - 91/16, 91/18, 91/19, 92/1, 92/2, 92/5 - 92/9, 92/12, 92/14, 92/15, 92/17, 92/18, 93/1, 93/4, 93/5, 93/9 - 93/12, 250, 251 der Flur 1, Gemarkung Roggentin.

2. Verfahrenshistorie

Angaben zum Ursprungsplan

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) beschloss die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 3, für das Gewerbe- und Industriegebiet Bornkoppelweg, zwischen der Bundesstraße 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.09.1992 als Satzung.

Kurz zuvor erlangte der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roggentin am 07.05.1992 seine Wirksamkeit.

Durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk vom 25.01.1996 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung. In der Folge wurde der Bebauungsplan Nr. 3 rechtskräftig.

Auf der Grundlage dieser Planungen erfolgte eine sehr frühe, bedarfs- und zeitgerechte Bereitstellung von gewerblich und industriell zu nutzenden Baugebieten in verkehrsgünstiger Lage und in direkter Nähe zum Oberzentrum, der Hansestadt Rostock.

1. vereinfache Änderung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 518) nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.05.1996 als Satzung erlassen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk am 20.05.1996 trat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 20.05.1996 in Kraft.
Gegenstand der 1. Änderung war die Verschiebung des gliedernden und freiraumverbindenden Grünstreifens im östlichen Drittel des Gewerbe- und Industriegebiets um ca. 60 m nach Westen. Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt.

2. vereinfachte Änderung

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.02.2004 als Satzung erlassen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk am 20.02.2004, trat die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 20.02.2004 in Kraft.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans waren bislang festgesetzte Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Roggentin und der Versorgungsunternehmen zu belasten sind. Diese Festsetzung erfolgte unter der Annahme, dass die in der Tiefe liegenden Teile der Gewerbegebietsflächen 3 und 4 einer gesonderten Erschließung insbesondere für die Ableitung des Regenwassers und des Schmutzwassers bedürften, bzw. eine Verbindung der technischen Infrastruktur zu den weiter östlich liegenden Gewerbe- und Industriegebieten notwendig wird.

Diese Annahme hatte sich bis dahin nicht bestätigt. Alle baulich genutzten Flächen des Bebauungsplangebiets waren in ausreichendem Maße erschlossen, ohne dass die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Anspruch genommen wurden.

Mit der weiteren Umsetzung der Planung hat sich herausgestellt, dass die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen einer sinnvollen Grundstücksbildung und -nutzung entgegenstanden und eine weiter fortschreitende Umsetzung der Planung behinderten.

Daher wurde die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, aufgegeben.

3. vereinfachte Änderung

Die 3. beschleunigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde 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 zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.04.2009 als Satzung erlassen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk am 20.05.2009, trat die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 20.05.2009 in Kraft.

Ein Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans war die Aufhebung der nicht mehr notwendigen und begründbaren Festsetzungen zu den gliedernden Grünflächen und deren “Verschiebung“ auf andere, dafür sinnvoller erscheinende Flächen.

Weiter wurde auf zwischenzeitlich eingetragene Grunddienstbarkeiten (Sicherheitsbereich der 380-kV-Freileitung) durch die Festsetzung von Grünflächen reagiert.

Gleichzeitig wurden künstlich gliedernde Grünflächen im östlichen Bereich aufgegeben.

Aus Immissionsschutzgründen wurde die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen.
Die ursprünglich angestrebte möglichst breitgefächerte Nutzung wurde mit der 3. Änderung den tatsächlich eingetretenen Bedingungen angepasst.
Ein allgemeines Aktualitätsdefizit (z.B. Aufgabe des Bahnübergangs am Bornkoppelweg) wurde ebenfalls beseitigt.
Bisherige Mängel bei der Rechtssicherheit textliche Festsetzungen wurden behoben.

4. vereinfachte Änderung

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet „Bornkoppelweg“ 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 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.04.2010 als Satzung erlassen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk am 20.05.2010, trat die 4. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 20.05.2010 in Kraft.

Im Grenzbereich zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 wurden durch Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) komplex bebaubare Bereiche geschaffen, die zusammenhängende Nutzungen über die Grenzen der Bebauungspläne hinweg ermöglichen.

Eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen wurde in Anlehnung an andere Baugebiete in der Gemeinde Roggentin weiter gefasst und eine bereits hergestellte Verkehrsanlage am Haltepunkt Kösterbeck der Deutschen Bahn AG wurde bestandssichernd als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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 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.

6. Änderung

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a 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), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.06.2015 als Satzung erlassen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk am 19.09.2015 trat die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 19.09.2015 in Kraft.
Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 war die Umwandlung der Flächen in den Baugebieten GE 3 und GE 7 Flächen, die unterhalb der bestehenden 380-kV-Freileitung und ihres Schutzstreifens liegen und damit nur bedingt für eine gewerbliche Nutzung geeignet schienen, in naturnahe Grünflächen/ Maßnahmenflächen.
Sie ergänzen dabei die bereits vorhandenen umfangreichen naturnahen Grünflächen, die direkt östlich angrenzen.

Im Zusammenhang mit der zeitgleich vorgenommenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde der dortige Verlust an Grünflächen ausgeglichen.
Einbezogen in die 6. Änderung wurde auch eine neue Straßenverkehrsfläche, die der öffentlichen Erschließung hinterlegener Grundstücksteile im 3 GE dienen soll.

3. Ziele des Bebauungsplanes

Ziel ist es, durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes die zukünftigen städtebaulichen Ziele aktualisiert darzustellen. Dies betrifft hauptsächlich eine zusätzliche Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes, die der Gemeinde ermöglicht der Nachfrage nach kleinteiligeren Gewerbegrundstücken nachzukommen. Um die Nutzung dieser kleineren Grundstücke zu optimieren, sollen die Baugrenzen von 7m auf einen Abstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie und zu den Grünflächen geändert werden, Ausnahmen für einige Teilbereiche inbegriffen. Diese Änderung beruht insbesondere auf der Tatsache, dass die ursprünglich geplante Doppelallee entlang der Erschließungsstraßen nicht realisiert wurde und auch weiterhin nicht dem Planungswille der Gemeinde entspricht. Die Abstandsflächen sind nicht länger erforderlich. Weiterhin sollen die Grundflächenzahlen im Plangebiet von der Mindestanforderung von 0,6 auf den Maximalwert 0,8 erhöht werden.
Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden aktuelle Bedürfnisse der Gemeinde und von Gewerbetreibenden berücksichtigt. Der Betrieb Richter Baustoffe beabsichtigt aufgrund von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen die Gewerbeflächen zu erweitern, zulasten der östlich angrenzenden Maßnahmenfläche um rd. 13m. Notwendige Kompensationsmaßnahmen durch die Reduzierung der Maßnahmenfläche sowie die geänderten Festsetzungen zu den Anpflanzgeboten von Bäumen im Plangebiet werden in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelt.
Weiterhin werden Biotope und Waldflächen nachrichtlich übernommen, Straßenquerschnitte an den aktuellen Bestand und die Planungsabsichten angepasst. Der Ursprungsplan wurde digitalisiert und die bisherigen Änderungen zusammengefasst.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg* Roggentin ersetzt vollumfänglich die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, alle vorherigen Änderungen sowie den Ursprungsplan.

4. Zweck des Bebauungsplanes

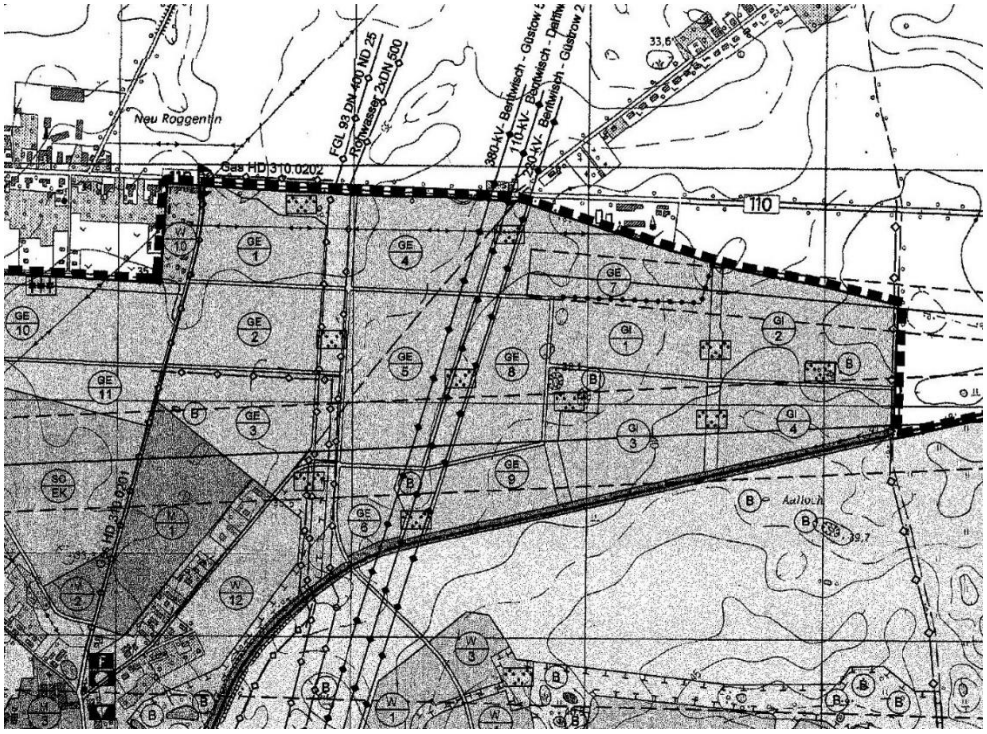
Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 *Bornkoppelweg* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes. Der Bebauungsplan setzt die Änderungen zu den Verkehrsflächen,

überbaubaren Flächen, der Grundflächenzahl, der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Die Straßenquerschnitte und textlichen Festsetzungen, insbesondere zu den Anpflanzgeboten werden aktualisiert dargestellt. Geschützte Biotope und ein Waldbestand sowie die Leitungstrassen der Freileitungen werden nachrichtlich übernommen und Zulässigkeiten als textliche Festsetzung oder Hinweise in die Plansatzung aufgenommen.

5. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom Oktober 1991 weist das Planungsgebiet als Gewerbe- und Industriegebiet aus. Der Flächennutzungsplan wurde am 17. 10. 1991 zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde über den Landrat des Kreises Rostock-Land eingereicht und mit Schreiben vom 20. 01. 1992 mit Auflagen genehmigt (Az: II 641-512.111-010834). Die Erfüllung der Auflagen wurde mit Schreiben vom 06. 03. 1992 bestätigt. Der Flächennutzungsplan ist am 07. 05. 1992 in Kraft getreten.
Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 08.03.2006 erteilt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ablauf des 20.03.2006 wirksam geworden.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan -
1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roggentin

Die Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan weisen Gewerbe- und Industrieflächen aus, die Gliederung durch Grünflächen der Zweckbestimmung Parkanlage stellt einen deutlichen Bezug zum ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 her. In dessen Änderungsverfahren ist ein Teil der Grünflächen bereits in Gewerbefläche umgewandelt worden. Diese Darstellung ist im Zuge der Berichtigung anzupassen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden die genauen Abgrenzungen zwischen Grünflächen und Gewerbeflächen, insbesondere unter der Leitungstrasse entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes übernommen.

5.2 Verfahrensprüfung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 *Bornkoppelweg* wird nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13 a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung

Die Planänderung erfolgt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Gebiet ist teilweise entwickelt, weist jedoch noch große Freiflächen auf. Durch die Planänderung kann sich das vorhandene Gewerbegebiet weiter profilieren. Ziel des Bebauungsplans ist somit die Nachverdichtung des Gewerbeareals und entspricht damit den Zielen des § 13a BauGB. Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Nachverdichtung* und andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 wird nach §13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die Änderung des Planes führt zu keiner Erhöhung der Grundfläche. Auch wenn die GRZ von 0,6 auf 0,8 erhöht wird, ist die maximale Grundfläche einschließlich der möglichen Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO auf 0,8 begrenzt. Die maximal überbaubare Grundfläche wird damit insgesamt nicht erhöht. Ein Teilbereich der Maßnahmenfläche wird in Gewerbegebiet umgewandelt, hier erhöht sich die Grundfläche jedoch nur geringfügig. Die Grundfläche von 20.000 m² wird somit nicht überschritten, sodass die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt sind.

Nach §13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.
Die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan beträgt weniger als 20.000 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP-pflichtig.

