

Übersichtsplan

## Begründung

zur

### 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.1.2/4 Wohn-, Misch- und Sondergebiet „Swager sin Grund“

der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Rostock

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.04.2017

  
.....  
Dr. Schöne  
Bürgermeisterin

## Inhalt

<b>1</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
<b>5</b>	<b>ANGABEN ZUM BESTAND</b>	<b>6</b>
5.1	bestehende Nutzungen	6
5.2	Eigentumsverhältnisse	6
<b>6</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
6.1.1	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	6
6.1.2	sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
6.2.1	Grundfläche / GR (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	8
6.2.2	Grundflächenzahl /GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	8
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	8
6.2.4	Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	9
6.3	überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
6.4	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	9
6.5	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	10
6.6	öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
6.6.1	öffentliche Grünfläche „Entwässerungsgraben“	10
6.6.2	öffentliche Grünfläche „Siedlungsgrün“	10
6.6.3	private Grünfläche „Spiel- und Freizeitfläche“	10
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	10
6.7.1	Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe	10
6.7.2	Fahrrechte zugunsten des öffentlichen Radverkehrs	10
6.8	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)	11
<b>7</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>11</b>
7.1	verkehrliche Erschließung	11
7.2	leitungsgebundene Erschließung	11
7.3	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	12
<b>8</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>12</b>
8.1.1	Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB	12
8.1.2	Artenschutz	12
<b>9</b>	<b>STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>18</b>
12.1	Bodenordnende Maßnahmen	18
12.2	Verträge	18
12.3	Kosten und Finanzierung	18
<b>13</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>18</b>

## 1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Für den Bebauungsplan Nr. 1.2/4 „Swager Sin Grund“ ist nach der 4. Änderung bereits mehrfacher Änderungsbedarf erkennbar. Seitens des Betreibers des Kaufhauses Stolz wurde ein weiterer Stellplatzbedarf angemeldet. Dieser kann nicht mehr innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ abgedeckt werden. Der zusätzliche Stellplatzbedarf könnte jedoch auf der bisher festgesetzten Grünfläche zwischen dem Penny-Markt und der B 105 realisiert werden. Gleichzeitig besteht der Wunsch, im kreuzungsnahen Bereich zwischen der Graal-Müritzer Straße und der B 105, eine Werbeanlage für die im SO „Einkaufszentrum“ zulässigen Nutzungen zu errichten. Weiterhin soll, angrenzend an den Penny-Markt in Richtung B 105, eine Spiel- und Freizeitfläche eingerichtet werden. Hierzu ist die Änderung der Zweckbestimmung der Grünfläche erforderlich.

Die Ostseesparkasse möchte die nicht mehr zeitgemäße Filiale im Mischgebiet MI 18, westlich des Penny-Marktes, neu errichten. Hierzu ist die Inanspruchnahme der Fläche zwischen dem MI 18 und dem SO Einkaufszentrum erforderlich. Hierüber sollte ursprünglich die Fuß- und Radwegverbindung zwischen der B 105 und der Straße Rosengrund verlaufen. Eine alternative Trasse zwischen der B 105 und der Straße Rosengrund ist auf Höhe der zukünftigen Durchfahrt zwischen Penny-Markt und Kaufhaus Stolz über den bestehenden und geplanten Parkplatz vorgesehen. Für die Errichtung der neuen OSP-Filiale ist weiterhin die Erweiterung der Baugrenzen erforderlich.

Im Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurden folgende Zielstellungen genannt:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes zwischen Kaufhaus Stolz, Graal-Müritzer-Straße und B 105 zur Unterbringung weiterer Stellplätze für die zulässigen Einzelhandelsnutzungen,
- Festsetzung einer Grünfläche als Spiel- und Freizeitfläche östlich angrenzend an den Penny Markt,
- Festsetzung einer Fläche für eine Werbeanlage,
- Festsetzung der Fläche zwischen dem Mischgebiet MI 18 und dem SO Einkaufszentrum als Mischgebiet und Erweiterung der Baugrenzen,
- Rücknahme des im Rahmen der 4. Änderung festgesetzten Fuß- und Radweges zugunsten einer öffentlichen Grünfläche und Ausweisung einer neuen Trasse über den bestehenden und geplanten Parkplatz

## 2 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Der Änderungen des Bebauungsplans umfassen die Fläche zwischen der Graal-Müritzer Straße im Norden, der B 105 im Osten und der Straße Rosengrund im Westen.

Neben der Festsetzung neuer Grundnutzungen (Baugebiete, Grünflächen) umfasst die Planänderung auch die Festsetzung von überlagernden Planinhalten (Baugrenzen, Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, Geh- Fahr- und Leitungsrechte) sowohl auf den neu festgesetzten Grundnutzungen als auch im bisherigen Plangebiet. Die geänderte Planfassung ist daher nur im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan rechtseindeutig. Es handelt sich insofern um eine *unselbständige* Planänderung.

