



Übersichtsplan

zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 8.1
der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Rostock

für das Wohngebiet „Im Wiesengrund II“

östlich des Wohngebietes „Im Wiesengrund“ und westlich des Gymnasiums“



Dr. Schöne

Dr. Schöne
Bürgermeisterin

Inhalt

1	ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	2
2	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	2
3	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	4

1 ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Rövershagen ist aufgrund der guten naturräumlichen Lage am Rande der Rostocker Heide, nach wie vor sowohl für ältere Bürger als auch für die nächste Generation der im Ort wohnenden Bürger äußerst attraktiv. Hierbei spielt auch die im Ort vorhandene Infrastruktur (Grundschule, Regionalschule und Gymnasium, Kindertagesstätte, Sportlerheim und Sportplatz, freiwillige Feuerwehr, Dienstleistungsgebäude, Bibliothek, Ärztehaus, Jugendclub, Familien- und Freizeitzentrum, Nahversorger und Kaufhaus) eine wichtige Rolle. Die Gemeinde liegt unmittelbar an der Bahnstrecke Rostock-Stralsund und ist von daher gut mit öffentlichem Nahverkehr erreichbar. Diese Gründe haben dazu geführt, dass die Nachfrage nach Wohngrundstücken in den vergangenen Jahren unverändert anhält. Nach Abschluss der Besiedelung des B-Plan Gebietes „Im Wiesengrund“ stehen jedoch keine baureifen Flächen für den Wohnungsbau mehr zur Verfügung.

Ein langfristiges Flächenpotenzial für die Abdeckung des perspektiv zu erwartenden Wohnungsbedarfs besteht sowohl nördlich als auch östlich des Wohngebietes „Im Wiesengrund“ (B-Plan Nr. 8) innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche W 2. Das Wohngebiet „Im Wiesengrund“ sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen stellen zugleich den Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde dar. Bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 ist nachgewiesen worden, dass an keiner anderen Stelle im Gemeindegebiet noch ein vergleichbares Flächenpotenzial für die Wohnbauflächenentwicklung verfügbar ist.

Das innerhalb der Wohnbaufläche W 8 verfügbare Flächenpotenzial, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.1 nunmehr planerisch umgesetzt werden. Hierbei soll eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Angebotes an bebauungsfähigen Grundstücken für die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern realisiert werden.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der Neubebauung im Bebauungsplangebiet werden ca. 2,8 ha bisher unversiegelte *Bodenflächen* dauerhaft versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen vollständig verloren. Aufgrund der eher lockeren Bebauungsstruktur (Beschränkung auf Einzelhäuser, GRZ 0,3) ist von mittleren Beeinträchtigungen auszugehen. Flächen, die als Ausgleich entsiegelt werden könnten, sind nicht vorhanden.

Der in der Grünlandfläche verlaufende künstlich angelegte *Graben* geht durch die Bebauung vollständig verloren. Das im Geltungsbereich befindliche temporär wasserführende *Kleingewässer* wird erhalten und durch die Schaffung eines adäquaten Umfeldes aufgewertet.

Die Ableitung des im Baugebiet anfallende *Regenwassers* erfolgt über den südlich verlaufenden Radelbach über eine ausreichend große Regenwasserrückhaltung. Der Radelbach ist auch über den Ablauf aus der Kläranlage Rövershagen betroffen. Hier sorgt die seit dem Jahr 2016 wieder in Betrieb genommene Phosphatfällung für eine sichere Einhaltung der Überwachungs- und Erklärungswerte. Weitere verfahrenstechnische Optimierungen der Anlage sind in Folge der hinzukommenden Abwassermengen vorgesehen. Negative Auswirkungen (im Sinne der WRRL) auf den Wasserkörper des Radelbachs können voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Mit der Versiegelung von Bodenflächen kommt es zu einer Reduzierung der *Grundwasserneubildung*. Unter Beachtung der verbleibenden Offenlandflächen sind diese Auswirkungen aber als mittel einzuschätzen. Bei der Nutzung der Grundstücke entsteht eine gewisse Gefährdung aus der Gartennutzung, hier speziell durch den Einsatz von Dünger- und Schädlingsbekämpfungsmitteln. Aufgrund der eher geringen Mengen können die Auswirkungen hier als mittel eingeschätzt werden.

Wirkungen auf das *Kleinklima* ergeben sich durch die Bebauung, die Versiegelung und die Entwicklung weiterer vertikaler Strukturen. Durch die befestigten Flächen und Gebäude ergibt sich eine stärkere Erwärmung, eine Veränderung der Strahlungsbilanz und der Oberflächentemperatur. In Verbindung mit den weiteren vertikalen Strukturen werden die Kaltluftentstehung und der Horizontalluftaustausch stark vermindert. Aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung ergeben sich jedoch nur geringe Beeinträchtigungen.

Durch die neue Wohnbebauung kann es zu *Schadstoffemissionen* aus den Heizungsanlagen kommen. Die Emissionen durch den Verkehr sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens zu vernachlässigen. Die Intensität dieser Wirkungen ist aufgrund des heutigen Standes der Technik als gering einzuschätzen.

Durch die Bebauung und Umnutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehen teilweise intensiv genutzte, aber auch extensiv genutzte *Lebensräume von Pflanzen und Tieren* vollständig verloren. Innerhalb der Gärten entstehen aber in kleinerem Umfang neue, strukturreiche Lebensräume. Außerdem werden der Bereich des temporären Kleingewässers mit seinem Umfeld sowie nordöstlich gelegene Flächen aus der intensiven Nutzung herausgenommen und zu extensiven Lebensräumen entwickelt.

Von den im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen *Brutvogelarten* ist die Feldlerche (*Alauda arvensis*) die einzige gefährdete Art. Aufgrund der intensiven Nutzung der Grünlandflächen ist das Revier jedoch nicht erfolgreich genutzt worden.

Mit der Neubebauung kommt es zu einem Verlust von Grünlandflächen, die als *Nahrungshabitat* eine Bedeutung besitzen. Ein unmittelbarer Verlust von Lebensstätten artenschutzrelevanter Brutvogelarten ist aber nicht zu erwarten, da die Habitatausprägung nur suboptimal ist. Mit der Reduzierung der Grünlandflächen wird ein Nahrungsraum des Weißstorchs reduziert. Dieser hat aufgrund der Entfernung zum aktiven Horst nur eine nachgeordnete Bedeutung.

Für die Artengruppe der *Reptilien* konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen werden. Aufgrund des begrenzten Arteninventars kommt es eventuell zu geringfügigen baubedingten Beeinträchtigungen einzelner Individuen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ergibt sich nicht.

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zum teilweisen Funktionsverlust eines temporären Stillgewässers, da die Habitatfunktion für Amphibien durch das Vorrücken der Bebauung eingeschränkt wird. Es bleibt jedoch erhalten und an den nördlich angrenzenden Grünlandkomplex angebunden, sodass auch die Wanderung der Amphibien zwischen den verschiedenen Lebensräumen erhalten bleibt. Außerdem bekommt es in Form einer naturbelassenen Grünfläche ein gerade auch für Amphibien gut nutzbares Umfeld. Als Ausgleich für Eingriffe ist eine Aufwertung des Kleingewässers durch Entschlammung und die Anpflanzung von verschattenden Gehölzen vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen mit der Umsetzung der Bebauung und Erschließung Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese entstehen insbesondere durch den Verlust von Lebensräumen durch Versiegelung und Umnutzung.

Neben der Entwicklung einer naturnahen, extensiv genutzten Wiesenfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine Fläche am Ortseingang von Rövershagen zu einer naturnahen Grünfläche mit Gehölzpflanzung entwickelt. Das verbleibende Defizit wird durch Abbuchung von einem Ökokonto ausgeglichen.

Durch die Neubebauung wird der Ortsrand von Rövershagen nach Norden in den offenen *Landschaftsraum* ausgedehnt. Damit geht ein Teil des Landschaftsbildraumes verloren. Aufgrund der vorhandenen baulichen Prägung dieses Randes sind die Auswirkungen auf den Bildraum aber eher gering.

Mit der neuen Wohnbebauung kommt es zu einer Zunahme des Verkehrs auf der Heidestraße und dem Kräuterweg im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 8 sowie auf der Köhlerstrat und der Graal-Müritzer Straße. Durch das insgesamt geringe Verkehrsaufkommen und die angestrebte Verteilung des Verkehrs auf mehrere Straßenabschnitte sind die Auswirkungen im Hinblick auf *Lärmimmissionen und Abgase* jedoch gering.

Bei *Nicht-Durchführung der Planung* bleibt es bei der bisherigen Nutzung des Gebietes mit der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Damit bleibt es bei den heute vorhandenen Beeinträchtigungen und Belastungen, die sich im Wesentlichen aus den Flächennutzungen außerhalb des Geltungsbereiches ergeben.

Die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen über einen Zeitraum von 5 Jahren im Rahmen des *Monitorings* gem. § 4c BauGB überwacht werden.

3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Hochwasserschutzrisikogebiet

Der südliche Teil des Plangebietes liegt in einer Senkenlage und gemäß Hochwasserschutzkonzeption Radelbach-Einzugsgebiet (Institut Biota, Ingenieurbüro Voss & Muderack 2012) im Hochwasserrisikogebiet. Laut Konzept wird im Risikobereich keine Bebauung empfohlen.

Die Hochwasserschutzkonzeption berücksichtigte bei der Bewertung des Hochwasserrisikos die vorhandenen Geländehöhen. Im Zuge der Planverwirklichung ist eine Erhöhung des Geländes vorgesehen, um den höhenmäßigen Anschluss der Regenwasserleitungen an die vorhandene Vorflut verwirklichen zu können. Mit der höhenmäßigen Geländeangepassung befindet sich der südliche Teil des Plangebietes auf einer Höhe, die nicht mehr dem Hochwasserrisiko ausgesetzt ist.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sollen auf den absolut notwendigen Umfang begrenzt werden. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen.

Die Gemeinde hat die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Vorfeld der Planung geprüft. Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Wiesengrund“ sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung analysiert worden. Für den Wohnungsbau stehen keine baureifen Flächen mehr zur Verfügung. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen umfasst nur die Bereiche, die im FNP schon als Wohnbauflächen dargestellt sind. Für Maßnahmen zum Ausgleich wird ein Ökokonto herangezogen, so dass hierfür keine örtlichen Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

EU-Wasserrahmenrichtlinie

Über die Abwasserentsorgung und die Regenwassereinleitung ist der nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige Radelbach betroffen. Der natürliche Wasserkörper wurde in der Bestandsaufnahme 2013 mit schlecht (Klasse 5) bewertet. Die Ursachen liegen nach der umfangreichen Renaturierung des Gewässers vor allem in der schlechten Wasserqualität. Dies betrifft Abwassereinleitungen im Raum Rövershagen, die ungeklärt sind und die schlechte Reinigungsleistung der KA Rövershagen insbesondere für Phosphat. Im B-Plan war zu prüfen, ob das Verschlechterungsverbot bei Erhöhung des Anschlussgrades eingehalten wird.

Seit dem Jahr 2016 sorgt die wieder in Betrieb genommene Phosphatfällung in der Kläranlage Rövershagen für eine sichere Einhaltung der Überwachungs- und Erklärungswerte. Weitere verfahrenstechnische Optimierungen im Betrieb der Anlage sind bei Erhöhung des Anschlussgrades vorgesehen. Vor diesem Hintergrund können aus wasserwirtschaftlicher Sicht zusätzliche negative Auswirkungen (im Sinne der WRRL) auf den Wasserkörper des Radelbachs voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Naturschutzbelange

Nördlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Gemeinde sollte prüfen, ob im Rahmen eines freiwilligen Flächentauschs auf diese Flächen zugegriffen werden kann um hier eine Nahrungsfläche für den Weißstorch und einen hochwertigen Lebensraum für Amphibien zu entwickeln. Diese Fläche wäre dann gleichzeitig als externe Kompensationsmaßnahme für den B-Plan anrechenbar. Weiterhin sollte geprüft werden, ob die Fläche WA 1 mit einem Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getauscht werden kann, damit die ausgewiesene Biotopfläche nicht von zwei Seiten bebaut wird. Der nicht überplante 20 m breite Korridor zwischen der östlichen B-Plan Grenze und dem Zaun des Gymnasiums sollte als Verbindung zwischen der Kompensationsfläche des B-Plans Nr. 8 und der offenen Landschaft erhalten bleiben, damit die dortige Kompensationsfläche nicht isoliert wird und an Wert verliert.

Die Gemeinde hat die vorgebrachten Belange geprüft. Die Inanspruchnahme der nördlich gelegenen Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes ist derzeit nicht möglich, da die Gemeinde keinen Zugriff auf die erforderlichen Flächen hat. Die Gemeinde verfügt auch nicht über geeignete Tauschflächen. Es ist vorgesehen den Ausgleich für Eingriffsfolgen durch Abbuchung von einem bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökokonto vorzunehmen, welches die Schaffung von Grünland zum Inhalt hat. Dadurch kann die Inanspruchnahme von Grünlandflächen entsprechend an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Die Inanspruchnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Wohnbaufläche anstelle des WA 1 ist nicht möglich, weil eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan fehlt. Der Bebauungsplan könnte so nicht aus dem FNP entwickelt werden. Als Puffer zur benachbarten Wohnbebauung sind die an das Biotop angrenzenden Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt worden. Hier ist eine Wiesen-/Weidefläche mit Anlage von Lesesteinhaufen zu entwickeln. Eine Verbindung des Biotops zum landschaftlichen Freiraum ist zwar eingeschränkt, aber im Norden zur Landwirtschaftsfläche gegeben.

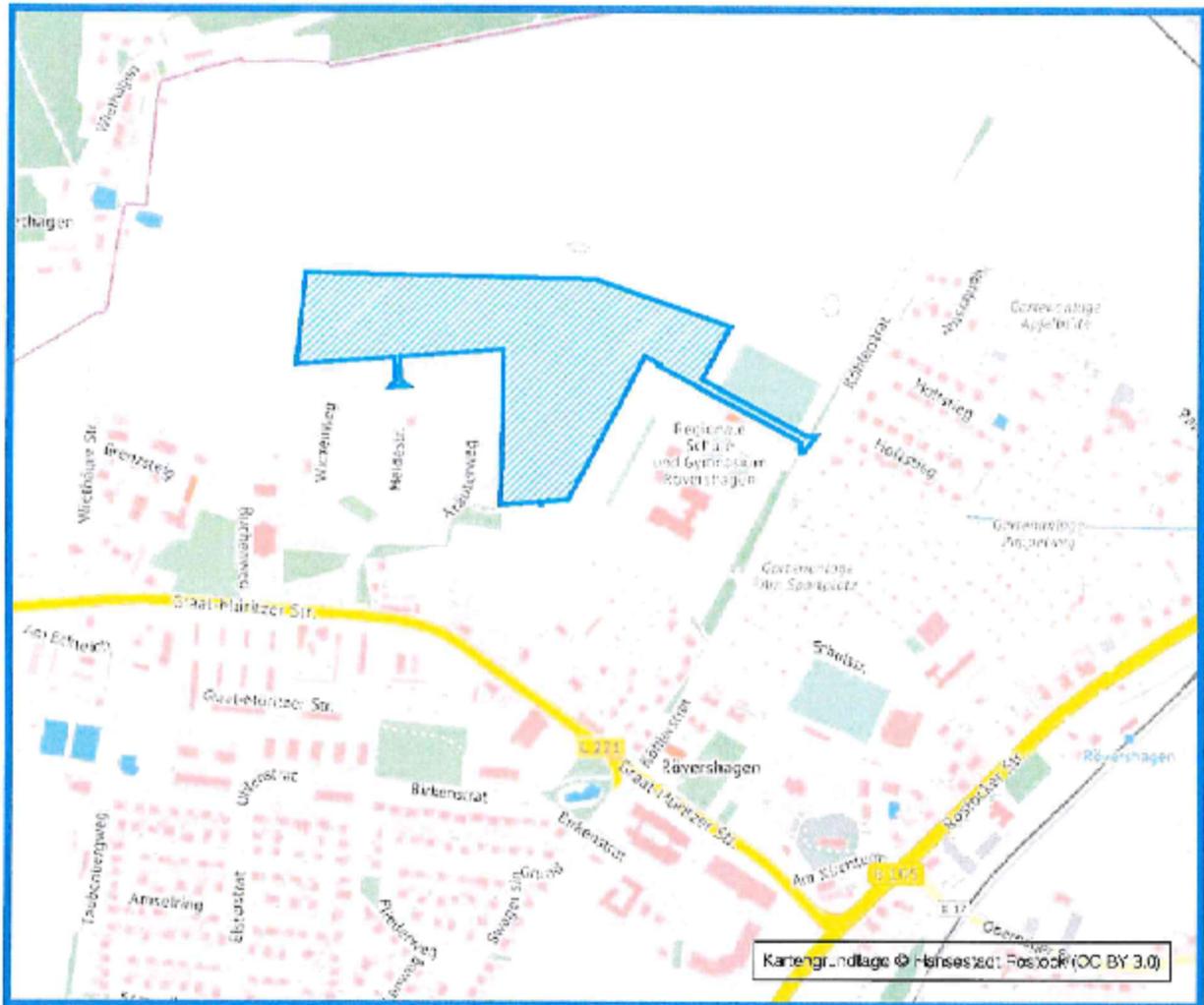
Für den 20 m Streifen zwischen dem Plangebiet und der jetzigen Fläche des Gymnasiums besteht eine Kaufoption des Landkreises Rostock für die Neugestaltung des Gymnasiums (Abriss und Neubau). Eine Nutzung als Kompensationsfläche ist nicht möglich.

