

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 13 „Schulstandort an der Köhlerstrat“

umfassend den bestehenden Schulstandort westlich der Köhlerstrat,
begrenzt im Norden durch die Straße Waldhufe, im Osten durch die Dauerkleingärten
östlich der Köhlerstrat, im Süden durch Wiesenflächen sowie im Westen durch
das Wohngebiet „Im Wiesengrund“

Entwurf

Begründung

Bearbeitungsstand 12.10.2020

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	12
2.4 Flächenbilanz	12
3. Ver- und Entsorgung	12
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	15
5. Umweltbelange	15
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
5.2 Bestand	15
5.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen	16
5.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte	16
5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung	22
5.6 Begründung zu den gründordnerischen Festsetzungen	25
6. Immissionsschutz	26
7. Sonstiges	28

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen und Bäume

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Rövershagen liegt im Nahbereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und ist bedingt durch die schöne naturräumliche Lage am Rande der Rostocker Heide sowie die gute verkehrliche Anbindung, über die Bundesstraße 105 und die Bahnstrecke Rostock-Stralsund, ein attraktiver Wohnstandort. Unterstützt wird die Attraktivität durch die vorhandene Infrastruktur mit Grundschule, Regionalschule und Gymnasium, Kindertagesstätte, Sportlerheim und Sportplatz, freiwillige Feuerwehr, Dienstleistungsgebäude, Bibliothek, Ärztehaus, Jugendclub, Familien- und Freizeitzentrum sowie Einzelhandelsangeboten.

In Rövershagen ist die „Europaschule Rövershagen“ in der Trägerschaft des Landkreises Rostock etabliert. Sie verbindet eine regionale Schule und ein Gymnasium. Es wird zukünftig weiterhin mit einem Anstieg der Schülerzahlen gerechnet. Die räumlichen Kapazitäten sind dafür nicht ausgelegt, bereits heute wird mit Provisorien – Klassenräumen in Containerbauten - gearbeitet. Neben Klassenräumen mangelt es an einer Sporthalle, da die gemeindliche Sporthalle nicht ausreichend ist. Darüber hinaus haben sich die schulpädagogischen Anforderungen an Schulgebäude in den letzten Jahren geändert, was im Zuge einer Neubebauung Berücksichtigung finden soll. Ein Förderschulteil soll ergänzt werden.

Die vorhandenen Schulgebäude wurden seit dem Jahr 1994 in verschiedenen Ausbauphasen errichtet. Das Hauptgebäude weist mittlerweile erhebliche bauliche Mängel auf. In verschiedenen Varianten wurde seitens des Landkreises untersucht, inwiefern eine Sanierung und Erweiterung möglich ist oder ob ein Ersatzneubau erforderlich wird. Nach eingehender Prüfung soll der Schulstandort nun grundlegend erneuert werden. Durch eine etappenweise Umsetzung soll eine Schulnutzung auch während der Neubebauungsphase möglich.

Das Plangebiet bezieht sich im Wesentlichen auf den bestehenden Schulstandort an der Köhlerstrat in Rövershagen und umfasst auch eine vorhandene private Rettungswache, die am Rande des Geländes untergebracht ist. Der Geltungsbereich wird ergänzt um einen westlich gelegenen Grünstreifen in Richtung Neubaugebiet „Wiesengrund II“.

Ziel der Gemeinde Rövershagen ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung und damit Sicherung des Schulstandortes „Europaschule Rövershagen“ zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des „beschleunigten Verfahrens“ dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Weiterentwicklung vorbereitet, die bereits als Schulstandort genutzt werden. Das Planungsinstrument wurde im Vorfeld mit dem Landkreis Rostock abgestimmt.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig.

Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Rövershagen liegt im Nordosten des Landkreises Rostock, östlich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und wird über das Amt Rostocker Heide verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören Rövershagen, Behnkenhagen, Niederhagen, Oberhagen, Purkshof und Schwarzenpfost.

Das Plangebiet im nördlichen Bereich der Ortslage Rövershagen umfasst den bestehenden Schulstandort westlich der Köhlerstrat. Es wird begrenzt im Norden durch die Straße Waldhufe, im Osten durch die Dauerkleingärten östlich der Köhlerstrat, im Süden durch Wiesenflächen sowie im Westen durch das Wohngebiet „Im Wiesengrund II“ (B-Plan Nr. 8.1).

Es bezieht sich auf die Flurstücke 7/11, 7/28 (teilw.), 7/124, 7/126 und 7/168 der Flur 1 in der Gemarkung Rövershagen.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2020)

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Rövershagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 1999 durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 15.06.1999 wirksam wurde. Seither wurden mehrere Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Das Plangebiet ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ (nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB) ausgewiesen. Das Ziel der vorliegenden Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird beachtet.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Rostocker Heide, Eichenallee 20a in 18182 Gelbensande, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Bad Doberan, Stand: 18.08.2018, Höhenbezugssystem NHN (DHHN2016), die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000 (Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V 2020) sowie eigene Erhebungen.

Mit der Lage an der Bundesstraße 105 sowie an der eingleisigen Bahnstrecke zwischen Rostock und Stralsund mit Haltepunkt in Rövershagen ist die Gemeinde verkehrlich sehr gut angebunden. In Rövershagen zweigt eine Stichstrecke der Bahn nach Graal-Müritz ab.

Im Gemeindegebiet von Rövershagen leben 2.530 Einwohner (Stand: 31.12.2019). Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet Rövershagen sind im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes (LEP vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R vom 22. August 2011) verankert.

Das RREP MM/R ordnet die Gemeinde Rövershagen dem Nahbereich des Oberzentrums Rostock innerhalb des Stadt-Umland-Raums Rostock zu. Die Gemeinde ist Endpunkt der Siedlungsachse Rostock – Rövershagen. Südlich von Rövershagen ist eine Siedlungsäsur (mit der lfd. Nr. 9.) als Freiraum von einer Bebauung freizuhalten.

Der Hauptort der Gemeinde weist viele Einrichtungen der Daseinsvorsorge aus, neben Schulen und Kindertagesstätten zählen dazu u.a. Ärzte, Apotheke, Kirche, Feuerwehr, Einkaufsmärkte, Bank, Gaststätten, Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen, Sportplätze usw. Im Gemeindegebiet befindet sich darüber hinaus der überregional bekannte „Karls Erdbeerhof“ bzw. „Erlebnisdorf“, der inzwischen auch ein Freizeitpark und Veranstaltungszentrum ist.