### **3 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

#### **3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

*Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

*Planunterlage*

Planunterlage für die 5. Änderung des Bebauungsplans ist der seit 05.02.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1.2/4 für das Wohn-, Misch- und Sondergebiet „Swager sin Grund“, in der Fassung der 4. Änderung, in abgeschwächter Form hinterlegt.

### **4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

#### **4.1 Ziele der Raumordnung**

Ziele der Raumordnung

##### **Stadt-Umland-Räume**

Sowohl nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als auch nach dem regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock liegt die Gemeinde Rövershagen innerhalb des landesinternen Stadt-Umland-Raumes Rostock (Z 3.3.3(1) LEP M-V).

Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Z 3.3.3(2) LEP M-V). Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept.

Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln:

- Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung
- Infrastrukturentwicklung sowie
- Freiraumentwicklung. (Z)

(Z 3.3.3(3) LEP M-V)

Die Stadt-Umland-Konzepte sind Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt-Umland-Räume (G 3.3.3(4) LEP M-V).

Im „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“ vom November 2011 wird die Gemeinde Rövershagen als Entwicklungsstandort aufgeführt. Das sind diejenigen Standorte mit erkennbaren Entwicklungsoptionen, die eine Ausweitung bzw. Neuansiedlung von nahversorgungsorientierten Verkaufsflächen ermöglichen. Hierbei wird für Rövershagen eine Entwicklung im Zusammenhang mit bestehenden Einzelhandelsnutzungen gesehen (moderate Bestandserweiterung). Die Nahversorgung ist hierbei auf die bestehenden bzw. baurechtlich gesicherten Standorte zu begrenzen. Standörtlich gesichert ist der vorliegende Einzelhandelsstandort im B-Plan „Swager sin Grund“ mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon Lebensmittel 1.000 m<sup>2</sup>) sowie der Einzelhandelsstandort im B-Plan Nr. 10 „Lebensmittelmarkt Graal-Müritzer Straße“ mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Lebensmittel einschließlich Back- und Fleischwaren. Mit den bestehenden Einzelhandelsstandorten kann die Nahversorgung der Gemeinde Rövershagen einschließlich der saisonalen Arbeitskräfte gesichert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans „Swager sin Grund“ wird nicht in die festgesetzten und planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen eingegriffen.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rövershagen sind für den Änderungsbe-  
reich ein sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO<sub>EKZ</sub>, eine gemischte Baufläche (M) sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung/Schutzgrün“ dargestellt.

Die geringfügigen Abweichungen zwischen dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Stellplätze“ bzw. „Werbeturm“ und der Darstellung im Flächennutzungsplan im nordöstlichen Teilbereich ändert die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht. Auch verbleibt der überwiegende Teil der im FNP dargestellten Grünfläche weiterhin bestehen, nur mit entsprechend geänderter Zweckbestimmung. Dem Entwicklungsgebot wird auch durch die Änderung des Bebauungsplans weiterhin Rechnung getragen.

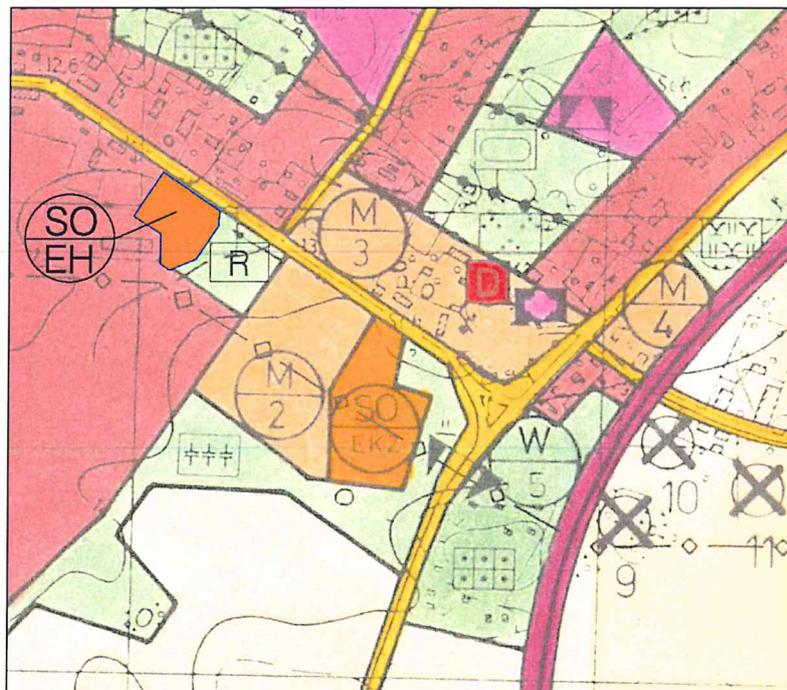


Abb: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rövershagen

## **5 ANGABEN ZUM BESTAND**

### **5.1 bestehende Nutzungen**

Der Änderungsbereich liegt an zentraler Stelle im Gemeindegebiet, unmittelbar südlich der Graal-Müritzer Straße und westlich der B 105. Das sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>EKZ</sub>) ist bereits mit einem Gebäude, welches einen Discount-Markt, einen Getränkemarkt und einen Backshop sowie eine Spielhalle und eine Praxis für Physiotherapie beinhaltet, bebaut. Auf dem Gelände befinden sich die notwendigen Stellplätze sowie ein Regenrückhaltebecken.