Belange der Nachbargemeinden

Die Hansestadt Rostock hat in ihren eingegangenen Stellungnahmen mitgeteilt, dass sie als Oberzentrum und Siedlungsschwerpunkt durch die Planung in ihren Belangen wesentlich beeinträchtigt wird und ihre Interessen nicht gewahrt sieht. Mit der vorliegenden Planung würde die Gemeinde Rövershagen ihren Eigenbedarf unverhältnismäßig überschreiten. Die Hansestadt Rostock würde durch die vorliegende Planung als Oberzentrum und Regiopole erheblich in ihrer Funktion als Siedlungsschwerpunkt beeinträchtigt, zumal die Planung auch auf einen weiteren übergemeindlichen Zuzug abzielt.

Die Gemeinde Rövershagen hält an ihrer Planungsabsicht fest. Im Stadt-Umland Entwicklungsrahmen zählt die Gemeinde Rövershagen zu den privilegierten Standorten, an denen neben der vorrangigen Sicherung der Entwicklung der Kernstadt und der Eigenentwicklung der Umlandgemeinden über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen ausgewiesen werden können. Die Gemeinde Rövershagen hat die Wohnbaufläche W 2 bereits 1999 bauleitplanerisch im Flächennutzungsplan gesichert und bislang nur z.T. mit dem Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet „Im Wiesengrund“ ausgeschöpft. Die jetzt für den B-Plan Nr. 8.1 in Aussicht genommene Fläche ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt somit die Aktivierung eines noch bestehenden Potenzials im Sinne noch vorhandener Flächenreserven dar. In der aktuellen Fassung der Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung (Stand: August 2017) ist die Gemeinde Rövershagen weiterhin Standort (Siedlungsschwerpunkt) für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung.

Die Gemeinde Rövershagen hat durch die damalige Funktion als ländlicher Zentralort nach wie vor wichtige Versorgungsaufgaben und ist immer noch Siedlungsachsenendpunkt. Die vorliegende Planung zielt daher auch darauf ab, die auf der Grundlage der Privilegierung getätigten Investitionen langfristig zu sichern.



Übersichtslage

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8.1
der Gemeinde Rövershagen
Landkreis Rostock

für das Wohngebiet „Im Wiesengrund II“

östlich des Wohngebietes „Im Wiesengrund“ und westlich des Gymnasiums“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.2017



Dr. Schöne
Dr. Schöne
Bürgermeisterin

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	4
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen	6
3.2	Planunterlage	6
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
4.1	Ziele der Raumordnung	6
4.2	Bodenschutzklausel / Umwidmungssperrklausel	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
5	ANGABEN ZUM BESTAND	9
5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
5.2	Nutzung und Bebauung	9
5.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
5.4	Eigentumsverhältnisse	10
6	PLANUNGSINHALTE	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.1.1	allgemeine Wohngebiete (WA / § 4 BauNVO)	10
6.1.2	Garagen	11
6.1.3	Windkraftanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4	Mindestgröße von Baugrundstücken	13
6.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)	13
6.6	Verkehrsflächen	14
6.6.1	öffentliche Straßenverkehrsflächen	14
6.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
6.7	Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	14
6.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.9	Grünflächen	15
6.10	naturbelassene Grünfläche	15
6.11	Höhenlage baulicher Anlagen	15
6.12	Übernahme von Rechtsvorschriften	15
6.12.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	15
7	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES	16
7.1	verkehrliche Erschließung	16
7.2	leitungsgebundene Erschließung	17
7.2.1	Wasserversorgung	17
7.2.2	Löschwasser/ Brandschutz	17
7.2.3	Abwasserableitung	17
7.2.4	Elektroenergieversorgung	17
7.2.5	Erdgasversorgung	18
7.2.6	Anlagen der Telekommunikation	18
7.3	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	18
8	UMWELTBERICHT	18
8.1	Einleitung des Umweltberichtes	18
8.1.1	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
8.1.2	Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	19
8.1.3	Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	19
8.1.4	Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang	19
8.1.5	Methodisches Vorgehen	20
8.2	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	21
8.2.1	Schutzgut Boden	21
8.2.2	Schutzgut Wasser	21
8.2.3	Schutzgut Klima	22

8.2.4	Schutzgut Luft	23
8.2.5	Schutzgut Flora / Fauna	24
8.2.6	Eingriffe in Natur und Landschaft	26
8.2.7	Schutzgebiete	26
8.2.8	Schutzgut Landschaftsbild	26
8.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
8.2.10	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	27
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	27
8.4	Monitoring	27
9	STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	29
10	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	29
11	FLÄCHENBILANZ	35
12	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	35
12.1	Bodenordnende Maßnahmen	35
12.2	Verträge	35
12.3	Kosten und Finanzierung	36
13	HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	36
14	ANLAGEN	38

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Gemeinde Rövershagen ist aufgrund der guten naturräumlichen Lage am Rande der Rostocker Heide, nach wie vor sowohl für ältere Bürger als auch für die nächste Generation der im Ort wohnenden Bürger äußerst attraktiv. Hierbei spielt auch die im Ort vorhandene Infrastruktur (Grundschule, Regionalschule und Gymnasium, Kindertagesstätte, Sportlerheim und Sportplatz, freiwillige Feuerwehr, Dienstleistungsgebäude, Bibliothek, Ärztehaus, Jugendclub, Familien- und Freizeitzentrum, Nahversorger und Kaufhaus) eine wichtige Rolle. Die Gemeinde liegt unmittelbar an der Bahnstrecke Rostock-Stralsund und ist von daher gut mit öffentlichem Nahverkehr erreichbar. Diese Gründe haben dazu geführt, dass die Nachfrage nach Wohngrundstücken in den vergangenen Jahren unverändert anhält. Nach Abschluss der Besiedelung des B-Plan Gebietes „Im Wiesengrund“ stehen jedoch keine baureifen Flächen für den Wohnungsbau mehr zur Verfügung.

Ein langfristiges Flächenpotenzial für die Abdeckung des perspektiv zu erwartenden Wohnungsbedarfs besteht sowohl nördlich als auch östlich des Wohngebietes „Im Wiesengrund“ (B-Plan Nr. 8) innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche W 2. Das Wohngebiet „Im Wiesengrund“ sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen stellen zugleich den Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde dar. Bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 ist nachgewiesen worden, dass an keiner anderen Stelle im Gemeindegebiet noch ein vergleichbares Flächenpotenzial für die Wohnbauflächenentwicklung verfügbar ist.

Das innerhalb der Wohnbaufläche W 8 verfügbare Flächenpotenzial soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.1 nunmehr planerisch umgesetzt werden. Hierbei soll eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Angebotes an bebauungsfähigen Grundstücken für die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern realisiert werden.

Im Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 8.1 werden folgende Planungsziele genannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhausgebietes, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern,
- Herstellung der straßenseitigen Anbindung sowohl an das bestehende Wohngebiet „Im Wiesengrund“ als auch an die Köhlerstrat,
- Herstellung einer fußläufigen Verbindung in Richtung des bestehenden Fußweges zwischen dem Wohngebiet „Im Wiesengrund“ und dem Gymnasium,
- Planung für eine spätere Parzellengröße im Regelfall nicht unter 750 m².

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8.1 „Im Wiesengrund II“ befindet sich nördlich der Graal-Müritzer Straße, östlich des Wohngebietes „Im Wiesengrund“ und westlich des Gymnasiums.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch freie Feldflur,

im Osten : durch eine gedachte Linie im Abstand von 20 m zur jetzigen Grundstücksgrenze des Gymnasiums,

im Süden : durch die nördliche Grenze des Wohngebietes „Im Wiesengrund“ bzw. durch den Fußweg zwischen dem Kräuterweg und der Köhlerstrat,

im Westen: durch eine Grünfläche

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,2 ha und umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 7/17, 7/29 und 7/52 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.1 ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

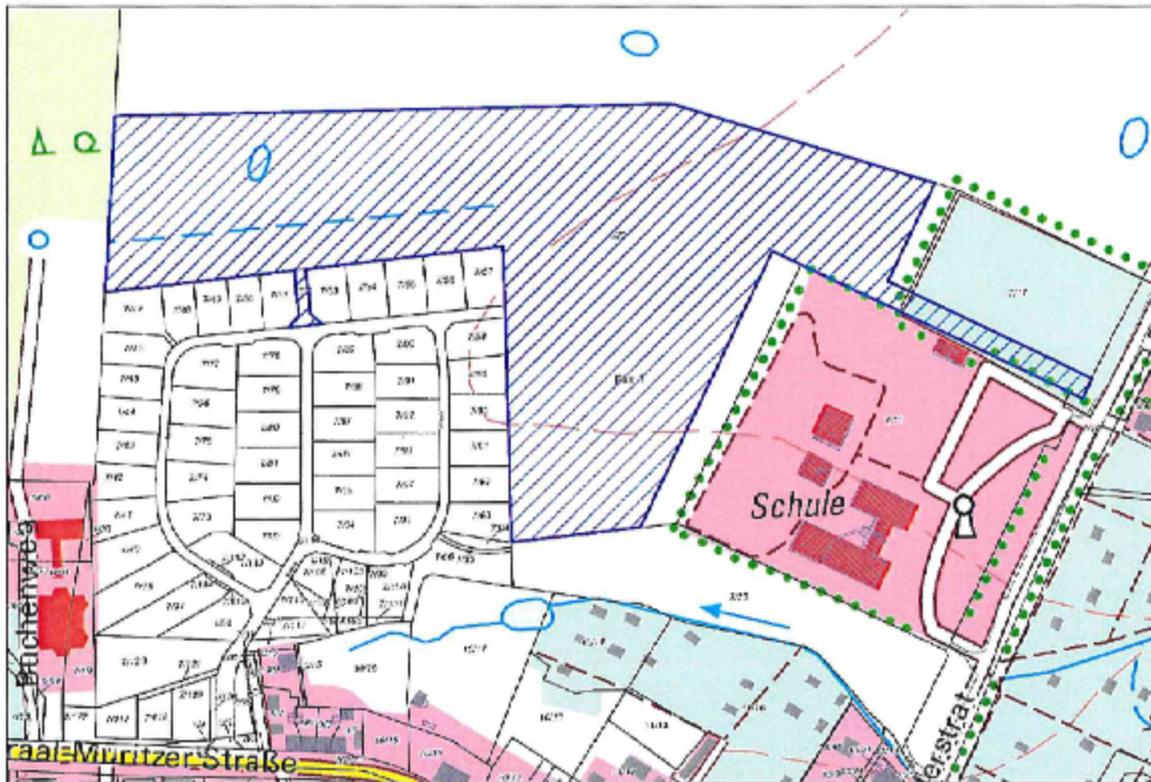


Abb. 1: Übersicht über den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8.1 mit topografischer Karte
(Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

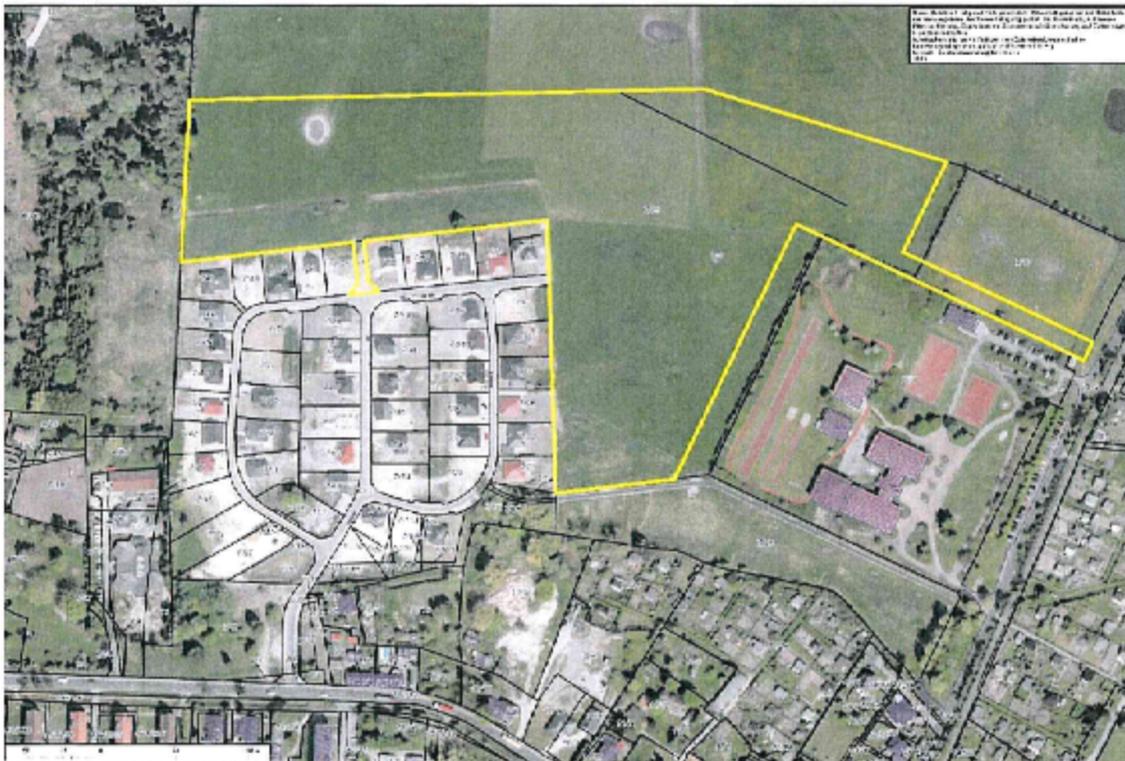


Abb. 2: Übersicht über den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8.1 auf digitalem Luftbild
(Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S 344) die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106) geändert worden ist,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

3.2 Planunterlage

Planunterlage für den Entwurf des Bebauungsplans ist der Lage- und Höhenplan Gemarkung Rövershagen, Flur 1, Flurst. 7/17 und 7/29 vom 02.12.2016,

- Bezugssystem Lage: ETRS 89 UTM33
- Bezugssystem Höhe: DHHN92

Vermessungsbüro Hansch & Bernau, ÖbVI, Telliner Str. 1, 18107 Rostock, Tel. 0381-776710

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg-Rostock* ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht. (Z 4.1 (2) RREP MM/R).

Der Eigenbedarf einer Gemeinde resultiert aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, steigenden Wohnflächenansprüchen, Veränderungen der Haushaltsgröße, Verbesserungen von Wohn- und Arbeitsverhältnissen, Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie städtebaulichen Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Im derzeit noch gültigen „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“¹ wurde die Möglichkeit eröffnet, an bestimmten, geeigneten Standorten eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung zu ermöglichen. Geeignete Standorte hierfür sind die Orte Rövershagen, Kritzmow und Ostseebad Nienhagen. Die Gemeinde Rövershagen ist in der Karte zum Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock als Schwerpunkt für das Wohnen dargestellt.

¹ Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum Rostock“, November 2011

Auch in der derzeit laufenden Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER) ist die Gemeinde Rövershagen als Standort für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauentwicklung dargestellt.