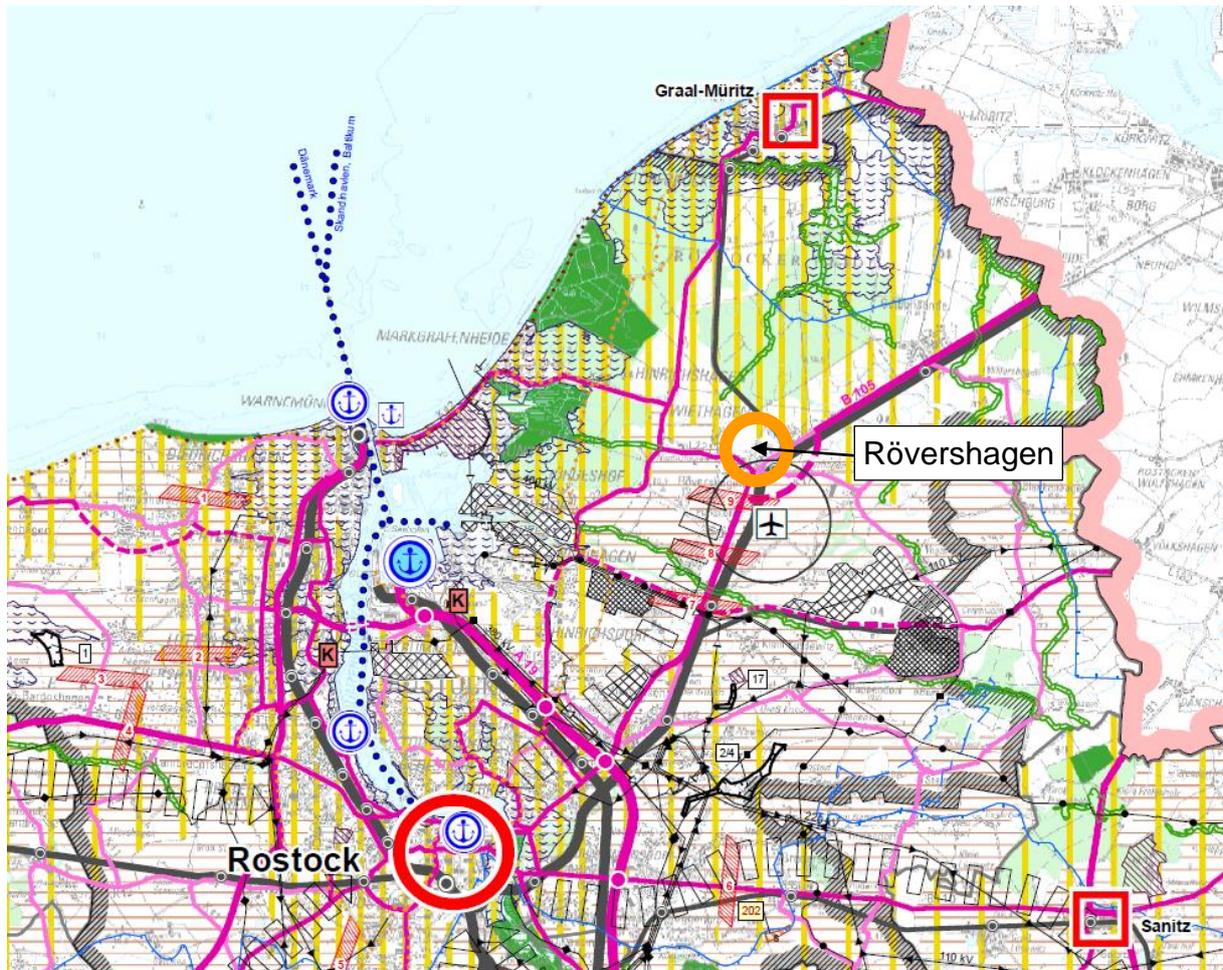


Abbildung 2: Auszug aus dem RREP MMR

Teile des Gemeindegebietes liegen laut RREP MMR innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Das RREP MMR weist einen nördlichen Bereich sowie die östlichen Teile des Gemeindegebietes als Tourismusentwicklungsraum aus. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden.

Die Bundesstraße 105 stellt eine überregionale sowie die Bahnstrecke zwischen Rostock und Stralsund eine großräumige Verkehrsverbindung dar. Die dargestellte, geplante Ortsumgehung Rövershagen ist Bestandteil des Bundesverkehrswegeplans in der Kategorie „weiterer Bedarf“.

Bereiche des Gemeindegebietes werden als Gebiet mit besonderer Empfindlichkeit des Grundwassers (gering ausgeprägte Schutzfunktion der Deckschichten) eingestuft.

Ziele der Raumordnung sind u.a. die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete. Dieser Innenentwicklung ist Vorrang vor Außenentwicklung, der Ausweisung neuer Siedlungsflächen, einzuräumen. Dieses raumordnerische Ziel wird mit der vorliegenden Planung beachtet. Der vorhandene Schulstandort soll modernisiert und damit weiter genutzt werden. Die Infrastruktur des Gemeindehauptortes wird damit weiter gestärkt. Die Prüfung von Standortalternativen erfolgte im Vorfeld der Planung, allerdings stehen alternative Standorte außerhalb von naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen oder mit vergleichbarer Flächeneignung nicht zur Verfügung.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

An dem Schulstandort der „Europaschule Rövershagen“ sind eine regionale Schule sowie ein Gymnasium ansässig.

Östlich des Plangebietes liegen Kleingärten. Im Norden schließen an die Straße „Waldhufe“ ein Sportplatz der Gemeinde sowie Rasen- und Wiesenflächen an. Im Süden verläuft innerhalb einer Grünfläche ein öffentlicher Geh- und Radweg. Im Westen erstreckt sich hinter einer Rasen-/Wiesenfläche das Wohngebiet „Im Wiesengrund II“ mit dem zweiten Bauabschnitt für eine Einfamilienhausbebauung.



Abbildung 3: Bestehender Schulstandort mit Bezeichnung der Gebäude

Der Schulstandort besteht aus mehreren Schulgebäuden. Das Hauptgebäude wurde im Jahr 1994 errichtet. Durch einen Erweiterungsbau im Jahr 1997 wurde dieser u-förmige Gebäudekomplex ergänzt. Ein Kunsthaus gehört seit dem Jahr 2007 zum Schulstandort. Um ein Defizit an Schulflächen auszugleichen, wurde im Jahr 2017 als Übergangslösung ein Schulgebäude in modularer Bauweise aus Containern an der Köhlerstrat hergestellt. Wie aus dem Luftbild hervorgeht, befinden sich darüber hinaus Sportflächen, Stellplatzflächen sowie Grünflächen auf dem Gelände.



Foto 1: Straße „Köhlerstrat“ mit öffentlichen Parkplätzen der Schule



Foto 2: Straße „Waldhufe“ nördlich des Plangebietes, links Sportplatz



Foto 3: Rettungswache im Norden



Foto 4: Schulgelände im südöstlichen Bereich



Foto 5: Hauptgebäude im südlichen Bereich



Foto 6: Kunsthaus und Sportanlagen im Westen

Neben der Europaschule Rövershagen ist im Norden des Gebietes eine Rettungswache angesiedelt, die über den Schulparkplatz erschlossen wird. Von der Wache aus erfolgen bei Bedarf Rettungseinsätze mit Kranken- bzw. Notarztwagen.

Am Hauptgebäude wurden erhebliche bauliche Mängel festgestellt (u.a. massive Setzungen und Verformungen, unzureichender Schallschutz und nicht zeitgemäße Raumqualitäten). Darüber hinaus wird für den Betrieb der Schule mehr Fläche benötigt. Die Schülerzahlen sollen bis zum Jahr 2030 von ca. 600 um ca. 250 Schüler auf 850 – max. 900 Schüler ansteigen. Außerdem soll ein Förderschul-Teil ergänzt werden. Die Freiflächen dienen derzeit als Schulhof und Sportanlagen. Jedoch entsprechen die sportlichen Anlagen nicht den Anforderungen in Bezug auf die Lage sowie den baulichen Zustand. Zusätzliche Sportanlagen sollen zu einem späteren Zeitpunkt ggf. in Kooperation mit der Gemeinde auf externen Grundstücken, errichtet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Köhlerstrat. An der Köhlerstrat sind an der westlichen Seite öffentliche Parkplätze angeordnet, die sowohl von Besuchern der Schule als auch der gegenüber liegenden Kleingärten genutzt werden. Östlich der Köhlerstrat verläuft ein Grünstreifen mit anschließendem Geh- und Radweg.

