Exemplar für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, § 3 PlanSiG

ausgehängt
am:
22.06.2022

abzunehmen
am:
26.07.2022 Siegel Unterschrift

abgenommen
am:
Siegel Unterschrift

Übersichtsplan

Begründung
zum
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Rövershagen
Landkreis Rostock

VORENTWURF

Rövershagen, 13.06.2022

Dr. Verena Schöne
Bürgermeisterin

Inhalt

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG 3

2 GELTUNGSBEREICH DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 3

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN 4

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 4

4.1 Ziele der Raumordnung 4

4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 4

4.1.2 Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (REP-RR) 7

5 ANGABEN ZUM BESTAND 10

5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung 10

5.2 Nutzung und Bebauung 11

5.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur 12

5.3.1 Soziale Infrastruktur 12

5.3.2 Verkehrliche Infrastruktur 12

5.3.3 leitungsgebundene Infrastruktur 13

6 PLANUNGSINHALTE 14

6.1 Darstellungen 14

6.1.1 allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO) 14

6.1.2 besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO) 22

6.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB) 25

6.1.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) 25

6.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) 27

6.1.6 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) 28

6.1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) 29

6.1.8 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a BauGB) 30

6.1.9 Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe b BauGB) 30

6.1.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 31

6.2 Kennzeichnungen 34

6.2.1 für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind 34

6.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) 35

6.3.1 gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) 35

6.3.2 Landschaftsschutzgebiet „Rostocker Heide und Wallbach“ 35

6.3.3 Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V) 36

6.3.4 Baudenkmale (§ 2 Abs. 2 DSchG M-V) 36

6.3.5 Bodendenkmale 36

6.3.6 Ortsdurchfahrtsgrenzen (FStrG) 37

7 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES 37

7.1 verkehrliche Erschließung 37

7.2 leitungsgebundene Erschließung 37

7.3 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft 37

8 UMWELTBERICHT 37

9 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS 39

10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG 40

11 FLÄCHENBILANZ 40

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rövershagen ist seit dem 15.06.1999 wirksam. Seither ist der Flächennutzungsplan mehrfach geändert worden. So wurde im Bereich westlich der Ortslage Purkshof ein sonstiges Sondergebiet „Solarpark“ und in Oberhagen ein sonstiges Sondergebiet „Biogasanlage“ dargestellt. Die Flächen nördlich des Waldweges wurden neu geordnet und als Mischgebiet dargestellt. Im Bereich des Erlebnisdorfes ist der Flächennutzungsplan mehrfach geändert worden; die letzte Änderung (7. Änderung) ist noch im Verfahren.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist der Flächennutzungsplan zweimal berichtigt worden, und zwar mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Lebensmittelmarkt Graal-Müritzer-Straße“ und mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gemeinbedarfsfläche Sporthalle“.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sind zwischenzeitlich durch Aufstellung von Bebauungsplänen und Innenbereichssatzungen weitestgehend ausgeschöpft. Teilweise sind Darstellungen aus heutiger Sicht nicht mehr umsetzbar. Dazu gehört das Ferienhausgebiet in Wiethagen und der Golfplatz in Behnkenhagen mit zugehöriger Sonderbaufläche für die golfbezogenen Einrichtungen. Auch die entlang der Rostocker Straße dargestellten Wohnbauflächen lassen sich in der ursprünglich gedachten Tiefe nicht mehr verwirklichen, weil zwischenzeitlich dort Wald entstanden ist.