Auf der Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplans „Swager sin Grund“ ist an der Graal-Müritzer-Straße für eine ehemals leerstehende Halle das Kaufhaus „Stolz“ entstanden.

### **5.2 Eigentumsverhältnisse**

Zur Verwirklichung der festgesetzten Fahrrechte zugunsten des öffentlichen Radverkehrs innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind private Grundstücksflächen erforderlich. Die übrigen Festsetzungen (Mischgebiet, sonstige Sondergebiete „Stellplätze“ und „Werbeturm“, Grünflächen „Spiel- und Freizeitfläche“, „Siedlungsgrün“ und „Entwässerungsgraben“) betreffen gemeindliche Flurstücke. Zur Verwirklichung der vorgesehenen privaten Nutzungen ist Grunderwerb von der Gemeinde Rövershagen erforderlich.

## **6 PLANUNGSINHALTE**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **6.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Östlich angrenzend an das bestehende Mischgebiet MI 18 ist eine ehemals als Grünfläche bzw. Rad- und Gehweg festgesetzte Fläche in die Mischgebietsfestsetzung einbezogen worden. Diese Fläche soll für den Neubau eines Sparkassengebäudes in Anspruch genommen werden. Durch die Festsetzung der Mischgebietsfläche ohne Abgrenzung zur bestehenden Fläche, gelten die bisherigen Festsetzungen für das MI 18 nunmehr auch für die ergänzte Fläche. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind innerhalb der Mischgebietsflächen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe unzulässig (Text Nr. 1). Die Flächengröße beträgt ca. 580 m<sup>2</sup>.

#### **6.1.2 sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**

##### *6.1.2.1 sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO<sub>EKZ</sub>)*

Die im sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zulässigen Nutzungen, sind im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans um „mobile Verkaufsstände mit Warenangeboten für den sofortigen Verzehr“ ergänzt worden. Damit soll der bestehende Bedarf und in diesem Zusammenhang als Ausnahme gestattete Nutzung als Regelnutzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Hierzu wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans entsprechend modifiziert:

In der Festsetzung Nr. 2 werden in Satz 3 hinter dem Komma nach dem Wort „ausüben“ die Wörter „sowie mobile Verkaufsstände mit Warenangeboten für den sofortigen Verzehr“, ergänzt.

Text 2 in der Fassung der 5. Änderung des Bebauungsplans.	Text 2 in der Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplans
<p>Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 BauNVO) sind großflächige handelsbetriebe zum Verkauf an letzte Verbraucher mit insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche zulässig. Für das Sortiment Lebensmittel sind höchstens 1.000 m<sup>2</sup> sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb dieser Handelsnutzungen dienen, im Rahmen der Gesamtgröße zulässig. Weiterhin sind im Sondergebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sowie mobile Verkaufsstände mit Warenangeboten für den sofortigen Verzehr, zulässig.</p>	<p>Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 BauNVO) sind großflächige handelsbetriebe zum Verkauf an letzte Verbraucher mit insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche zulässig. Für das Sortiment Lebensmittel sind höchstens 1.000 m<sup>2</sup> sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb dieser Handelsnutzungen dienen, im Rahmen der Gesamtgröße zulässig. Weiterhin sind im Sondergebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.</p>

#### 6.1.2.2 sonstiges Sondergebiet „Stellplätze“ (SO<sub>St</sub>)

Im neu festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Stellplätze“ soll das bestehende Stellplatzdefizit, welches im Zusammenhang mit der Errichtung des Kaufhauses „Stolz“ zu verzeichnen ist, abgedeckt werden. Zwar sind rechnerisch die Vorgaben aus der 4. Änderung des Bebauungsplan im Hinblick auf die Herstellung notwendiger Stellplätze erfüllt (Text 20a der 4. Änderung des Bebauungsplans), dennoch besteht insbesondere in besucherstarken Zeiten ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Um diesen Bedarf abdecken zu können ist auf einer Fläche von ca. 2.640 m<sup>2</sup> ein sonstiges Sondergebiet „Stellplätze“ festgesetzt worden.

Nach den neu eingefügten Festsetzung Nr. 2a dient das sonstige Sondergebiet „Stellplätze“ der Unterbringung von Stellplätzen für das sonstige Sondergebiet Nr. 20 „Einkaufszentrum“.

Zulässig sind:

- Stellplätze,
- mobile Verkaufsstände mit Warenangeboten für den sofortigen Verzehr.

Neben den Stellplätzen soll die Möglichkeit gegeben sein, an geeigneter Stelle einen Imbisswagen zu platzieren, der daher gesondert aufgeführt wurde.