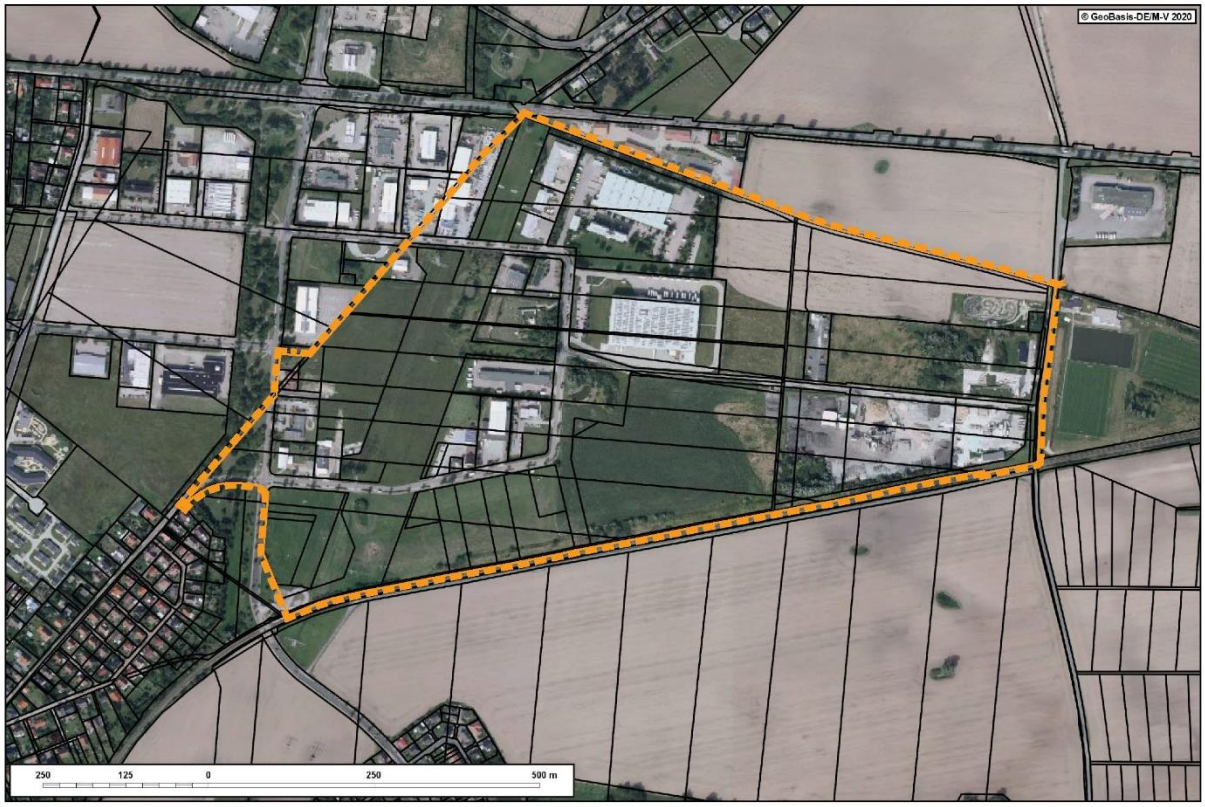
„Bei Änderungs- oder Ergänzungsplänen gilt Hinblick auf die Schwellenwerte des §13a Abs. 1 Satz 2 Bau GB nichts anderes als für den Aufstellungsbebauungsplan: Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundfläche im jeweiligen Änderungs- oder Ergänzungsbebauungsplan, nicht aber auf den zu ändernden bzw. zu ergänzenden Bebauungsplan, der ggf. eine größere Grundfläche festgesetzt hat, die aber (oberhalb der jeweiligen Schwellenwerte) nicht verändert wird.“ Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautzberger; BauGB Kommentar; 1.Mai 2020

Abschließend ist nach §13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Hierbei handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiete DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ liegt im Süden rund 1000 m vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet liegt die Gemeinde Kösterbeck. Aufgrund der Entfernung und der vorhandenen Vorbelastung sowie durch die geringfügigen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf FFH-Gebiete zu erwarten. Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Zusammenfassend wird festgestellt, dass die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg* kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, ermöglicht.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden wegen der großen Entfernungen zu den Gebieten nicht beeinträchtigt.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

6. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: gaia.mv, 22.06.2020) bearbeitet ign GbR

Das gesamte Plangebiet ist ein ausgewiesener Industrie- und Gewerbestandort. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes entlang des Ahornrings haben sich bereits einige Gewerbeunternehmen angesiedelt, wie zum Beispiel Richter Baustoffe GmbH & Co KGaA, Safetykleen Deutschland – NL Rostock, REWE Foodservice, Transgourmet Deutschland. Auch kleinere Unternehmen wie zum Beispiel eine KFZ- Werkstatt, ein Möbelladen, ein Schädlingsbekämpfungsunternehmen und Steinmetzbetrieb konnten sich im Plangebiet ansiedeln. Im Südosten haben sich insbesondere Industrieunternehmen wie Beton- und Asphalt-Mischwerke angesiedelt. Im Plangebiet befinden sich weiterhin zwei Photovoltaikanlagen, sowie das Tenniszentrum Nord und eine Motorcrossbahn. Die unbebauten Freiflächen liegen brach und werden zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Durch das Plangebiet führen 3 Freileitungen. Im Trassenbereich liegen zum Teil Weiher und geschützte Sölle. Die Freiflächen bestehen aus

extensiven Mähwiesen. Entlang der Straße zum Bornkoppelweg gibt es zwei weitere geschützte Sölle, deren Nahbereich mit Gehölzen bewachsen ist. Die Gehölzfläche um das östlich gelegene Soll wurde 2018 als Wald eingestuft.

7. Inhalt des Bebauungsplanes/ wesentliche Änderungen der 7. Änderung

Das Gebiet wird entsprechend den Zielen und Festsetzungen des Ursprungsplanes einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und Industriegebiet nach § 9 BauNVO genutzt.

Das Plangebiet umfasst ca. 55.75 ha.

Das GE1 wird um rd. 2.296m² nach Osten erweitert, dadurch reduziert sich die Maßnahmenfläche. Durch die zusätzliche Erschließung der Planstraße x und y erhöht sich die Verkehrsfläche, die Gewerbe- und Industrieflächen werden reduziert. Die Waldfläche wird in der 7. Änderung neu festgesetzt, damit reduziert sich das Industriegebiet.

Damit ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Gewerbegebiet	ca. 19,0 ha	34 %
Industriegebiet	ca. 20,0 ha	36 %
Verkehrsfläche	ca. 4,75 ha	8,5 %
Grünflächen	ca. 12,0 ha	21,5 %
Gesamt	ca. 55,75 ha	100%

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert und werden übernommen. Es wird jedoch ein Unterpunkt ergänzt, der die Zulässigkeiten innerhalb des Waldabstandes reglementiert.

Bauflächen, die innerhalb des Waldabstandes liegen, sind nur mit vorheriger Zustimmung der zuständigen Forstbehörde zu bebauen. Die Zustimmung im Rahmen der Einzelfallentscheidung ist mit dem Bauantragsverfahren einzuholen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl war für das gesamte Gebiet mit 0,6 festgesetzt.

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche um 50 % erhöht werden, gleichzeitig ist sie auf 0,8 begrenzt. Diese Höchstgrenze ist auch gemäß § 17 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl für Gewerbe- und Industriegebiete. Die Gemeinde beabsichtigt die Grundflächenzahl auf 0,8 zu erhöhen. Damit haben die Grundstückseigentümer einen größeren Gestaltungsspielraum die Bauflächen mit Hauptgebäuden zu bebauen. Die maximal zulässige Versiegelung bleibt dabei unverändert. Die Gemeinde folgt mit der Erhöhung

der GRZ den Interessenbekundungen von Gewerbetreibenden, damit wird die weitere Entwicklung und Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes begünstigt.

Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zu den Nebenanlagen aufgenommen, insbesondere Einschränkungen innerhalb des Waldabstandes.

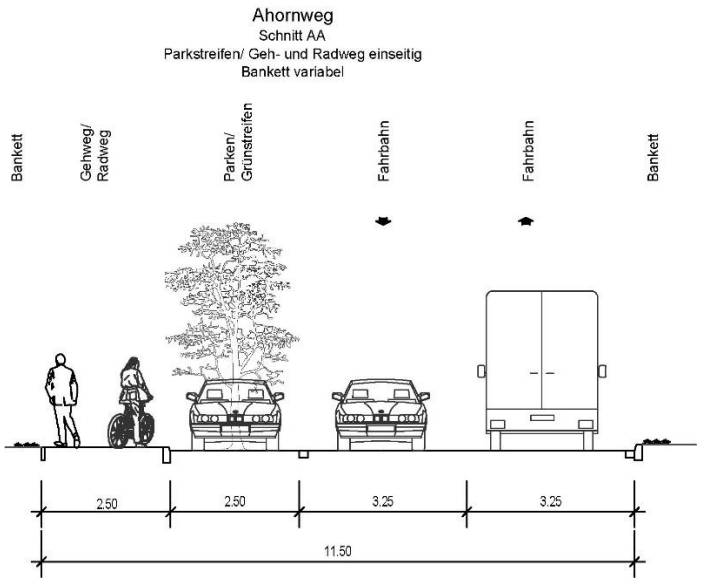
Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Unzulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 2.

Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 im Bereich des Waldabstandes, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, sind nur mit Erteilung einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Forstbehörde zulässig.

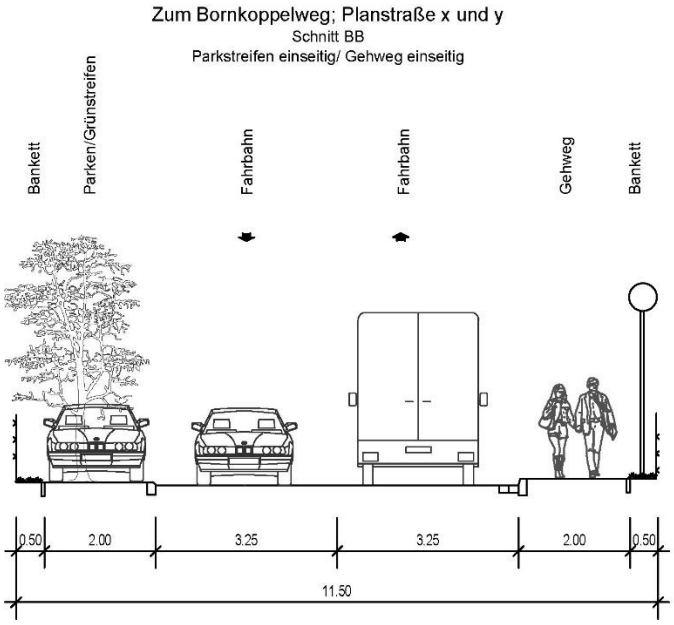
Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung an die aktuellen Planungsziele angepasst. Die öffentliche Straße zum Bornkoppelweg endet in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes. Eine neue Erschließungsstraße führt in das Gewerbe- und Industriegebiet hinein. Die Verkehrsfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird entsprechend der bestehenden Eigentumsverhältnisse als private Straßenverkehrsfläche dargestellt, ebenso der Ostabschnitt der Straße zum Bornkoppelweg. Die Privatstraße erschließt die Industriegebiete GI 11.3 und GI 13.1. Die Nutzung und Instandhaltung der Privatstraße ist zwischen den Eigentümern privatrechtlich vertraglich zu sichern. Ein Leitungsrecht sichert die Ver- und Entsorgung der Gebiete. Die Straßenquerschnitte der Privatstraßen werden nicht in die Satzung aufgenommen. Der Straßenquerschnitt des Bornkoppelweges war ursprünglich mit beidseitigen Geh- und Radwegen geplant sowie mit beidseitigen Grünstreifen für Alleebäume.

Im Zentrum des Plangebietes entsteht ein Kreuzungspunkt, von denen zwei zusätzliche Straßen die nordöstlichen und die südlichen Gewerbe- und Industrieflächen erschließen. Die Straßenquerschnitte des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden überarbeitet. Der Ahornring ist bereits ausgebaut. Der Straßenquerschnitt wird übernommen.
Der Straßenquerschnitt unterscheidet sich im Wesentlichen darin, dass die Allee entfällt und nur einseitig ein gemeinsamer Fuß- und Radweg angelegt wurde.



Die Straße Zum Bornkoppelweg ist im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ebenfalls mit einem neuen Straßenquerschnitt geplant worden. Die Umsetzung folgt, gleichzeitig werden die zusätzlichen Straßen Planstraße x und Planstraße y errichtet. Die Straßen weisen denselben Straßenquerschnitt auf.



Ursprünglich war für diese Straße ein Straßenquerschnitt mit beidseitigem Gehweg und einseitigem Radweg sowie mit beidseitigem Grünstreifen für Alleebäume vorgesehen. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Straßenquerschnitt des Westabschnittes der Straße Zum Bornkoppelweg bereits geändert. Dieser Entwurf entspricht den aktuellen Planungszielen einer Straße mit einseitigem Fußweg, sowie einem Parkstreifen, der gleichzeitig in Abständen Baumpflanzungen ermöglicht. Der Parkstreifen ist mit einer Breite von 2m vornehmlich für PKW ausgelegt, kann jedoch durch Überfahren des Banketts auch für LKW genutzt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Baugrenzen in einem Abstand von 7m zu den Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt. Auf den Grundstücksflächen wurde parallel zur Straße das Anpflanzen von Baumreihen festgesetzt, um einen angemessenen Abstand zu den Baumreihen zu erhalten, sind die Baugrenzen in einem größeren Abstand zur Straße festgesetzt worden. Die restlichen Grundstücksflächen sind so groß, dass eine großzügige Bebauung der Grundstücksfläche trotzt der Abstandsflächen von 7m möglich war. Da die Gewerbetreibenden in der Gemeinde nun vornehmlich an kleinteiligeren Grundstücken interessiert sind, ist es Ziel der Gemeinde mit der vorliegenden Planung die Gewerbe- und Industrieflächen weiter zu erschließen und eine weitere Grundstücksteilung vorzunehmen. Damit diese kleineren Bauflächen optimal überbaut werden können, sollen die Baugrenzen neu festgesetzt werden. Das Anpflanzgebot für die straßenbegleitenden Baumreihen auf den Privatgrundstücken entfällt, sodass keine Konflikte mit den Baumkronen hervorgerufen werden.