Der bestehende Flächennutzungsplan enthält für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde keine nutzbaren Bauflächenreserven mehr. Er hat seine Steuerungsfunktion für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch weitestgehend verloren. Nach der Intention des Gesetzgebers ist der Flächennutzungsplan einer Gemeinde auf einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren ausgelegt. Seit der erstmaligen Wirksamkeit des Flächennutzungsplans sind nunmehr 22 Jahre vergangen, so dass aus den zuvor genannten, nicht abschließenden Gründen, eine Neuaufstellung erforderlich wird.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Flächennutzungsplans sind die Bauflächen im Ort aktualisiert und durch Abrundung der Ortslagen Rövershagen, Niederhagen und Behnkenhagen neue Wohnbauflächen bereitgestellt worden. Im Bereich der Köhlerstrat sind Gemeinbedarfsflächen für den Vereinssport ausgewiesen worden. Die aufgestellten Innenbereichssatzungen und FNP-Änderungen sind entsprechend eingearbeitet worden. Die Waldflächen einschließlich der Aufforstungsflächen wurden aktualisiert. Gesetzlich geschützte Biotope und festgesetzte Ausgleichsflächen wurden übernommen.

2 GELTUNGSBEREICH DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Neben dem Gemeindehauptort umfasst der Flächennutzungsplan auch die Ortsteile Niederhagen, Oberhagen, Behnkenhagen und Purkshof. Das gesamte Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 20,6 km².

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grundlagen der Aufstellung des Flächennutzungsplans und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) geändert worden ist.

Planunterlage

Planunterlage ist die Digitale Topografische Karte (DTK) des Landesamtes für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern im Maßstab 1:10.000.

Geodätische Grundlage:

- Lage: ETRS 89_UTM33, EPSG-Code: 25833
- Höhe: DE_DHHN2016_NH, EPSG-Code: 7837

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Stadt-Umland-Raum Rostock

Nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) LEP M-V gehört die Gemeinde Rövershagen zum Stadt-Umland-Raum Rostock mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Kernstadt. Grund der Zuordnung der Gemeinde Rövershagen zum Stadt-Umland-Raum Rostock ist insbesondere die gemeinsame Grenze mit der Kernstadt und die sich daraus ergebenen starken räumlichen Verflechtungen. Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Z 3.3.3 (2) LEP M-V). Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum (Z 3.3.3 (3) LEP M-V). Hierbei sind insbesondere die Handlungsfelder Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung und Freiraumentwicklung maßgebend. Die Stadt-Umland-Konzepte sind Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für Planungen und maßnahmen zur Entwicklung der Stadt-Umland-Räume und Grundlage für den Einsatz von Förderinstrumenten des Landes. Das Stadt-Umland-Konzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock ist entsprechend im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen umgesetzt worden (siehe hierzu Begründung Abschn.4.1.3.).

Siedlungsentwicklung

Nach Z 4.1(5) LEP M-V sind in den Gemeinde die Innenentwicklungspotenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz) sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden (Z 4.1(6) LEP M-V). Mit der Begrenzung des Siedlungswachstums soll insbesondere ein Beitrag zur Umsetzung der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt geleistet werden.

Wohnbauflächenentwicklung

Nach Programmsatz Z 4.2(1) LEP M-V ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, zu denen auch die Gemeinde Rövershagen gehört, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (Z 4.2 (2) LEP M-V). Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen. In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden (Z 4.2(3) LEP M-V). Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland Raums. Diese Wohnungsbauentwicklungskonzept liegt mit der Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens (SUR-ER) Rostock aus dem Jahre 2018 vor (siehe Begrünung Abschnitt 4.1.3).

Vorbehaltsgebiet Tourismus

Das Gemeindegebiet zwischen Oberhagen und Behnkenhagen liegt nach der Grundkarte des LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll die Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (G 4.6(4) LEP M-V). Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden (G 4.6(5) LEP M-V).