Der Schulstandort ist eingezäunt und durch Gehölze landschaftlich eingebunden. Die Grundstückszufahrt im Norden von der Köhlerstrat aus dient der verkehrlichen Erschließung der Rettungswache sowie der Stellplätze für die Mitarbeiter. Im Süden ist eine weitere Grundstückszufahrt vorhanden.

Das Gelände des Plangebietes neigt sich leicht von Nordosten (Höhen um 14,00 m ü. NHN) nach Südwesten (Höhen um 12,50 m ü. NHN).

Die Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs für den Schulbusverkehr liegt in einer Entfernung von etwa 400 m südlich des Plangebietes an der Graal-Müritzer Straße (L221).

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Um den erhöhten Kapazitätsbedarf sowie die Anforderungen an die aktuellen pädagogischen Ansätze umsetzen zu können, soll der Schulstandort der „Europaschule Rövershagen“ schrittweise zu einer Kooperativen Gesamtschule umgebaut werden.

In einer Machbarkeitsstudie, letzter Stand Juli 2020, erstellt von INROS LACKNER SE, Rostock, wurden die Varianten Renovierung/Umbau des vorhandenen baulichen Bestandes und kompletter Ersatzneubau der Schule geprüft. Dabei waren die Umsetzungsmöglichkeiten aus technischen, wirtschaftlichen und zeitlichen Gesichtspunkten zu prüfen. Schließlich erfolgte eine Entscheidung des Schulträgers zu Gunsten eines Neubaus bei laufendem Schulbetrieb.

Die neuen Schulgebäude sollen als Campus den Schulhof umrahmen. Sportanlagen mit einer Sporthalle sind im südwestlichen Teil des Gebietes vorgesehen. Pkw-Stellplätze für den steigenden Bedarf sind zu berücksichtigen (ca. 54 Eltern- und ca. 77 Lehrerstellplätze sowie behindertengerechte Stellplätze und Stellplätze für Kleinbusse des Förderbereichs).

Das Einzugsgebiet der Schule umfasst auch umliegende Gemeinden. Die Schüler nutzen daher den ÖPNV bzw. Schulbusse oder werden von Eltern zur Schule gefahren. Mit der Neubebauung des Schulstandortes sollen die Schulbusse direkt an der Schule halten können, so dass der Fußweg von der Graal-Müritzer Straße zur Schule entfällt. Es sollen außerdem sogenannte „Kiss and Ride“ - Plätze geschaffen werden. Dafür werden Verkehrsflächen westlich von der Köhlerstrat auf dem Schulgelände neu geschaffen.



Abbildung 4: Lageplan, Variante 2 (Neubau); Auszug aus der Machbarkeitsstudie Campus Kooperative Gesamtschule Rövershagen, Stand: 20.07.2020 (INROS LACKNER SE, Rostock)

Um den Schulbetrieb auch während der Baumaßnahmen zu ermöglichen, ist nach dem gegenwärtigen Konzept die Realisierung der Neubauten in Bauabschnitten vorgesehen. Als erster Bauabschnitt und vor dem Abbruch anderer Gebäude wird ein Modulbau im Nordosten des Geländes erstellt. Auf diesem können auch notwendige, vorgezogene Artenschutzmaßnahmen realisiert werden.

Insgesamt soll ein moderner und attraktiver Schulneubau entstehen, der die zeitgemäßen fachlichen Anforderungen an den Schulbetrieb erfüllt, als inklusiver Standort ausgebaut wird und darüber hinaus eine hohe Aufenthaltsqualität auf zweckmäßig ausgenutztem Raum gewährleistet.



Abbildung 5: Lageplan, Variante 2 (Neubau) in Bauabschnitten; Auszug aus der Machbarkeitsstudie Campus Kooperative Gesamtschule Rövershagen, Stand: 27.05.2020 (INROS LACKNER SE, Rostock)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Vergleich zur vorliegenden Variante für den Ersatzneubau Spielräume, u.a. in Bezug auf die überbaubaren Flächen, in einem angemessenen Umfang geschaffen. Damit werden Konkretisierungen im Rahmen der Objektplanung möglich.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sollen Bäume im Bestand erhalten werden. Allerdings können aufgrund des Platzbedarfs bei beengten Grundstücksverhältnissen nicht alle Bäume erhalten bleiben und müssen an anderer Stelle durch Neupflanzungen ersetzt werden. Weiterhin sind Dachbegrünungen vorgesehen.

Im Westen des Plangebietes ist die Erweiterung des vorhandenen begrünten Walls auf eine fast 30 m breite Grünfläche vorgesehen. Damit wird eine Zäsur zum angrenzenden Wohngebiet geschaffen, die als Abstandsfläche und zur Verminderung möglicher Geräuschemissionen der Schule dient. Darüber hinaus wird eine Grünverbindung zwischen den naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen nördlich der Straße „Waldhufe“ und südlich des Plangebietes hergestellt. Die Grünfläche soll durch einen Baumhain ergänzt und kann auch für einen Schulgarten genutzt werden.

Die Rettungswache wird in ihrem Bestand gewürdigt. Es ergeben sich hier keine Änderungen.

Westlich der Rettungswache ist ggf. die Errichtung eines Blockheizkraftwerks für die Versorgung des Schulgeländes vorgesehen.

Entsprechend dem Ziel der Neubebauung des Schulstandortes sowie der Bestandsberücksichtigung der Rettungswache wird für diese Nutzungen jeweils eine entsprechende Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist die Errichtung einer Schule einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig. Zulässig sind auch Gebäude und Einrichtungen, die dem Schulsport dienen (z.B. Sporthalle, Sportanlagen) sowie Spielanlagen.

Freianlagen, wie Sport- und Spielanlagen sowie Kfz- und Fahrradstellflächen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Errichtung der geplanten hochbaulichen Anlagen, wie Schulgebäude und Sporthalle, bzw. für mögliche bauliche Erweiterungen großzügig festgesetzt. Damit sind im Sinne einer Angebotsplanung auch künftige Änderungen der bisher vorliegenden Schulplanung möglich. Zu den westlichen Grundstücksgrenzen werden Abstände der Gebäude von 35 – 50 m eingehalten, so dass hier ein großzügiger Abstand zum benachbarten Einfamilienhausgebiet gewährleistet wird.

Die Grundflächenzahl für das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die für den Schulbetrieb erforderlichen Flächen für den Schulhof mit Spielanlagen, für die Sportanlagen sowie Stellplätze für Kfz und Fahrräder gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ ist eine Rettungswache einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig. Mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird der Gebäudebestand einschließlich kleinerer Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt. Größere Erweiterungen sollen nach dem Willen des Schulträgers und Grundstückseigentümers nicht erfolgen, um den Schulbetrieb nicht einzuschränken.