Die Baugrenzen wurden in der Planzeichnung geändert und die Festsetzung Überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen:

Die Baugrenzen sind in einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie und zu den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen, festgesetzt. Die Baugrenze der Gebiete GE9, GI 13.1 und GI13.2 sind in einem 5m Abstand zu den südlichen Grünflächen mit Anpflanzgebot festgesetzt. Die Baugrenzen im Bereich der Straßenkreuzungen, der Forstflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Baugrenzen im GE3 außerhalb des Freileitungsschutzstreifens festsetzt. Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3m bis an die Maßnahmenfläche M3 erweitert. Die Zulässigkeiten innerhalb des Freileitungsschutzstreifens sind auf der Planzeichnung unter Hinweise aufgeführt und mit dem Netzbetreiber 50 Hertz abzustimmen. Grundsätzlich möchte die Gemeinde die Nutzung der bestehenden Gewerbeflächen im Schutzbereich der Freileitungen ermöglichen unter Einhaltung der Vorgaben und Abstimmung mit dem Netzbetreibern.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In den Bebauungsplan wurden folgende Geh- Fahr- und Leitungsrechte aufgenommen:

- *Die Öffentlichkeit erhält das Recht das Geh- und Leitungsrecht L1 als Fußweg zu nutzen.*
- *Die Grundstückseigentümer des Flurstücks 83/37 erhalten für die Fläche L 2 das Recht diese als Fußweg und Fahrweg zu nutzen, sowie Leitungen zu verlegen.*
- *Die ONTRAS Gastransport GmbH und die GDMcom GmbH erhalten für die Fläche L3 das Recht diese als Fuß- und Fahrweg für die Instandhaltung der FGL 93 und der GasLINE Kabelschutzanlage 6134 mit einliegendem LWL-Kabel zu nutzen.*

- *Der Warnow-, Wasser- und Abwasserverband erhält für die Fläche L4 das Geh, Fahr und Leitungsrecht für die Instandhaltung des Niederschlagwassersammlers.*
- *Auf der Privatstraße wir ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht L 4 für die Ver- und Entsorger des Gebietes festgesetzt.*
- *Auf den festgesetzten Flächen L1, L2, L3 und L4 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden sowie keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden.*

Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden zur besseren Übersicht neu gegliedert und an die aktuellen Planungsziele angepasst. Sie sind im Textteil wie folgt festgesetzt:

Pflanzliste

Die Anpflanzgebote sind mit Anforderung an die Artenauswahl und Pflanzqualitäten verbunden. Diese werden in der Pflanzliste zusammengeführt:

Pflanzliste

Maßgeblich für die Pflanzenauswahl sind die in der folgenden Liste aufgeführten standortgerechten ökologisch wertvollen Arten:

(= Anpflanzung insbesondere in Nähe von Feuchtbiotopen (Gewässern)*

Pflanzqualitäten Mindestmaße:

Heister (2 xv, H 150 - 250, o.B.); Stammbüsche (2 xv, StU 16 - 18)

Hochstämme (3 xv, StU 18 - 20, H 400 - 500); Sträucher: 2 xv, H 60 - 100

Bäume

Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
*Erle**	*Alnus glutinosa*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
*Esche**	*Fraxinus excelsior*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Quercus robur*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
*Silberweide**	*Salix alba*
*Korbweide**	*Salix viminalis*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Mehlbeere	*Sorbus aria/intermedia*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Feldulme	*Ulmus carpinifolia*

Straucharten:

Feldahorn	*Acer campestre*
Kornelkirsche	*Cornus mas*

Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuß	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus monogyna/laevigata*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
*Faulbaum**	*Frangula alnus*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Wildrosen	*Rosa div. spec.*
Brombeere in Arten	*Rubus div. spec.*
Salweide	*Salix capraea*
*Grauweide**	*Salix cinerea*

Schling- und Kletterpflanzen:

Waldrebe	*Clematis vitalba*
Efeu	*Hedera helix*
Kletterhortensie	*Hydrangea petiolaris*
Wilder Wein	*Parthenocissus tricuspidata/quinquefolia*
Waldgeißblatt	*Lonicera periclymenum*
Knöterich	*Polygonum aubertii*

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Die Anpflanzgebote für Baumpflanzungen werden unterteilt und wie folgt festgesetzt:

Baumpflanzung in den Straßenverkehrsflächen

An der Straße Zum Bornkoppelweg ist ein Anpflanzgebot von mindestens 12 Bäumen festgesetzt, an der Planstraße x sind mindestens 11 Bäume und an der Planstraße y mindestens 6 Bäume zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, einem Kronenansatz von mind. 2m und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

- *Baumpflanzungen in Stellplatzanlagen*

  Stellplatzanlagen sind ab 8 Stellplätzen durch zusätzliche Baumpflanzungen einzugrünen. Je angefangene 5 PKW-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbäum entsprechend der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten, als gliederndes Element innerhalb der Stellflächen oder am Rand der Stellplatzanlage.

- *Baumpflanzungen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche*

Für jede 350 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

Die Grundstückseigentümer haben den Bauantragsunterlagen einen Pflanzplan beizufügen.

Wesentliche Änderung ist der Verzicht auf die Alleepflanzung im Straßenraum und die dazu parallel verlaufenden festgesetzten Baumreihen einschließlich Unterpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen. Diese Festsetzungen entfallen. Die Gemeinde sieht keine Erforderlichkeit in einem Gewerbegebiet eine Doppelallee herzustellen. Mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen bleibt jedoch eine Grundbegrünung im Gebiet gewahrt, die Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter abmildern (zum Beispiel Beschattung und Strukturen Vielfalt mit positiven Einflüssen auf das Kleinklima, das Arteninventar und das Landschaftsbild.) Die Baumpflanzungen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 150 Stk. in den Verkehrsflächen und mit 260 Stk. auf Privatgrund angegeben. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Punkt 8.9 der Begründung wird die Differenz der festgesetzten Baumpflanzungen des Ursprungsplanes zur aktuellen 7. Änderung ermittelt und ein Ausgleich festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden in Anlehnung an die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes konkreter formuliert, um Rechtsklarheit zu erhalten:

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Laubbäume als Heister oder Hochstamm sind alle 15 m- 20 m zu pflanzen. Die Sträucher sind mindestens dreireihig in einem Pflanzenverband von 1,00 x 1,50m zu pflanzen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird hinzugefügt:

Gesetzlich geschützte Bäume

Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses MV zu beantragen und auszugleichen. Die Grundstücksbesitzer haben den Antrag rechtzeitig beim Landkreis zu stellen.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu Wiesen und Pflanzflächen, geschützte Biotope und den öffentlichen Grünflächen wurden unter Punkt Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zusammengefasst und den Maßnahmenflächen zugewiesen. Die Maßnahmenflächen wurden in der Planzeichnung nummeriert:

Maßnahmenfläche M 1

Auf der Maßnahmenfläche 1 ist eine naturbelassene Grünfläche herzustellen. Es sind Pflanz- und Wiesenflächen in einem Verhältnis von 40 % zu 60 % anzulegen. Auf den Wiesenflächen ist für jede 500 qm ein Baum in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen anzupflanzen. Im Randbereich von Feuchtbiotopen sind an geeigneten Stellen Kopfweiden anzupflanzen.

Die Grünfläche ist auf Dauer gegenüber den Straßenverkehrsflächen und den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten mit einer stationären Amphibiensperre auszugrenzen.

Maßnahmenfläche M 2

Die Maßnahmenbeschreibung wurde dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ergänzend sind Mindestabstände der Pflanzungen zur bestehenden Ferngasleitung aufgenommen worden:

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 2 sind so anzulegen, dass das Verhältnis von Pflanz- und Wiesenflächen 40 % zu 60 % beträgt. Auf den Wiesenflächen ist für jede 500 qm ein Baum in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen anzupflanzen.

Die Pflanzungen müssen zur FGL 93 folgende Mindestabstände einhalten:

- *flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens, jedoch nicht näher als 2,5m zur Ferngasleitung*
- *kleinkronige Bäume und tiefwurzelnde Hecken außerhalb des Schutzstreifens, jedoch nicht näher als 5 m zur Ferngasleitung*
- *großkronige Bäume, nicht näher als 10 m zur Ferngasleitung*
- *Pflanzungen aller Art, nicht näher als 2,5 m zur Kabelschutzrohranlage und Kabel*

Maßnahmenfläche M 3

Die ursprüngliche Festsetzung der Grünflächen im Bereich der Freileitungen beinhaltete die Anpflanzung von Strauchgruppen auf mindestens 20% der Fläche. Da unterhalb von

Freileitungen kein Aufwuchs über 3 bis 4 m entstehen darf, werden ausschließlich die naturnahmen Wiesen festgesetzt:

Die 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.

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.

Maßnahmenfläche M 4

Im Norden soll die Maßnahmenfläche zu einer mehrreihigen Gehölzhecke entwickelt werden.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 4 ist als gegliederte natürliche, artenreiche, mehrreihige Gehölzhecken mit standortheimischen Sträuchern (60 - 100 cm) und Bäumen als Heister (150-200 cm) bei einem Pflanzverband von 1.00 m x 1.50 m zu bepflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten. Der Anteil an Baumgehölzen muss zwischen 10 und 30% betragen.

Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushalts

Wasserschutzrechtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden unter Punkt Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushalts festgesetzt:

- *Alle befestigten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die öffentlichen Fahrwege und LKW-Parkplätze sowie private Grundstücksflächen, auf denen infolge besonderer betriebstechnischer Abläufe mit einer erhöhten Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in Boden oder Grundwasser zu rechnen ist.*
- *Wege auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit wassergebundener Decke herzustellen.*
- *Auf Vegetationsflächen ist die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.*
- *Im Plangebiet dürfen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen keine wassergefährdenden Baumaterialien, die auswasch- oder auslaugbar sind, insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung, verwendet werden.*

Im Hinblick auf dem vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Die Errichtung von horizontalen Erdwärmesondenanlagen bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evt. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Roggentin setzt örtliche Bauvorschriften nach grundsätzlichen Gestaltungsvorstellungen für das Gewerbegebiet fest. Die Festsetzungen 12.1 und 12.2 sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen übernommen.

12.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

12.2. Für alle Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen mit reinem Gestaltungscharakter wurden den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet.

12.4. Es sind mindestens 20 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Pflanz- und Rasen-/Wiesenflächen sind in einem Verhältnis von 40% zu 60% anzulegen.

12.5. Fassaden mit über 25 m Länge ohne Öffnungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Es werden Bauvorschriften zur Ausführung der Dacheindeckungen ergänzt, die den Brandschutz außerhalb des 300m Radius von den Löschwasserentnahmestellen sicherstellen.

12.3. Bauliche Anlagen in den Bereichen: GI 11.3; GI 13.1 mit den Flurstücken 86/2, 86/13, 87/15, 87/17 sowie GI 11.2 von der Straßenbegrenzungslinie Bornkoppelweg bis 140 m westlich des Bornkoppelweges sind mit einer harten Bedachung widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme auszuführen, gemäß DIN 4102 Teil 7 Abschnitt 4.2 in Verbindung DIN 4102 Teil 4 Abschnitt 5.5 ohne besonderen Nachweis und ohne Rücksicht auf die Dachneigung:

Dacheindeckungen und Dachabdichtungen aus natürlichen und künstlichen Steinen der Baustoffklasse A, Beton, Ziegel;

Stahl und sonstige Metalldächer ohne Dämm- und Deckschichten aus Baustoffen der Klasse B oder mit unterseitig angeordneten Dämmschichten aus Baustoffen der Klasse B 1;

Fachgerecht nach der Zusammenstellung in DIN 4102 Teil 4 Ausgabe März 1994 Abschnitt 5.4 und 8.7 verlegte Bedachungen mit Bitumendachbahnen sowie Bitumenschweißbahnen und Glasvliesbitumendachbahnen;

Beliebige Bedachungen mit vollständig bedeckter mindestens 5 cm dicker Schüttung aus Kies 16/32.

Hinweise

In die Plansatzung werden Hinweise zu den Freileitungsschutzstreifen sowie zum Artenschutz aufgenommen.