4.2 Bodenschutzklausel / Umwidmungssperrklausel

Zentrale Vorschrift für den Bodenschutz in der Bauleitplanung ist § 1a Abs. 2 BauGB. Zielsetzung dieser Vorschrift ist die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch eine vorrangig auf Innenentwicklung ausgerichtete Bauleitplanung sowie eine flächensparende Bauweise. Die Bodenschutzklausel bestimmt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 S.1 BauGB). Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind daher die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der in der Bodenschutzklausel geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden bedeutet eine Reduzierung der erstmaligen Inanspruchnahme unversiegelten Bodens. Zum einen muss der Flächenbedarf in der Bauleitplanung begründet, zum anderen muss geprüft werden, inwieweit neben der Neuinanspruchnahme von Flächen auch Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen. In Betracht kommt die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Form des Flächenrecyclings und die Nachverdichtung.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Wiesengrund“ bereits geprüft worden. Das nachfolgend dargestellte Ergebnis ist auch heute nahezu unverändert zutreffend:

1. In Rövershagen stehen derzeit nur in Purkshof Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB in einer Größenordnung von 4 Grundstücken zur Verfügung. Es handelt sich um Privatflächen. Ob eine Bebauung tatsächlich erfolgt ist unsicher.
2. Die ursprünglich noch vorhandenen Baulandreserven im B-Plan Gebiet „Swager sin Grund“ sind aufgebraucht.
3. Für die übrigen im FNP dargestellten Wohnbauflächen ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Innenbereichsentwicklungen sind dabei nur in den Bauflächen W 3 und W 4 möglich. Bei der Fläche W 3 handelt es sich um Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz. Eine Umsetzung ist äußerst problematisch und derzeit nicht wahrscheinlich. Bei der Fläche W 4 handelt es sich um die hinteren Grundstücksflächen der straßenbegleitenden Bebauung entlang der B 105. Die Flächen sind nicht erschlossen und haben keine Anbindung an eine öffentliche Straße. Es handelt sich um mehr als 10 Eigentümer auf einer relativ kleinen Fläche. Die Herstellung des Planungsrechts ist derzeit nicht wahrscheinlich. Die hinteren Flächen der Wohnbaufläche W 7 haben sich zu einem Wald entwickelt. Hier wäre eine Waldumwandlung erforderlich, die derzeit nicht absehbar ist.
4. In den Wohnbauflächen W 6, W 9 und W 12 sind nutzbare einzelne Flächenreserven vorhanden, die aber alle im Außenbereich liegen. Die Reserven in den Wohnbauflächen W 9 und W 12 befinden sich in Behnkenhagen. Hier ist ein entsprechender Bedarf nicht gegeben. Außerdem soll vorrangig der Gemeindehauptort entwickelt werden.
5. Eine tatsächliche Entwicklung kann nur innerhalb der Wohnbaufläche W 2 realisiert werden. Es handelt sich überwiegend um Gemeindeland mit Zugang zur Graal-Müritzer Straße, so dass die Herstellung der Erschließungsanlagen möglich ist. Ein ausreichender Lärmschutz zur Graal-Müritzer Straße kann durch entsprechende Abstände gesichert werden. Bei Aufstellung des Flächennutzungsplans Nr. 8 war die ehemalige Stallanlage noch im Bestand vorhanden und stellte sich als städtebaulicher Missstand

dar. Die Fläche ist ausgewiesen worden, als Rövershagen noch ländlicher Zentralort war. Sie ist zwischenzeitlich weitestgehend von der Gemeinde erworben worden.

Die Umwidmungssperre (§ 1a Abs. 2 S.2 BauGB) stellt darauf ab, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Zielsetzung der Regelung ist insbesondere die Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Produktionsbasis.

Nach Abschnitt 4.5 LEP M-V darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (Z 4.5(2)). Hiervon ausgenommen sind u.a. die in Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen. Da der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rövershagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.1 bereits eine Wohnbaufläche darstellt, ist der Bebauungsplan Nr. 8.1 von der Anwendung des Ziels 4.5(2) LEP M-V ausgenommen.

Bei der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperre handelt es sich weder um eine Baulandsperrung noch um ein Versiegelungsverbot. Vielmehr soll sich die Inanspruchnahme auf das notwendige Maß beschränken und muss entsprechend begründet werden. Derzeit sind nachweisbar keine Innenentwicklungspotenziale mehr verfügbar.

4.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 8.1 kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rövershagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.1 eine Wohnbaufläche dargestellt.

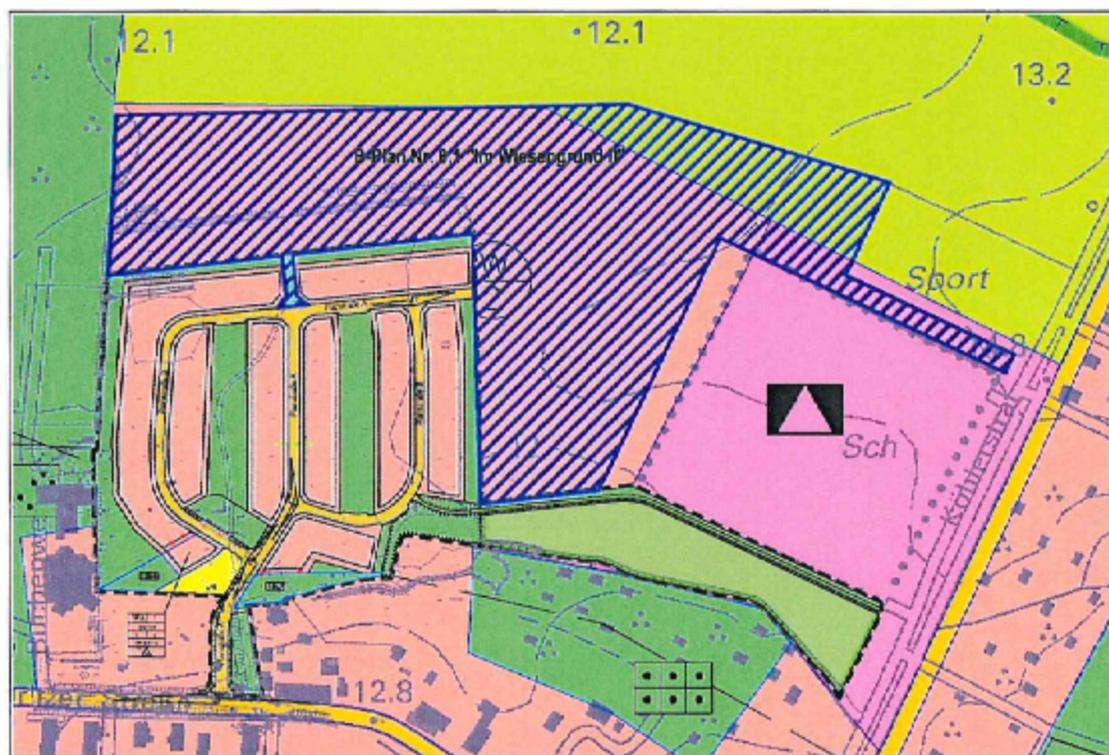


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.1 auf Basis Flächennutzungsplan und des B-Plans Nr. 8 „Im Wiesengrund“

Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

5 ANGABEN ZUM BESTAND

5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Rövershagen, nördlich der Graal-Müritzer Straße, östlich des Wohngebietes „Im Wiesengrund“ und westlich des Gymnasiums.

Das Plangebiet muss neu erschlossen werden. Die verkehrlichen Voraussetzungen hierfür sind durch Freihaltung von Trassen im bisherigen Wohngebiet „Im Wiesengrund“ geschaffen worden. Zusätzlich soll das Gebiet an die östlich gelegene Köhlerstrat angebunden werden.

Das Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Nutzung und Bebauung

Das Gelände ist unbebaut. Bis zum Ende der 90er Jahre war das Gelände noch mit den Stallanlagen des ehemaligen VEG Rövershagen bebaut. Die nachfolgende Abbildung zeigt die ursprüngliche Bebauung

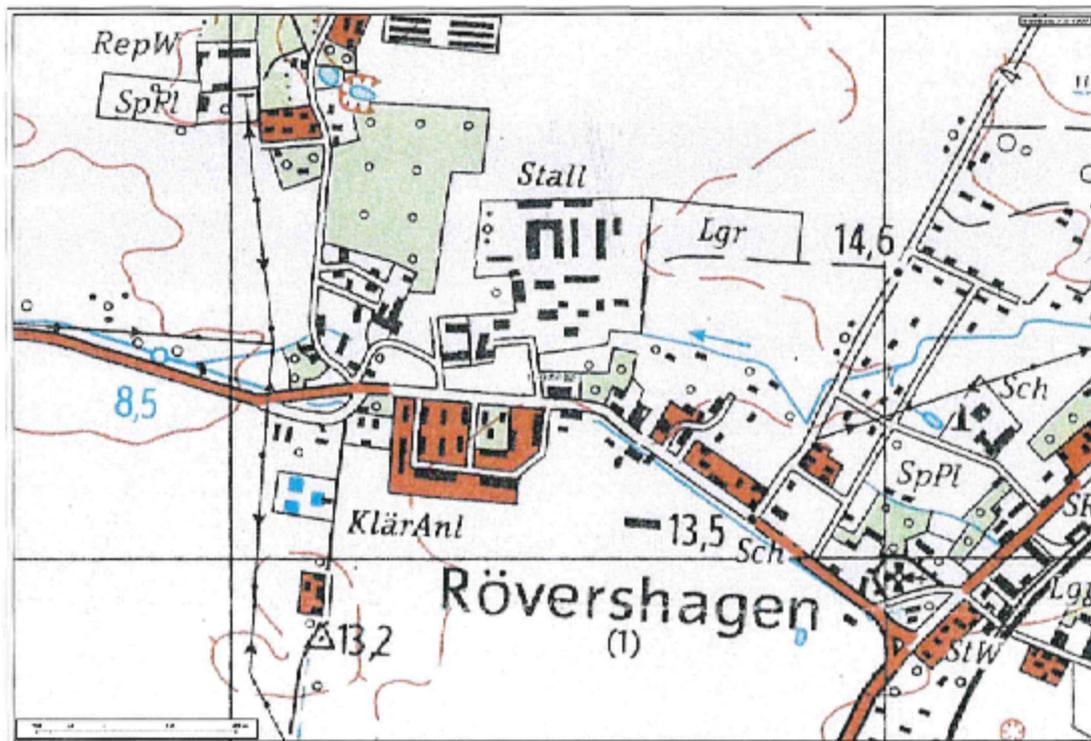


Abb. 4: Ausschnitt aus der topografischen Karte TK 25 um 1980

5.3 Soziale, verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur

Das Plangebiet muss vollständig neu erschlossen werden. Soziale oder technische Infrastruktur ist nicht vorhanden.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet in der Flur 1 Gemarkung Rövershagen umfasst ausschließlich Flurstücke die sich im Eigentum der Gemeinde Rövershagen befinden. Für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens, der übrigen Erschließungsanlagen sowie der Ausgleichsfläche ist kein Flächenenerwerb notwendig.

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 allgemeine Wohngebiete (WA / § 4 BauNVO)

Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8.1 sind als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt worden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben reinen Wohngebäuden können im Bedarfsfalle auch kleinere Läden, gastronomische Einrichtungen oder nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Da sich diese Einrichtungen jeweils auf die Versorgung des Gebietes ausrichten müssen, kann es sich hierbei nur um kleine, gebietsbezogene Anlagen handeln. Im Ausnahmefall können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplan zugelassen werden.

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten werden die Vorschriften der §§ 4 und 12 bis 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bestandteil des Bebauungsplans. Ausgehend von den in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgelisteten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO abweichende Zulässigkeitsregelungen im Bebauungsplan getroffen werden. Hiervon ist beim B-Plan nr. 8.1 gebrauch gemacht worden.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 im Bebauungsplan sind In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 nur zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mit der Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude, gebietsversorgende Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen soll erreicht werden, dass das zur Verfügung stehende Flächenangebot überwiegend dem Wohnungsbau vorbehalten bleibt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen entgegen § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Diese Nutzungsarten wären in Anwendung der Regelungen in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ohnehin nur als Ausnahme zulassungsfähig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Beherbergungsbetriebe umfassen begrifflich alle gewerblichen Betriebe, die Räume unterschiedlicher Art und Größe teils mit zusätzlichen Aufenthaltsräumen zur Übernachtung mit unterschiedlichem zusätzlichem Service anbieten. Räume, die einem ständig wechselnde Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) können insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung ebenfalls zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gezählt werden (§ 13a BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. März 2017). Beherbergungsbetriebe sind ausgeschlossen worden, weil die hierfür benötigten Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden sollen. Außerdem würde der An- und Abreiseverkehr die Aufenthaltsqualität in den allgemeinen Wohngebieten stark beeinträchtigen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Bei den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben könnte es sich z.B. um nicht störende Handwerksbetriebe handeln, die zwar nicht direkt der Versorgung des Gebietes dienen, die aber für die Instandhaltung der Wohngebäude häufiger und regelmäßig benötigt werden, wie etwa ein Maler- oder Sanitärbetrieb. Es ist zu befürchten, dass in dem Wohngebiet solche Handwerksbetriebe „Fremdkörper“ darstellen. Auch der mögliche Kundenverkehr könnte die gewünschte Wohnruhe im Gebiet stören. Zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gehören nach § 13a BauNVO auch Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen). Städtebauliches Ziel ist die Bereitstellung von Wohngrundstücken. Bei der Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist zu befürchten, dass Wohnungen für die Freizeitvermietung genutzt und damit dem Wohnungsmarkt entzogen werden.

Anlagen für Verwaltungen

Unter die Anlagen für Verwaltungen fallen alle Nutzungen im Zusammenhang mit verwaltender Tätigkeit, soweit das „Verwalten“ einem erkennbaren selbstständigen Zweck dient. Zu diesen Anlagen zählen Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Hand, von Energieversorgungsunternehmen oder Verkehrsunternehmen. Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen worden, weil mit ihnen oftmals ein hohes Besucheraufkommen verbunden ist, welches Störungen im Plangebiet hervorrufen kann.

Tankstellen

Für Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen ist das Plangebiet ungeeignet. Sie würden sich in die geplante Baustruktur nicht einfügen. Die geplanten Erschließungsstraßen sind für den zu erwartenden Verkehr von und zur Tankstelle nicht ausgelegt. Das gilt insbesondere für die Belieferung von Tankstellen.

Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe benötigen für ihren Betrieb üblicherweise eine erhebliche Grundstücksgröße. Die Einordnung einer solchen Fläche im Plangebiet wäre sowohl unwirtschaftlich als auch bezüglich der übrigen Bebauung städtebaulich unerwünscht.

6.1.2 Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind offene und geschlossene Garagen erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Mit dieser auf § 12 Abs. 6 BauNVO gestützten Regelung sollen Sichtbehinderungen bei der Auffahrt auf öffentliche Straßen verhindert werden. Gleichzeitig soll eine Beeinträchtigung der öffentlichen Straßennutzung durch unmittelbar angrenzende Garagen verhindert werden.

Insbesondere dort, wo kein öffentlicher straßenbegleitender Gehweg vorhanden ist, würden unmittelbar angrenzende Garagen den fließenden Verkehr behindern.

6.1.3 Windkraftanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Windkraftanlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

Windkraftanlagen können insbesondere bei Errichtung in dicht bebauten Wohngebieten zur Störung der Wohnruhe führen. Insbesondere der mit dem Betrieb von Windkraftanlagen verbundene Schattenschlag sowie die von den Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen können in dicht bebauten Gebieten den Grad der Unzumutbarkeit erreichen.

Die beabsichtigten Baugrundstücke im B-Plan Nr. 8.1 sind im Durchschnitt ca. 750 m² groß. Eine baugebietsverträgliche Einordnung von Windkraftanlagen lässt sich in einem Gebiet mit einer derartigen Baudichte kaum realisieren. Auch die Gefahr der gegenseitigen Beeinträchtigung der Windkraftanlagen lässt sich auf Grund der Grundstücksgrößen kaum vermeiden. Um von vornherein Konflikte nicht entstehen zu lassen, sind Windkraftanlagen als Nebenanlagen auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Nach § 17 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden.

Im Bebauungsplan Nr. 8.1 ist für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,3 festgesetzt werden. Damit wird das zulässige Höchstmaß nicht ausgeschöpft. Mit einer GRZ von 0,3 soll sowohl eine übliche Einfamilienhausbebauung ermöglicht, gleichzeitig aber auch die Flächenversiegelung zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein durchschnittliches Maß begrenzt werden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch 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

um bis zu 50 % überschritten werden. Von dieser Regelung sind keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden.

Zahl der Vollgeschosse

Mit Ausnahme des Baugebietes WA 3 ist in allen Baugebieten jeweils ein Vollgeschoss zulässig. Das Dachgeschoss kann nach den Vorschriften der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern zu Wohnzwecken ausgebaut werden, wenn hierbei kein Vollgeschoss entsteht. Das wäre dann der Fall, wenn das Dachgeschoss über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m aufweist (§ 87 Abs. 2 LBauO M-V).

Da aus der Umsetzung des Wohngebietes „An den Weiden“ auch ein Bedarf nach zweigeschossigen Gebäuden bekannt ist, sind diese im WA 3 zugelassen worden. Das WA 3 grenzt unmittelbar an das Gymnasium. Dort sind Pläne zur Erneuerung des Gebäudes bekannt.

Durch die zweigeschossige Bebauung im angrenzenden WA 3 wird eine mögliche erdrückende Wirkung des geplanten neuen Schulgebäudes gemindert. Im WA 3 ist eine zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt worden. Dadurch soll eine möglichst einheitliche höhenmäßige Bebauung erreicht werden, ohne individuelle Gestaltungsmöglichkeiten einzuschränken.

Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhen

Die Firsthöhen wurden in Abhängigkeit der Zahl der Vollgeschosse unterschiedlich festgesetzt. Im Bereich der zweigeschossigen Gebäude mit 10 m (WA 3) im übrigen Plangebiet mit 9 m. Die höheren Gebäude wurden dabei in Richtung Gymnasium mit den dortigen Baukörpern und den geplanten Ersatzbauten zugelassen. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung nach § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen werden. Auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen ist aus städtebaulichen Gründen verzichtet worden. Planungsziel ist die Errichtung eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes in Fortsetzung des bestehenden Gebietes „Im Wiesengrund“ ohne verdichtete Wohnformen. Diese sind in den Baugebieten „Elsterstrat“ und „Swager sin Grund“ bereits zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Die Festsetzung erfolgte so, dass die Baukörper in Straßennähe errichtet werden müssen, gleichzeitig aber noch angemessene und ausreichende individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, weil für solche „strengen“ Regelungen keine städtebaulichen Gründe benannt werden können.

Die Einzelhäuser in der offenen Bauweise sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

6.4 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, dass im Regelfall eine Grundstücksgröße von 750 m² nicht unterschritten wird. Diese Größe resultiert aus den Erfahrungswerten des Bedarfs im benachbarten Wohngebiet „Im Wiesengrund“ und sichert eine aufgelockerte Bauungsstruktur.

6.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

In Wohngebäuden sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Mit der Festsetzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO soll einerseits das Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach ermöglicht werden. Gleichzeitig soll eine übermäßige Ausnutzung der Gebäudelängen-Regelung in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) vermieden werden, ohne die überbaubaren Grundstücksflächen zu sehr einzuengen. Nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig. Um solche Gebäudelängen zu verhindern aber gleichzeitig Grenzabstände vorzuschreiben ist die Zahl der Wohnungen entsprechend begrenzt worden.

6.6 Verkehrsflächen

6.6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das zukünftige Plangebiet wird sowohl in Richtung Wohngebiet „Im Wiesengrund“ als auch in Richtung Köhlerstrat verkehrlich erschlossen. Hierzu werden Verkehrsflächen in einer Breite von 7,50 m im Bebauungsplan festgesetzt. Neben einer 5,0 m breiten Fahrbahn werden jeweils einseitige, 1,5 m breite Gehwege vorgesehen. Zur Aufnahme von z.B. Straßenleuchten, Grenzsteinen bzw. Rückenstützen ist ein beidseitiger Bankettstreifen von 0,5 m vorgesehen.

Am Ende der Planstraße B ist eine Wendeanlage nach Bild 57 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 0,6) vorgesehen, die für das Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen geeignet sind.

Entlang der Erschließungsstraßen sind an 7 Stellen öffentliche Parkstände in Parallelaufstellung mit jeweils 3 bis 5 Parkflächen, als Bestandteil der Verkehrsfläche, festgesetzt worden. Zusätzlich wurden im Bereich der Kehre, am Süden der Planstraße C, 5 Parkflächen in Senkrechtaufstellung festgesetzt. Daraus ergibt sich ein öffentliches Parkflächenangebot von 30 Plätzen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Bei derzeit 58 geplanten Baugrundstücken ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 116 Pflichtstellplätzen. Die im öffentlichen Bereich vorgesehenen 30 Parkflächen machen einen Anteil von ca. 26 % des Pflichtstellplatzbedarfs aus.

6.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt worden. Der Fußweg dient insbesondere der fußläufigen Verbindung aus dem Plangebiet in Richtung Gymnasium. Er soll im Süden an den bestehenden Fuß- und Radweg zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Im Wiesenweg“ und dem Gymnasium angebunden werden.

6.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Westen des Plangebietes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ festgesetzt worden. Sie befindet sich im 30 m Bauverbotsstreifen zum westlich angrenzenden Wald. Eine Ableitung von Regenwasser in das öffentliche Netz des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist nur mit geringen Einleitmengen von 5 l/s bzw. 10 l/s möglich. Der vorhandene Vorfluter kann ebenfalls nur geringe Wassermengen aufnehmen. Daher ist die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet erforderlich.

Zum Schutz vor von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregen ist innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 am nördlichen Rand eine 0,5 m tiefe durchgängige Mulde auszubilden. Der Erdaushub ist zu einer durchgängigen Verwallung mit einer Höhe von mindestens 0,8 m auszuformen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn durch Geländeaufhöhung im WA 1 und WA 2 ein Zufießen von Oberflächenwasser von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen ausgeschlossen werden kann.

Derzeitig ist eine Geländeaufhöhung im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen, um den höhenmäßigen Anschluss an die vorhandene Vorflut gewährleisten zu können. Soweit dadurch das Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser von den Landwirtschaftsflächen verhindert werden kann, kann auf die ansonsten vorgeschriebene Verwallung verzichtet werden.

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

Im Nordosten des Plangebietes, westlich angrenzend an den Bolzplatz, ist eine ca. 1 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Die Fläche liegt außerhalb der im FNP dargestellten Baufläche und ist von daher für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehen.

Innerhalb dieser Fläche eine naturnahe Wiesen-/Weidefläche zu entwickeln. Die Fläche ist mindestens alle 2 Jahre, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Die 1. Mahd darf frühestens nach dem 1. Juli erfolgen. Das anfallende Mähgut ist zu beseitigen. Bei einer Beweidung ist maximal eine Großvieheinheit pro Hektar zulässig. Im nördlichen Randbereich sind 3 Le-sesteinhaufen mit einer Grundfläche von mindestens 5 m² anzulegen.

Die Fläche dient damit dem teilweisen Ausgleich von Eingriffsfolgen.

Das Kleingewässer innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche“ ist zu entschlammen. Die Uferböschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1: 3 auszubilden. Auf der Südseite sind im Abstand von 3 m von der Böschungsoberkante 2 Weiden (*Salix alba*) als Heister anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mindestens alle 2 Jahre, maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Auch diese Maßnahme dient dem teilweisen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

6.9 Grünflächen

6.10 naturbelassene Grünfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Es handelt sich um ein permanentes Kleingewässer mit der laufenden Nr. DBR04755 beim Landkreis Rostock mit einer Größe von 156 m². Es befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, nördlich der Erschließungsstraße, und wird von der Bebauung ausgenommen. Hierfür ist eine naturbelassene Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt worden. Das gesetzlich geschützte Biotop wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.11 Höhenlage baulicher Anlagen

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden durch Hochwasserereignisse ist festgesetzt worden, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,3 m über Straße betragen muss. Bezugspunkt ist gemäß Festsetzung Nr. 2.1 die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbau-fähigen und zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grund-stückszufahrt.

Gleichzeitig ist die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens auf ein Maß von 0,5 m über Straße begrenzt worden. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch unangemessene höhenmäßige Einordnungen der zukünftigen Baukörper vermieden werden.

6.12 Übernahme von Rechtsvorschriften

6.12.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

In den Bebauungsplan sind zur Sicherung ausreichender Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken und zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) folgende Festset-zungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis von § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen werden.

Dachneigungen

Im Baugebiet WA 3 sind nur Dachneigungen bis zu 23 Grad zur Waagerechten zulässig.

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 bis WA 7 sind nur Dachneigungen zwischen 23 Grad und 48 Grad zur Waagerechten zulässig.

Die Vorschriften zu Dachneigungen gemäß Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie offene und geschlossene Garagen.

Die Festsetzungen zur Dachneigung unterstützen die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und zur Firsthöhe. Im WA 3 sind damit nur zweigeschossige Baukörper mit Dachneigungen bis 23 Grad und Firsthöhen bis zu 10 m zulässig. In den übrigen Baugebieten sind eingeschossige Gebäude mit einer größeren Bandbreite der Dachneigungen (23 bis 48 Grad) und Firsthöhen bis zu 9 m zulässig. Eine mögliche Bebauung reicht vom eingeschossigen Bungalow mit flachem Dach bis zum ausgebauten Steildach.

Dachflächen

Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun, oder Anthrazit verwendet werden.

Mit dieser Festsetzung sollen unerwünschte Fernwirkungen durch Reflexionseffekten an Dachflächen vermieden werden, die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken könnten. Das betrifft insbesondere glasierte Dachziegel sowie engobierte Dachziegel mit glasbildenden Zusätzen (sog. Edelengobe). Gleichzeitig sollen Dachfarben ausgeschlossen werden, die als Fremdkörper wirken und das Landschaftsbild dadurch beeinträchtigen könnten (z.B. Blaue, Grüne, Türkisfarbene Dachflächen).

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Mit dieser Regelung soll die freie Sicht auf den Verkehrsraum bei Ausfahrt aus den Privatgrundstücken gesichert werden.

Zahl der Stellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung 2 Stellplätze oder Garagen zu errichten.

Damit soll vermieden werden, dass der private Stellplatzbedarf auf öffentlichen Verkehrsflächen abgedeckt wird. Durch das Zuparken von öffentlichen Verkehrsflächen könnte es zu Sichteinschränkungen im öffentlichen Verkehr kommen. Außerdem könnte es zu Einschränkungen bei der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung kommen.

7 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

7.1 verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anbindung an die Heidestraße und an die Köhlerstraat. Hierüber erfolgt auch die fußläufige Erschließung des Gebietes. Eine weitere fußläufige Anbindung erfolgt in südliche Richtung. Hier ist eine Verbindung mit dem Fuß- und Radweg zwischen Wohngebiet „Im Wiesengrund“ und dem Gymnasium vorgesehen.

7.2 leitungsgebundene Erschließung

7.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Gemeinde Rövershagen. Die wasserwirtschaftlichen Anlagen befinden sich im Eigentum des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes und werden durch die Eurawasser Nord GmbH bewirtschaftet.

7.2.2 Löschwasser/ Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz beträgt gemäß DVGW, W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ 96 m³/h. Der Löschwasserbedarf muss in der Regel für 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Über das Trinkwassernetz ist im Plangebiet die Bereitstellung von Löschwasser über 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden realisierbar. Das Mitführen von Löschwasser im Trinkwassernetz ist jedoch nur möglich, wenn keine andere Möglichkeit der Löschwasserbereitstellung besteht und wenn die dadurch notwendigen Leitungsdimensionierungen zu keinen Qualitätsbeeinträchtigungen führen. Alternativ ist die Entnahme aus einem gesonderten Löschwasserreservoir (Löschwasserteich, Löschwasserbehälter) vorstellbar. Zwischen Heidestraße/Kräuterweg und Köhlerstrat (Gymnasium) ist ein Ringschluss herzustellen.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 erfasst der Löschbereich bei Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt, soweit nicht unüberwindbare Hindernisse wie Bahntrassen, mehrstreifige Schnellstraßen oder lang gestreckte Gebäudekomplexe die Laufstrecke unverhältnismäßig verlängern.

Zur Löschwasserversorgung steht der Hydrant am Gymnasium (48 m³/h) sowie der Hydrant in der Heidestraße (48 m³/h) zur Verfügung. Beide Hydranten decken mit einem Radius von 300 m das gesamte Plangebiet ab.

7.2.3 Abwasserableitung

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Schmutzwassersystem der Gemeinde Rövershagen eingeleitet und in der zentralen Kläranlage Rövershagen behandelt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist nur über den Schmutzwassersammler DN 200 KG in der Heidestraße möglich, da der Schmutzwassersammler in der Köhlerstrat ausgelastet ist. Soweit die Errichtung eines Abwasserpumpwerks notwendig ist, ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei der angrenzenden und geplanten Wohnbebauung zu keiner Geruchsbelästigung kommt. Dies gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.

Das anstehende unbelastete Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen auf den Grundstücken versickert werden. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist im Einvernehmen mit dem WWAV eine zentrale Regenentwässerung vorzusehen.

Das anfallende Regenwasser soll nach Retention in die örtliche Vorflut eingeleitet werden. Für die Rückhaltung von anfallendem Regenwasser bei Starkregen, ist im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

7.2.4 Elektroenergieversorgung

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

7.2.5 Erdgasversorgung

Eine Erdgasversorgung ist grundsätzlich möglich, da die Gemeinde Rövershagen gasseitig erschlossen ist. Hierzu ist die Erweiterung des Ortsnetzes erforderlich. Die Gasversorgungsleitungen können im öffentlichen Bauraum untergebracht werden. Konzessionsträger ist die E.ON Hanse AG.

7.2.6 Anlagen der Telekommunikation

Das Plangebiet muss telekommunikationsseitig völlig neu erschlossen werden. Anlagen befinden sich derzeit im Plangebiet nicht.

7.3 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind für das Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen geeignet. Am Ende der Planstraße B ist eine Wendeanlage nach Rast06 festgesetzt worden. Für die Grundstücke, die nicht von Entsorgungsfahrzeugen erreicht werden können (hinterliegende Grundstücke im WA 2), sind Bereitstellungsplätze in einer Größe von jeweils 1,10 m x 6,70 m als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt worden. Sie ermöglichen das Aufstellen von 8 Stck. 120 l Mülltonnen (50 x 55 cm).

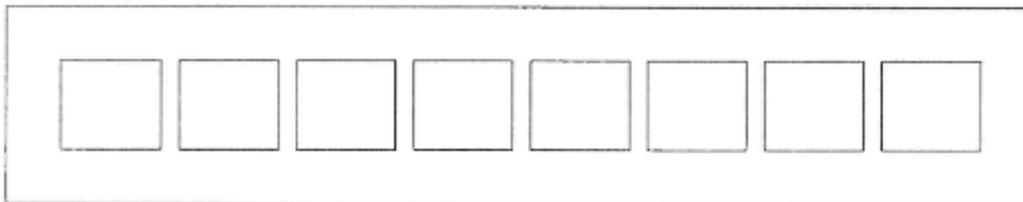


Abb. 5: Mülltonnenbereitstellungsplatz für acht Abfallbehälter 1,10 m x 6,70 m

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung des Umweltberichtes

Nach § 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Grundlage bilden § 2 Abs. 4, § 2a sowie die Anlage 1 BauGB. Die Ergebnisse der Prüfung werden im Umweltbericht dargestellt. Zweck des Berichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes und der erheblichen Umweltauswirkungen.

8.1.1 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist nördlich und westlich angrenzend an das Wohngebiet „Im Wiesengrund“ Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 aus. Für diese Gebiete werden eine offene Bauweise und eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über Verkehrsflächen, die an die Heidestraße und den Wiesenweg im Wohngebiet „Im Wiesengrund“ sowie im Osten an die Köhlerstrat südlich des Gymnasiums anbinden. Im westlichen Bereich wird eine Fläche für Entsorgungsanlage zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Um ein vorhandenes Kleingewässer wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche“ dargestellt. Im nordöstlichen Bereich wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

8.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Mit der Ausweisung der Wohngebiete werden ca. 4,6 ha bisher unbebauten Flächen für eine Bebauung vorbereitet. Davon können ca. 2 ha dauerhaft überbaut bzw. versiegelt werden. Weitere Versiegelungen werden durch die Verkehrsflächen mit einer Größe von ca. 0,8 ha ermöglicht.

8.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)
Das BNatSchG nennt in § 1 die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung der § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft) und § 15 (Verursacherpflichten) berücksichtigt.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Dieses schreibt in § 1 die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens fest. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sollen soweit wie möglich vermieden werden.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das BImSchG regelt im Zusammenhang mit den Durchführungsverordnungen den Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile vor schädlichen Einwirkungen.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Im Beiblatt 1 sind Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Die erste Fortschreibung des gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes Mittleres Mecklenburg/ Rostock enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Darstellungen.

8.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB werden die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes als Untersuchungsraum herangezogen. Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem folgenden Untersuchungsrahmen:

Schutzgut Boden

Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Bodenfunktionen und veränderten Versiegelungsgrad

Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser

Schutzgut Klima

Beurteilung der kleinklimatischen Folgen der geplanten Festsetzungen

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Beurteilung des Eingriffs im Hinblick auf der Grundlage einer groben Biotoptypenbenennung;

Schutzgut Landschaftsbild

Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft, Darlegung von Gestaltungsmaßnahmen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Bodendenkmalen

Schutzgut Mensch

Lärmauswirkung auf die Bebauung in der Umgebung

8.1.5 Methodisches Vorgehen

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Flächennutzungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung: die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und die Intensität der geplanten Nutzung. Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information wird für das Bewertungskonzept im Flächennutzungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt.

Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung	Geringe Beeinträchtigung	Mittlere Beeinträchtigung
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung	Mittlere Beeinträchtigung	Hohe Beeinträchtigung
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung	Hohe Beeinträchtigung	Hohe Beeinträchtigung

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbalargumentative Einschätzung. Weitere Informationen sind in der Anlage „Bewertungsmethodik zur Umweltprüfung“ enthalten.

