

Gemeinde Rövershagen
Landkreis Rostock



**7. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Rövershagen**

Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Bereithaltungsexemplar

Ausgelegt
vom: 10.11.2020
bis: 10.12.2020

gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Siegel Unterschrift

Bearbeitet:

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


ign+architekten
ingenieure

Waren (Müritz), den 04.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Ziele der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.3	Zweck der Satzung	4
1.4	Gesetzliche Grundlagen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1.5	Bestehende Nutzung in den Änderungsbereichen	6
1.6	Inhalt der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
1.7	Planungsrelevante Belange	8
1.7.1	Erschließung.....	8
1.7.2	Ver- und Entsorgung.....	8
1.7.3	Niederschlagswasser.....	8
1.7.4	Abfallbeseitigung	8
1.7.5	Brandschutz.....	9
1.7.6	Denkmalschutz	9
1.7.7	Altlasten.....	9
1.7.8	Immissionen	9
1.7.9	Klimaschutz/ Klimaanpassung	10
1.7.10	Umwelt und Naturschutz.....	10
2	Planungsgrundlagen.....	12

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich



Übersichtskarte i.M. 1:10.000 Quelle: GeoPortal.MV bearbeitet ign GbR

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Purkshof in der Gemeinde Rövershagen und nimmt mit seiner Gesamtfläche des Geltungsbereiches den größten Teil der Ortschaft ein. Der Geltungsbereich wird im Osten von der Bundesstraße 105 und im Süden durch die örtliche Bebauung begrenzt. Im Norden und Westen des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Der Ort verfügt über alle notwendigen, landwirtschaftlichen, touristischen und den wohnzwecken dienenden verkehrstechnischen Infrastrukturen.

1.2 Ziele der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 *Karl's Erlebnisdorf* soll einer 4. Änderung unterzogen werden. Diese Änderung erfolgt parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

Ziel der Änderung ist es:

1. die vorhandene Stellplatzfläche, welche sich südlich des bereits bestehenden Bebauungsplans, entlang der Straße befindet, zu erweitern.
2. die Flächen der bisherigen Gebiete SO/S 4 und SO/S 5 im Norden des bisherigen Geltungsbereiches wieder zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen. (Aus Perspektive des Bebauungsplans entfallen diese Flächen somit.)
3. Den bisher als Grünfläche und Maßnahmenfläche, dargestellten Bereich in der Flächendarstellung in Sondergebietsfläche zu ändern. Er soll zukünftig als Sondergebiet genutzt werden.

Auf diese Weise wird die Möglichkeit gestellt, in weiteren Schritten der wachsenden Zahl der Besucher von „Karl's Erlebnishof“ gerecht zu werden und auch einem Wachstum im Bezug auf neuen Attraktionen nicht im Wege zu stehen.

1.3 Zweck der Satzung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dient als planungsrechtliche Grundlage zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 *Karl's Erlebnisdorf* Rövershagen. Er soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rövershagen im Änderungsbereich neu ordnen. 7

1.4 Gesetzliche Grundlagen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Rövershagen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Er ist seit dem 15.06.1999 wirksam. Es wurden bereits 6 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan abgeschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach § 5 BauGB entworfen und aufgestellt und berücksichtigt die Änderungen aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes *Karl's Erlebnisdorf* Rövershagen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes *Karl's Erlebnisdorf* Rövershagen durchgeführt.

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sowie jene des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung von Bauleitplänen zu beachten. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Aufgrund der veränderten Nutzungsvorstellungen und Entwicklungsmöglichkeiten für das Gelände und geänderten geplanten Vorhaben stehen die Festsetzungen des bestehenden Flächennutzungsplanes dem Vorhaben entgegen. Daher soll eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm mittleres Mecklenburg / Rostock wird ein Teil der Gemeinde Rövershagen als Tourismusedwicklungsraum dargestellt.

„Mit einer verstärkten Entwicklung im Binnenland soll eine Entlastung der Tourismusedzentren im direkten Küstenbereich erreicht und der Tourismus als Wirtschaftszweig weiter ausgebaut werden. Dabei tragen zertifizierte natur- und umweltverträgliche Tourismusangebote besonders zu einer nachhaltigen Entwicklung der Planungsregion bei. ... In den Tourismusedwicklungsräumen soll sich das Angebot mit der Schwerpunktsetzung auf Naturbeobachtung, Naturerlebnis, Radfahren, Wandern, Wasserwandern und Reiten entwickeln. Eine besondere Urlaubsform ist dabei der Urlaub auf dem Lande. Durch die Lenkung touristischer Ausbauprojekte auf die bestehenden Siedlungsbereiche soll der Zersiedlung der freien Landschaft entgegengewirkt werden.“ (RREP Mittleres Mecklenburg / Rostock)

Die Entwicklung des Tourismusstandortes Purkshof/Rövershagen entspricht den Zielen der Raumordnung.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rövershagen wird das Plangebiet im überwiegenden Teil bereits als Sondergebietsfläche sowie Verkehrsfläche dargestellt. Das Plangebiet wird jedoch auf eine landwirtschaftliche Fläche und die dargestellte Maßnahmenfläche erweitert.