#### 6.1.2.3 sonstiges Sondergebiet „Werbeturm“ (SO<sub>W</sub>)

Im Bereich der Einmündung der Graal-Müritzer Straße in die B 105 ist eine Fläche für eine Werbeanlage als sonstiges Sondergebiet „Werbeturm“ (SO<sub>W</sub>) festgesetzt worden. Hierdurch soll den im Gebiet ansässigen Unternehmen die Möglichkeit einer zeitgemäßen Werbung gegeben werden. Außerdem wird vermieden, dass die verschiedenen Handelseinrichtungen an unterschiedlicher Stelle auf sich Aufmerksam machen.

Nach der neu eingefügten textlichen Festsetzung Nr. 2b dient das sonstige Sondergebiet „Werbeturm“ der Unterbringung einer Werbeanlage für das sonstige Sondergebiet Nr. 20 „Einkaufszentrum“. Zulässig ist die Werbung für innerhalb des SO Einkaufszentrum existierende Betriebe und Einrichtungen. Durch die Festsetzung wird gleichsam Fremdwerbung ausgeschlossen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **6.2.1 Grundfläche / GR (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**

Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 2 BauNVO).

#### *6.2.1.1 sonstiges Sondergebiet „Werbeturm“ (SO<sub>w</sub>)*

Im sonstigen Sondergebiet „Werbeturm“ ist eine Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Da nur eine einzige bauliche Anlage errichtet werden soll, ist die Festsetzung einer Grundfläche zweckmäßig. Für die Errichtung eines Werbeturms ist eine Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> ausreichend. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die von der baulichen Anlage i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckte Fläche nicht nur aus dem Fundament besteht. Auch in den Luftraum hineinkragende Bauteile überdecken i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO die Grundstücksfläche.

### **6.2.2 Grundflächenzahl /GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 2 BauNVO). Nach § 17 BauNVO darf in Mischgebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,6 und in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

#### *6.2.2.1 Mischgebiet MI 18*

Für die neu hinzugekommene Fläche des Mischgebietes MI 18 gilt, ebenso wie für das übrige MI 18, eine GRZ von 0,6. Damit ist das Höchstmaß der baulichen Nutzung Gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft worden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die o.g. Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) ist durch die abweichende Bestimmung im rechtskräftigen Bebauungsplan (Text Nr. 4, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) unzulässig.

#### *6.2.2.2 sonstiges Sondergebiet „Stellplätze“ (SO<sub>st</sub>)*

Im sonstigen Sondergebiet „Stellplätze“ ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt worden. Da die Fläche des sonstigen Sondergebietes auf diejenige Fläche beschränkt wurde, die für die Herstellung der Stellplätze erforderlich ist, ist das Höchstmaß der baulichen Ausnutzbarkeit festgesetzt worden.

### **6.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**

Durch die Festsetzung einer Mischgebietsfläche, unmittelbar östlich angrenzend an das bestehende Mischgebiet MI 18, gelten die Maßfestsetzungen des MI 18 auch auf der neu festgesetzten Fläche.

Das betrifft hier u.a. die Zahl der Vollgeschosse. Auf der ca. 580 m<sup>2</sup> großen, neu hinzugekommenen Fläche sind, wie im übrigen MI 18 auch, zwei Vollgeschosse zulässig.

## **6.2.4 Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

### *6.2.4.1 Mischgebiet MI 18*

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Text Nr. 9) in Verbindung mit der 4. Änderung des Bebauungsplans (Text Nr. 3) gelten innerhalb der Mischgebietsfläche MI 18 folgende Firsthöhen:

- bei eingeschossigen Gebäuden 9,5 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 12,5 m

Diese Höhen gelten auch in den anderen Baugebieten des Bebauungsplans. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe des öffentlichen Gehwegs, mittig vor dem Gebäude.

### *6.2.4.2 sonstiges Sondergebiet „Werbeturm“ (SO<sub>w</sub>)*

Im sonstigen Sondergebiet „Werbeturm“ ist eine Oberkante von 12,5 m festgesetzt worden. Die Höhenentwicklung des Werbeturms hält sich somit an den durch die bisherigen Höhenfestsetzungen gesetzten Rahmens für zweigeschossige Gebäude.

## **6.3 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im neu festgesetzten MI 18 durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Dabei wurde auch die Baugrenze im bisherigen Teil des MI 18 geringfügig modifiziert. Die bestehende Grundstückssituation und die Absicht, anstelle des bisherigen ein neues Sparkassengebäude zu errichten, welches als öffentliche Einrichtung den Besuchern des Gebietes zugutekommt, erfordert eine Neubestimmung der überbaubaren Grundstücksgrenzen.