8.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

8.2.1 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Die Geologie im Untersuchungsgebiet wird von Sanden der Hochfläche über Geschiebemergel bestimmt. Dabei handelt es sich um pleistozäne Bildungen nach der Weichseleiszeit. Die Bodenverhältnisse bestimmen Sand-Gley und Tieflehm-Braunstaugley mit Tieflehm-Staugley, geprägt von Staunässe durch anstehendes Grundwasser. Das Bodenpotenzial dieser Standorte ist gering bis mittel. Der Bodenrichtwert für das Grünland beträgt 0,8. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird als gering bis mittel bewertet. Die geologischen Verhältnisse bedingen eine mittlere Bedeutung des Bodens im Untersuchungsgebiet – Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Neubebauung im Bebauungsplangebiet werden ca. 2,8 ha bisher unversiegelte Bodenflächen dauerhaft versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen vollständig verloren. In den weiteren Bereichen kommt es durch die gärtnerische Nutzung zur Umwandlung des natürlichen Bodens in unterschiedlicher Intensität. Aufgrund der eher lockeren Bebauungsstruktur ist von mittleren Auswirkungen - Stufe 2 auszugehen. Für das Schutzgut Boden ergeben sich damit mittlere Beeinträchtigungen - Stufe 2.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Die Beeinträchtigungen können durch eine Begrenzung der GRZ gemindert werden. Diese wird in den Baugebieten mit 0,3 festgesetzt, sodass eine Reduzierung der möglichen Versiegelung bereits erfolgt. Ein Ausgleich durch eine Entsiegelung bisher unversiegelter Flächen ist nicht möglich.

8.2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes verläuft ein Graben, der am Westrand in einen weiteren in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Graben einmündet. Dieses Grabensystem dient der unmittelbaren Flächenentwässerung und führt nur temporär Wasser. Eine Verbindung zum übergeordneten Wassernetz ist nicht erkennbar, aber eine Ableitung in das System des südlich verlaufenden Radelbach ist wahrscheinlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein temporär wasserführendes Kleingewässer mit einer Wasserfläche von maximal 200 m². Dieses Kleingewässer ist vollständig in die Weidenutzung der umgebenden Grünlandfläche einbezogen und daher stark mit Nährstoffen belastet und verschlammt. Die Funktionseignung des Oberflächenwassers kann insgesamt mit gering – Stufe 1 eingeschätzt werden.

Grundwasser

Das Gemeindegebiet befindet sich in einem Bereich der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit. Oberflächennah stehen Sande und Geschiebelehm/-mergel an.

In den nördlichen Bereichen des Bebauungsplangebietes beträgt der Grundwasserflurabstand >2 – 5 m. Hier ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen weniger geschützt. Die südlichen Baugebiete befinden sich in einem Bereich mit einem Grundwasserflurabstand von >10 m. In Verbindung mit den darüberliegenden lehmigen Bodenschichten ist das Grundwasser relativ geschützt. In diesen Bereichen befindet sich auch ein potenziell nutzbares Grundwasserdargebot, aber mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit größer 100-150 mm/a nur mäßig.

Insgesamt kann das Grundwasserpotenzial für den Geltungsbereich mit mittel – Stufe 2 eingeschätzt werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Oberflächengewässer

Der in der Grünlandfläche verlaufender Graben geht durch die Bebauung vollständig verloren. Das Kleingewässer wird erhalten und durch die Schaffung eines adäquaten Umfeldes aufgewertet.

Die Ableitung des im Baugebiet anfallende Regenwassers muss über den Radelbach erfolgen, der südlich des Plangebietes verläuft. Dieser wurde in den vergangenen Jahren in großem Umfang renaturiert, womit auch ähnlich erhebliche Auswirkungen auf den Ort Rövershagen wie durch das Sommerhochwassers 2011 vermieden werden sollen.

Damit durch die zusätzlichen Wassermengen aus dem neuen Baugebiet keine Überlastung des Abflusssystems entsteht, ist eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung des anfallenden Regenwassers vorgesehen. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des Regenwassers eher nicht zu.

Der Radelbach ist auch über den Ablauf aus der KA Rövershagen betroffen. Hier sorgt die seit dem Jahr 2016 wieder in Betrieb genommene Phosphatfällung für eine sichere Einhaltung der Überwachungs- und Erklärungswerte.

Darüber hinaus gelangt die KA mit dem Anschluss von zusätzlich 190 Einwohnern aus dem zukünftigen Wohngebiet an ihre wasserrechtlich begrenzte Ausbaugröße von 4.999 Einwohnern (GK 2). Eine erforderliche Anpassung an die Größenklasse 3 zieht weitere verfahrenstechnische Optimierungen im Betrieb der Anlage nach sich, um die dann geltenden strengeren Grenzwerte der Abwasserentsorgung sicher einzuhalten. Vor diesem Hintergrund können aus wasserwirtschaftlicher Sicht zusätzliche negative Auswirkungen (im Sinne der WRRL) auf den Wasserkörper des Radelbachs voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend können die Auswirkungen auf Oberflächengewässer als mittel - Stufe 2 eingeschätzt werden. Es ergeben sich damit geringe Beeinträchtigungen - Stufe 1.

Grundwasser

Mit der Versiegelung von Bodenflächen kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Unter Beachtung der verbleibenden Offenlandflächen sind diese Auswirkungen als mittel einzuschätzen. Bei dem heutigen Stand der Technik sind Gefährdungen des Grundwassers durch austretende Schadstoffe als gering einzuschätzen. Bei der Nutzung der Grundstücke entsteht eine gewisse Gefährdung aus der Gartennutzung, hier speziell durch den Einsatz von Dünger- und Schädlingsbekämpfungsmitteln. Aufgrund der eher geringen Mengen können die Auswirkungen hier als mittel eingeschätzt werden. In größeren Teilen ist es Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Insgesamt ergeben sich mittlere Auswirkungen auf das Grundwasser - Stufe 2 und damit mittlere Beeinträchtigung – Stufe 2 - für das Schutzgut.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Die Auswirkungen können durch eine weitere Begrenzung der GRZ sowie das Festsetzen der Verwendung von versickerungsfähigem Material für Stellplätze und Nebenanlagen gemindert werden. Ein unmittelbarer Ausgleich der Beeinträchtigungen ist nicht möglich.

8.2.3 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Das Untersuchungsgebiet wird maritim beeinflusst und ist dem Klimagebiet der Mecklenburg-Vorpommerschen Küste und Westrügen zuzuordnen. Dieses Klimagebiet zeichnet sich im Vergleich zum angrenzenden Binnenland durch einen relativ ausgeglichenen Gang der Lufttemperatur, eine starke Luftbewegung, eine hohe Luftfeuchte und häufige Bewölkung aus. Das Land-Seewind-System, welches für einen großen Luftaustausch und die Wirksamkeit des Wärmepuffers Ostsee sorgt, reicht ca. 10 -15 km landeinwärts. Die mittlere Niederschlagsmenge der meteorologischen Station Warnemünde (1981 bis 2010) beträgt 616 mm, die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,2 °C (Deutscher Wetterdienst – Climate Data Center).

Der Plangeltungsbereich ist durch offenes Grünland geprägt. Dieses ist ein Kaltluftentstehungsgebiet. Bodenart, Bodenzustand, Bodenfeuchte und die Art der Bodenbedeckung beeinflussen den Temperaturverlauf. Durch die ausgeprägte Vegetationsschicht sind Temperaturschwankungen gedämpft. Eine entlastende Wirkung der entstehenden Kaltluft ist nicht erforderlich, da belastete Flächen in der eher locker bebauten Ortslage von Rövershagen fehlen. Die Leistungsfähigkeit/ Empfindlichkeit des Untersuchungsbereiches wird als gering eingeschätzt.

Daher wird dem Plangeltungsbereich nur eine geringe klimatische Bedeutung -Stufe 1 zugeordnet.

Prognose der Umweltauswirkungen

Wirkungen auf das Kleinklima ergeben sich durch die Bebauung, die Versiegelung und die Entwicklung weiterer vertikaler Strukturen. Durch die befestigten Flächen und Gebäude ergibt sich eine stärkere Erwärmung, eine Veränderung der Strahlungsbilanz und der Oberflächentemperatur. In Verbindung mit den weiteren vertikalen Strukturen werden die Kaltluftentstehung und der Horizontalluftaustausch stark vermindert. Aufgrund der insgesamt noch lockeren Bebauungsstruktur können die Auswirkungen als mittel - Stufe 2 eingeschätzt werden. Aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung ergeben sich geringe Beeinträchtigungen - Stufe 1.

8.2.4 Schutzgut Luft

Die Ermittlung der vorhandenen Immissionsvorbelastung durch das Landesmessnetz zeigt für die nächstgelegene und für Rövershagen repräsentative Landesmessstation Rostock – Stuthof, dass die Konzentrationen der gasförmigen Luftschadstoffe Schwefeldioxid (SO₂) und Stickstoffmonoxid (NO) auf einem sehr niedrigen Belastungsniveau liegen. Die maßgeblichen Immissionswerte der TA Luft bzw. der 39. BImSchV für SO₂ und NO₂ zum Schutz der menschlichen Gesundheit werden sicher eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Neben den Immissionswerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurden im betrachteten Zeitraum auch die Immissionswerte zum Schutz der Vegetation und von Ökosystemen aus Nr. 4.4.1 der TA Luft unterschritten.

Parameter	2011	2013	2014	2015	Grenzwert
SO ₂ [µg/m ³]	2	2	2	1	125
NO ₂ [µg/m ³]	14	11	11	10	40
O ₃ [µg/m ³]	141	153	167	196	180
Feinstaub PM 10 [µg/m ³]	21	16	19	16	50
Tage größer als 50 µg/m ³	22	3	5	7	35

Bezüglich Feinstaub (PM₁₀) und dessen Inhaltsstoffen liegt das Belastungsniveau an der Landesmessstation Stuthof auf einem niedrigen Niveau. Damit bestehen bezüglich Feinstaub (PM₁₀) und dessen Inhaltsstoffen keine Anzeichen für nachteilige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit.

Die Ergebnisse der Messungen zeigen für gasförmige, partikelförmige und deponierende Luftschadstoffe ein typisches Hintergrundbelastungsniveau von vorstädtisch geprägten Gebieten. Für alle dargestellten Luftschadstoffe liegt die Vorbelastung deutlich unter den TA Luft Grenzwerten und den Werten der 39. BImSchV.

Für das Schutzgut Mensch ergibt sich in Bezug auf die Luftqualität eine geringe Empfindlichkeit – Stufe 1.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die neue Wohnbebauung kann es zu Schadstoffemissionen aus den Heizungsanlagen kommen. Auch die Emissionen durch den Verkehr sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens zu vernachlässigen. Die Intensität dieser Wirkungen ist aufgrund des heutigen Standes der Technik als gering - Stufe 1 einzuschätzen. Damit ergeben sich nur geringe Beeinträchtigungen - Stufe 1.

8.2.5 Schutzgut Flora / Fauna

Bestandsaufnahme

Flora/Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von Grünlandflächen, die zum Teil brachgefallen sind, geprägt. Die intensiven Landwirtschaftsflächen haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Brachflächen besitzen eine mittlere Bedeutung. Das Kleingewässer ist an sich hochwertig, aber aufgrund der Einbeziehung in die weitere Nutzung erheblich beeinträchtigt.

Die Biotoptypen im Untersuchungsgebiet sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotoptypwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
4.5.3 Graben, zeitweise wasserführend, extensiv	3	4,0	Bebauungsrand	0,75
Entwässerungsgraben, nur zeitweise wasserführend, geringe bis keine Bewirtschaftung, teilweise zugewachsen				
5.4 Nährstoffreiches Stillgewässer	3	5,0	Bebauungsrand	0,75
Geschütztes Kleingewässer innerhalb der Weidefläche, durch fehlende Abgrenzung verschlammte, kein typischer Ufersaum, temporär wasserführend, nährstoffreich, Abwertung aufgrund der Verschlammung und Nutzung durch die Rinder				
9.2.3 Artenarmes Frischgrünland	1	1,5	Bebauungsrand	0,75-1,00
Dauergrünland, im Geltungsbereich und darüber hinaus dominierend, Nutzung als Rinderweide, mäßige Intensität, geringer Krautanteil, dauerhaft kurz gehalten				
9.2.4 Aufgelassenes Frischgrünland	2	2,0	Bebauungsrand	0,75-1,00
Dauergrünland, Nutzung seit mehr als einem Jahr aufgelassen, mäßiger Krautanteil, Gräser dominieren, Abwertung aufgrund Ablagerungen von Baumaterial				
10.1.4 Ruderaler Kriechrasen	2	2,5	Bebauungsrand	0,75
Gräserdominierte Brache, Quecke, Landreitgras, in einem kleinen Bereich Binsen, geringer Kräuteranteil dabei Brennnessel, vereinzelt Goldrute, sporadische Störungen durch Ablagerungen und Mahd in Teilflächen, daher Abwertung				
13.3.2 Artenarmer Zierrasen	0	0,9	Bebauungsrand	0,75
als Grünfläche ohne Zweckbestimmung ausgewiesene Fläche im Bebauungsplan Nr. 8, straßenbegleitenden Rasenflächen im Bereich des Sportplatzes, arten- und strukturarm, intensive Nutzung, keine Versiegelung				
13.8.4 Ziergarten	0	0,9	Bebauungsrand	0,75
Randbereiche des Baugebietes, von den angrenzenden Grundstücken mitgenutzt, häufig gemähter Rasen, Ablagerungen				
13.9.1 Sportplatz	0	0,8	Bebauungsrand	0,75
Randbereich des Sportplatzes am Gymnasium Rövershagen, intensiv gemähter Rasen, geringe Versiegelung durch Nebeneinrichtungen				
14.7.3 Wirtschaftsweg unversiegelt	0	0,6	Bebauungsrand	0,75
Zuwegung weitgehend unversiegelt, stark verdichtet				

Tabelle 8-1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Das Stillgewässer ist ein geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V und als Solches beim LUNG M-V erfasst.

Fauna

In den Jahren 2015 und 2016 erfolgte eine Erfassung relevanter Tierartengruppen im Geltungsbereich sowie der Umgebung des Bebauungsplanes durch das Gutachterbüro Martin Bauer [1].

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten in den Jahren 2015 und 2016 insgesamt 4 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um die Feldlerche (*Alauda arvensis*), den Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*), den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochropus*) und die Amsel (*Turdus merula*). Es handelt sich jeweils um vereinzelte Brutreviere, wobei aufgrund der intensiven Weidenutzung keine klare Abgrenzung erfolgen konnte bzw. keine erfolgreiche Nutzung des Reviers stattfand.

Nahrungsgäste

Das Gebiet wird von verschiedenen Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt. Dabei ist das Grünland als Nahrungsfläche für den Weißstorch von besonderer Bedeutung.

In der Nähe des Bebauungsplangebietes befand sich ein Horst des Weißstorchs auf einem Schornstein. Dieser Horst ist seit 2004 nicht mehr besetzt. Die Nisthilfe direkt an der Köhlerstrat wird nicht angenommen. Der nächstgelegene, genutzte Horst Standort befindet sich in Volkenshagen mit einer Entfernung von ca. 3 km. Die Nutzung des Grünlandes als Nahrungsraum wurde in den Jahren 2014, 2015 und 2016 mehrfach beobachtet. Aufgrund der Entfernung zum Horststandort besitzt der Raum aber nur eine nachgeordnete Bedeutung.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet konnten 2 Reptilienarten festgestellt werden, die Ringelnatter (*Natrix natrix*) und die Waldeidechse (*Lacerta vivipara*). Diese Arten sind als besonders geschützt und in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommern als gefährdet eingestuft. Aufgrund der fehlenden Habitatqualität scheint es sich aber nur um eine sporadische Nutzung als Nahrungsraum zu handeln. Eine Reproduktion konnte nicht nachgewiesen werden.

Amphibien

In dem im Plangeltungsbereich liegenden temporären Kleingewässer wurden der Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*) und der Teichmolch (*Triturus vulgaris*) nachgewiesen. Auf den weiteren Flächen im Plangeltungsbereich sowie in der weiteren Umgebung konnten weitere Amphibienarten beobachtet werden, die das Gebiet als Wanderkorridor nutzen.

Insgesamt besitzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Hinblick auf das Schutzgut Flora/Fauna eine mittlere Funktionseignung - Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

Flora/Biotope

Durch die Bebauung und Umnutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehen teilweise intensiv genutzte, aber auch extensiv genutzte Lebensräume von Pflanzen und Tieren vollständig verloren. Innerhalb der Gärten entstehen aber in kleinerem Umfang neue, strukturreiche Lebensräume. Außerdem werden der Bereich des temporären Kleingewässers mit einem Umfeld sowie nordöstlich befindliche Flächen aus der intensiven Nutzung herausgenommen und zu extensiven Lebensräumen entwickelt.

Vögel

Mit der Neubebauung kommt es zu einem Verlust von Grünlandflächen, die als Nahrungshabitat eine Bedeutung besitzen. In unmittelbarer Verlust von Lebensstätten artenschutzrelevanter Brutvogelarten ist aber nicht zu erwarten, da die Habitatausprägung nur suboptimal ist.