Die Grundflächenzahl für dieses kleinere Gebiet ist mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Bezugshöhe von 14,0 m ü. NHN (DHHN2016), die der vorhandenen Geländehöhe im etwas höher gelegenen Norden des Gebietes entspricht. Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Be- oder Entlüftungs- oder Abzugsanlagen, Solaranlagen, Geländer, Fahrstuhlschächte usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 2,0 m überschreiten.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Strauchwerk darf straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m. Die Festsetzung von Sichtdreiecken dient der Sicherung der verkehrlichen Belange bei der Ausfahrt auf die „Köhlerstrat“.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt wie bisher auch über Grundstückszuwegungen von der Köhlerstrat. Die Stellplätze für Mitarbeiter der Schule werden weiterhin im Norden bereitgestellt. Für die Zufahrt zur Rettungswache ergeben sich keine Änderungen. Südlich soll künftig allerdings eine Stellplatzzufahrt an der Rettungswache vorbeiführen, um im nordwestlichen Teil weitere Stellplätze erschließen zu können.

Im Bebauungsplan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Rettungswache festgesetzt.

Da der Einzugsbereich dieses Schulstandortes auch die umliegenden Gemeinden betrifft, soll mit der Neubebauung eine veränderte Regelung für den Schulbusverkehr sowie für das Kurzzeitparken („Kiss and Ride“) erfolgen. Ziel ist es, dass die Busse direkt am Schulstandort halten können und nicht mehr wie bisher in ca. 400 m Entfernung an der Graal-Müritzer Straße. Dafür wird es erforderlich, unabhängig von der Köhlerstrat eine Umfahrt und Wartebereiche für Busse und zusätzliche Stellplätze für Eltern herzustellen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Innerhalb dieser Flächen sollen auch bedarfsgerecht öffentliche sowie behindertengerecht ausgebaute (Kurz-)Parkplätze angeboten werden. Die derzeit bestehenden öffentlichen Parkplätze an der Köhlerstrat bleiben erhalten.

Insgesamt werden ca. 77 Lehrerstellplätze, ca. 54 Eltern- und Besucherstellplätze sowie 4 Stellplätze für Kleinbusse der Förderschule benötigt.

Innerhalb der Verkehrsflächen befinden sich Versorgungsanlagen, die an den bisherigen Standorten erhalten werden sollen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 beträgt rund 4,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Flächen für Gemeinbedarf	32.660
- Schule	32.160
- Rettungswache	500
Grünflächen	4.418
- <i>Baumhain</i>	3.265
- <i>Abschirmgrün</i>	1.153
Verkehrsflächen	5.321
- <i>Köhlerstrat</i>	1.841
- <i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	3.480
Plangebiet, gesamt	42.399

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Leitungen in der Köhlerstrat. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die

weitere Planung einzubeziehen, um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt innerhalb der Gemeinde Rövershagen über das öffentliche Trinkwassernetz. Die Versorgungsanlagen im öffentlichen Raum stehen im Eigentum des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes und werden durch die Nordwasser GmbH bewirtschaftet.

Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt bereits im Bestand durch eine Leitung DN 80 in der Köhlerstrat. Im Rahmen der Neubebauung sind alte Leitungen zurückzubauen und neue Anlagen vorzugsweise als Ringleitung mit Anbindung an das vorhandene Netz herzustellen.

Zur Löschwassersicherung werden Hydranten herangezogen. Nach Angaben des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes steht ein Löschwasservolumen von 48 m³/Std. über einen Zeitraum von 2 Std. zur Verfügung. Die Erforderlichkeit weiterer Löschwassermengen ist im Rahmen der Objekt- bzw. Erschließungsplanung abschließend zu klären. Ein zusätzlicher Löschwasserbedarf könnte durch die Anlage einer Zisterne auf dem Schulgrundstück gedeckt werden, da sich Löschwasserteiche oder -behälter nicht in der Umgebung befinden. Eine Feuerwehrezufahrt auf das Gelände ist möglich und die erforderliche Umfahrung der Gebäude wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird im Freigefälle in das öffentliche Abwassersystem in der Köhlerstrat eingeleitet, von wo aus per Abwasserpumpwerk die Ableitung in die zentrale Kläranlage Rövershagen erfolgt. Vorhandene Leitungsbestände sind im Rahmen der Neubebauung bedarfsgerecht zurückzubauen und neue Leitungen an das vorhandene System anzuschließen.

Nach den Niederschlagsextremen im Juli / August 2011 ließ die Gemeinde Rövershagen ein Hochwasserschutzkonzept erstellen. Dieses Konzept lag zur Erstellung der ver- und entsorgungstechnischen Grundlagen vor. Demnach liegt das Schulgelände nördlich der am Radelbach (Graben 18/1) ausgewiesenen Retentionsflächen. Der Wasserstand für ein Starkniederschlagsereignis mit einem zwei jährigen Wiederkehrintervall liegt bei 10,35 m (H2).

Gemäß Geotechnischem Bericht für das Gelände (IB.M GEOTECHNIK; Stralsund 18.10.2019) wurde Grundwasser ab Tiefen zwischen 0,4 bis 1,0 m unter Geländeoberkante angetroffen (witterungs- und niederschlagsbedingtes Stau- und Schichtenwasser oberhalb von Geschiebemergel).

Das Regenwasser vom Schulgelände wird bisher z.T. ungedrosselt in den südlich gelegenen Radelbach, Graben 18/1, Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Warnow – Küste“, eingeleitet. Um den Graben hydraulisch nicht zu überlasten, ist nach den bisherigen Abstimmungen

vorgesehen, den Abfluss auch künftig auf die bereits genehmigten 80 l/s zu begrenzen. Der Containerbau im Osten des Grundstücks entwässert derzeit in ein Mulden-Rigolen-System an der östlichen Grundstücksgrenze, für welches ein wasserrechtlicher Bescheid vom 08.05.2017 vorliegt. Diese Anlage ist aufgrund ihrer Lage im geplanten Stellplatzbereich im Zuge der Umgestaltung des Schulgeländes vollständig zurückzubauen.

Aufgrund einer künftig höheren Versiegelung des Schulgeländes ist mit einem höheren Abfluss und dementsprechend mit einem notwendigen Retentionsvolumen auf dem Schulgrundstück von ca. 200 m³ zu rechnen (Erschließungstechnische „Grundlagenermittlung für den Campus Rövershagen, Regionalschule“, INROS LACKNER SE, Rostock 30.06.2020).

Die Retention soll über drainierte Versickerungsmulden und ungedichtete Mulden-/ oder Graben-Rigolen-Systeme erfolgen, die in die Grünflächen des Grundstücks integriert werden. Außerdem soll im südöstlichen Bereich eine zentrale Anlage in Form einer unterirdischen Blockrigole hergestellt werden. Für das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen soll eine Sedimentationsanlage vorgesehen werden. Die Ableitung ist durch die auf dem Grundstück geplanten Rigolensysteme so zu verzögern, dass die 80 l/s Einleitung in den Graben 18/1 nicht überschritten werden. Eine Ableitung in die Straßenentwässerung ist unzulässig.