So ist der Abstand der südlichen Baugrenze zur Grundstücksgrenze, die gleichzeitig die Baugebietsgrenze darstellt, von 5 m auf den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m reduziert worden. Die Abstandsverringerung ist vertretbar, da durch die angrenzende Festsetzung einer Grünfläche nachbarliche Belange nicht betroffen sind.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

## **6.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Am östlichen und nördlichen Plangebietsrand ist eine Fläche festgesetzt worden, die von Bebauung freizuhalten ist. Im Rahmen einer Vorplanung zur Verbesserung des Hochwasserschutzes in Rövershagen (biota-Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Bützow, März 2016) ist entlang der B 105 sowie entlang der Graal-Müritzer-Straße ein Gewässerkorridor für den Neuverlauf eines oberirdischen des Gewässers freizuhalten. Der Gewässerkorridor des Gewässers selbst liegt weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. ist als Grünfläche „Entwässerungsgraben“ im Bebauungsplan festgesetzt worden. Für die Unterhaltung des zukünftigen Gewässers ist ein Bewirtschaftungsstreifen von 5 m Breite vorgesehen.

Dieser greift in das sonstige Sondergebiet „Stellplätze“ ein und ist dort als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt worden. Die Nutzung der Sondergebietsfläche darf die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigen.

## **6.5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im Bebauungsplan wurde eine unterirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Trinkwasserleitung DN 150 AZ, die durch die EURAWASSER Nord GmbH betrieben wird.

## **6.6 öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **6.6.1 öffentliche Grünfläche „Entwässerungsgraben“**

Entlang der B 105 sollen Flächen für den Neuverlauf eines oberirdischen Gewässers planungsrechtlich gesichert werden. Es handelt sich hierbei um den Radelbach, ein Gewässer II. Ordnung, welches durch den WBV Untere Warnow-Küste bewirtschaftet wird. Der Radelbach gehört zu den berichtspflichtigen Gewässern nach EU-WRRL. Der überwiegende Teil des Trassenverlaufs liegt außerhalb des Bebauungsplans zwischen der Plangebietsgrenze und der B 105 bzw. der Graal-Müritzer Straße (siehe Abschnitt 6.4). Der in das Plangebiet eingreifende Teil des neuen Gewässers ist als öffentliche Grünfläche „Entwässerungsgraben“ festgesetzt worden.

### **6.6.2 öffentliche Grünfläche „Siedlungsgrün“**

Im Süden des Änderungsbereichs ist eine linienförmige Grünfläche „Siedlungsgrün“ im Bebauungsplan festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um die ehemalige Trasse des Radwegs, der nunmehr über die private Stellplatzanlage geführt wird. Die Trasse wird, in Anlehnung an benachbarte Fläche, als Grünfläche „Siedlungsgrün“ festgesetzt.

Zukünftig soll die Fläche als innerörtliche Grünfläche genutzt werden, ohne besondere Anforderungen an Pflege und Bepflanzung.

### **6.6.3 private Grünfläche „Spiel- und Freizeitfläche“**

Östlich angrenzend an den bestehenden Penny-Markt ist eine private Grünfläche „Spiel- und Freizeitfläche“ festgesetzt worden. Hier sind die Unterbringung eines Kinderspielplatzes sowie eines Aufenthaltsbereichs mit Sitzecke für Kunden des Einkaufszentrums vorgesehen.

---

## **6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

### **6.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe**

Über das sonstige Sondergebiet „Stellplätze“ verläuft eine Trinkwasserleitung DN 150 AZ, die durch die EURAWASSER Nord GmbH betrieben wird. Für die Leitung ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes im Grundbuch eingetragen. Eine Schutzstreifenbreite von 2 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Als Hinweis für die nachfolgende Planverwirklichung sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Plan übernommen worden.

### **6.7.2 Fahrrechte zugunsten des öffentlichen Radverkehrs**

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Stellplätze“ sowie innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ des rechtskräftigen Bebauungsplans sind Fahrrechte zugunsten des öffentlichen Radverkehrs festgesetzt worden.

Es handelt sich hierbei um eine geplante Radverbindung zwischen dem straßenbegleitenden Radweg entlang der B 105 in Richtung der Straße Rosengrund. Der Radweg hat eine Breite von 2,50 m und dient der Vervollständigung des Radwegnetzes in der Gemeinde und zur besseren Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes.

Die Radwegverbindung wurde im Ergebnis der 4. Änderung des Bebauungsplans ursprünglich südlich des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ ins Plangebiet geführt. Durch den geplanten Bau des Sparkassengebäudes und die damit verbundene Festsetzung eines Mischgebietes entfällt die ursprüngliche Trasse. Sie wird nunmehr über die geplante und bestehende Stellplatzanlage des Einkaufszentrums geführt.

## **6.8 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)**

In den Bebauungsplan wurden zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) folgende Festsetzungen für den Werbeturm als örtliche Bauvorschriften auf der Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen.

Die im sonstigen Sondergebiet „Werbeturm“ zulässigen Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein. Zulässig ist das blendfreie Anstrahlen mit weißem oder gelblichem Licht und mit gleichbleibender Lichtfarbe und Lichtintensität. Unzulässig sind Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen, Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektoren sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass die Werbeanlage für den Betrachter keine aufdringliche Wirkung hat. Hauptsächlich sollen vermieden werden, dass umliegende Wohngrundstücke durch unangemessene Wechsellichter oder Blendwirkungen beeinträchtigt werden.