Mit der Reduzierung der Grünlandflächen wird ein Nahrungsraum des Weißstorches reduziert. Dieser hat aufgrund der Entfernung zum aktiven Horst nur eine nachgeordnete Bedeutung. Aufgrund der generellen Gefährdung der Art ist aber trotzdem eine gewisse Kompensation dieses Verlustes erforderlich.

Reptilien

Aufgrund des begrenzten Arteninventars kommt es eventuell zu geringfügigen baubedingten Beeinträchtigungen einzelner Individuen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ergibt sich nicht.

Amphibien

Das Kleingewässer innerhalb des Plangeltungsbereiches wird erhalten und es wird ein Umfeld entwickelt, das sich insbesondere als Sommerlebensraum für verschiedene Amphibienarten eignet. Es bleibt doch an den nördlich angrenzenden Grünlandkomplex angebunden, sodass auch die Wanderung der Amphibien zwischen den verschiedenen Lebensräumen erhalten bleibt.

Die Nutzungsintensität ist insgesamt als hoch - Stufe 3 einzuschätzen. In Verbindung mit der insgesamt mittleren Bedeutung als Lebensraum ergibt sich eine hohe Beeinträchtigung – Stufe 3.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Das Kleingewässer als geschütztes Biotop bleibt erhalten und bekommt in Form einer naturbelassenen Grünfläche ein gerade auch für Amphibien gut nutzbares Umfeld. Als Ausgleich für Eingriffe ist eine Aufwertung des Kleingewässers durch Entschlammung und die Anpflanzung von verschattenden Gehölzen vorgesehen.

8.2.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen mit der Umsetzung der Bebauung und Erschließung Eingriffe in Natur und Landschaft nach Paragraph 14 Bundesnaturschutzgesetz. Diese entstehen insbesondere durch den Verlust von Lebensräumen durch Versiegelung und Umnutzung.

Die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter werden als Eingriffe in die Biotop- und Nutzungstypen zusammenfassend betrachtet. Die Bilanzierung der Eingriffe sowie des Ausgleichs ist in dem entsprechenden Kapitel detailliert dargestellt.

Insgesamt entsteht ein Kompensationsbedarf von 99.303 m² Flächenäquivalent. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Kompensationsmaßnahmen mit einem Umfang von 12.004 m² Flächenäquivalent umgesetzt. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 145/4 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen (Ortseingang, östlich der B 105) wird ein Kompensationsdefizit in Höhe von 6.860 m² Flächenäquivalent durch Entwicklung einer naturnahen Grünfläche mit Gehölzpflanzung ausgeglichen. Das verbleibende Defizit in Höhe von 80.439 m² Flächenäquivalent wird durch Abbuchung von einem Ökokonto ausgeglichen.

8.2.7 Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in oder in der Nähe von Europäischen oder nationalen Schutzgebieten. Zu beachten ist das nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop, welches erhalten bleibt. Auf die Bedeutung wurde bereits im oberen Kapitel eingegangen.

8.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Nach physisch – geographischen Gesichtspunkten liegt das Untersuchungsgebiet in der Landschaftszone Ostseeküstenland.

Der Landschaftsbildraum ist eine größere Grünlandfläche, die im Norden und Westen durch Wald bzw. waldähnliche Gehölzstrukturen, im Süden und Osten durch die Bebauung der Ortslage Rövershagen begrenzt ist. Der Charakter ist damit bedingt naturnah, aber auch relativ ausgeräumt.

Insgesamt ergibt sich eine mittlere Bedeutung – Stufe 2 als landschaftlicher Freiraum.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Neubebauung wird der Ortsrand von Rövershagen nach Norden in den offenen Landschaftsraum ausgedehnt. Damit geht ein Teil des Landschaftsbildraumes verloren. Aufgrund der vorhandenen baulichen Prägung dieses Randes sind die Auswirkungen auf den Bildraum eher gering - Stufe 1. Damit ergeben sich geringe Beeinträchtigungen - Stufe 1.

8.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangeltungsbereich gibt es keine denkmalschutzrelevanten Objekte. Bereiche mit Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

8.2.10 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

Die Umgebung des Plangeltungsbereiches ist durch Wohngebiete und im Osten der Schule mit Sportanlagen als Lärmquelle geprägt. Die Erschließung des gesamten Ortsteils erfolgt über die Graal-Müritzer-Straße (L221). Für das vorhandene Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 8 ergibt sich eine hohe Empfindlichkeit - Stufe 3. Für die westlichen Bereiche der Ortslage ergibt sich eine mittlere Empfindlichkeit - Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der neuen Wohnbebauung kommt es ein zu einer Zunahme des Verkehrs auf der Heidestraße und dem Kräuterweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 8 sowie auf der Köhlerstrat. Anhand dieser Aufzählung ist bereits erkennbar, dass eine Verteilung des Verkehrs angestrebt wird. Für das vorhandene Wohngebiet ergibt sich damit nur eine relativ geringe Zunahme des Verkehrs und damit auch nur eine geringfügige Erhöhung der Lärmbelastung. Die Grenzwerte werden eingehalten. Auf der Köhlerstrat ist die Verkehrszunahme gegenüber der heutigen Situation ebenfalls gering, da diese das Gymnasium anbindet. Die Zunahme des Verkehrs auf der Graal-Müritzer Straße fällt aufgrund der relativ geringen Anzahl an Wohngebäuden und der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung auch nur gering aus. Die Auswirkungen auf das Schutzgut können damit als gering - Stufe 1 eingeschätzt werden. Insgesamt ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen - Stufe 2.

8.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt es bei der bisherigen Nutzung des Gebietes mit der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Damit bleibt es bei den heute vorhandenen Beeinträchtigungen und Belastungen, die sich im Wesentlichen aus den Flächennutzungen außerhalb des Geltungsbereiches ergeben.

8.4 Monitoring

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Planung eintreten, sind durch die Gemeinden gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Umweltministerium und Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg – Vorpommern, 2005) wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Das betrifft hier die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft über einen Zeitraum von 5 Jahren. Bei der Abbuchung von einem Ökokonto ist das Monitoring bereits bei der Umsetzung dieser Maßnahmen abgesichert.

8.5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Rövershagen plant die Erweiterung der Wohnbebauung im Bereich des Wohngebietes ‚Am Wiesengrund‘ in nördliche Richtung. Dazu wird für eine Fläche von ca. 7 ha nördlich der Bebauung der Bebauungsplan Nr. 8.1 aufgestellt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Folgenden tabellarisch dargestellt

<i>Schutzgut / Teilbereich</i>	<i>Funktionseignung Stufe 1 - 3</i>	<i>Nutzungsintensität Stufe 1 - 3</i>	<i>Beeinträchtigung Stufe 1 - 3</i>
Boden	Mittel - 2	Mittel - 2	Mittel - 2
Wasser			
- Oberflächenwasser	Gering - 1	Mittel - 2	Gering - 1
- Grundwasser	Mittel - 2	Mittel - 2	Mittel - 2
Klima	Gering - 1	Mittel - 2	Gering - 1
Luft	Gering - 1	Gering - 1	Gering - 1
Flora / Fauna	Mittel - 2	Hoch - 3	Hoch - 3
Eingriffe in Natur und Landschaft	Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Maßnahmen im Gebiet und die Abbuchung von einem Ökokonto kompensiert werden		
Schutzgebiete	Keine betroffen		
Landschaftsbild	Mittel - 2	Gering - 1	Gering - 1
Kultur- und Sachgüter	Gering - 1	Gering - 1	Gering - 1
Bevölkerung und Gesundheit	Mittel - 2	Gering - 1	Mittel - 2

Insgesamt ergeben sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zumeist geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter. Für das Schutzgut Flora/Fauna sind die Beeinträchtigungen hoch, aber bei Betrachtung der Ortsrandlage und der vorgesehenen Maßnahmen im Gebiet vertretbar.

9 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeindevertretung hat am 07.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8.1 aufzustellen. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) lag der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 09.01.2017 bis zum 10.02.2017 zur Einsichtnahme im Amt Rostocker Heide bereit. In dieser Zeit wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 23.12.2016 bis zum 08.01.2017 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie vom 22.12.2016 bis zum 14.02.2017 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 13.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Am 24.04.2017 ist der Entwurf des Bebauungsplans von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2017 bis zum 16.06.2015 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wird in der Zeit vom 28.04.2017 bis zum durch Aushang sowie am 27.04.2017 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 26.05.2017 nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Am 25.09.2017 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleichzeitig ist der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 8.1 gefasst worden.

10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die nachfolgenden Ausführungen enthalten eine Zusammenfassung der im bisherigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Belange mit einer kurzen Bewertung für das weitere Verfahren.

Hochwasserschutzrisikogebiet

Die EURAWASSER Nord GmbH hat darauf hingewiesen, dass der südliche Teil des Plangebietes in einer Senkenlage und gemäß Hochwasserschutzkonzeption Radelbach-Einzugsgebiet (Institut Biota, Ingenieurbüro Voss & Muderack 2012) im Hochwasserrisikogebiet liegt. Laut Konzept wird im Risikobereich keine Bebauung empfohlen.

Die Hochwasserschutzkonzeption berücksichtigte bei der Bewertung des Hochwasserrisikos die vorhandenen Geländehöhen. Im Zuge der Planverwirklichung ist eine Erhöhung des Geländes vorgesehen, um den höhenmäßigen Anschluss der Regenwasserleitungen an die vorhandene Vorflut verwirklichen zu können. Mit der höhenmäßigen Geländeanpassung befindet sich der südliche Teil des Plangebietes auf einer Höhe, die nicht mehr dem Hochwasserrisiko ausgesetzt ist.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg hat darauf hingewiesen, den Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang zu begrenzen. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen.

Die Gemeinde hat die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Vorfeld der Planung geprüft. Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Wiesengrund“ sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung analysiert worden. Die Ergebnisse sind im Abschnitt 4.2 der Begründung – Bodenschutzklausel / Umwidmungssperrklausel – dargelegt worden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen umfasst nur die Bereiche, die im FNP schon als Wohnbauflächen dargestellt sind. Für Maßnahmen zum Ausgleich wird ein Ökokonto herangezogen, so dass hierfür keine örtlichen Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

EU-Wasserrahmenrichtlinie

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt hat darauf hingewiesen, dass über die Abwasserentsorgung und die Regenwassereinleitung der nach WRRL berichtspflichtige Radelbach betroffen ist. Der Radelbach bildet den Wasserkörper WAUN-0300. Der natürliche Wasserkörper wurde in der Bestandsaufnahme 2013 mit schlecht (Klasse 5) bewertet. Die Ursachen liegen nach der umfangreichen Renaturierung des Gewässers vor allem in der schlechten Wasserqualität. Dies betrifft Abwassereinleitungen im Raum Rövershagen, die ungeklärt sind und die schlechte Reinigungsleistung der KA Rövershagen insbesondere für Phosphat. Die Orientierungswerte der OgeV¹ für Orthophosphat, Gesamtphosphat und Ammonium werden an der Landesmessstelle im Radelbach zum Teil sehr deutlich überschritten. Es besteht erheblicher Handlungsbedarf. In der Bewirtschaftungsplanung bis 2021 wurden entsprechende Maßnahmen festgelegt.

Da der negative Einfluss der KA Rövershagen nachgewiesen ist, wurde die Maßnahme WAUN-0300_05 Verbesserung der P-Elimination in der Bewirtschaftungsplanung bis 2021 der KA festgelegt. Bei einer weiteren Erhöhung des Anschlussgrades ohne Verbesserung der Abwasserreinigung ist mit einem verstärkten Stoffeintrag in den Radelbach zu rechnen. Daher sollte im B-Plan geprüft werden, ob das Verschlechterungsverbot bei Erhöhung des Anschlussgrades eingehalten wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei einem mit schlecht bewertetem Wasserkörper, jede Verschlechterung einer Qualitätskomponente eine Verschlechterung des Wasserkörpers bedeutet (Weserurteil EUGH).

Ein Grund für das Renaturierungsprojekt Radelbach waren die erheblichen Auswirkungen des Sommerhochwasser 2011 auf den Ort Rövershagen. Es sollte geprüft werden, ob die Oberflächenentwässerung des neuen Baugebietes zu einer Erhöhung der Hochwassergefährdung führt. Maßnahmen zum Wasserrückhalt sollten vorgesehen werden.

Der Warnow-Wasser- und Abwasserverband als Träger der Abwasserbeseitigungspflicht ist im Planverfahren beteiligt worden. Bezüglich der schlechten Reinigungsleistung der KA Rövershagen im Hinblick auf die Phosphatbestandteile ist mitgeteilt worden, dass seit dem Jahr 2016 die wieder in Betrieb genommene Phosphatfällung für eine sichere Einhaltung der Überwachungs- und Erklärungswerte sorgt.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass die KA mit dem Anschluss von zusätzlich 190 Einwohnern aus dem zukünftigen Wohngebiet an ihre wasserrechtlich begrenzte Ausbaugröße von 4.999 Einwohnern (GK 2) gelangt. Eine erforderliche Anpassung an die Größenklasse 3 zieht weitere verfahrenstechnische Optimierungen im Betrieb der Anlage nach sich, um die dann geltenden strengeren Grenzwerte der Abwasserentsorgung sicher einzuhalten.

Vor diesem Hintergrund können aus wasserwirtschaftlicher Sicht zusätzliche negative Auswirkungen (im Sinne der WRRL) auf den Wasserkörper des Radelbachs voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Naturschutzbelange

Die untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass nördlich an das Plangebiet angrenzend eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die Gemeinde Rövershagen sollte prüfen, ob im Rahmen eines freiwilligen Flächentauschs auf diese Flächen zugegriffen werden kann um hier eine Nahrungsfläche für den Weißstorch und einen hochwertigen Lebensraum für Amphibien zu entwickeln. Diese Fläche wäre dann gleichzeitig als externe Kompensationsmaßnahme für den B-Plan anrechenbar. Weiterhin sollte geprüft werden, ob die Fläche WA 1 mit einem Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getauscht werden kann, damit die ausgewiesene Biotopfläche nicht von zwei Seiten bebaut wird.

Weiterhin werden Hinweise zum Artenschutzgutachten und zum Untersuchungsbedarf für Zauneidechsen gegeben (Nachkartierung April – Mitte Mai). Der Verlust des Grünlands als Lebensraum für Amphibien und Nahrungsfläche zahlreicher Vogelarten ist durch Neuanlage von Grünland im Sinne der Eingriffsregelung auszugleichen.

Der nicht überplante 20 m breite Korridor zwischen der östlichen B-Plan Grenze und dem Zaun des Gymnasiums sollte als Verbindung zwischen der Kompensationsfläche des B-Plans Nr. 8 und der offenen Landschaft erhalten bleiben, damit die dortige Kompensationsfläche nicht isoliert wird und an Wert verliert. Inwieweit hier eine externe Kompensationsmaßnahme möglich ist, sollte die Gemeinde prüfen.

Die Gemeinde hat die Hinweise der Naturschutzbehörde geprüft. Die Inanspruchnahme der nördlich gelegenen Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes ist derzeit nicht möglich. Die Gemeinde hat keinen Zugriff auf die erforderlichen Flächen. Die Gemeinde verfügt auch nicht über geeignete Tauschflächen. Es ist vorgesehen den Ausgleich für Eingriffsfolgen durch Abbuchung von einem bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökokonto vorzunehmen, welches die Schaffung von Grünland zum Inhalt hat. Dadurch kann die Inanspruchnahme von Grünlandflächen entsprechend ausgeglichen werden.

Die Inanspruchnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Wohnbaufläche anstelle des WA 1 ist nicht möglich, weil eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan fehlt. Der Bebauungsplan könnte so nicht aus dem FNP entwickelt werden. Als Puffer zur benachbarten Wohnbebauung sind die an das Biotop angrenzenden Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt worden. Hier ist eine Wiesen-/Weidefläche mit Anlage von Lesesteinhaufen zu entwickeln. Eine Verbindung des Biotops zum landschaftlichen Freiraum ist zwar eingeschränkt, aber im Norden zur Landwirtschaftsfläche gegeben.

Für den 20 m Streifen zwischen dem Plangebiet und der jetzigen Fläche des Gymnasiums besteht eine Kaufoption des Landkreises Rostock für die Neugestaltung des Gymnasiums (Abriss und Neubau). Eine Nutzung als Kompensationsfläche ist nicht möglich.

verkehrliche Belange

Seitens der unteren Verkehrsbehörde sind folgende Anregungen vorgebracht worden:

- prüfen, ob eine Anbindung nur an Köhlerstrat ausreicht

Eine Anbindung des neuen Plangebietes an das bestehende Plangebiet im Wiesengrund wird für zweckmäßig und erforderlich gehalten. Dadurch kann der Verkehr in mehrere Richtungen aufgeteilt werden.