Ein Anschluss an die neue Regenwasserleitung in der Straße „Waldhufe“ wurde abgefragt, ist aber nach Aussage des Erschließungsplaners nicht möglich, da die Regenrückhaltung auf die westlichen Wohngebiete dimensioniert wurde und ausgelastet ist.

Aufgrund des Ressourcenschutzes sollte das Niederschlagswasser auch für Bewässerungszwecke genutzt werden.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet. Im Südosten ist eine Trafostation, die im Plan gekennzeichnet ist, im Bestand zu berücksichtigen. Die zentrale Gasversorgung in Rövershagen erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Evtl. ist für die Energie- und Wärmeversorgung die Errichtung eines Blockheizkraftwerks im Norden des Schulgeländes vorgesehen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Köhlerstrat sichergestellt. Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf Boden und Untergrund.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die für das Schulgelände und die westliche Grünfläche vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum des Landkreises Rostock. Bei der Köhlerstrat handelt es sich um eine Gemeindestraße.

Ziel ist es, die Planung und die Realisierung des Vorhabens durch das Einholen von Fördergeldern zu einem großen Teil zu finanzieren.

5. Umweltbelange

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Schulstandort an der Köhlerstrat“ die bebaubare Grundfläche mit ca. 13.100 m² weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt die Anforderung eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Im Folgenden ist daher lediglich zu prüfen, ob Ziele übergeordneter Fachplanungen oder Regelungen aus dem Naturschutzrecht dem Vorhaben entgegenstehen bzw. ist zu prüfen, wie diese miteinander zu vereinbaren sind.

Bei dem Vorhaben geht es um die Neuordnung der baulichen Anlagen innerhalb des bestehenden Schulstandortes der Europaschule (Regionale Schule und Gymnasium) unter Ergänzung einer Turnhalle sowie um die Neuordnung von Verkehrs- und Stellplatzflächen, z.B. für Bus- und Elternverkehr an der Köhlerstrat.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Schulstandort bereits als Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt. Die westlichen Wiesenflächen, die in das Plangebiet einbezogen werden, sollen Ausgleichspflanzungen vorbehalten werden.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

5.2 Bestand

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Grenze der Ortslage Rövershagen und umfasst das bestehende Schulgelände, eine Rettungswache mit Parkplatz und Zufahrt, eine schmale aufgelassene Wiesenfläche sowie Verkehrsflächen der Köhlerstrat. Auf dem Schulgelände befinden sich das Schulgebäude, ein Erweiterungsbau sowie Fachgebäude. Die Freiflächen bestehen aus dem betonierten Schulhof, Rasenflächen, Schulgartenbeeten sowie Sportanlagen mit Kunststoffbelag (Laufbahn, Rundlaufbahn, Weitsprunganlage, Bolzplatz, Basketballplatz), die an unterschiedlichen Stellen auf dem Schulgelände angeordnet sind. Im Norden ist eine Wiesenfläche vorhanden. Das Schulgebäude und der Bereich der Rettungswache werden zusammenfassend dem Biototyp Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) zugeordnet. Das Schulgelände ist fast vollständig von Hecken aus überwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen eingefasst. Innerhalb dieser Grünflächen sowie im Bereich des Schulhofes und der Stellplätze wachsen jüngere und ältere Einzelbäume, die teilweise gesetzlich geschützt

sind. Da sich die Gehölze alle innerhalb des eingezäunten Schulgeländes befinden, sind sie als Siedlungsgehölze (PWX) einzustufen.

Die Umgebung ist geprägt von Wohngebieten, Kleingartenanlagen und Grünflächen. Im Norden befinden sich Grünlandflächen und ein Sportplatz der Gemeinde.

5.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock (GRLP MM/R, 2007) gibt übergeordnete Ziele für Naturschutz und Landschaftspflege vor. Im Plangebiet selbst werden keine schutzwürdigen Lebensräume oder Ziele benannt. Für die nähere Umgebung ist folgendes dargestellt:

- Karte - Analyse der Arten und Lebensräume: Südlich des Plangebietes verläuft der Graben 18/1 (Radelbach), der als bedeutendes Fließgewässer mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte dargestellt ist.
- Entsprechend ist als Maßnahme zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen und als Ziel für die Raumentwicklung die Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte benannt.

Ein Teil des Niederschlagswassers wird, wie bisher, in den Graben 18/1 in dem genehmigten Umfang gedrosselt eingeleitet. Eine Beeinträchtigung des Grabens 18/1 wird somit ausgeschlossen. Die Ziele des Bebauungsplanes stehen somit den Zielen des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

5.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

5.4.1 Gesetzlich geschützte Bäume

Geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V (Einzelbäume)

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden sind, mit wenigen Ausnahmen, gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Bäume innerhalb des Waldes im Sinne des Forstrechts. Ebenso sind Alleen und Baumreihen nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz können nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V von der Unteren Naturschutzbehörde auf Antrag zugelassen werden, wenn beispielsweise ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. In jedem Fall ist der Eingriff entsprechend § 15 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen

Mit der Planung ist aufgrund der notwendigen Modernisierung und Erweiterung eine vollumfängliche Umgestaltung des Schulgeländes geplant. Folglich wird die Rodung eines Großteils des Gehölzbestandes erforderlich. Um einen Überblick über die Schutzwürdigkeit des Gehölzbestandes zu bekommen, erfolgte eine Bestandsaufnahme. Dazu wurde das vorhandene Baumkataster des Landkreises hinzugezogen. Das Baumkataster beinhaltet einen Großteil der auf dem Schulgelände wachsenden Bäume, einschließlich Größenangaben und Nummerierung.

Im Rahmen der Planung wurden bei einer Bestandsaufnahme die Stammumfänge erneut ausgemessen und aktualisiert sowie weitere Bäume aufgenommen, die nicht im Kataster enthalten waren.

Zum aktuellen Planstand stehen innerhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche die Lage der Baufelder, die Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze noch nicht endgültig fest. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen sind zahlreiche und teilweise großflächige Nutzungen unterzubringen: zum Beispiel die erforderlichen Schulgebäude, die versiegelten Schulhofflächen in einer vorgeschriebenen Größe, ausreichend Pkw-Stellplatzflächen für LehrerInnen und MitarbeiterInnen der Schule, eine Feuerwehrumfahrt, Sportanlagen und eine Versickerungsanlage für Niederschlagswasser. Diese Nutzungsinteressen stehen im Konflikt mit den Baumstandorten. Die Baugrenzen im Bebauungsplan wurden relativ weit gefasst, um eine höchstmögliche Variabilität zur Anordnung der Gebäude zu wahren. Daher kann eine endgültige Ausgleichsbilanzierung für die Baumrodungen erst mit der Bauantragstellung erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass mit wenigen Ausnahmen alle Bäume, die innerhalb der Gemeinbedarfs- und Verkehrsfläche liegen, gerodet werden.

In der nachfolgenden Bestandstabelle sind Bäume, die gemäß derzeitigem Konzept ohne Beeinträchtigung erhalten werden können hellgrau markiert und Bäume, die einschließlich einer Beeinträchtigung des Wurzelbereiches erhalten werden können dunkelgrau markiert. Das voraussichtliche Kompensationserfordernis ist gemäß Vorgaben aus dem Baumschutzkompensationserlass bei allen Bäumen vermerkt. Da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in diesem Planverfahren nicht durchzuführen ist, müssen nur Baumrodungen gesetzlich geschützter Bäume ausgeglichen werden.