## **7 ERSCHLIESSUNG**

### **7.1 verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt weiterhin über die bestehende Gebietszufahrt „Swager sin Grund“ mit Anbindung an die Graal- Müritzer Straße. Diese Verkehrsflächen sind für die endgültige Besiedlung des Gebietes konzipiert und damit ausreichend bemessen und leistungsfähig.

Das sonstige Sondergebiet „Stellplätze“ wird über die bestehende Stellplatzanlage des Einkaufszentrums erschlossen.

### **7.2 leitungsgebundene Erschließung**

Die *Wasserversorgung* des Plangebietes ist bereits durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt. Versorgungsträger ist die Eurawasser Nord GmbH.

Der *Löschwasserbedarf* für den Grundschutz richtet sich nach DVGW, W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Der Löschwasserbedarf muss in der Regel für 2 Stunden und in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Die Trinkwasserleitungen in der Graal-Müritzer-Straße und Swager sin Grund führen bereits Löschwasser mit.

Die *Abwasserableitung* erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Schmutzwassersystem der Gemeinde Rövershagen eingeleitet und in der zentralen Kläranlage Rövershagen behandelt. Der Hauptsammler befindet sich in der Graal-Müritzer Straße.

Das gefasste *Niederschlagswasser* aus den neu hinzukommenden Flächen kann in das vorhandene Regenrückhaltebecken innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ eingeleitet werden.

Die *Elektroenergieversorgung* erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz der Gemeinde Rövershagen. Konzessionsträger ist die E.ON edis AG.

Das Plangebiet wird bereits *telekommunikationsseitig* versorgt.

### **7.3 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft**

Die Gemeinde Rövershagen ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Rostock angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung des Landkreises über die Abfallwirtschaft im Altkreis Bad Doberan und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

## **8 GRÜNORDNUNG**

### **8.1.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB**

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Die bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche des sonstigen Sondergebietes „Stellplätze“ bzw. „Werbeturm“ ist bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr als Ausgleichsfläche anrechenbar.

### **8.1.2 Artenschutz**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob dem Vollzug des Bebauungsplans ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen.

#### Schädigungsverbot:

*Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. i.Z.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).*

#### Störungsverbot:

*Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).*

#### Tötungsverbot:

*Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).*

Die o.g. Verbote treffen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Das Plangebiet ist als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten ungeeignet. Insbesondere sind:

- Gebäude als Lebensraum von Fledermäusen, oder gebäudebewohnenden Vogelarten,
- Bäume als Lebensraum von baum- und höhlenbewohnenden Vögel, Horst- und Koloniebrüter, Fledermäusen oder Käfern,
- Hecken als Lebensraum von brütenden Vogelarten,
- Gewässer als Lebensraum von Amphibien oder Vögeln,
- sonstige als Lebensraum für z.B. bodenbrütende Vögel, Amphibien, Reptilien, Tag- oder Nachtfalter geeignete Flächen wie Trocken-Biotope, Ödland, Säume oder Übergangsbereiche, trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche oder Kiesgruben nicht vorhanden,
- faunistische Verbindungswege erkennbar ebenfalls nicht vorhanden.

Für Rastvögel und Nahrungsgäste spielt das Untersuchungsgebiet aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Flächengröße keine Rolle.

Sonstige Informationen über eventuell geschützte Tier- oder Pflanzenarten liegen ebenfalls nicht vor. Aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung der Änderungsfläche kann eine Betroffenheit von geschützten Arten weitestgehend ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

## **9 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS**

Die Gemeindevertretung hat am 07.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“ im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

### **9.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden.

#### Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Die grundsätzlichen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 gegeben. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Rövershagen.

#### weitere Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB:

##### *zulässige Grundfläche*

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans ist eine ca. 580 m<sup>2</sup> große Fläche als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt worden.

Weiterhin wurde ein sonstiges Sondergebiet Stellplätze mit einer Größe von 2.640 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,8 und ein sonstiges Sondergebiet „Werbeturm“ mit einer zulässigen Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für die 5. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich daraus eine zulässige Grundfläche von 2.495 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m<sup>2</sup> damit deutlich. Zeitgleich mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Swager sin Grund“ sind weitere Bebauungspläne in Aufstellung. Das betrifft die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Karls Erlebnisdorf“, den Bebauungsplan Nr. 8.1 für das Wohngebiet „Im Wiesengrund II“ sowie den Bebauungsplan Nr. 12 für den Solarpark „Purkshof“. Alle genannten Bauleitpläne werden im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung aufgestellt, so dass deren Grundflächen bei der Berechnung der Größe der Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“ nicht mitzurechnen. Weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

#### *Umweltverträglichkeitsprüfung*

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach § 3b UVPG besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Nach Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG ist der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr UVP-pflichtig. Bei Geschossflächen zwischen 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Im Bebauungsplan ist für das sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ eine Verkaufsflächenobergrenze von 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Das entspricht einer Geschossfläche von etwa 3.330 m<sup>2</sup>. Für das Sortiment Lebensmittel gilt eine Verkaufsfläche von höchstens 1.000 m<sup>2</sup>, im Rahmen der insgesamt festgesetzten Gesamtverkaufsfläche. In diese Festsetzungen wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht eingegriffen. Mit der Planänderung wird lediglich eine Fläche für zusätzliche Stellplätze sowie für eine Werbeanlage festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche selbst und damit auch der zu verwirklichenden Geschossfläche ist damit nicht verbunden. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird daher nicht in die bereits zulässigen Einzelhandelsnutzungen eingegriffen.