Freileitungsschutzstreifen

Die Hinweise zu den Freileitungsschutzstreifen beinhalten die Auflagen und Anmerkungen der Netzbetreiber 50Hertz und E.DIS Netz GmbH bei Planvorhaben in Bereichen der eingetragenen Schutzstreifen. Diese sind bei Vorhaben in Bereichen der Freileitungsschutzstreifen zu berücksichtigen. In jedem Fall ist eine weitere Abstimmung mit dem jeweiligen Netzbetreibern erforderlich:

Freileitungsschutzstreifen 380-kV-Leitung Rostock-Güstrow und 220-kV-Leitung Bentwisch-Güstrow

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen mit einer Arbeits-, Bau-, bzw.- Endwuchshöhe von mehr als 4 Metern über EOK, ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

- *Bauwerke im Freileitungsschutzstreifen sind mit Fundamenterdern nach DIN 18014 und DIN VDE 0100, Teil540, auszuführen.*
- *Die Maststandorte sind im Umkreis von 35 m von Bebauung freizuhalten. Die Anfahrt zu den Maststandorten ist jederzeit zu gewährleisten.*
- *Bei bestimmten Witterungsbedingungen ist Eisabwurf von den Leiterseilen nicht auszuschließen. Bauwerke im Bereich von Freileitungen sind so zu errichten, dass dieser Erscheinung Rechnung getragen wird.*

- *Die Dacheindeckung ist nach DIN 4102 Teil 7 auszuführen.*
- *Ein- und Ausgänge von Gebäuden sind grundsätzlich nicht unter Leiterseilen anzuordnen.*
- *Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Endwuchshöhe von maximal 4,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu sind mit 50Hertz abzustimmen.*

Freileitungsschutzstreifen 110-kV-Leitung Bentwisch-Schutow

Der Schutzbereich von 46 m ist bei 110-kV-Freileitungen im Grundsatz von einer Bebauung freizuhalten. Bebauungen im Schutzbereich von 110 kV-Freileitungen dürfen nur unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341 und nach schriftlicher Zustimmung durch die E.DIS Netz GmbH (E.DIS) ausgeführt werden. Hierzu sind in der Planungsphase prüffähige Planungsunterlagen bei der Abteilung NR-M-H - Betrieb 110-kV Nord; Am Hanseufer 2; 17109 Demmin *einzureichen.*

- *Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.*
- *- Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu sind mit der E.DIS abzustimmen. Außerhalb des Schutzbereiches sind Bäume so zu pflanzen, dass sie auch nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe im Falle eines Umstürzens nicht in die Leitung fallen können.*
- *Um die Maststandorte ist ein Bereich von 15 m, bezogen auf die jeweilige sichtbare zugewandte Fundamentaußenkante, von einer Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.*
- *Bei geplanten Unterbauungen (z. B. Straßen, Parkplätze usw.) sind zur Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit eventuell zusätzliche Maßnahmen, z. B. der Ersatz von gegebenenfalls vorhandenen Einfachaufhängungen der Leiterseile*
- *durch Doppelaufhängungen, erforderlich.*
- *Bei geplanten Straßen hat der Abstand zwischen Fahrbahnkante und den Masteckstielen, die der Fahrbahn zugewandt*
- *sind, mindestens 15 m zu betragen. Bei Bundesautobahnen, Bundesfernstraßen und Landesstraßen gelten die Vorgaben nach §9 des Bundesfernstraßengesetztes. Maßnahmen des Anfahrschutzes müssen im Einzelfall gesondert abgestimmt werden.*
- *Bei der Kreuzung mit Straßen und befahrbaren Verkehrsflächen aller Art ist gemäß DIN EN 50341 zwischen Fahrbahnoberkante und Leiterseil ein Mindestabstand bei größtmöglichem Leiterseildurchhang von 7 m einzuhalten.*
- *Die Dacheindeckung ist nach DIN 4102 Teil 7 auszuführen.*

Artenschutz

Die Hinweise zum Artenschutz sind aus den grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entnommen und ergänzt durch das Ergebnis einer Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung im laufenden Planverfahren zur 7. Änderung:

Allgemein

- *Die Baufeldberäumung ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.*
- *Sicherung und Kontrolle der folgenden Maßnahmen zum Schutz der Amphibien und Reptilien durch eine ökologische Baubegleitung*

Amphibien

- *Während jeglicher Bautätigkeiten sind die gesetzlich geschützten Gewässerbiotope im Näherungsbereich durch einen feststehenden Bauzaun vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. In diesem Bereich ist 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 das angrenzende Biotop gebracht werden.*
- *Die Waldfläche ist auf Dauer gegenüber den Straßenverkehrsflächen und den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten mit einer stationären Amphibiensperre auszugrenzen.*

Reptilien

- *Für einige Baufelder ist ein Reptilienschutzzaun vor Baufeldberäumung* und auf die Zeit von Baumaßnahmen beschränkt *zu errichten. Der Artenschutzzaun für die Zauneidechse ist in der Planzeichnung dargestellt.*
- *Vor Aufstellung der Reptilienschutzzäune sollten auf der Brachfläche bis 100 m westlich vom Asphalt-Mischwerk Rostock Vergrämungsmaßnahmen umgesetzt werden: Mahd in Abend- oder sehr frühen Morgenstunden, an kalten Tagen oder unmittelbar nach Niederschlag, Entfernen des Mahdgutes und Entfernen von Versteckmöglichkeiten (Gebüschen)*

Die Vermeidungsmaßnahmen sichern das Einhalten der Verbotstatbestände.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt südlich der B110 in unmittelbarer Nähe zur A19/ Autobahnkreuz Rostock Süd.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über den bereits ausgebauten *Ahornring* im Westen des Plangebietes sowie den *Bornkoppelweg an der östlichen Plangebietsgrenze. Die Straßen sind durch die* Straße *Zum Bornkoppelweg und die Planstraße x* miteinander verbunden. Durch die neuen Straßen ist die innere Erschließung durch öffentliche Straßen sichergestellt und optimiert. Die *Planstraße y* erschließt von der Straße *Zum Bornkoppelweg* den südlichen mittleren Bereich des Plangebietes und endet mit einem Wendehammer. Die *Planstraße x* führt von der Straße *Zum Bornkoppelweg* Richtung Norden und Osten und schließt an die Straße *Bornkoppelweg* an. Damit wird auch das nördliche Plangebiet weiter erschlossen, sodass insgesamt eine weitere Grundstücksteilung ermöglicht wird. Abgesehen von der Straße Bornkoppelweg, die eine reine Erschließungsfunktion erfüllt, sind die anderen Straßen im Plangebiet mit Gehwegen und einseitigem Parkstreifen ausgestattet.

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.

Niederschlagswasser

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

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein Entwässerungskonzept zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).
Es ist davon auszugehen, dass die Bodeneigenschaften keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers zulassen.
Die Möglichkeiten zur Nutzung der vorhandenen Anlagen der öffentlichen Einrichtung des Warnow-Wasser und Abwasserverbands (WWAV) zur Niederschlagswasserableitung sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Elektrische Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist durch Anschluss an das im Ort vorhandene Netz der E.DIS Netz GmbH gewährleistet.
Im Plangebiet befinden sich drei Hochspannungsfeileitungen. Die 380-kV-Leitung Rostock-Güstrow und die 220-kV-Leitung Bentwisch-Güstrow der 50Hertz Transmission GmbH. Die Leitungsverläufe wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, ebenso die Freileitungsschutzstreifen. Für die 330-kV-Leitung beträgt der Freileitungsschutzstreifen beidseits der Leitungen 35m und für die 220-kV-Leitung 30m. Für die Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten. Die Maststandorte wurden in die Planzeichnung ebenfalls nachrichtlich übernommen. Die Maststandorte sind im Umkreis von 35m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Anfahrt zu den Maststandorten ist jederzeit zu gewährleisten. Die maximale Bauhöhe im Trassenplan der 380-kV-Leitung beträgt 10m. Diese Höhenbeschränkung ist bereits durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über NN im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt. In die Plansatzung wurden weitere Auflagen und Zulässigkeitsbeschränkungen unter Hinweise zum Freileitungsschutzstreifen aufgenommen.

Freileitungsschutzstreifen 380-kV-Leitung Rostock-Güstrow und 220-kV-Leitung Bentwisch-Güstrow

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen mit einer Arbeits-, Bau-, bzw.- Endwuchshöhe von mehr als 4 Metern über EOK, ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

- *Bauwerke im Freileitungsschutzstreifen sind mit Fundamenterdern nach DIN 18014 und DIN VDE 0100, Teil540, auszuführen.*
- *Die Maststandorte sind im Umkreis von 35 m von Bebauung freizuhalten. Die Anfahrt zu den Maststandorten ist jederzeit zu gewährleisten.*
- *Bei bestimmten Witterungsbedingungen ist Eisabwurf von den Leiterseilen nicht auszuschließen. Bauwerke im Bereich von Freileitungen sind so zu errichten, dass dieser Erscheinung Rechnung getragen wird.*
- *Die Dacheindeckung ist nach DIN 4102 Teil 7 auszuführen.*
- *Ein- und Ausgänge von Gebäuden sind grundsätzlich nicht unter Leiterseilen anzuordnen.*
- *Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Endwuchshöhe von maximal 4,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu sind mit 50Hertz abzustimmen.*

Die dritte Freileitung ist die 110-kV-Leitung Bentwisch-Schutow der E.DIS Netz GmbH. Der Trassenverlauf wurde nachrichtlich übernommen und der Schutzstreifen von beidseits 23m eingetragen. Folgende Hinweise wurden in die Plansatzung aufgenommen:

Freileitungsschutzstreifen 110-kV-Leitung Bentwisch-Schutow

Der Schutzbereich von 46 m ist bei 110-kV-Freileitungen im Grundsatz von einer Bebauung freizuhalten. Bebauungen im Schutzbereich von 110 kV-Freileitungen dürfen nur unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341 und nach schriftlicher Zustimmung durch die E.DIS Netz GmbH (E.DIS) ausgeführt werden. Hierzu sind in der Planungsphase prüffähige Planungsunterlagen bei der Abteilung NR-M-H - Betrieb 110-kV Nord; Am Hanseufer 2; 17109 Demmin einzureichen.

- Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.

- *- Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu sind mit der E.DIS abzustimmen.*

Außerhalb des Schutzbereiches sind Bäume so zu pflanzen, dass sie auch nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe im Falle eines Umstürzens nicht in die Leitung fallen können.

- *Um die Maststandorte ist ein Bereich von 15 m, bezogen auf die jeweilige sichtbare zugewandte Fundamentaußenkante, von einer Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.*
- *Bei geplanten Unterbauungen (z. B. Straßen, Parkplätze usw.) sind zur Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit eventuell zusätzliche Maßnahmen, z. B. der Ersatz von gegebenenfalls vorhandenen Einfachaufhängungen der Leiterseile*
- *durch Doppelaufhängungen, erforderlich.*
- *Bei geplanten Straßen hat der Abstand zwischen Fahrbahnkante und den Masteckstielen, die der Fahrbahn zugewandt*
- *sind, mindestens 15 m zu betragen. Bei Bundesautobahnen, Bundesfernstraßen und Landesstraßen gelten die Vorgaben nach §9 des Bundesfernstraßengesetztes. Maßnahmen des Anfahrschutzes müssen im Einzelfall gesondert abgestimmt werden.*
- *Bei der Kreuzung mit Straßen und befahrbaren Verkehrsflächen aller Art ist gemäß DIN EN 50341 zwischen Fahrbahnoberkante und Leiterseil ein Mindestabstand bei größtmöglichem Leiterseildurchhang von 7 m einzuhalten.*
- *Die Dacheindeckung ist nach DIN 4102 Teil 7 auszuführen.*

Telekommunikation

Durch das Plangebiet führen 4 Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.

Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befinden sich in einem vertikalen Korridor zwischen 38 m und 78 m über Grund. Der Trassenverlauf wurde in die Planzeichnung übernommen. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festgesetzt, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.
Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20 m eingehalten werden.

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

Gas

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.

Im Westen des Plangebietes führt eine Ferngasleitung über die Maßnahmenfläche M 2. Ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht sichert die Zugänglichkeit des Schutzstreifens.

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), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V GI. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBI. M-V S. 186, 187) 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 D 29 insbesondere § 45 „Fahrzeuge“ BGV C 27 besonders § 16 UVV “Müllbeseitigung“, sind einzuhalten.

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

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen. Die Bereitstellungsplätze/Stellplätze müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes „Verhalten bei der Müllsammlung“ BGV C 27 insbesondere §§ 10 und 11 genügen. Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/ Straßen werden nicht befahren und 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. Für Grundstücke, die gewerblich genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab.