Das geplante Vorhaben weicht von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes ab und kann auf der Grundlage des bisherigen Flächennutzungsplanes nicht realisiert werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes *Karl's Erlebnisdorf* Rövershagen der Gemeinde Ückeritz geändert.

1.5 Bestehende Nutzung in den Änderungsbereichen



Luftbild i.M. 1:5.000 Quelle: bearbeitet ign GbR

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich „Karl´s Erlebnisdorf“, in dem eine landwirtschaftliche Nutzung mit der Vermarktung der Produkte, der touristischen sowie freizeittouristischen Nutzung kombiniert werden. Dazu zählen auch die Einrichtungen für den Freizeitmarkt sowie die Fremdenbeherbergung, freizeittouristische Angebote und die notwendigen Stellplatzanlagen. Hinzu kommen die Bereiche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 *Karl´s Erlebnisdorf* Rövershagen. Eine dargestellte Maß-

nahmenfläche als Grünfläche wird umgewandelt in eine Sondergebietsfläche und die Stellplatzfläche auf einer bestehenden landwirtschaftlichen Fläche erweitert.

1.6 Inhalt der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die baurechtliche Möglichkeit geschaffen werden innerhalb der Nutzungsflächen von „Karl´s Erlebnisdorf“ das touristische Angebot der Übernachtungsmöglichkeiten zu erhöhen, um die steigende Nachfrage erfüllen zu können und die weitere Entwicklung des Standortes zu unterstützen.

Die speziellen Arten der Sondergebiete sind für den Flächennutzungsplan sekundär da der große Maßstab dies wenig sinnvoll erscheinen lässt. Trotzdem ist zu bemerken, dass das zukünftige Sondergebiet aus Fremdbeherbergung (inklusive Gastronomie) bestehen soll.

Neben dem 2-geschossigen Hotel und den 1- und 2-geschossigen Ferienhäusern, die insel-förmig und teilweise etwas erhöht in der Landschaft stehen, sind ebenso ein Streichelgehege, Lehrpfade sowie ein Mini Bauernhof geplant. Ein Rezeptionsgebäude empfängt die Gäste und beherbergt außerdem einen Minimarkt sowie Fahrradverleih. Um diese Vorhaben realisieren zu können, wird ein Teilbereich der ehemaligen Maßnahmenflächen als Sondergebiet Fremdenbeherbergung festgesetzt. Dafür entfallen an anderer Stelle die bisherigen Sondergebiete SO / S 4 und SO/S 5.

Das zusätzliche Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten und die Fortentwicklung des touristischen Standortes insgesamt bedarf folglich einer größeren Anzahl an Stellplätzen. Daher wird die Stellplatzanlage im Süden des bisherigen Geltungsbereiches, entlang der B 105, erweitert. Gleichzeitig entfallen im Norden des Plangebietes die bisherigen Sondergebiete SO / S 4 und SO / S 5. Diese Flächen werden, aufgrund des zukünftigen fehlenden baurechtlichen Regelungsbedarfes, aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen. Sie sollen wieder den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird an die Darstellungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 *Karl´s Erlebnisdorf* Rövershagen angepasst. Die Änderung betrifft die teilweise Änderung der Grün-bzw. Maßnahmenfläche in eine Sondergebietsfläche sowie die Erweiterung der Stellplatzflächen. Hinzu kommt die Änderung der Flächen aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in Flächen für Landwirtschaft. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden für die im Aufstellungsverfahren befindliche 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 *Karl´s Erlebnisdorf* Rövershagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes geschaffen.



wirksamer Flächennutzungsplan



7. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.7 Planungsrelevante Belange

1.7.1 Erschließung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine Auswirkungen auf die äußere Erschließung. Die innere Erschließung des Gebietes obliegt dem Eigentümer und wird entsprechend den Entwicklungsplänen in Anbindung an die bereits bestehende Erschließung fortgeführt und weiterentwickelt. Für die neu entstandenen Baugebiete sind ausreichend Flächen für die notwendige interne Erschließung vorhanden und die bereits vorhandenen Verkehrsflächen können fortgeführt werden. Um die, durch die Weiterentwicklung des Gebietes, zukünftig steigenden Besucherzahlen organisieren zu können, ist eine Erweiterung der Stellplatzanlage notwendig. Die Erweiterung der Stellplatzanlage erfolgt südlich des bestehenden Bebauungsplanes entlang der Straße.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

Die Änderungen haben auf die vorhandene Ver- und Entsorgung keinen Einfluss.

1.7.3 Niederschlagswasser

Das Regenwasser wird unmittelbar versickert.