#### *Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung*

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Nach Nr. 10.3 der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg- Vorpommern“ (gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, Wirtschaftsministeriums, Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei & Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 16. Juli 2002) kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB festzusetzenden Flächen i.d.R. nicht ausgegangen werden, wenn die festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000- Gebieten liegen.

Ca. 1.500 m nördlich vom Änderungsbereich entfernt liegt das FFH-Gebiet DE 1739-304 „Wälder und Moore der Rostocker Heide“. Das nächstgelegene EU Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) befindet sich in Ribnitz-Damgarten, ca. 12 km vom Plangebiet entfernt.

Aufgrund der sehr großen Abstände des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

## **9.2 Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung hat am 07.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1.2/4 für das Wohn-, Misch- und Sondergebiet „Swager sin Grund“ im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 24.01.2017 bis zum 07.02.2017 im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20, 18182 Gelbensande, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 09.01.2017 bis zum 24.01.2017 sowie am 09.01.2017 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Am 07.11.2016 ist der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2017 bis zum 08.03.2017 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 24.01.2017 bis zum 07.02.2017 sowie vom 24.01.2017 bis zum 08.03. 2017 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Am 24.04.2017 sind die eingegangenen Stellungnahmen durch die Gemeindevertretung geprüft und abgewogen worden. Gleichzeitig wurde der Satzungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

## 10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

### wasserrechtliche Belange

*Das StALU Vorpommern weist darauf hin, dass mögliche Maßnahmen, die Auswirkungen auf den Radelbach haben, mit dem unterhaltungspflichtigen WBV sowie mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen sind. Der WBV „Untere Warnow-Küste verweist auf die geplante Umverlegung des Radelbachs.*

Der WBV „Untere Warnow-Küste“ plant derzeit eine Umverlegung des Radelbachs aus dem bebauten Bereich am Kirchturm in den Bereich parallel zur B 105 und zur Landesstraße L 221. Die für die Umverlegung in Anspruch zu nehmende Trasse ist im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Die eigentliche Trasse verläuft jedoch weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dort wo die Trasse in den Plan eingreift, ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ festgesetzt worden. Zusätzlich ist ein 5 m breiter Streifen als Gewässerunterhaltungstreifen festgesetzt worden. Der WBV „Untere Warnow-Küste“ sowie der Landkreis Rostock als untere Wasserbehörde sind im Planverfahren beteiligt worden.

### Belange des Bodenschutzes

*Die untere Bodenschutzbehörde hat darauf aufmerksam gemacht, dass sich die Gemeinde nicht mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt hat. Bedenken aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen jedoch nicht.*

Die Gemeinde hat im Vorfeld bereits Alternativen für den Eingriff in den Boden geprüft. Alternative Standorte für die Unterbringung von Stellplätzen mit geringeren Eingriffen in den Boden sind im Umfeld des Nahversorgungsstandortes jedoch nicht verfügbar. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Stellplätze einen engen räumlichen Bezug zum Nahversorgungsstandort aufweisen müssen, um von den Kunden angenommen zu werden. Die Stellplätze sind in Spitzenzeiten sehr stark frequentiert, so dass auch eine eventuelle Reduzierung des Versiegelungsgrades nicht zweckmäßig ist und einen hohen Instandsetzungsaufwand nach sich zieht. Gegenüber der ursprünglichen Planung ist die für Stellplätze in Anspruch genommene Fläche reduziert und die verbleibende Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Freizeitfläche festgesetzt worden. Damit ist nur die unbedingt notwendige Fläche als Sondergebietsfläche für Stellplätze bzw. für den Werbeturm herangezogen worden.

### Belange des Verkehrs

*Von Seiten des Amtes für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock wurde angefragt, kein Sondergebiet für einen Werbeturm festzusetzen. Die Werbeanlage ist grundsätzlich darauf ausgerichtet und geeignet, die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf der B 105 und der L 221 auf sich zu ziehen, und dies im lichtsignalgeregeltem Knotenpunktbereich stark befahrener Straßen.*

Die Gemeinde teilt die Bedenken des Amtes für Straßenbau und Verkehr im Hinblick auf den geplanten Werbeturm nicht. Im sonstigen Sondergebiet „Werbeturm“ ist lediglich eine statische Werbeanlage mit gleichbleibender Beleuchtung zugelassen worden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans darf die Werbeanlage nicht selbstleuchtend sein. Unzulässig sind weiterhin Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen, Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektoren sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht. Es handelt sich also um eine gleichbleibende Werbeanlage, die bei Dunkelheit nur mit blendfreiem weißem oder gelblichem Licht angestrahlt werden darf.