8.3 Brandschutz

Im Plangebiet liegt ein Feuerlöschteich, im Zuge der weiteren Erschließung der Straße *Zum Bornkoppelweg* werden zusätzliche Hydranten errichten, die den Brandschutz für das mittlere und östliche Plangebiet gewährleisten. Einzelflächen liegen außerhalb des 300m Radius. Für diese Teilflächen wurden unter Punkt 12.3 örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Bauliche Anlagen in den Bereichen: GI 11.3; GI 13.1 mit den Flurstücken 86/2 , 86/13, 87/15, 87/17 sowie GI 11.2 von der Straßenbegrenzungslinie Bornkoppelweg bis 140 m westlich des Bornkoppelweges sind mit einer harten Bedachung widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme auszuführen, gemäß DIN 4102 Teil 7 Abschnitt 4.2 in Verbindung DIN 4102 Teil 4 Abschnitt 5.5 ohne besonderen Nachweis und ohne Rücksicht auf die Dachneigung:

- *Dacheindeckungen und Dachabdichtungen aus natürlichen und künstlichen Steinen der Baustoffklasse A, Beton, Ziegel;*
- *Stahl und sonstige Metalldächer ohne Dämm- und Deckschichten aus Baustoffen der Klasse B oder mit unterseitig angeordneten Dämmschichten aus Baustoffen der Klasse B 1;*
- *Fachgerecht nach der Zusammenstellung in DIN 4102 Teil 4 Ausgabe März 1994 Abschnitt 5.4 und 8.7 verlegte Bedachungen mit Bitumendachbahnen sowie Bitumenschweißbahnen und Glasvliesbitumendachbahnen;*
- *Beliebige Bedachungen mit vollständig bedeckter mindestens 5 cm dicker Schüttung aus Kies 16/32.*

Der Brandschutz im Plangebiet ist gewährleistet.

8.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

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 sind 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.

8.5 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Verdachtsflächen – im Sinne des Gefahrenstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und

Soziales M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock sowie dem Umweltamt des Landkreises Rostock anzuzeigen. Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe – unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrenstoffverordnung und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“ (TRGS 519) erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock spätestens 7 Tage vor Baubeginn der Tätigkeiten 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. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz sind, durchgeführt werden, bzw. legt der staatliche Munitionsbergungsdienst MV die weitere Vorgehensweise fest.

8.6 Immissionen

Im Zuge der 5. Änderung wurden zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen Emissionskontingente in die Plansatzung aufgenommen. Jedem Baugebiet wurden einzelne Schallkontingente zugewiesen, damit kann jedes beabsichtigte Vorhaben ohne eine entsprechend aufwendige schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der schutzwürdigen Nutzung im Umfeld und ohne Ermittlung der entsprechenden Vorbelastungen auf seine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit abgeprüft werden. Da sich die Gewerbefläche im GE1 von ursprünglich 7.121m² auf 9.417m² erweitern, wird auch der flächenbezogene Schallleistungspegel angepasst. Schalltechnisch berechnet sich aus den IFSP und der Flächengröße (A) ein Gesamt-Schallleistungspegel L_W einer Fläche. Die L_W müssen vor und nach der Änderung identisch sein. ($IFSP_1 + 10 \log(A_1) = IFSP_2 + 10 \log (A_2)$.)

Im GE 1 sind nun die zulässigen IFSP tags mit 59 dB(A)/m² und nachts mit 44 dB/(A)/m² festgesetzt.

Die DEUTAG Ost Zweigniederlassung der Basalt-Actien-Gesellschaft betreibt im östlichen Bereich des B-Plan-Gebietes die Asphaltmischanlage Roggentin mit einer Produktionsleistung von 160 t/h, ein Lager für Ausbauasphalt, Asphaltgranulat und Fräsgut mit 25.000 t Lagerkapazität sowie eine mobile Brecheranlage mit einer Durchsatzleistung von 10 t/d. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Anlage gemäß Genehmigungsbescheid vom 06.03.1991 ein Immissionsrichtwert von 70 dB(A) gemäß der TA Lärm für Industriegebiete festgesetzt ist. Durch die vorliegende Genehmigung besitzt die Anlage Bestandschutz und kann die mit der 5. Änderung eingeführten flächenbezogenen Schallleistungspegel im festgelegten Rahmen des Genehmigungsbescheid überschreiten.
Die Safety-Kleen Deutschland GmbH betreibt im nördlichen Bereich des B-Plan-Gebietes ein Zwischenlager für gefährliche Abfälle mit einer Gesamtlagerkapazität von 29,5 t.
In einer Entfernung von ca. 820 m nordwestlicher Richtung betreibt die RoWerk18 GmbH eine Anlage zur Verwertung von Altfahrzeugen mit einer Leistung von bis zu 1.500 Autowracks pro Jahr verbunden mit der zeitweiligen Lagerung von gefährlichen Abfällen (Altautos) mit einer Gesamtlagerkapazität von 49 t sowie der zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten (Autowracks) mit einer Gesamtlagerkapazität von 990 t. Weiterhin befindet sich am Standort ein Zwischenlager für Abfälle aus der Ölspurbeseitigung mit einer Gesamtlagerkapazität von 134 t.
In einer Entfernung von 550 m westlicher Richtung befindet sich die Räucheranlage der Globus Handelshof St. Wendel GmbH & Co. KG, Betriebsstätte Rostock-Roggentin mit einer Räucherleistung von 1 t/d.
Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Staub, Schall und Luftschadstoffe innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

8.7 Klimaschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.
Die Planflächen sind bereits großräumig versiegelt und als Gewerbe-Klimatop anzusprechen.

Die Funktion der Fläche zur Frisch- und Kaltluftproduktion verringert sich daher nur in unwesentlichem Maße. Insgesamt wird mit der vorgesehenen Nutzung keine relevante Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima verbunden sein.

8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

MV_NSG_226 – Naturschutzgebiet Kösterbeck

Das Naturschutzgebiet liegt südlich des Plangebietes in mehr als 1.000 m Entfernung. Das Schutzgebiet ist aufgrund seiner Entfernung zum Vorhaben nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Es sind keine Nationalparke betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

MV_LSG_102 Wolfsberger Seewiesen

Im Süden des Plangebietes in rd. 1.000 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Wolfsberger Seewiesen.

Aufgrund der Entfernung wird das Landschaftsschutzgebiet durch das geplante Vorhaben nicht zusätzlich beeinträchtigt.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Es sind keine Naturparke betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Plangebiet:

DBR-06611 - Sölle

temporäres Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Soll; verbuscht; Weide

Das Biotop liegt im östlichen Bereich des Plangebietes direkt im Norden der Straße zum Bornkoppelweg. Im ursprünglichen Bebauungsplan war eine Maßnahmenfläche (M1) zum Schutz

des Solls festgesetzt. Im Laufe der Jahre hat sich in diesem Bereich und darüber hinaus Wald entwickelt. Die Waldflächen bleiben erhalten und werden nachrichtlich in die Plansatzung übernommen. Durch die Waldflächen, einschließlich der Abstandsflächen mit Zulässigkeitsbeschränkungen wird das Biotop inmitten des Industriegebietes möglichst geschützt.
Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des geschützten Biotopes durch das Vorhaben ist nicht auszugehen.

DBR-06604 - Sölle
permanentes Kleingewässer; Unterwasservegetation; Soll
Das Biotop liegt im Zentrum des Plangebietes, östlich der Straße Ahornring und südlich der Straße zum Bornkoppelweg inmitten der Maßnahmenfläche M 1. Im Westen grenzt ein Löschteich an das Biotop. Die Festsetzungen zum Schutz des Biotops werden aus dem Bebauungsplan Nr. 3 einschließlich der Änderungen in die vorliegende 7. Änderung übernommen. Die Grenzen des Biotops werden nachrichtlich übernommen. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden aufgrund der aktuellen Vermessungsgrundlage zum Erhalt festgesetzt.
Von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des geschützten Biotopes durch das Vorhaben ist nicht auszugehen.

DBR-06594 - Sölle
temporäres Kleingewässer; Großröhricht; Soll
Das Soll liegt im Südwesten des Plangebietes im Freileitungsbereich inmitten der Maßnahmenfläche M2. Die Festsetzungen zum Schutz des Biotops werden aus dem Bebauungsplan Nr. 3 einschließlich der Änderungen in die vorliegende 7. Änderung übernommen. Die Grenzen des Biotops werden nachrichtlich übernommen.
Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des geschützten Biotopes durch das Vorhaben ist nicht auszugehen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen
Das Plangebiet liegt nicht in Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

- ***Trinkwasserschutz***

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“

Das nächstgelegene FFH-Gebiete DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ liegt im Süden rund 1000 m vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet liegt die Gemeinde Kösterbeck. Aufgrund der Entfernung und der vorhandenen Vorbelastung sowie durch die geringfügigen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf FFH-Gebiete zu erwarten. Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Durch die Planänderung ist keine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Bäume erkennbar. Sollten Baumfällungen notwendig werden, ist entsprechend des Kompensationserlass MV ein Fällantrag zu stellen und ein Ausgleich zu entrichten. Die künftigen Grundstücksbesitzer haben den Antrag rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

- **Schutz der Alleen**

Es sind keine gesetzlich geschützten Alleen und Baumreihen betroffen.

- **Wald**

Im Laufe der Jahre hat sich um das gesetzlich geschützte Biotop *DBR-06611* Wald gebildet.

Der Waldbestand wurde in die Plansatzung nachrichtlich übernommen gemäß der Waldfeststellung des Forstamts Billenhagen vom 09.03.2018. Der 30 m Waldabstand wurde ebenfalls in die Planzeichnung eingetragen. Für diese Fläche werden Zulässigkeitsbeschränkungen festgesetzt, welche baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig sind ist mit dem Forstamt Billenhagen abzustimmen. Ohne die Genehmigung der Forstbehörde sind die Bauvorhaben im Waldabstand unzulässig:

Zulässigkeiten innerhalb des Waldabstandes

Bauflächen, die innerhalb des Waldabstandes liegen, sind nur mit vorheriger Zustimmung der zuständigen Forstbehörde zu bebauen. Die Zustimmung im Rahmen der Einzelfallentscheidung ist mit dem Bauantragsverfahren einzuholen.

Nebenanlagen

Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 im Bereich des Waldabstandes, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, sind nur mit Erteilung einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Forstbehörde zulässig.

Im Waldabstand dürfen keine brennbaren Materialien gelagert und keine brennbaren Stoffe und Geräte abgestellt werden.
Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 7m zur Waldgrenze festgesetzt, um eine Bewirtschaftung des Waldes zu gewährleisten.

- **Geschützte Arten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.
Im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf Grundlage publizierter Daten, insbesondere aktueller Verbreitungskarten und der Abschätzung potenziell vorkommender Arten durchgeführt. Ergänzend dazu erfolgten zwei Begehungen der Fläche. Bei der zunächst durchgeführten Relevanzprüfung und Potenzialanalyse wurde herausgestellt, dass folgende Arten prüfrelevant sind:

- 7 Amphibienarten
- 2 Reptilienarten
- 12 Fledermausarten
- 49 Brutvogelarten

Um ein eventuelles Eintreten der Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden, sind im Fachbeitrag die nötigen Maßnahmen aufgeführt:

- Sicherung, Kontrolle aller Maßnahmen durch die **ökologische Baubegleitung**
- Baufeldberäumung vom 1. Oktober bis 28. Februar zum Schutz der Offenlandarten
- Amphibienschutzzäune um die Biotope (siehe Maßnahme vorherige Änderung)
- Reptilienschutzzäune entlang der neu geplanten Straßen (Planstraße x, y während der Bauphase zum Schutz der Zauneidechse oder pot. der Schlingnatter (Verhinderung der Einwanderung ins Baugebiet)
- Vor Aufstellung der Reptilienschutzzäune sollten auf der Brachfläche westlich vom Asphalt-Mischwerk Rostock bis zum Grünstreifen nach Süden Vergrämungsmaßnahmen umgesetzt werden, da dort mögliche Habitate der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden können.
  - Vergrämungsmaßnahmen:

- Mahd (in Abend- oder sehr frühen Morgenstunden, an kalten Tagen oder unmittelbar nach Niederschlag, Entfernen des Mahdgutes)
- Entfernen von Versteckmöglichkeiten (Gebüschen)
- Abstandspuffer zu den geschützten Söllen von mind. 5 m
- Abstandspuffer (Baumschutzmaßnahmen)
- Abstandspuffer zur Baum- und Heckenstruktur im Süden

Die Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise auf der Plansatzung festgeschrieben. Die Abstandspuffer sind bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt worden:

- *Die Baufeldberäumung ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.*
- *Sicherung und Kontrolle der folgenden Maßnahmen zum Schutz der Amphibien und Reptilien durch eine ökologische Baubegleitung*

Amphibien

- *Während jeglicher Bautätigkeiten sind die gesetzlich geschützten Gewässerbiotope im Näherungsbereich durch einen feststehenden Bauzaun vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. In diesem Bereich ist 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 das angrenzende Biotop gebracht werden.*
- *Die Waldfläche ist auf Dauer gegenüber den Straßenverkehrsflächen und den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten mit einer stationären Amphibiensperre auszugrenzen.*

Reptilien

- *Für einige Baufelder ist ein Reptilienschutzzaun vor Baufeldberäumung* und auf die Zeit von Baumaßnahmen beschränkt *zu errichten. Der Artenschutzzaun für die Zauneidechse ist in der Planzeichnung dargestellt.*
- *Vor Aufstellung der Reptilienschutzzäune sollten auf der Brachfläche bis 100 m westlich vom Asphalt-Mischwerk Rostock Vergrämungsmaßnahmen umgesetzt werden: Mahd in Abend- oder sehr frühen Morgenstunden, an kalten Tagen oder unmittelbar nach Niederschlag, Entfernen des Mahdgutes und Entfernen von Versteckmöglichkeiten (Gebüschen)*

Für die Feldlerche, Grauammer, Goldammer, Rebhuhn und die Wachtel gehen mit dem Projekt vollständig potenzielle Habitate verloren, wodurch sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population verschlechtern könnte. Um einen entsprechenden Verbotstatbestand nach § 44(1) BNatSchG zu verhindern, wird folgende CEF-Maßnahmen umgesetzt, die zur Stabilisierung der lokalen Population führen und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes unterbinden:

Anlage von 2 ha Brachfläche mit Selbstbegrünung mit Nutzungsoption als Mähwiese auf dem Flurstück 64, Gemarkung Fresendorf, Flur 2. Die Ausgleichsfläche ist derzeitig landwirtschaftlich genutzt und verbindet zwei Biotoptypen und schließt direkt an das bestehende Ökokonto DBR 003 an.