1.7.4 Abfallbeseitigung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat auf die vorhandene Abfallentsorgung keinen Einfluss. Die Abfallentsorgung wird wie bisher durchgeführt.

1.7.5 Brandschutz

Der Brandschutz ist aufgrund der bereits bestehenden Anlage abgesichert.

1.7.6 Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.7.7 Altlasten

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

Sollten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen fachgerecht zu entsorgen.

Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald und dem STALU Vorpommern zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

1.7.8 Immissionen

Durch die Stellplatzerweiterung sowie durch die Erhöhung der Besucherzahlen durch die geplanten neuen Angebote ist mit zusätzlichen Lärmimmissionen im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen zu rechnen. Deshalb soll im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung ein Schallschutzgutachten erstellt werden. Im Bebauungsplanentwurf wird durch entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung bereits ein Bereich für Lärmschutzmaßnahmen vorgehalten. Dieser wird später mit den Vorgaben aus dem zu erstellenden Schallgutachten durch textliche Festsetzungen weiter ergänzt.

1.7.9 Klimaschutz/ Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im späteren Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, gleichzeitig mit der Stellplatzanlage auch erneuerbare Energien zu errichten. Über der bereits versiegelten Fläche der Stellplatzanlagen sollen in der notwendigen Höhe Photovoltaikanlagen zur autogenen Energieerzeugung des Plangebietes errichtet werden.

Für das überregionale Klima ist das Plangebiet nicht von Bedeutung.

1.7.10 Umwelt und Naturschutz

- **Nationalparke**

Nationalparkflächen sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Biosphärenreservate**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes und in unmittelbarer Nähe.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende Biotope im Umkreis bis zu 300 m:

DBR05473 – Naturnahe Feldhecke, DBR05485 – Naturnahe Feldhecke,

DBR05482 – Naturnahe Feldhecke

Hecke; lückiger Bestand/lückenhaft

Die geschützten Biotope liegen in unmittelbarer Nähe westlich und nördlich des Plangebietes, nur getrennt durch eine Verkehrsfläche. Das Vorhaben selbst hat keine direkten Auswirkungen auf die Biotope. Da es zu einem höheren Besucherverkehr durch die erweiterten

Kapazitäten im Plangebiet kommen kann, ist mit einer entsprechenden Erhöhung der Verkehrsdichte zu rechnen. Die unmittelbaren Auswirkungen auf den Heckenbestand sind als gering zu bewerten.

DBR05465 – Naturnahe Feldhecke

Hecke

Das geschützte Biotop grenzt im südlichen Bereich teilweise an den Geltungsbereich des Plangebietes, in Höhe der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Hecke soll erhalten bleiben. Durch die heranrückende zukünftige Nutzung ist die Hecke zukünftigen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Im Zuge der Eingriffsbilanzierung wird diese Beeinträchtigung berücksichtigt und die entsprechenden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet.

DBR05488, DBR 05489 - permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht, Hochstaudenflur
Stehende Kleingewässer, einschl. des Uferwegs.

Die Biotope liegen rd. 250m bzw. 300m nördlich des Plangebietes. Sie werden durch die Änderung des Bebauungsplanes und die vorgesehenen Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Sie liegen außerhalb des Plangebietes in der freien Landschaft und haben stehen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Plangebiet.

DBR05467, DBR 05469 - permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht, Hochstaudenflur
Stehende Kleingewässer, einschl. des Uferwegs.

Die Biotope liegen rd. 250m bzw. 100m am Rande der dörflichen Bebauung. Sie werden durch die Änderung des Bebauungsplanes und die vorgesehenen Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich belastet oder beeinträchtigt. Sie liegen außerhalb des Plangebietes und sind durch die Nähe der örtlichen Wohnbebauung bereits vorbelastet.

Außerhalb eines 300 m Radius um den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes herum, liegen weitere geschützte Biotope. Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet kann eine wesentliche Beeinträchtigung und Belastung dieser Biotope durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

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

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen

- **Trinkwasserschutz**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

- **FFH- Gebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mehr als 3000 m entfernt vom Plangebiet und ist aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

- **SPA-Gebiete**

Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Im Planbereich gibt es keinen Bestand an gesetzlich geschützten Bäumen, die von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind.

- **Schutz der Alleen**

Es sind keine Alleen betroffen.

- **Wald**

Es ist kein Waldbestand betroffen.

- **Geschützte Arten**

Da bisher unbebaute Bereiche, landwirtschaftliche Flächen, auch in unmittelbarer Nähe zu Biotopstrukturen überplant und bebaut werden sollen, werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens die möglichen Auswirkungen auf geschützte Arten geprüft. Das Ergebnis sowie eventuelle Hinweise zur Vermeidung und Ausgleich werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

2 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen wurden herangezogen:

- Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; nationale und internationale Schutzkategorien (Seite besucht: 16.08.2019)
- <https://www.amt-rostocker-heide.de/roevershagen/>

Rövershagen,

Bürgermeisterin