Tabelle 2: Baumbestand und voraussichtlicher Eingriff (hellgrau = Bäume voraussichtlich zum Erhalt; dunkelgrau = Erhalt mit Beeinträchtigung Wurzelbereich)

Baum Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V	Ausgleich bei Rodung
1	Bergahorn	160	§	2
2	Bergahorn	85		
3	Bergahorn	100	§	1
4	Bergahorn	100	§	1
5	Bergahorn	130	§	1
6	Bergahorn	95		
7	Bergahorn	85		
9	Bergahorn	80		
10	Rosskastanie	30-40		
11	Rosskastanie	30-40		
12	Rosskastanie	30-40		
13	Rosskastanie	30-40		
14	Gemeine Kiefer	120	§	1
15	Gemeine Kiefer	150	§	1
16	Stieleiche	100	§	1
17	Stieleiche	130	§	1
18	Stieleiche	130	§	1
19	Stieleiche	130	§	1
20	Esskastanie	105	§	1
22	Sandbirke	120	§	1
23	Sandbirke	120	§	1

24	Rotbuche	65		
25	Douglasie	120	§	1
26	Sandbirke	85		
28	Esche	gesch. 110	§	1
29	Sandbirke	55		
30	Sandbirke	65		
31	Sandbirke	80		
32	Rotbuche	90		
33	Mehlbeere	70		
34	Eberesche	50		
35	Eberesche	60		
36	Eiche	125	§	1
38	Linde	75		
39	Linde	75		
40	Linde	75		
41	Linde	75		
42	Sandbirke	80		
43	Sandbirke	100	§	1
44	Sandbirke	140	§	1
45	Winterlinde	130	§	1
46	Winterlinde	gesch. 140	§	1
47	Stieleiche	120	§	1
48	Esskastanie	95		
50	Sandbirke	60		
52	Sandbirke	125	§	1
53	Sandbirke	115	§	1
54	Winterlinde	30		
55	Elsbeere	50		
56	Bergahorn	110	§	1
57	Esskastanie	110	§	1
58	Esskastanie	110	§	1
59	Esskastanie	70		
60	Stieleiche	95		
61	Stieleiche	110	§	1
62	Bergahorn	100	§	1
63	Bergahorn	115	§	1
64	Bergahorn	75		
65	Stieleiche	120	§	1
66	Stieleiche	120	§	1
67	Bergahorn	100	§	1
68	Bergahorn	90		
69	Bergahorn	80		
70	Winterlinde	105	§	1
71	Winterlinde	100	§	1

72	Winterlinde	85		
73	Winterlinde	105	§	1
74	Sandbirke	110	§	1
75	Sandbirke	110	§	1
76	Sandbirke	120	§	1
77	Stieleiche	115	§	1
78	Esche	78		
79	Esche	90		
80	Silberweide	40		
81	Eiche	105	§	1
82	Eiche	110	§	1
83	Elsbeere	70		
84	Elsbeere	30		
85	Sandbirke	110	§	1
86	Sandbirke	100	§	1
87	Sandbirke	60		
88	Elsbeere	60		
89	Elsbeere	60		
90	Esche	105	§	1
91	Stieleiche	90		
Q	Eiche	90		
R	Korkenzieherweide	80		
T	Bergahorn	90		
U	Eiche	100	§	1
a	Birke	65		
M	Rotbuche	90		
N	Sandbirke	80		
O	Hainbuche/Ess-Kastanie	105	§	1
P	Ess-Kastanie	80		
V	Kirsche	20		
X	Eiche	150	§	1
B	Spitz-Ahorn	115	§	1
C	Spitz-Ahorn	100	§	1
E	Laubbaum	15		
F	Stiel-Eiche	80		
G	Stiel-Eiche	70		
H	Bergahorn	80		
I	Bergahorn	55		
J	Weide	180	§	2
K	Weide	200	§	2
L	Weide	160	§	2

Quelle: Baumkataster Landkreis Rostock, ergänzt

gesch. = geschützt

Nach diesem Stand wären 37 heimische Laubbäume als Ausgleich neu anzupflanzen allein für die Rodungen. Innerhalb des Bebauungsplanes können insgesamt 21 Bäume angepflanzt werden. Dabei noch nicht berücksichtigt sind geschützte Bäume, die erhalten werden sollen und in deren Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) möglicherweise eingegriffen wird. Dies kann die in den Grünflächen zum Erhalt festgesetzten Bäume betreffen, deren Wurzelschutzbereiche in künftige Sportanlagen etc. hineinragen. Durch Rückbaumaßnahmen oder Baumaßnahmen können hierbei die Wurzeln beschädigt werden, was nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V unzulässig ist und einer Genehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V durch die Untere Naturschutzbehörde bedarf. Hier wären ebenfalls der Eingriff im Rahmen der Bauantragsphase zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichspflanzungen festzulegen.

Ziel sollte es sein, die Anlagen außerhalb der Wurzelschutzbereiche zu realisieren. Sollte ein Eingriff in den Wurzelschutzbereich zugunsten von Flächen- und Wegebefestigungen unumgänglich sein, sind im Rahmen der Bauantragstellung Abstimmungen zu Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelbrücken) mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die verbleibenden, auszugleichenden Bäume sollen entsprechend ihrer im Bauantragsverfahren festgestellten Anzahl an geeigneten Stellen im Gemeindegebiet angepflanzt werden.

Auch während der Baumaßnahmen sind die geschützten Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dazu sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Geschützte Bäume nach § 19 NatSchAG M-V (Baumreihen, Alleen)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine geschützte Allee oder Baumreihe. Im Südosten grenzt lediglich eine Baumreihe aus Ahorn an die Köhlerstrat an. Die Erweiterung der Verkehrsflächen zugunsten der Bushaltestellen und Pkw-Stellplätzen erfolgt auf der gegenüberliegenden Seite der Köhlerstrat, so dass ein Eingriff in die Baumreihe nicht zu erwarten ist.

Eine Schädigung der Kronen oder Wurzeln ist gemäß § 19 NatSchAG M-V verboten. Zur Vermeidung von Schädigungen sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag und bei der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

5.4.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten. In etwa 850 m nördlicher Entfernung liegt das FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304). Aufgrund der Entfernung und gegebener Wirkungsbarrieren in Form von Waldflächen sind hier keine mittelbaren Störwirkungen ausgehend vom Plangebiet zu erwarten.