Die geringen Querschnitte im bestehenden Wohngebiet sind gewollt und tragen damit auch zur Verkehrsberuhigung bei. Das Überfahren straßenbegleitender Gehwege muss im Rahmen der verkehrlichen Überwachung weiter beobachtet werden, um ggf. Maßnahmen festlegen zu können.

- prüfen, ob ein Kreisel mit 15 m Außendurchmesser den Anforderungen genügt, Mittelinsel muss überfahrbar sein

Im Entwurf des Bebauungsplans ist auf den Kreisverkehr zugunsten von zwei dreiarmligen Knotenpunkten verzichtet worden. Die an den Kreisel angrenzenden Grundstücke hätten nur schwer vermarktet werden können. Mit den beiden Knotenpunkten kann das Befahren der Erschließungsstraße auch mit größeren Fahrzeugen gewährleistet werden.

- pro 3 - 6 WE einen Stellplatz im öffentlichen Bereich vorsehen (8 bis 17 Stellplätze)

Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen für die Einordnung von öffentlichen Parkständen festgesetzt worden. Insgesamt ist dort die Unterbringung von 30 öffentlichen Parkständen möglich. Nach dem aktuellen Parzellierungsplan sind 58 Grundstücke vorgesehen. Damit ist je 2 WE ein öffentlich nutzbarer Stellplatz verfügbar.

- Anbindung an Köhlerstrat darf keine Auswirkung auf Anbindung der Stellplatzfläche haben (Ineinandergreifen von Ausrundungen)

Die Bordausrundung der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße A) ist im Bebauungsplan ohne Normcharakter dargestellt worden. Sie greift nicht in die danebenliegende Bordausrundung des Parkplatzes ein.

- Auf § 3 Garagenverordnung wird bezüglich der Zulässigkeit von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenze hingewiesen (3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche).

Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass offene und geschlossene Garagen erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

- Höhe straßenseitiger Einfriedungen auf max. 0,8 m begrenzen zur Sicherstellung ausreichen der Sichtbeziehungen bei Ausfahrt und an Einmündungen

Der Hinweis zur Höhe straßenseitiger Einfriedungen wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass straßenseitige Einfriedungen, die über ein Maß von 0,8 m hinausgehen, blickdurchlässig auszuführen sind (z.B. Maschendraht).

Belange der Nachbargemeinden

Die Hansestadt Rostock hat in ihren Stellungnahmen vom 22.02.2017 zum Vorentwurf und vom 24.07.2017 zum Entwurf des Bebauungsplans mitgeteilt, dass sie als Oberzentrum und Siedlungsschwerpunkt durch die Planung in ihren Belangen wesentlich beeinträchtigt wird und ihre Interessen nicht gewahrt sieht.

Wohnentwicklungen seien im Stadt-Umland-Raum Rostock generell auf den Programmsatz RREP 4.1 (2) - Wohnbauflächenentwicklung außerhalb zentraler Orte - abzustellen. Die festgelegte Eigenbedarfsgrenze von 3 Prozent soll dabei, bezogen auf eine Zunahme des Wohnungsbestandes mit Stichtag 31.12.2009, für die Gemeinden ohne zentralörtlichen Status nicht überschritten werden. Abweichend hiervon wird die Gemeinde Rövershagen im SUR Entwicklungsrahmen als ein geeigneter Standort für eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnflächenentwicklung festgelegt, wobei die Inanspruchnahme des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs jedoch nur im Rahmen interkommunaler Abstimmungen und Vereinbarungen realisiert werden darf.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB bestünde die Pflicht, die kommunalen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung seien von den Gemeinden zu beachten und würden nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen.

Mit der vorliegenden Planung sollen 4,68 ha Nettobauland planungsrechtlich vorbereitet werden. Bei einem Orientierungswert von 20 Wohneinheiten je Hektar Wohnbaufläche könnten somit 94 Wohneinheiten neu entstehen. Nach dem Wohnflächenmonitoring des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock wurde der Eigenbedarf der Gemeinde Rövershagen bereits heute um rund 70 Wohneinheiten überschritten. In Summation hätte die Gemeinde Rövershagen damit ihren Wohnungsbestand seit dem Stichtag 31.12.2009 um rund 20% (197 Wohneinheiten) erhöht. Dies sei eine wesentliche und damit – auch mit Blick auf die weiteren Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock – unverhältnismäßige Überschreitung des Eigenbedarfs. Die Hansestadt Rostock würde durch die vorliegende Planung als Oberzentrum und Regiopole erheblich in ihrer Funktion als Siedlungsschwerpunkt beeinträchtigt (LEP Ps. Z 3.2(3), RREP Ps. G 4.1 (1)), zumal die Planung auch auf einen weiteren übergemeindlichen Zuzug abzielt. Die Hansestadt Rostock rät der Gemeinde Rövershagen deshalb von der Planung Abstand zu nehmen.

Hierzu ist folgendes festzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 8.1 der Gemeinde Rövershagen setzt auf einer Fläche von insgesamt ca. 4,68 ha Nettobauland allgemeine Wohngebiete fest. Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 8.1 ist die Errichtung eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes, bestehend aus freistehenden Einzelhäusern. Um dies zu verwirklichen sind Doppel- und Reihenhäuser ausgeschlossen worden. Der Bebauungsplan setzt überdies eine GRZ von 0,3 fest. Die Grundstücke sollen eine Größe von 750 m² möglichst nicht unterschreiten. Diese Größe resultiert aus den Erfahrungswerten des Bedarfs im benachbarten Wohngebiet „Im Wiesengrund“ (siehe Begründung Abschnitt 6.4). Das sind rechnerisch 62 Einzelgrundstücke. Nach den jetzigen Parzellierungsvorstellungen sind 58 Einzelgrundstücke geplant, da in Teilbereichen des Plangebietes auch größere Grundstücke sinnvoll sind. Die Gemeinde ist Eigentümerin aller Flächen im Plangebiet und kann die Parzellierungsvorstellungen im Rahmen des Planvollzugs sichern. 94 Wohneinheiten, wie von der Hansestadt Rostock befürchtet, sind nicht das Planungsziel der Gemeinde Rövershagen. Hinzu kommt, dass der von der Hansestadt Rostock angesetzte Rechenansatz von 20 Wohneinheiten je ha Wohnbaufläche viel zu hoch gegriffen ist. Unklar ist auch welche Bezugsfläche diesem Wert im Rahmen der Bebauungsplanung zugrunde zu legen ist, weil der Begriff Wohnbaufläche der Flächennutzungsplanung entnommen ist (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). Selbst wenn die festgesetzte Baugebietsfläche (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemeint sein sollte, würde dies eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 500 m² bedeuten. Eine solche dichte Gebietsentwicklung strebt die Gemeinde Rövershagen nicht an. Auch in der Flächennutzungsplanung kann ein Dichtewert von 20 Wohneinheiten je ha Wohnbaufläche allenfalls im Geschoßwohnungsbau Anwendung finden, weil Wohnbauflächen die notwendigen Verkehrs-, Grün-, Versorgungs- und Gemeinbedarfsflächen beinhalten und in der Regel den Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassen.

Im Stadt-Umland Entwicklungsrahmen zählt die Gemeinde Rövershagen zu den privilegierten Standorten, an denen neben der vorrangigen Sicherung der Entwicklung der Kernstadt und der Eigenentwicklung der Umlandgemeinden über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen

ausgewiesen werden können. Mit der Leitlinie 1 im Kapitel II. A1 Wohnentwicklung des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock vom November 2011 ist die Gemeinde Rövershagen im Sinne des RREP-Programmsatz Z 3.1.2(3) – Wohnbauflächenentwicklung im Stadt-Umland-Raum, als Standort für eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung privilegiert worden.

Im Entwicklungsrahmen wird hierzu ausgeführt: *„Über den Eigenbedarf hinausgehende Neuausweisungen von Wohnbauflächen sind auf Grund der Flächenreserven in den Bauleitplänen und in den Innenbereichen auf die in Leitlinie 1 benannten Orte Rövershagen, Kritzmow und Ostseebad Nienhagen zu beschränken.“*

„Die ermittelten Flächenreserven (vgl. Tabellen II. A1-8 und II. A1-9 und Kapitel 1.2) resultiert aus den Bauleitplanungen und der verfügbaren Innenbereichsflächen der Gemeinden.“

Die Gemeinde Rövershagen hat die Wohnbaufläche W 2 bereits 1999 im seit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan bauleitplanerisch gesichert und bislang nur z.T. mit dem Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet „Im Wiesengrund“ ausgeschöpft. Die jetzt für den B-Plan Nr. 8.1 in Aussicht genommene Fläche ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt somit die Aktivierung eines noch bestehenden Potenzials im Sinne der vorstehend thematisierten Flächenreserven dar. Diese im Stadt-Umland-Forum interkommunal abgestimmte Vorgehensweise hat auch die Hansestadt Rostock mit der Unterzeichnung der gemeinsamen Erklärung zum Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen und den darin enthaltenen Leitlinien legitimiert.

In der aktuellen Fassung der Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung (Stand:August 2017) ist die Gemeinde Rövershagen weiterhin Standort (Siedlungsschwerpunkt) für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung.

Die Gemeinde Rövershagen hat durch die damalige Funktion als ländlicher Zentralort nach wie vor wichtige Versorgungsaufgaben und ist immer noch Siedlungsachsenendpunkt. Die vorliegende Planung zielt daher auch darauf ab, die auf der Grundlage der Privilegierung getätigten Investitionen langfristig zu sichern. Die Gemeinde Rövershagen verfügt über eine Grundschule, über eine Regionalschule sowie über ein Gymnasium. Weiterhin existieren in der Gemeinde eine Kindertagesstätte sowie ein Hort. In Rövershagen gibt es ein Freizeit- und Familienzentrum mit Bibliothek, ein Altenhilfezentrum, Ärzte sowie ein Gemeindehaus mit Apotheke und Dienstleistungen. Diese infrastrukturelle Ausstattung, die nicht zuletzt durch den ursprünglichen Status der Gemeinde als ländlicher Zentralort entstanden ist, muss langfristig gesichert werden.

Die Hansestadt Rostock sieht sich als Oberzentrum und Regiopole und mithin als Siedlungszentrum (LEP Z 3.2 (3), RREP MMR G 4.1 (1) durch die Planung in ihren Belangen wesentlich beeinträchtigt. Nach Programmsatz LEP Z 3.2(3) wird die Hansestadt Rostock als Oberzentrum mit den zugehörigen Verflechtungsbereichen (Mittelbereich und Oberbereich) festgelegt. Der Programmsatz RREP MMR G 4.1(1) bestimmt, dass die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die zentralen Orte konzentriert werden soll. Gleichzeitig bestimmt Programmsatz RREP MMR Z 3.1.2 (3) aber auch, dass außerhalb des Oberzentrums Rostock im Stadt-Umland-Raum Rostock eine weitere Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus, nur durch interkommunale Abstimmungen zulässig ist. Diese interkommunalen Abstimmungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Rövershagen haben bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans Rövershagen stattgefunden. Auch die Privilegierung der Gemeinde Rövershagen im SUR-Entwicklungsrahmen und die damit verbundene Ausweisung von Wohnbauflächen hat die Hansestadt Rostock mit der Unterzeichnung der gemeinsamen Erklärung mitgetragen.

Die Hansestadt Rostock hat mitgeteilt sie sei bereit, nach einer Lösung zu suchen, die einen angemessenen Interessenausgleich beinhalten würde. Wie diese Lösung aussehen soll, ist im 4. Stadt-Umland-Forum zwischen der Hansestadt Rostock und den Umlandgemeinden ausführlich erörtert worden.

Bis 2020 wolle die Stadt 6.000 neue Wohnungen bauen, dies decke aber auch aus Sicht der Hansestadt Rostock nicht den regionalen Bedarf. Den Umlandgemeinden sei daher ein Wachstum analog zur Hansestadt zuzugestehen, wobei aber ein finanzieller Ausgleich in Höhe von 700 – 1.500 € (durchschnittlich 1.000 €) je neu angesiedeltem Einwohner pro Jahr zukünftig an die Hansestadt zu zahlen sei für Leistungen, welche die Stadt für die Einwohner der Umlandgemeinden erbringe.

Dieser Ausgleich soll bilateral mit jeder Umlandgemeinde festgelegt werden, und sich an den zusätzlichen Einnahmen der Gemeinde für jeden neuen Einwohner orientieren. Einbezogene Berechnungsgrundlage seien das Realsteuer-Ist-Aufkommen, der Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer, die Steuereinnahmekraft sowie die FAG-Zuweisungen. Bei ca. 1.500 neuen Einwohnern im Umland sei von einer Zahlung in Höhe von ca. 1,5 Mio € pro Jahr auszugehen. Dies entspräche in etwa der Höhe der ehemaligen Stadt-Umland Umlage. (Auszug aus dem Protokoll der 4. Stadt-Umland-Forums v. 05.12.2016)

11 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamt- fläche in %
WA 1	2.543	
WA 2	14.848	
WA 3	6.282	
WA 4	9.563	
WA 5	4.704	
WA 6	5.625	
WA 7	3.228	
allgemeine Wohngebiete	46.793	65,9
Verkehrsflächen	9.856	12,4
Flächen für die Regenwasserrückhaltung	3.295	
Maßnahmefläche	8.933	
Grünflächen	1.499	21,7
Geltungsbereich gesamt	70.376	100

12 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

12.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rövershagen.

12.2 Verträge

Zwischen der Gemeinde Rövershagen, dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH ist ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Plangebietes abzuschließen.

12.3 Kosten und Finanzierung

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Gemeinde Rövershagen. Die hierfür anfallenden Kosten werden auf den Grundstücksverkaufspreis umgelegt.

13 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Bodenschutz/Altlasten

Die ehemalige Stallanlage ist vollständig zurückgebaut worden. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. Werden dennoch bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. April 2016 (BGBl. I S. 569) geändert worden ist, verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

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.

Für das bei der geplanten Entschlammung des gesetzlich geschützten Biotops anfallende Sediment ist eine Untersuchung in Abhängigkeit zur beabsichtigten Verwertung, erforderlich. Die Untersuchungsergebnisse sind bei der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

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)).

zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden

Auf landwirtschaftlichen Böden, die für Baumaßnahmen zeitweilig in Anspruch genommen werden, ist die landwirtschaftliche Nutzung nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.

vorhandene Drainagesysteme

Es ist darauf zu achten, dass die Funktionstüchtigkeit evtl. vorhandener Drainagesysteme erhalten bleibt. Evtl. aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Für die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in die Vorflut ist bei der unteren Wasserbehörde eine „Wasserrechtliche Erlaubnis“ gem. § 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) zu beantragen.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Evt. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 WHG dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
 - b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird
- Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (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 Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

Lage des Plangebietes im grenznahen Raum

Das Plangebiet befindet sich 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 und gelten bundesweit.

Bepflanzungen im Bereich von Leitungstrassen

Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren.

14 ANLAGEN

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Rövershagen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 für die Erweiterung des Wohngebietes "Im Wiesengrund" beschlossen. Damit soll eine Erweiterung der Wohnbebauung in nördlichen Richtung ermöglicht werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG entstehen, die gemäß § 1a BauGB auf der Ebene der Bauleitplanung auf ihre Zulässig- Vermeid- und Ausgleichbarkeit geprüft werden müssen.

Methodik:

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7,4 ha. In 7 Teilflächen werden Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 und einer Gesamtfläche von ca. 5,5 ha ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über eine Straße, die an das angrenzende Wohngebiet im Süden anbindet. Zusätzlich entsteht eine Straßenanbindung nach Osten an die Köhlerstrat. Für die gefahrlose Ableitung des anfallenden Regenwassers wird eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung ausgewiesen.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Bebauung und Versiegelung bisher unversiegelter Fläche und durch die Umnutzung von Flächen.