Detaillierte Hinweise zur Ausführung der Maßnahmen sind unter *8.9.3 Kompensationsmaßnahmen* und im Artenschutzfachbeitrag aufgeführt. Die grundbuchrechtliche oder vertragliche Sicherung der Maßnahme ist durch die Gemeinde sicher zu stellen.

Umweltbelange

Die grundlegenden Ziele und Zwecke des Ursprungsbebauungsplanes einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen werden beibehalten. Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt, sind kein Umweltbericht erforderlich. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert oder - sofern sie nicht zu vermeiden sind - ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen auf:

- Die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- Zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebietes
- Zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere Biotope, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

erkennbar sind.

8.9 Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet zwei eingriffsrelevante Änderungen/ Vorhaben. Der Entfall von zahlreichen Baumpflanzungen als Doppelallee in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf privaten Grundstücken und die Umwandlung von Maßnahmenfläche in Gewerbefläche einschließlich der zusätzlichen Versiegelung.
Diese Eingriffe werden nachfolgend getrennt betrachtet.

8.9.1 Änderung der ursprünglichen Ausgleichspflanzungen

Laut Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans waren 150 Baumpflanzungen in der Straßenverkehrsfläche festgesetzt und 260 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken. Es ist davon auszugehen, dass diese Baumpflanzungen Kompensationsmaßnahmen der damaligen Eingriffsberechnung waren. Da das Anpflanzgebot geändert wird und die ursprünglich geplante Doppelallee nicht umgesetzt wird, ist das Defizit der Baumpflanzungen im Plangebiet zu ermitteln. Die fehlenden Baumpflanzungen werden in eine neue Ausgleichsmaßnahme überführt.
In den Straßenverkehrsflächen des Plangebietes wurden im Bereich Kösterbecker Straße, Pastower Weg und Ahornring insgesamt 73 Baumpflanzungen umgesetzt. An den verbleibenden Verkehrsflächen Bornkoppelweg einschließlich der Planstraßen x und y sind insgesamt 29 Baumpflanzungen festgesetzt. Für die Privatgrundstücke bleibt die Festsetzung zum Anpflanzgebot je 350m² nicht überbaubare Grundstücksfläche bestehen. Bei einer Baugebietsgröße (GE und GI) von ca. 388.573 m² und einer maximal möglichen Versiegelung von 0,8 verbleibt eine nicht überbaubare Fläche von 77.715 m². Durch Anwendung der Festsetzung besteht das Erfordernis von 222 Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken im Plangebiet.

Bilanz:

Rechtskräftiger Bebauungsplan:	7. Änderung des Bebauungsplans:
150 Stk. in der Verkehrsfläche	73 Stk. in der Verkehrsfläche umgesetzt
	29 Stk. in der Verkehrsfläche festgesetzt
260 Stk. auf privaten Grundstücken	222 Stk. auf privaten Grundstücken festgesetzt
410 Stk. insgesamt	324 Stk. insgesamt

<u>Damit entsteht ein Ausgleichsdefizit von 86 Bäume.</u>

Diese nicht umgesetzte Kompensationsmaßnahme entspricht einem Kompensationsflächenäquivalent von 2.150 m² KFÄ.

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsdefizits durch den Entfall von Anpflanzgeboten

Maßnahmen	Fläche der Kompensationsmaßnahme (m²)	X	Kompensationswert der Maßnahme	X	Leistungs-faktor	=	Kompensations-flächen-äquivalent (m² KFÄ)
86 Bäume an den als Baumreihen oder Alleen (86x25m²)	2.150		2		0,5		2.150

8.9.2 Umwandlung Maßnahmenfläche in Gewerbegebiet

Grundlagen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanen Nr. 3 *Bornkoppelweg* im Jahr 1992 wurde die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung noch ohne einheitliche Regelwerke des Landes unternommen und erfolgte vielmehr verbal argumentativ. Aufgrund fehlender Daten zur genauen Berechnungsweise und Zuweisung von Ausgleichsmaßnahmen, wird die vorliegende Bilanzierung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern 2018 für die wesentlichen Änderungen erarbeitet. Die Bilanzierung beinhaltet die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sowie die Ermittlung des Kompensationsumfanges für die Inanspruchnahme der Maßnahmenfläche östlich des Unternehmens Richter Baustoffe. Die 2.296m² große Wiesenfläche auf den Flurstücken 92/17 und 93/11 wird dem Gewerbegebiet zugeordnet und darf zukünftig durch das Unternehmen genutzt werden. Die Grünfläche wird im vollen Umfang beeinträchtigt. Auf der Fläche sollen Stellplätze und Lagerflächen entstehen. Der Versiegelungsgrad wird entsprechend der GRZ von 0,8 ermittelt, dies entspricht der maximal möglichen Versiegelung von 80% des Grundstücks. Damit ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1.837 m². Berücksichtigt wird ebenso der Verlust der Maßnahmenfläche als Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsplanes im Umfang von 2.296m².

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Luftbild mit Änderungsbereich; Quelle: gaia-mv.de 27.07.2020, bearbeitet von ign waren

Bestand und Bewertung der Biotope

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind die bestehenden, zukünftig beeinträchtigten, Biotoptypen zu erfassen und der entsprechende Biotopwert zu ermitteln.

Die betroffene Fläche wird derzeit als Mähflächen genutzt. Der anzusetzende Biotoptyp und dessen Bewertung wird in folgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 2: Bestand und Bewertung der Biotope

Baufläche	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert	Bemerkungen
Gemarkung Roggentin, Flur 1, Flurstück 92/17 und 93/11	RHU	1	1,5	Ruderale Staudenflur

Die zukünftigen baulichen Anlagen werden im Anschluss an die vorhandenen Bebauung des Ortes errichtet. Daher ergibt sich für die zukünftigen Eingriffe ein anzusetzender Lagefaktor von 0,75.

Tabelle 3: Flächenerhebung und Berechnung des Lagefaktors

Überbau-bare Fläche auf Biotop / Bezeich-nung	zulässige max. Versiegelung	Grundstücksgröße in m²	max. zulässige Versiegelung in m²	Versiegelung + 50% Überschreitung der GRZ max. 0,8 in m²	max. mögliche Versiegel-ung (m²)	Lagefaktor gem. HzE M-V 2018

RHU	**0,8**	**2.296**	**1.607**	**230**	**1.837**	**0,75**

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung und Versiegelung sowie Biotopbeeinträchtigung

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden ergibt sich das Eingriffsäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotops, dem Biotopwert und dem Lagefaktor.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung

Biotoptyp	Versiegelungsfläche gesamt in m²	X	Biotopwert	X	Lagefaktor	=	Eingriffssflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)
Versiegelung auf Baugrundstücken							
RHU	1.837		1,5		0,75		2.067
						Summe	**2.067**

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die hier vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,5 zu berücksichtigen.

Tabelle 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Biotopname	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächen-äquivalent (m² EFÄ)
RHU	1.837		0,5		918
				Summe	**918**

Zu berücksichtigen ist weiterhin der Verlust der Maßnahmenfläche, die Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsplanes war. Dieses Defizit wird mit einem Flächenäquivalent von 2.583 m² EFÄ angegeben und leitet sich von der betroffenen Maßnahmenfläche dem Kompensationswert der Maßnahme und dem Lagefaktor ab.

Tabelle 6: Berücksichtigung Ausgleichsdefizit durch Reduzierung der Maßnahmenfläche

Biotoptyp	Kompensations-maßnahme in m²	X	Biotopwert	X	Lagefaktor	=	Eingriffssflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)
Verlust Maßnahmenfläche							
RHU	2.296		1,5		0,75		2.583
						Summe	**2.583**

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten für Biotopbeseitigung oder Beeinträchtigung sowie Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen, einschließlich der Verlust ursprünglicher Kompensationsfläche ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **5.568m²** wie in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 7: Berechnung des Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)	+	Eingriffs-flächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ)	Eingriffsflächen-äquivalent Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m² EFÄ)
2.067			918		2.985
					2.583
				Summe	**5.568**

8.9.3 Kompensationsmaßnahmen

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entfallen Anpflanzgebote von 86 Bäume.
Dies entspricht einem Kompensationsflächenäquivalent von 2.150 m² KFÄ (siehe Tab. 1).
Durch die Erweiterung der Gewerbefläche und den Verlust von Maßnahmenfläche entsteht ein Kompensationsbedarf von 5.568m² KFÄ (siehe Tab. 7).

Damit entsteht durch das Planvorhaben insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von 7.718m².

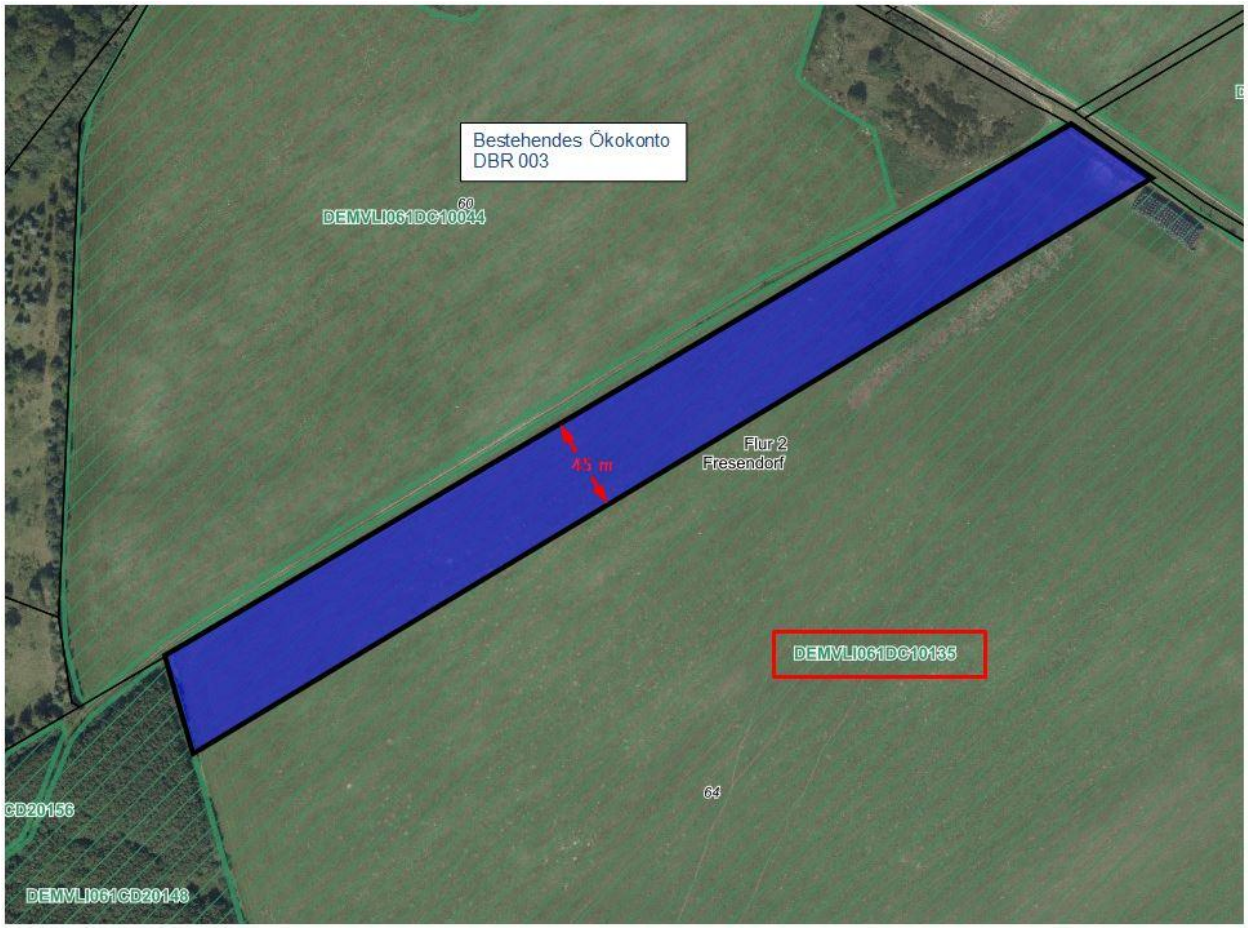
Die Kompensationsmaßnahme wird mit der CEF-Maßnahme aus dem Artenschutzfachbeitrag kombiniert. Gemäß 2.33 Hinweise zur Eingriffsregelung M-V wird die Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland als einschürige Mähwiese oder einer Mahd in einem zwei-bis dreijährigem Rhythmus festgesetzt. Als Mindestgröße wird 1ha angesetzt. Damit ist der Eingriff ausgeglichen und um 9.282m² KFÄ überkompensiert.