OU Mönchhagen Straßennetz geplant

Östlich der Ortslage Rövershagen ist in der Grundkarte des LEP M-V die geplante Ortsumgehung Mönchhagen/Rövershagen als geplantes Straßennetz dargestellt. Nach Programmsatz Z5.1.2(3) LEP M-V sollen innerhalb des Straßennetzes die internationalen, großräumigen und überregionalen Strecken die Hauptlast des Wirtschafts-, Berufs- und Freizeitverkehrs aufnehmen. Zur Weiterentwicklung dieses Straßennetzes stehen Maßnahmen zum Erhalt der Substanz, zur Erhöhung der Sicherheit, zur Verkehrslenkung und zur Verbesserung der Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs im Vordergrund. Daneben sind die im LEP M-V aufgeführten Aus- und Neubaumaßnahmen umzusetzen. Hierzu gehört in der Region Rostock die B 105 – Ortsumgehung Mönchhagen (Weitere Ausführungen siehe Abschnitt 6.1.4).

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Das Gemeindegebiet liegt nach der Grundkarte des LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen (G4.5(3) LEP M-V).

Gemäß Programmsatz Z4.5(2) LEP M-V darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die raumordnerische Sicherung hochwertiger Landwirtschaftsböden verfolgt das Ressourcen- und Klimaschutzziel, langfristig die natürlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft zu sichern sowie die Voraussetzung für eine verbrauchernahe und krisensichere Versorgung der Bevölkerung zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind:

- die Ortslagen
- in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen,
- die landesweit und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorte einschließlich ihrer Erweiterungen,
- Linieninfrastrukturen des Verkehrs und der öffentlichen Versorgung,
- Maßnahmen des Hochwasser- und des Küstenschutzes,
- in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegte Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Die Prüfung der Einhaltung dieser raumordnerischer Vorgabe erfolgt im Abschnitt 6.1.1 der Begründung für die über den Bestand hinausgehenden neu dargestellten Bauflächen.

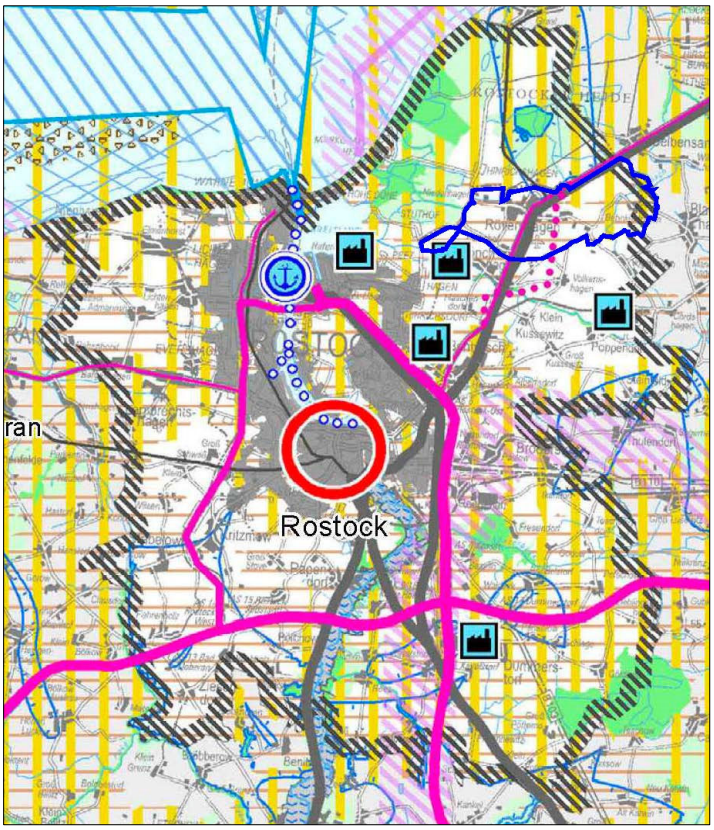

Abb.1: Ausschnitt aus der Grundkarte des LEP M-V für die Gemeinde Rövershagen

4.1.2 Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (REP-RR)

Im *Raumentwicklungsprogramm Region Rostock* (REP-RR) sind solche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung formuliert, die die Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern unter Berücksichtigung der regionalen Erfordernisse und Potenziale sachlich und/oder räumlich konkretisieren, weiterentwickeln und ergänzen.