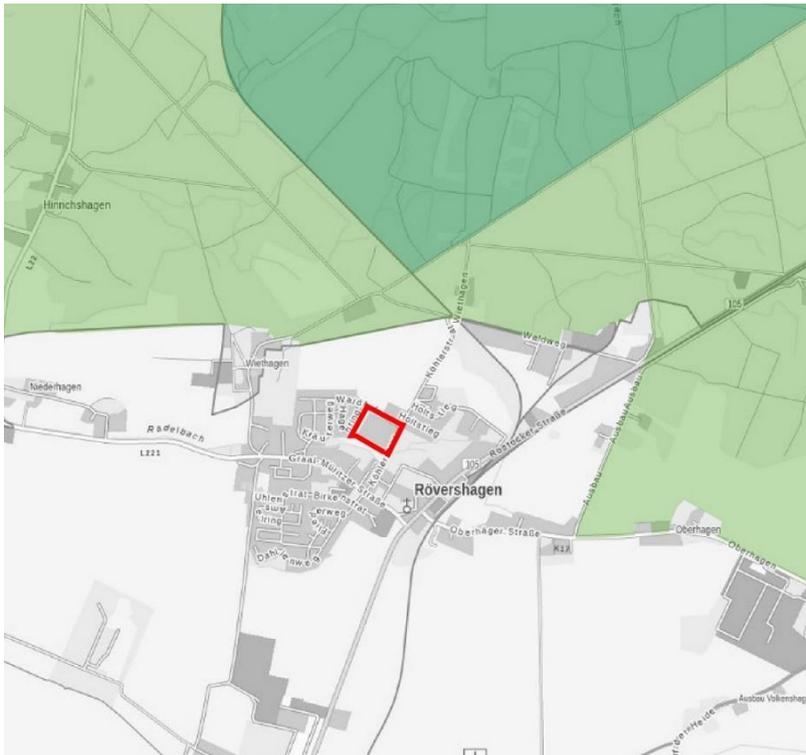


Abbildung 6: Lage des Plangebietes (rot), des Landschaftsschutzgebietes (hellgrün) und des FFH-Gebietes (dunkelgrün) (Webatlas © GeoBasis DE/M-V 2020)

Etwa 450 m nördlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet L110 „Rostocker Heide“. Gemäß Stadtverordnung vom 21.12.1996 der Hansestadt Rostock umfasst das LSG eine Fläche von 5310 ha des Waldgebietes der Rostocker Heide. Schutzzweck sind unter anderem die Erhaltung und Entwicklung eines der letzten großen und geschlossenen Waldgebiete an der Ostseeküste sowie die Sicherung der gewachsenen Verbindung des Waldes mit der umgebenden offenen Landschaft. Da das Plangebiet Teil der Siedlungslage Rövershagen ist und sich die geplante Bebauung auf das bestehende Schulgelände beschränkt, erfolgt keine bauliche Erweiterung in Richtung Landschaftsschutzgebiet (LSG). Es sind auch keine Maßnahmen vorgesehen, die indirekt Auswirkungen auf das LSG haben könnten. Somit ist mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG zu erwarten.

5.4.3 Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß Bestandsplan der Biotoptypen keine gesetzlich geschützten Biotope.

Das Biotopverzeichnis von Mecklenburg-Vorpommern hat unter der Nummer DBR04757 im Nordwesten ein temporäres Kleingewässer mit Röhricht vermerkt. Das Biotop wurde im Jahr 1996 kartiert. Dieses Biotop ist nicht mehr existent. Auf dem Standort befindet sich eine ausgewachsene Stiel-Eiche (Nr. 77).



Abbildung 7: Stiel-Eiche (links im Vordergrund) im Bereich des überprägten Biotops

Weitere geschützte Biotope liegen in einer Entfernung von mindestens 100 m von den Bauflächen entfernt. Eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope ist nicht zu erwarten.

5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Planung bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tierarten. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches und die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen (Stand: 10.09.2020).

5.5.1 Rechtliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen. Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind. Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landkreis Rostock erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich

geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

5.5.2 Ergebnisse der faunistischen Erfassungen

Im Ergebnis der faunistischen Erfassungen sind außer Brutvögel, keine weiteren Tiergruppen von dem Vorhaben betroffen.

Vorkommen von Brutvögeln

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2020 insgesamt 14 Brutvogelarten im Gebäudebestand und im Gehölzbestand im Plangeltungsbereich nachgewiesen werden. Arten der Freiflächen kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor, da es sich ausschließlich um einen intensiv gepflegten Schulstandort handelt. Dohlen kommen im Gebäudebestand nicht vor. Es wurden in einem schadhafte Unterschlag mehrmals einfliegende Mauersegler beobachtet. Es ist von 3 Paaren auszugehen. Weiterhin wurde ein besetztes Nest des Hausrotschwanzes im Werkgebäude festgestellt. Es wurden 10 im Jahre 2020 genutzte Nester der Mehlschwalbe festgestellt. Die weiteren vorhandenen Nester wurden überwiegend vom Haussperling als Niststätte bzw. Schlafplatz genutzt.

Weiterhin brüten die ubiquitären Arten Ringeltaube, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Grünfink, Stieglitz, Mönchsgrasmücke, Grauschnäpper und Bluthänfling in einzelnen Brutpaaren im Plangeltungsbereich. Diese Arten verlieren ihre Nistplätze bzw. ihre Bruthabitate nicht.

Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (V SchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. In der Tabelle 2 werden alle 14 im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvogelarten dargestellt. Es wird die Anzahl der Brutreviere angegeben. Die Reviere erstrecken sich auch auf die Bereiche außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Tabelle 2: Artenliste der Brutvögel im Jahr 2020

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	V SchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Reviere (ca.)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1-2
2	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	3	ca. 5
3	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	X	Bg	-	3	10
4	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	1
5	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-	1
6	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	1
7	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg	-	-	1
8	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	3-4
9	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1
10	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	Bg	-	-	1
11	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	X	Bg	-	-	4
12	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	2
13	Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	X	Bg	V	V	1
14	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	X	Bg	-	-	3

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zum vollständigen Abbruch der Gebäude der Schule im Plangeltungsbereich und zur teilweisen Entfernung der Gebüsche und Gehölze. Es besteht eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Brutvögel, die mehrjährig dieselben Nester bzw. dieselben Nistplätze nutzen. Dies sind Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Haussperling und Mauersegler.

Die festgestellten weiteren Arten sind ubiquitäre Arten der Siedlungen, die in geringer Anzahl im Plangeltungsbereich vorkommen. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird im Umfeld weiterhin erfüllt.

Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel

Die Durchführung von sogenannten CEF-Maßnahmen (bauvorgezogenen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) ist beim Abbruch der Gebäude erforderlich. Der Abbruch der Schulgebäude erfolgt nacheinander. Da zuerst ein zweigeschossiger Neubau errichtet wird, besteht die Absicht auf dem Dach des Neubaus einen Schwalbenturm zu errichten. Dieser Schwalbenturm erfüllt die Voraussetzungen für Mehlschwalben, Mauersegler und Haussperling.

Der Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten von Mehlschwalbe, Hausrotschwanz und Mauersegler erfolgt im Zuge von CEF-Maßnahmen. Weiterhin erfolgt der Verlust von 5 Nestern des Haussperlings.

Der Verlust ist durch Durchführung von CEF-Maßnahmen durch den Anbau von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es sind folgende Nisthilfen anzubauen:

- 2 Stück Nischenbrüterhöhlen (am Baumbestand)
- 20 Stück Mehlschwalbennester (am Schwalbenturm)
- 6 Stück Mauerseglerkästen (am Schwalbenturm)
- 10 Stück Haussperlingsnester (Mehlschwalbennester) (am Schwalbenturm)

Die Nisthilfen bzw. der Schwalbenturm sind spätestens bis zum 1. April eines Jahres und vor dem Abbruch der vorhandenen Gebäude fachgerecht herzustellen.