Tabelle 8: Ermittlung des Kompensationsumfangs mit Berücksichtigung von Störquellen

Maßnahmen	Fläche der Kompensationsmaß-nahme (m²)	X	Kompensationswert der Maßnahme	X	Leistungs-faktor	=	Kompensations-flächen-äquivalent (m² KFÄ)
Umwandlung in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese	10.000		2		0,85		17.000
	Summe:						**17.000**

Laut artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Offenlandarten Feldlerche, Wachtel und Rebhuhn notwendig. Daher wird im räumlichen Zusammenhang ein neues Habitat angelegt. In Anlehnung an die Eigenschaften des verlorenen Lebensraumes erfolgt die Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung in eine Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese:

Anlage von 2 ha Brachfläche mit Selbstbegrünung mit Nutzungsoption als Mähwiese auf dem Flurstück 64, Gemarkung Fresendorf, Flur 2. Die Ausgleichsfläche ist derzeitig landwirtschaftlich genutzt und verbindet zwei Biotoptypen und schließt direkt an das bestehende Ökokonto DBR 003 an.



Luftbild (Quelle: gaia.mv)

Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland als einschürige Mähwiese oder einer Mahd in einem zwei-bis dreijährigem Rhythmus:

- Begünstigung eines Biotopverbunds, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- Spontane Begrünung (keine Einsaat)
- Mindestbreite 10 m
- Mindestflächengröße: 2.000 m²

Nutzungsoption: Auf der Fläche besteht ausschließlich die Möglichkeit der Flächennutzung als einschürige extensive Mähwiese unter Beachtung der folgenden Vorgaben:

- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre

Jegliche weiteren Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von PSM, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u.ä. sind ausgeschlossen. Erfolgt eine Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren sind die betroffenen Flächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) zu überlassen.

8.10 Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Roggentin wird die Erschließung des Gebietes durchführen und die Kompensationsmaßnahmen umsetzen. Mit dem beteiligten Grundstückseigentümer Richter Baustoffe hat die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, in dem alle Fragen der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme geregelt sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Gemeinde Roggentin nur die Kosten für ihren Anteil am Gebiet trägt.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …….. gebilligt.

Roggentin,

_____

Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Roggentin

Landkreis Rostock

über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Bornkoppelweg"

zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ....folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Bornkoppelweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A) **M. 1 : 2.000**

Zeichenerklärung

Planzeichen — **Rechtsgrundlage**

Festsetzungen

Planzeichen		Rechtsgrundlage	
GI	Industriegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 9	BauGB i.V.m. BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 8	BauGB i.V.m. BauNVO
max. 10 m	maximale Gebäudehöhe über NN Bezugssystem: Normalnull (Amsterdammer Pegel)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
8,0	Baumassenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
0,8	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Straßenverkehrsflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Versorgungsfläche Löschwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	BauGB
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	BauGB
	Laubwald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b	BauGB
M1	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Bezeichnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	BauGB
L1	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Bezeichnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21	BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)	BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)	BauGB
	Abgrenzung Art oder Maß der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4	BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Maßnahmenflächen	§ 9 Abs. 7	BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier 20 m Verbotszone zur Errichtung baulicher Anlageen an freien Strecke der Landstraßen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 § 31 Abs. 1	BauGB StrWG-MV

Nachrichtliche Übernahme

Planzeichen		Rechtsgrundlage	
	Waldabstand 30 m	§ 9 Abs. 6 § 20 Abs. 1	BauGB LWaldG
DBR 06611	Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts; geschützte Biotope	§ 5 Abs. 4 § 9 Abs. 6	BauGB BauGB
K	im Kompensationskataster eingetragene Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe		
	Freileitungstrasse □ Maststandort		
	Hauptversorgungsleitung unterirdisch; hier FGL 93		
	Richtfunktrasse mit horizontalem Schutzkorridor		
	Freileitungsschutzstreifen		

Darstellung ohne Normcharakter

Planzeichen		Planzeichen	
81.75	Geländepunkt mit Höhenangabe in Metern über NN Bezugssystem: Normalnull (Amsterdammer Pegel)		Wasserfläche
	Höhenschichtlinien		Grundstücksgrenze
	Flurgrenze	A A	Querschnitt
	Flurstückgrenze mit Grenzpunkt		Reptilienschutzzaun
20/5	Flurstücksnummer		Sichtschutzwall
	Gebäudebestand		

Text (Teil B)

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet *Bornkoppelweg* Roggentin ersetzt vollumfänglich die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, alle vorherigen Änderungen sowie den Ursprungsplan.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

1.1.1. Allgemein zulassig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:
- Vergnügungsstätten
- bei entsprechendem Nachweis zur erforderlichen Absicherung des Produktionsablaufes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche. kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2. Industriegebiete — § 9 BauNVO

1.2.1. Allgemein zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

1.2.2. Ausnahmsweise zulässig sind:
- bei entsprechendem Nachweis zur erforderlichen Absicherung des Produktionsablaufes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Beiriebsinhaber und Betriebsleiter,die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen Ober in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3. Eigenschaften der Betriebe und Anlagen — § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.3.1. Innerhalb der Baugebiete sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche		Zulässige IFSP [dB(A)/m²]	
Bezeichnung	Größe[1] [m²]	Tag	Nacht
GE 1	9.417	59	44
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

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

1.3.2. Zur Vermeidung schädlicher Umweltelnwlrkungen sind die Schallemissionen in allen Baugebieten so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emisslonskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes, ermittelt nach TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichenAusbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigung, eingehalten werden. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung von C_{met} , aber mit Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung vorzunehmen. Die Berechnungen sind für eine Emissionsorthöhe von 1 m und bei freier Schallausbreitung innerhalb des Bebauungsplangebiets durchzuführen.

1.3.3. Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den Richtwert am maßgebrichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.

1.4. Zulässigkeiten innerhalb des Waldabstandes

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 LWaldG M-V

Bauflächen, die innerhalb des Waldabstandes liegen, sind nur mit vorheriger Zustimmung der zuständigen Forstbehörde zu bebauen. Die Zustimmung im Rahmen der Einzelfallentscheidung ist mit dem Bauantragsverfahren einzuholen.

2. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

2.1. Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Unzulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 2.

2.2. Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 im Bereich des Waldabstandes, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, sind nur mit Erteilung einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Forstbehörde zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.6 BauNVO

3.1. Alle Festsetzungen über die Baugrenzen und die Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt als Oberkante (OK) Gebäude, bezogen auf NN, dürfen durch technisch - technologisch bedingte bauliche Anlagen und Teile von ihnen, in begründeten Fällen ausnahmsweise überschritten werden. Ausgenommen sind Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen im Freileitungsschutzstreifen.

3.2. Die Baugrenzen sind in einem 3 m Abstand zu den Grünflächen und den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Davon ausgenommen sind die Baugrenzen zu der Maßnahmenfläche M 3 und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einem 5m Abstand festgesetzt.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 FStrG

In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0.70 m über Fahrbahnoberkante zulässig .

5. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Baugrenzen sind im Allgemeinen in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie und zu den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen, festgesetzt. Die Baugrenze der Gebiete GE9, GI 13.1 und GI13.2 sind in einem 5m Abstand zu den südlichen Grünflächen mit Anpflanzgebot festgesetzt. Die Baugrenzen im Bereich der Straßenkreuzungen und der Forstflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1. Die Öffentlichkeit erhält das Recht das Geh- und Leitungsrecht L1 als Fußweg zu nutzen.

6.2. Die Grundstückseigentümer des Flurstücks 83/37 erhalten für die Fläche L 2 das Recht diese als Fußweg und Fahrweg zu nutzen, sowie Leitungen zu verlegen.

6.3. Die ONTRAS Gastransport GmbH und die GDMcom GmbH erhalten für die Fläche L3 das Recht diese als Fuß- und Fahrweg für die Instandhaltung der FGL 93 und der GasLINE Kabelschutzanlage 6134 mit einliegenden LWL-Kabel zu nutzen.

6.3. Der Warnow-, Wasser- und Abwasserverband erhält für die Fläche L4 das Geh, Fahr und Leitungsrecht für die Instandhaltung des Niederschlagwassersammlers.

6.4. Auf der Privatstraße wir ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht L 4 für die Ver- und Entsorger des Gebietes festgesetzt.

6.5. Auf den festgesetzten Flächen L1, L2, L3 und L4 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden sowie keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.1. Baumpflanzung in den Straßenverkehrsflächen
An der Straße Zum Bornkoppelweg ist ein Anpflanzgebot von mindestens 12 Bäumen festgesetzt, an der Planstraße x sind mindestens 11 Bäume und an der Planstraße y mindestens 6 Bäume zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, einen Kronenansatz von mind. 2m und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

7.2. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

7.2.1. Baumpflanzungen in Stellplatzanlagen
Stellplatzanlagen sind ab 8 Stellplätzen durch zusätzliche Baumpflanzungen einzugrünen. Je angefangene 5 PKW-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten, als gliederndes Element innerhalb der Stellflächen oder am Rand der Stellplatzanlage.

7.2.2. Baumpflanzungen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche
Für jede 350 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Laubbäume als Heister oder Hochstamm sind alle 15 m- 20 m zu pflanzen. Die Sträucher sind mindestens dreireihig in einem Pflanzenverband von 1,00 x 1,50m zu pflanzen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

9. Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Gesetzlich geschützte Bäume

Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses MV zu beantragen und auszugleichen. Die Grundstücksbesitzer haben den Antrag rechtzeitig beim Landkreises zu stellen.

10. Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

10.1. Alle befestigten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die öffentlichen Fahrwege und LKW-Parkplätze sowie private Grundstücksflächen, auf denen infolge besonderer betriebstechnischer Abläufe mit einer erhöhten Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in Boden oder Grundwasser zu rechnen ist.

10.2. Wege auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit wassergebundener Decke herzustellen.

10.3. Auf Vegetationsflächen ist die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

10.4. Im Plangebiet dürfen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen keine wassergefährdenden Baumaterialien, die auswasch- oder auslaugbar sind, insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung, verwendet werden.

11. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1. Maßnahmenfläche M 1
Auf der Maßnahmenfläche 1 ist eine naturbelassene Grünfläche herzustellen. Es sind Pflanz- und Wiesenflächen in einem Verhältnis von 40 % zu 60 % anzulegen. Auf den Wiesenflächen ist für jede 500 qm ein Baum in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen anzupflanzen. Im Randbereich von Feuchtbiotopen sind an geeigneten Stellen Kopfweiden anzupflanzen.
Die Grünfläche ist auf Dauer gegenüber den Straßenverkehrsflächen und den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten mit einer stationären Amphibiensperre auszugrenzen.

11.2. Maßnahmenfläche M 2
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 2 sind so anzulegen, dass das Verhältnis von Pflanz- und Wiesenflächen 40 % zu 60 % beträgt. Auf den Wiesenflächen ist für jede 500 qm ein Baum in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen anzupflanzen.
Die Pflanzungen müssen zur FGL 93 folgende Mindestabstände einhalten:
- flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens, jedoch nicht näher als 2,5m zur Ferngasleitung
- kleinkronige Bäume und tiefwurzelnde Hecken außerhalb des Schutzstreifens, jedoch nicht näher als 5 m zur Ferngasleitung
- großkronige Bäume, nicht näher als 10 m zur Ferngasleitung
- Pflanzungen aller Art, nicht näher als 2,5 m zur Kabelschutzrohranlage und Kabel

11.1. Maßnahmenfläche M 3
Die 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.
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..

11.2. Maßnahmenfläche M 4
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 4 ist als gegliederte natürliche, artenreiche, mehrreihige Gehölzhecken mit standortheimischen Sträuchern (60 - 100 cm) und Bäumen als Heister (150-200 cm) bei einem Pflanzverband von 1.00 m x 1.50 m zu bepflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten. Der Anteil an Baumgehölzen muss zwischen 10 und 30% betragen.

12. Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs. 4 BauGB
§86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO MV

12.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

12.2. Für alle Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig.

12.3. Bauliche Anlagen in den Bereichen:GI 11.3; GI 13.1 mit den Flurstücken 86/2 , 86/13, 87/15, 87/17 sowie GI 11.2 von der Straßenbegrenzungslinie Bornkoppelweg bis 140 m westlich des Bornkoppelweges sind mit einer *harten Bedachung* widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme auszuführen, gemäß DIN 4102 Teil 7 Abschnitt 4.2 in Verbindung DIN 4102 Teil 4 Abschnitt 5.5 ohne besonderen Nachweis und ohne Rücksicht auf die Dachneigung:
- Dacheindeckungen und Dachabdichtungen aus natürlichen und künstlichen Steinen der Baustoffklasse A, Beton, Ziegel;
- Stahl und sonstige Metalldächer ohne Dämm- und Deckschichten aus Baustoffen der Klasse B oder mit unterseitig angeordneten Dämmschichten aus Baustoffen der Klasse B 1;
- Fachgerecht nach der Zusammenstellung in DIN 4102 Teil 4 Ausgabe März 1994 Abschnitt 5.4 und 8.7 verlegte Bedachungen mit Bitumendachbahnen sowie Bitumenschweißbahnen und Glasvliesbitumendachbahnen;
- Beliebige Bedachungen mit vollständig bedeckter mindestens 5 cm dicker Schüttung aus Kies 16/32.

11.4 Es sind mindestens 20 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
Pflanz- und Rasen-/Wiesenflächen sind in einem Verhältnis von 40 % zu 60 % anzulegen.

11.5 Fassaden mit über 25 m Länge ohne Öffnungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Hinweise

Freileitungsschutzstreifen 380-kV-Leitung Rostock-Güstrow und 220-kV-Leitung Bentwisch-Güstrow

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen mit einer Arbeits-, Bau-, bzw.- Endwuchshöhe von mehr als 4 Metern über EOK, ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

- Bauwerke im Freileitungsschutzstreifen sind mit Fundamenterdern nach DIN 18014 und DIN VDE 0100, Teil540, auszuführen.
- Die Maststandorte sind im Umkreis von 35 m von Bebauung freizuhalten. Die Anfahrt zu den Maststandorten ist jederzeit zu gewährleisten.
- Bei bestimmten Witterungsbedingungen ist Eisabwurf von den Leiterseilen nicht auszuschließen. Bauwerke im Bereich von Freileitungen sind so zu errichten, dass dieser Erscheinung Rechnung getragen wird.
- Die Dacheindeckung ist nach DIN 4102 Teil 7 auszuführen.
- Ein- und Ausgänge von Gebäuden sind grundsätzlich nicht unter Leiterseilen anzuordnen.
- Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Endwuchshöhe von maximal 4,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu sind mit 50Hertz abzustimmen.

Freileitungsschutzstreifen 110-kV-Leitung Bentwisch-Schutow

Der Schutzbereich von 46 m ist bei 110-kV-Freileitungen im Grundsatz von einer Bebauung freizuhalten. Bebauungen im Schutzbereich von 110 kV-Freileitungen dürfen nur unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341 und nach schriftlicher Zustimmung durch die E.DIS Netz GmbH (E.DIS) ausgeführt werden. Hierzu sind in der Planungsphase prüffähige Planungsunterlagen bei der Abteilung NR-M-H - Betrieb 110-kV Nord; Am Hanseufer 2; 17109 Demmin einzureichen.

- Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.
- Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu sind mit der E.DIS abzustimmen. Außerhalb des Schutzbereiches sind Bäume so zu pflanzen dass sie auch nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe im Falle eines Umstürzens nicht in die Leitung fallen können.
- Um die Maststandorte ist ein Bereich von 15 m, bezogen auf die jeweilige sichtbare zugewandte Fundamentaußenkante, von einer Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.
- Bei geplanten Unterbauungen (z. B. Straßen, Parkplätze usw.) sind zur Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit eventuell zusätzliche Maßnahmen, z. B. der Ersatz von gegebenenfalls vorhandenen Einfachaufhängungen der Leiterseile durch Doppelaufhängungen, erforderlich.
- Bei geplanten Straßen hat der Abstand zwischen Fahrbahnkante und den Mastecksstielen, die der Fahrbahn zugewandt sind, mindestens 15 m zu betragen. Bei Bundesautobahnen, Bundesfernstraßen und Landesstraßen gelten die Vorgaben nach §9 des Bundesfernstraßengesetzes. Maßnahmen des Anfahrschutzes müssen im Einzelfall gesondert abgestimmt werden.
- Bei der Kreuzung mit Straßen und befahrbaren Verkehrsflächen aller Art ist gemäß DIN EN 50341 zwischen Fahrbahnoberkante und Leiterseil ein Mindestabstand bei größtmöglichem Leiterseildurchhang von 7 m einzuhalten.
- Die Dacheindeckung ist nach DIN 4102 Teil 7 auszuführen.

Schutzkorridor der Richtfunktrasse

Durch das Plangebiet führen 4 Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG hindurch oder grenzen nah an. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 212530228_212530229_212550661_212550662 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 39 m und 79 m über Grund.
Im horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und im vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20 m dürfen keine baulichen Anlagen, Konstruktionen oder Baukräne ragen.

Artenschutz

Allgemein
- Die Baufeldberäumung ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Sicherung und Kontrolle der folgenden Maßnahmen zum Schutz der Amphibien und Reptilien durch eine ökologische Baubegleitung

Amphibien
- Während jeglicher Bautätigkeiten sind die gesetzlich geschützten Gewässerbiotope im Näherungsbereich durch einen feststehenden Bauzaun vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. In diesem Bereich ist 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 das angrenzende Biotop gebracht werden.
- Die Waldfläche ist auf Dauer gegenüber den Straßenverkehrsflächen und den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten mit einer stationären Amphibiensperre auszugrenzen.

Reptilien
- Für einige Baufelder ist ein Reptilienschutzzaun vor Baufeldberäumung und auf die Zeit von Baumaßnahmen beschränkt zu errichten. Der Artenschutzzaun für die Zauneidechse ist in der Planzeichnung dargestellt.
- Vor Aufstellung der Reptilienschutzzäune sollten auf der Fläche bis 100 m westlich vom Asphalt-Mischwerk Rostock Vergrämungsmaßnahmen umgesetzt werden: Mahd in Abend- oder sehr frühen Morgenstunden, an kalten Tagen oder unmittelbar nach Niederschlag, Entfernen des Mahdgutes und Entfernen von Versteckmöglichkeiten (Gebüschen).

weitere Hinweise

Den Bauantragsunterlagen ist ein Pflanzplan beizufügen.

Sollten Regenrückhaltebecken naturnah und vielfältig geplant und angelegt werden, sind rechtzeitig Abstimmungen zwischen dem Betreiber der technischen Anlage und der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Ausgestaltung und Bewirtschaftung vorzunehmen.

Pflanzliste

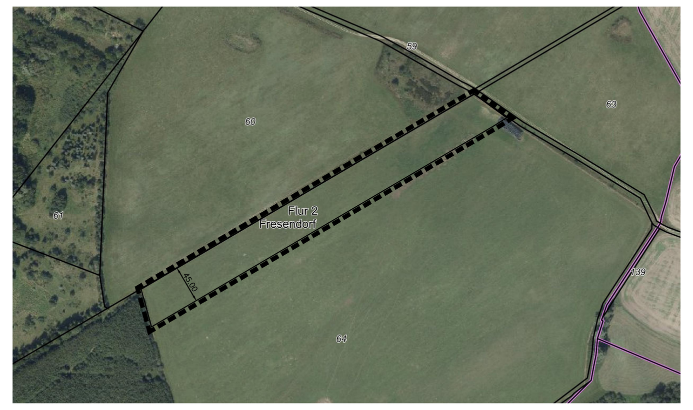
Maßgeblich für die Pflanzenauswahl sind die in der folgenden Liste aufgeführten standortgerechten ökologisch wertvollen Arten:
(* = Anpflanzung insbesondere in Nähe von Feuchtbiotopen (Gewässern)
Pflanzqualitäten Mindestmaße:
Heister (2 xv, H 150 - 250, o.B.); Stammbüsche (2 xv, StU 16 - 18)
Hochstämme (3 xv, StU 18 - 20, H 400 - 500); Sträucher: 2 xv, H 60 - 100

Bezeichnung deutsch	botanisch
Bäume	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Erle*	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche*	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Silberweide*	Salix alba
Korbweide*	Salix viminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria/intermedia
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Straucharten:	
Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum*	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa div. spec.
Brombeere in Arten	Rubus div. spec.
Salweide	Salix capraea
Grauweide*	Salix cinerea
Schling- und Kletterpflanzen:	
Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata/quinquefolia
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Knöterich	Polygonum aubertii

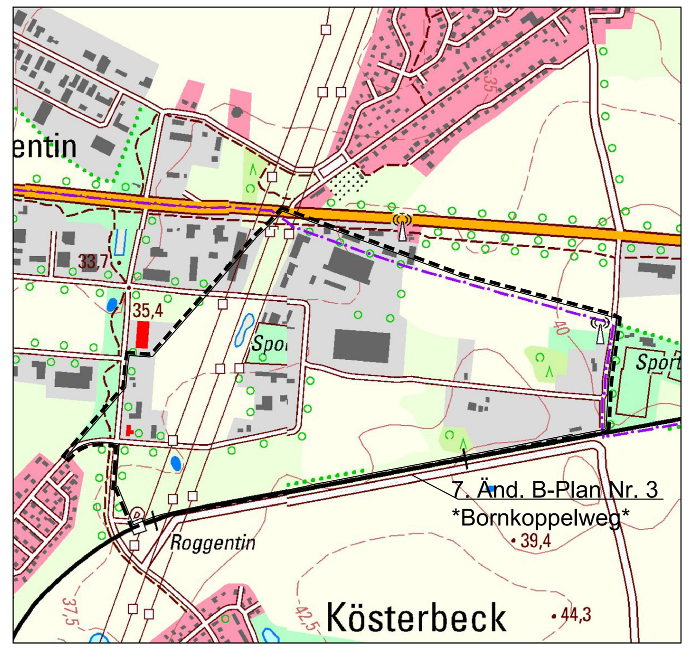
Ausgleichsmaßnahme (M 1:5.000)

Anlage von 2 ha Brachfläche mit Selbstbegrünung mit der Nutzungsoption als Mähwiese

Flurstück 64, Gemarkung Fresendorf, Flur 2



Übersichtskarte **M. 1 : 10.000**



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.07.2018.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am 11.12.2020 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung Roggentin hat am 26.10.2020 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 21.12.2020 bis zum 29.01.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 11.12.2020 im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin und im Internet unter www.amtcarbaek.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Roggentin,

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Roggentin hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.

Roggentin,

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

................,...................

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Roggentin,

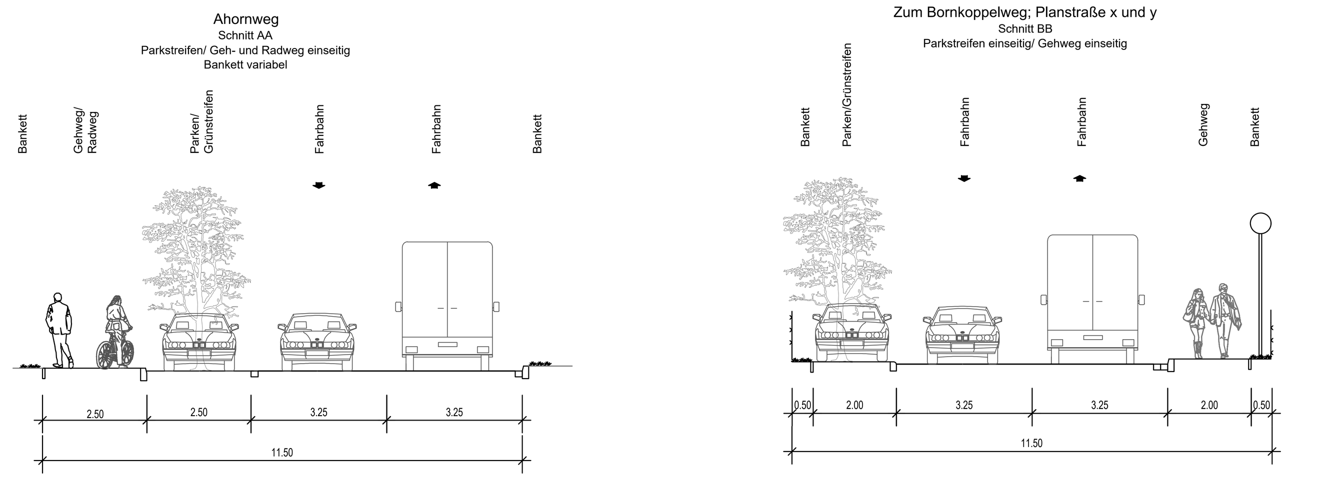
Bürgermeister

Der Beschluss über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin und im Internet unter www.amtcarbaek.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Roggentin,

Bürgermeister

Straßenquerschnitte **M. 1 : 100**



Waren (Müritz), den 18.03.2021

ign waren GbR
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10
ign+ architekten ingenieure

Satzung der Gemeinde Roggentin
(Landkreis Rostock)

über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Bornkoppelweg"