Eine Werbeanlage mit gleichbleibendem Werbeinhalt und gleichbleibender Beleuchtung hat eine deutlich weniger ablenkende Wirkung als eine vergleichbare Anlage mit ständig wechselndem Inhalt und/oder Beleuchtung. Die im Bebauungsplan zur Werbeanlage getroffenen Festsetzungen (Text 20a) sind geeignet, die vom Amt für Straßenbau und Verkehr befürchtete ablenkende Wirkung weitestgehend auszuschließen.

*Entlang der B 105 und der L 221 sollten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt werden.*

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ist nur dort erforderlich, wo ohne eine solche Festsetzung Ein- oder Ausfahrten eingeordnet werden könnten. Das ist aber durch die jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplans bereits weitestgehend ausgeschlossen. Entlang der L221 setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Ein- und Ausfahrten sind hier unzulässig. Auch entlang der B 105 ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ festgesetzt worden. Auch hier sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. Ein- und Ausfahrten sind nur dort nicht ausgeschlossen, wo das sonstige Sondergebiet „Stellplätze“ bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans heranreicht. Für diesen Bereich wird eine entsprechende Festsetzung zu Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten ergänzt.

*Es wurde angeregt, keine zugunsten des öffentlichen Radverkehrs zu belastende Fläche über private Mischverkehrsflächen zu führen. Die vorgesehene Trasse für Radverkehr kann weder verkehrsrechtlich noch straßenbaulich ausschließlich für Radfahrer vorgehalten werden.*

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche fest, die mit Fahrrechten zugunsten des öffentlichen Radverkehrs zu belasten ist. Mit dieser Festsetzung soll der Flächeneigentümer darauf hingewiesen werden, dass über sein Privatgrundstück öffentlicher Radverkehr geleitet werden soll. Die Festsetzung bedarf zu ihrer Sicherung der privatrechtlichen Sicherung im Grundbuch. Es ist nicht beabsichtigt eine Fläche festzusetzen, die ausschließlich für den Radverkehr zur Verfügung stehen soll. Da die gesamte Stellplatzfläche entweder als Einstellplatz oder für den Fahrverkehr in Fahrgassen genutzt wird, ist eine Trasse, die ausschließlich für den Radverkehr genutzt werden kann nicht realisierbar. Die Festsetzung zu Fahrrechten wird daher beibehalten.

## 11 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtfläche in %
SO <sub>St</sub>	2.640	
SO <sub>W</sub>	100	
<b>SO gesamt</b>	<b>2.740</b>	<b>51,2</b>
<b>Mischgebiet gesamt</b>	<b>580</b>	<b>10,9</b>
<b>öff. Grünflächen</b>	<b>700</b>	<b>13,1</b>
<b>priv. Grünflächen</b>	<b>1.328</b>	<b>24,8</b>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>5.348</b>	

## **12 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

### **12.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Umsetzung der Planung ist Grundstücksankauf von gemeindlichen Flächen erforderlich.

### **12.2 Verträge**

Bauliche Maßnahmen an öffentlichen Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich, so dass kein Erschließungsvertrag zwischen Investor und Gemeinde notwendig ist.

### **12.3 Kosten und Finanzierung**

Sämtliche im Zusammenhang mit den Investitionen stehenden Kosten (Planung, Herstellung, Ver- und Entsorgungsanschlüsse) werden von den beteiligten Investoren getragen.

## **13 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE**

### Belange der Zollverwaltung

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 14 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) im grenznahen Raum. Nach § 14 Abs. 2 ZollVG bestehen im grenznahen Raum Betretungs- und Befahrungsrechte von Grundstücken, mit Ausnahme von Gebäuden, für Zollbedienstete. Das gilt auch während der Bauphase.

Weitere Rechte bestehen für das Hauptzollamt u.a. in der Freihaltung von Grenzpfaden sowie in der Einrichtung von Durchlässen oder Übergängen an Einfriedungen durch Grundstückseigentümer. Auch kann das Hauptzollamt auf eigene Kosten solche Einrichtungen selbst errichten oder verbessern.

Die entsprechenden Befugnisse sind im § 14 ZollVG geregelt.

### Belange der Versorgungsbetriebe

Das sonstige Sondergebiet „Stellplätze“ wird von einer Trinkwasserleitung DN 65 gequert. Die Leitung ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 2 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung nebst Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude und Spielanlagen errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Baumpflanzungen sowie Anpflanzung von Gehölzen wird seitens des Leitungsbetreibers innerhalb des Schutzstreifens nicht zugestimmt.

Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden. Die Nutzung als Parkfläche ist möglich.

### verkehrliche Belange

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche ist so zu gestalten, dass sich keine Konfliktpunkte mit dem benachbarten Verkehr innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Stellplätze“ ergeben. Eine entsprechende bauliche Abtrennung beider Nutzungsarten zur Vermeidung von Konfliktpunkten ist erforderlich.