1.2 Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotoptypwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
4.5.3 Graben, zeitweise wasserführend, extensiv Entwässerungsgraben, nur zeitweise wasserführend, geringe bis keine Bewirtschaftung, teilweise zugewachsen	3	4,0	Bebauungsrand	0,75
5.4 Nährstoffreiches Stillgewässer Geschütztes Kleingewässer innerhalb der Weidefläche, durch fehlende Abgrenzung verschlammte, kein typischer Ufersaum, temporär wasserführend, nährstoffreich, Abwertung aufgrund der Verschlammung und Nutzung durch die Rinder	3	5,0	Bebauungsrand	0,75
9.2.3 Artenarmes Frischgrünland Dauergrünland, im Geltungsbereich und darüber hinaus dominierend, Nutzung als Rinderweide, mäßige Intensität, geringer Krautanteil, dauerhaft kurz gehalten	1	1,5	Bebauungsrand	0,75-1,00
9.2.4 Aufgelassenes Frischgrünland Dauergrünland, Nutzung seit mehr als einem Jahr aufgelassen, mäßiger Krautanteil, Gräser dominieren, Abwertung aufgrund Ablagerungen von Baumaterial	2	2,0	Bebauungsrand	0,75-1,00
10.1.4 Ruderaler Kriechrasen Gräserdominierte Brache, Quecke, Landreitgras, in einem kleinen Bereich Binsen, geringer Kräuteranteil dabei Brennnessel, vereinzelt Goldrute, sporadische Störungen durch Ablagerungen und Mahd in Teilflächen, daher Abwertung	2	2,5	Bebauungsrand	0,75
13.3.2 Artenarmer Zierrasen als Grünfläche ohne Zweckbestimmung ausgewiesene Fläche im Bebauungsplan Nr. 8, straßenbegleitenden Rasenflächen im Bereich des Sportplatzes, arten- und strukturarm, intensive Nutzung, keine Versiegelung	0	0,9	Bebauungsrand	0,75
13.8.4 Ziergarten Randbereiche des Baugebietes, von den angrenzenden Grundstücken mitgenutzt, häufig gemähter Rasen, Ablagerungen	0	0,9	Bebauungsrand	0,75
13.9.1 Sportplatz Randbereich des Sportplatzes am Gymnasium Rövershagen, intensiv gemähter Rasen, geringe Versiegelung durch Nebeneinrichtungen	0	0,8	Bebauungsrand	0,75
14.7.3 Wirtschaftsweg unversiegelt Zuwegung weitgehend unversiegelt, stark verdichtet	0	0,6	Bebauungsrand	0,75

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Biotoptyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Kompensationsflächenbedarf gesamt				54.808 m² Fläche				99.303
Kompensationsflächenbedarf Wohngebiete				46.307 m² Baufläche				80.155
Wohngebiet WA 1	GRZ	0,30	2.545 m² Baufläche				4.383	
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	2.526						
Biotopverlust durch Versiegelung		1.137	1	1,5	0,5	1	2	2.274
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		1.389	1	1,5	0,0	1	1,5	2.084
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	19						
Biotopverlust durch Versiegelung		9	1	1,5	0,5	0,75	1,5	14
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		10	1	1,5	0,0	0,75	1,125	11
Wohngebiet WA 2	GRZ	0,30	14.632 m² Baufläche				24.177	
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	12.165						
Biotopverlust durch Versiegelung		5.474	1	1,5	0,5	1	2	10.948
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		6.691	1	1,5	0,0	1	1,5	10.037
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	2.467						
Biotopverlust durch Versiegelung		1.110	1	1,5	0,5	0,75	1,5	1.665
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		1.357	1	1,5	0,0	0,75	1,125	1.527
Wohngebiet WA 3	GRZ	0,30	6.281 m² Baufläche				10.672	
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	477						
Biotopverlust durch Versiegelung		215	1	1,5	0,5	0,75	1,5	323
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		262	1	1,5	0,0	0,75	1,125	295
Aufgelassenes Frischgrünland	9.2.4	4.821						
Biotopverlust durch Versiegelung		2.169	2	2,0	0,5	0,75	1,875	4.067
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		2.652	2	2,0	0,0	0,75	1,5	3.978
Ruderaler Kriechrasen	10.1.4	983						
Biotopverlust durch Versiegelung		442	2	2,5	0,5	0,75	2,25	995
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		541	2	2,5	0,0	0,75	1,875	1.014
Wohngebiet WA 4	GRZ	0,30	9.561 m² Baufläche				18.071	
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	1.673						
Biotopverlust durch Versiegelung		753	1	1,5	0,5	1	2	1.506
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		920	1	1,5	0,0	1	1,5	1.380
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	574						
Biotopverlust durch Versiegelung		258	1	1,5	0,5	0,75	1,5	387
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		316	1	1,5	0,0	0,75	1,125	356
Aufgelassenes Frischgrünland	9.2.4	4.020						
Biotopverlust durch Versiegelung		1.809	2	2,0	0,5	1	2,5	4.523
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		2.211	2	2,0	0,0	1	2	4.422

Biototyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Aufgelassenes Frischgrünland	9.2.4	3.294						
Biotopverlust durch Versiegelung		1.482	2	2,0	0,5	0,75	1,875	2.779
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		1.812	2	2,0	0,0	0,75	1,5	2.718
Wohngebiet WA 5	GRZ	0,30					4.548 m² Baufläche	8.427
Aufgelassenes Frischgrünland	9.2.4	2.319						
Biotopverlust durch Versiegelung		1.044	2	2,0	0,5	0,75	1,875	1.958
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		1.275	2	2,0	0,0	0,75	1,5	1.913
Ruderaler Kriechrasen	10.1.4	2.229						
Biotopverlust durch Versiegelung		1.003	2	2,5	0,5	0,75	2,25	2.257
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		1.226	2	2,5	0,0	0,75	1,875	2.299
Wohngebiet WA 6	GRZ	0,30					5.576 m² Baufläche	9.603
Graben, zeitweise wasserführend, extensiv	4.5.3	442						
Biotopverlust durch Versiegelung		199	3	4,0	0,5	0,75	3,375	672
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		243	3	4,0	0,0	0,75	3	729
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	976						
Biotopverlust durch Versiegelung		439	1	1,5	0,5	0,75	1,5	659
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		537	1	1,5	0,0	0,75	1,125	604
Aufgelassenes Frischgrünland	9.2.4	4.158						
Biotopverlust durch Versiegelung		1.871	2	2,0	0,5	0,75	1,875	3.508
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		2.287	2	2,0	0,0	0,75	1,5	3.431
Wohngebiet WA 7	GRZ	0,30					3.164 m² Baufläche	4.822
Graben, zeitweise wasserführend, extensiv	4.5.3	342						
Biotopverlust durch Versiegelung		154	0	0,9	0,5	0,75	1,05	162
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		188	0	0,9	0,0	0,75	0,675	127
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	471						
Biotopverlust durch Versiegelung		212	1	1,5	0,5	0,75	1,5	318
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		259	1	1,5	0,0	0,75	1,125	291
Aufgelassenes Frischgrünland	9.2.4	2.351						
Biotopverlust durch Versiegelung		1.058	2	2,0	0,5	0,75	1,875	1.984
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		1.293	2	2,0	0,0	0,75	1,5	1.940
Verkehrsfläche Straße	GRZ	0,90					8.426 m² Fläche	14.744
Graben, zeitweise wasserführend, extensiv	4.5.3	147						
Biotopverlust durch Versiegelung		132	3	4,0	0,5	0,75	3,375	446
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		15	3	4,0	0,0	0,75	3	45
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	3.993						
Biotopverlust durch Versiegelung		3.594	1	1,5	0,5	0,75	1,5	5.391
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		399	1	1,5	0,0	0,75	1,125	449

Biototyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m²
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	588						
Biotopverlust durch Versiegelung		529	1	1,5	0,5	1	2	1.058
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		59	1	1,5	0,0	1	1,5	89
Aufgelassenes Frischgrünland	9.2.4	2.759						
Biotopverlust durch Versiegelung		2.483	2	2,0	0,5	0,75	1,875	4.656
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		276	2	2,0	0,0	0,75	1,5	414
Ruderaler Kriechrasen	10.1.4	330						
Biotopverlust durch Versiegelung		297	2	2,5	0,5	0,75	2,25	668
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		33	2	2,5	0,0	0,75	1,875	62
Artenarmer Zierrasen	13.3.2	504						
Biotopverlust durch Versiegelung		454	0	0,9	0,5	0,75	1,05	477
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		50	0	0,9	0,0	0,75	0,675	34
Sportplatz	13.9.1	930						
Biotopverlust durch Versiegelung		837	0	0,8	0,5	0,75	0,975	816
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		93	0	0,8	0,0	0,75	0,6	56
Wirtschaftsweg unversiegelt	14.7.3	105						
Biotopverlust durch Versiegelung		95	0	0,6	0,5	0,75	0,825	78
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		10	0	0,6	0,0	0,75	0,45	5
Verkehrsfläche Fußweg	GRZ	0,90					75 m² Fläche	166
Ruderaler Kriechrasen	10.1.4	75						
Biotopverlust durch Versiegelung		68	2	2,5	0,5	0,75	2,25	153
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		7	2	2,5	0,0	0,75	1,875	13
Fläche für Versorgungsanlagen							3.295 m² Fläche	4.238
Graben, zeitweise wasserführend, extensiv	4.5.3	470						
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		470	0	0,0	0,0	0,75	0	0
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	2.004						
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		2.004	1	1,5	0,0	1	1,5	3.006
Aufgelassenes Frischgrünland	9.2.4	821						
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		821	2	2,0	0,0	0,75	1,5	1.232

2.2 Biotopbeeinträchtigungen

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biototypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.

Im Normalfall sind nur Wertbiotope mit einer Wertstufe ≥ 2 zu berücksichtigen. Derartige Biotope sind im Wirkungsbereich nicht vorhanden.

2.3 Zusammenfassung des Kompensationsflächenbedarfs

Flächenäquivalent für Biotopverluste durch 80.155 m²

Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen (2.2): 0 m²

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt 80.155 m²

3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (k x w)	Flächenäquivalent in m ²
Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches							12.004
Entwicklung einer naturnahen, extensiv genutzten Wiesenfläche innerhalb der Maßnahmefläche mit Lesesteinhaufen		8.934	1	1,5	0,7	1,05	9.381
Aufwertung des Umfeldes des Kleingewässers, Bepflanzung und Entschlammung des Kleingewässers innerhalb der naturbelassenen Grünfläche		1.499	2	2,5	0,7	1,75	2.623
Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches							87.299
Entwicklung einer naturnahen Grünfläche auf einer Teilfläche des Flurstückes 145/4, Flur 1 Gemarkung Rövershagen, geringe Abwertung aufgrund höherer Ausgangswertigkeit in Teilbereichen, andererseits Berücksichtigung der zurückzubauenden Versiegelungen		4.900	2	2,0	0,7	1,40	6.860
Abbuchung vom Ökokonto LRO-027 'Sandmagerrasen an der Nebel bei Kirch Rosin'							80.439
							99.303

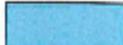
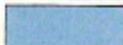
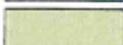
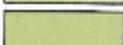
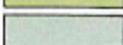
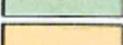
4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	99.303
Gesamtumfang der Kompensation	99.303
Überschuss(+)/Differenz(-)	0

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben, können mit der Abbuchung von einem Ökokonto vollständig ausgeglichen werden.



Bestand

-  Einzelbaum
-  4.5.3 Graben, trocken gefallen oder zeitweise wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung (FGX)
-  5.4 Nährstoffarme Stülgewässer (SE)
-  9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GWA)
-  9.2.4 Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)
-  10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK)
-  13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
-  13.9.1 Sportplatz (PZO)
-  14.7.3 Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt (OVU)



Beschreibung der Maßnahme:

Auf dem Flurstück 145/4, Flur 1 Gemarkung Rövershagen, plant der Wasser- und Bodenverband 'Untere Warnow - Küste' den Ausbau des im Norden befindlichen Grabens im Zuge des Bauvorhabens 'Verbesserung des Hochwasserschutzes in Rövershagen'. Die verbleibende Fläche des im Eigentum der Gemeinde Rövershagen befindlichen Flurstückes soll als Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, die mit der Umsetzung des B-Planes Nr. 8.1 'Im Wiesengrund' entstehen.

Die als Ausgleichsmaßnahme nutzbare Fläche spart den Gehölzbestand entlang der Gleise im Osten aus, da hier keine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes möglich ist.

Die als Ausgleichsmaßnahme verfügbare Fläche beträgt 4.900 m².

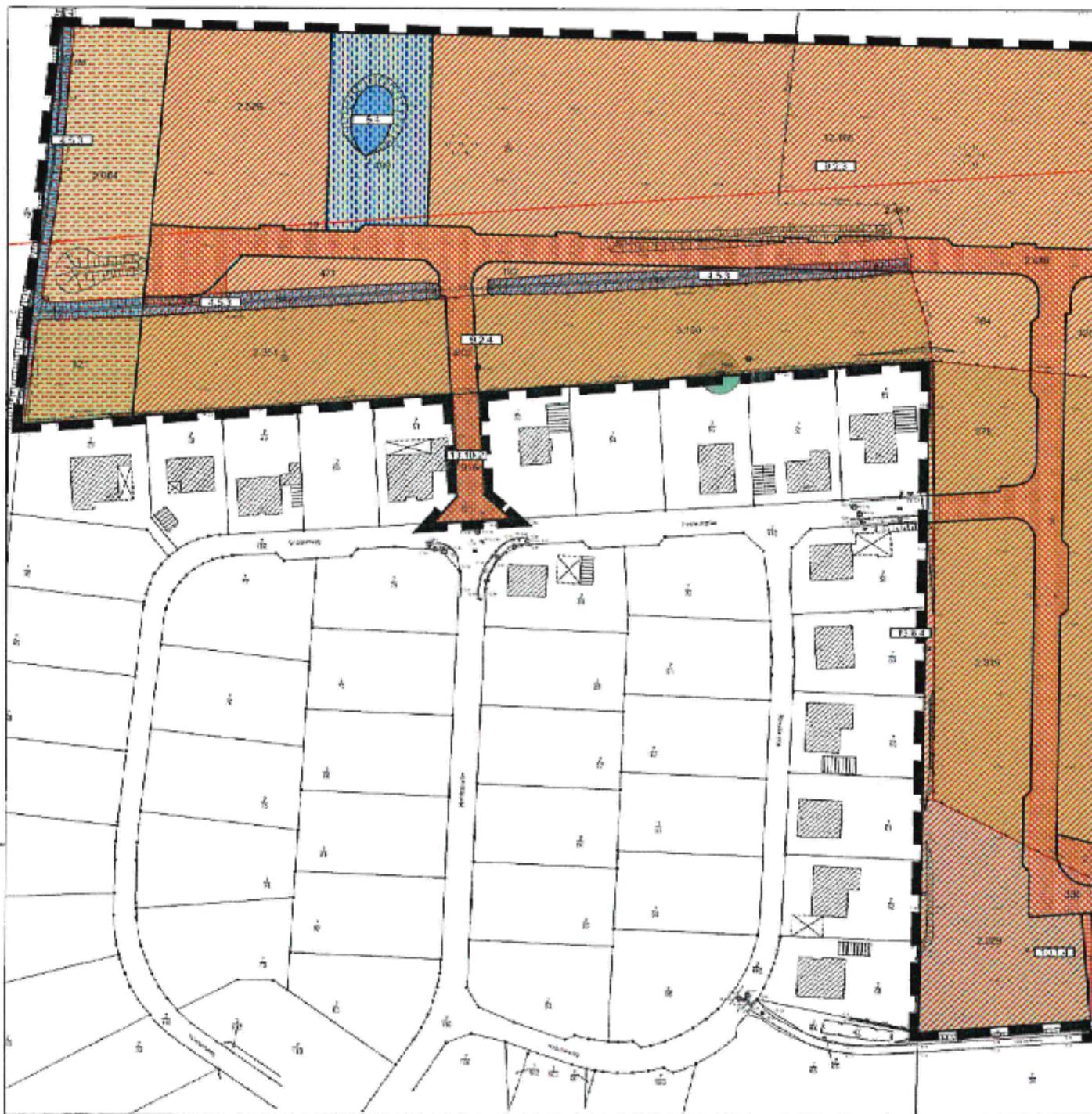
Auf mindestens 10 % der Fläche sollen heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher in Gruppen oder mehrreihigen Hecken angepflanzt werden. Die Gruppen müssen eine Mindestgröße von 100 m² haben. Je 2 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen.

Die verbleibende Fläche ist nach Rückbau der vorhandenen Teil- und Vollversiegelungen (nur kleinflächig) mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzubauen. Die Wiesenfläche ist mindestens alle 2 Jahre, maximal zweimal pro Jahr nach dem 1. Juli zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen.

Für die gesamte Maßnahme ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren durchzuführen.

Pflanzenliste

Pflanze



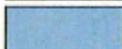
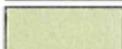
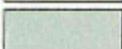
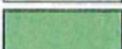
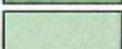
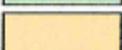
Eingriffe in Natur und Landschaft

-  Eingriffe durch Bougabiete
-  Eingriffe durch Verkehrsflächen Straße
-  Eingriffe durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Eingriffe durch Ver-/Entsorgungsflächen

Ausgleichsmaßnahmen

-  Eingriffe durch Ver-/Entsorgungsflächen

Bestand

-  Einzelbaum
-  4.5.3 Groben, trockenfest oder keine Instanz
-  5.4 Nährstoffreiche Stilg
-  9.2.3 Artenarmes Frischgr
-  9.2.4 Aufgelassenes Frisch
-  10.1.4 Ruderaler Kriechrost
-  13.3.2 Artenreicher Zierras
-  13.9.1 Sportplatz (FZO)
-  14.7.3 Wirtschaftsweg nicht