Die Nisthilfen am Schwalbenturm, die nicht von Mehlschwalben besiedelt werden, werden infolge ihrer Bauart, von den Haussperlingen besiedelt. Entsprechend ist der Ausgleich bzw. die CEF-Maßnahme bei Besiedelung der einfachen Anzahl der Nester am abzubrechenden Gebäudebestand erbracht. Die doppelte Anzahl der anzubringenden Nisthilfen resultiert nur aus der Tatsache, dass nicht alle Nisthilfen besiedelt werden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel, ist der Gebäudeabbruch in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld des Gebäudeabbruches ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

5.6 Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

Nr. der Festsetzung	Begründung
4.1	<p>Mit den hier getroffenen Festsetzungen soll der vorhandene Gehölzbestand auf dem Wall erhalten werden. Dieser Gehölzbestand hat zum einen eine wichtige Funktion als Lebensraum von vor allem Brutvögeln sowie eine Abschirmfunktion zwischen Wohngebiet und Schulbetrieb (Abschirmung visueller und akustischer Reize).</p> <p>Der festgesetzte Baumhain trägt ebenfalls zur Abschirmung zwischen Schule und Wohngebiet bei. Außerdem stellt der Baumhain eine attraktive Eingrünung des Schulgeländes dar und dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich von Baumrodungen auf dem Schulgelände. Aufgrund knapp bemessener Freiflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche soll es innerhalb der Grünfläche auch möglich sein, Beete für den Schulgarten anzulegen. Um den Gehölzbestand und die Baumanpflanzungen vor Vandalismus zu schützen, soll die Grünfläche eingezäunt werden.</p>
4.2	<p>Die Pflanzliste beinhaltet vorrangig heimische und regionaltypische Baumarten. Die Baumart Ess-Kastanie wird ebenfalls in die Pflanzliste aufgenommen, auch wenn sie regional-untypisch ist: Sie ist mehrfach im Baumbestand des Schulhofes zu finden und muss voraussichtlich zum Teil gerodet werden. Die Ess-Kastanie hat sich als Baumart auf dem Schulgelände bewährt, auch ist sie gegenüber Trockenperioden besonders resistent, was vor dem Hintergrund des Klimawandels eine wichtige Eigenschaft darstellt.</p>

- | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Die angegebene Mindestqualität entspricht den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasse M-V an Ausgleichspflanzungen. |
| 4.3 | Die Festsetzung dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich einer Niststätte des Hausrotschwanzes, die durch den Rückbau des Werkgebäudes entfällt. |
| 4.4 | Die Festsetzung dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich von Nistplätzen der Mehlschwalbe, des Mauerseglers und des Haussperlings, deren Niststätten mit dem Rückbau der Gebäude entfallen. |

6. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Umgebung beachtet werden.

Eine wesentliche Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Situation geht mit der Realisierung der Planung nicht einher. Allerdings wurden bezüglich der Erweiterung des Schulstandortes und der Vergrößerung der Schülerzahlen, der sportlichen Anlagen sowie des Schulbusverkehrs an der Köhlerstrat die möglichen Geräuschemissionen in der „Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 13 „Schulstandort an der Köhlerstrat“ in Rövershagen“ überprüft (Lärmschutz Seeburg, Rostock 17.07.2020).

Die Geräuschemissionen vom Schulhof wurden nach TA-Lärm ermittelt. Die durch den Schulsport emittierten Geräusche wurden orientierend bestimmt. Schulsport ist als privilegiert zu betrachten.

Die Geräusche des Straßenverkehrs und der Parkplätze vor dem Schulgelände wurden nach der RLS-90 ermittelt.

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die durch den Schulbetrieb und den Straßenverkehr verursachten Geräuschemissionen ermittelt und gemäß den Anforderungen der städtebaulichen Planung (DIN 18005) beurteilt.

Für die Beurteilung der Geräuschemissionen werden insgesamt vier Immissionsorte betrachtet. Von ihnen befinden sich

- zwei Immissionsorte an den Wohnnutzungen des B-Planes Nr. 8.1 westlich des B-Planes Nr. 13 (IO 1 und IO2) und
- zwei Immissionsorte an den Wohnnutzungen in der Köhlerstrat 7 und 10 (IO 3 und IO 4).

Den Immissionsorten wird der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes zugewiesen.

Folgende Ergebnisse wurden bei der Berechnung der Beurteilungspegel für die Geräusche des Schulbetriebes gewonnen:

- Für die Geräusche des Schulbetriebes berechnen sich im **Bestand** Gesamtbeurteilungspegel zwischen 34 und 42 dB(A). Sie liegen damit 13 bis 21 dB unterhalb des Orientierungswertes der TA-Lärm von 55 dB(A).
- Für die **Planung** errechnen sich Gesamt-Beurteilungspegel von 37 bis 49 dB(A). Sie liegen 6 bis 18 dB unterhalb des Orientierungswertes von 55 dB(A).

Folgende Ergebnisse wurden bei der Berechnung der Beurteilungspegel für den Verkehr gewonnen:

- Der Beurteilungspegel für den Verkehr erreicht im **Bestand** am Tage 44 bis 49 dB(A). Der höchste Wert wird am IO 4 (Köhlerstrat 10) errechnet.
- Durch den **geplanten Schulneubau** wird als maximaler Beurteilungspegel 52 dB(A) an der Köhlerstrat errechnet (IO 4). Der Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tag wird um 3 dB unterschritten.

Auf dem Schulgelände befindet sich die Rettungswache Millich. In Rövershagen sind zwei Transporter stationiert. Es sind vier Rettungssanitäter vor Ort. Sie arbeiten im 24 h-Dienst und kommen mit dem PKW.

Die Anzahl der Einsatzfahrten ist großen Schwankungen unterworfen. Im Sinne einer Maximalabschätzung kann von zehn Fahrten der Rettungswagen in 24 h ausgegangen werden. Das Martinshorn wird erst vor der Einmündung der Köhlerstrat in die Graal-Müritzer Straße eingeschaltet.

Für die Rettungswache ergeben sich keine Änderungen.

Es ist geplant, evtl. eine regenerative Wärmeversorgung (z.B. Erdwärme oder BHKW) zu realisieren. Detaillierte Planungen liegen derzeit nicht vor. Der Standort des BHKW ist als Platzhalter für die Aggregate zur Wärmeversorgung angegeben.

Für die Anlage wird die Realisierung des Standes der Lärminderungstechnik unterstellt. Die Schallemissionen sollten so bemessen sein, dass der Beurteilungspegel am nächstgelegenen Schulgebäude einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Durch ein BHKW oder die Rettungswache werden keine unzulässigen Emissionen verursacht.

Da der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mindestens 6 dB (Gewerbelärm) bzw. um 6 bis 12 dB (Verkehrslärm) unterschritten wird, sind Lärmschutzmaßnahmen im Sinne des BImSchG nicht erforderlich. Aus schalltechnischer Sicht sind keine Festsetzungen zum B-Plan erforderlich.

Auf das Plangebiet wirken keine unzulässigen Geruchs- oder sonstige Immissionen ein, die den Schulbetrieb erheblich beeinträchtigen würden.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden 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.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Rostocker Heide, Eichenallee 20a in 18182 Gelbensande, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Rövershagen, den

Die Bürgermeisterin

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen und Bäume