Die Gemeinde Rövershagen ist dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und ist gleichzeitig Endpunkt der Siedlungsachse Rostock-Rövershagen. Die Grundkarte der räumlichen Ordnung des REP-RR weist die Gemeinde Rövershagen als Landwirtschaftsraum (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Programmsatz G 3.1.4(1)) und den östlichen Teil des Gemeindegebietes als Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusentwicklungsraum gemäß Programmsatz G 3.1.3(4)) aus. Zwischen Purkshof und dem Gemeindehauptort Rövershagen ist eine Siedlungszäsur nach Programmsatz Z 4.1(6) ausgewiesen. In Rövershagen befindet sich der Flugplatz Purkshof mit Bauschutzbereich. Für Rövershagen ist eine Ortsumgehung als Vorbehaltstrasse im großräumigen Straßennetz nach den Programmsätzen G 6.4(1) und G 6.4 (2) ausgewiesen. Die Uferbereiche des Wallbach sind Vorbehaltsgebiete für Kompensation und Entwicklung nach Programmsatz G 5.1 (6).

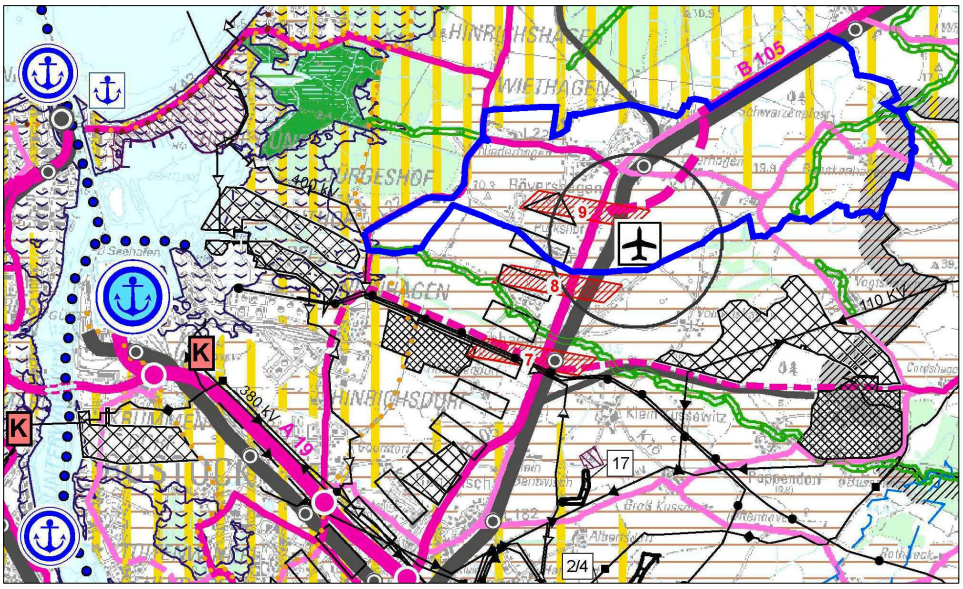

Abb. 2: Ausschnitt aus der Grundkarte des REP-RR für die Gemeinde Rövershagen

<u>Stadt-Umland-Raum Rostock</u>

Das Kapitel 3.1.2- Stadt-Umland-Raum des REP-RR ist mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 17.12.2019 fortgeschrieben worden. Das im Programmsatz Z 4.1(2) pauschal festgelegte Maß der Eigenentwicklung (Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3%) ist aufgrund der siedlungsstrukturellen Dynamik in diesem Raum nicht mehr anzuwenden. An infrastrukturell geeigneten Orten ist eine über den kommunalen Eigenbedarf hinausgehende Bereitstellung von Wohnbauland gemäß Landesraumentwicklungsprogramm 4.2(3) zulässig, soweit dies in einem abgestimmten Stadt-Umland-Konzept vorgesehen ist. Die Fortschreibung ist noch nicht als Rechtsverordnung durch die Landesregierung förmlich bekannt gemacht worden. Die Fortschreibung des REP-RR im Kapitel 3.1.2 wird durch den interkommunal abgestimmten Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (Fortschreibung Kapitel Wohnentwicklung 2018) gemeindekonkret untersetzt.

Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock

Für alle Umlandgemeinden erfolgt die Sicherung der gemeindlichen Wohnbauentwicklung über die Festsetzung eines Entwicklungskontingents „Grundbedarf“ in Höhe von 1,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025. Gemeindebezogen wurde das realisierbare Kontingent für den Zeitraum von 9 Jahren, ausgehend von den Einwohnerzahlen von 12/2015, ermittelt. Die Gemeinde Rövershagen hatte im Jahre 2015, 2.631 Einwohner. Daraus errechnet sich ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ in Höhe von 43 Wohnungen für den Zeitraum 01/2017 bis 12/2025.
Mit dem Kontingent „Grundbedarf“ soll insbesondere der Wohnraumnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung entsprochen werden.

Um eine Konzentration der zukünftigen Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden auf besonders geeignete Ortslagen (Siedlungsschwerpunkte) zu erreichen, wurde ein Entwicklungskontingent „Privilegierung“ in einer Höhe von ca. 400 Wohnungen im Zeitraum bis 12/2025 festgelegt. Zu den Siedlungsschwerpunkten gehört auch die Gemeinde Rövershagen. Die Verteilung der festgelegten 400 Wohneinheiten auf die Siedlungsschwerpunkte erfolgt im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Für die Gemeinde Rövershagen ergibt sich gemäß Neuregelungsvorschlag in der Summe aus „Grundbedarf“ und „Privilegierung“ ein Wohnungsbaukontingent für den Zeitraum 2017 bis 2025 von 69 WE. Nicht angerechnet werden dabei die Baufertigstellungen im Jahre 2016, die Überschreitung des 3%igen Wohnungskontingentes durch Realentwicklung und Planung bis 2015 beim Wohnungskontingent „Grundbedarf“ sowie bis 2015 realisierte bzw. geplante Wohnbauvorhaben beim Kontingent „Privilegierung“.

Mit der Planung und Realisierung des Baugebietes „Im Wiesengrund II“ (Rechtskraft des Bebauungsplans am 26.10.2017) mit ca. 60 WE ist das Potenzial bis zum Jahre 2025 weitestgehend ausgeschöpft. Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans geht aber über den Prognosehorizont des Stadt-Umland Entwicklungsrahmens weit hinaus. Der Gesetzgeber geht von einem Planungshorizont für einen Flächennutzungsplan von 10 bis 15 Jahren aus. Bei Wirksamkeit des Flächennutzungsplans im Jahre 2023 liegt der Planungshorizont des Flächennutzungsplans Rövershagen mindestens im Jahre 2033, eher im Jahre 2038 oder später.

Weitere Ausführungen dazu im Abschnitt 6.1.1.1 Wohnbauflächen.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (G 3.1.4(1))

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. 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. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden. Das Vorbehaltsgebiet landwirtschaftet findet seinen Ausdruck in der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft (siehe Abschnitt 6.1.9).

Tourismusentwicklungsraum (G 3.1.3)

Von Oberhagen bis Behnkenhagen ist ein Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden. Weitere Beherbergungseinrichtungen sollen in Anbindung an Siedlungen und an vorhandene oder zu schaffende touristische Infrastrukturangebote entwickelt werden. Zur Erschließung der Landschaft soll der Ausbau des touristischen Wegenetzes beitragen (G 3.1.3 (4).

Die Vernetzung touristischer Angebote untereinander und mit anderen Wirtschaftsbereichen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft Fischerei, Industrie, Handel und Dienstleistungen soll stärker als bisher zur Entwicklung des Tourismus beitragen (G 3.1.3(8).

Die Einstufung von Teilflächen der Gemeinde Rövershagen als Tourismusentwicklungsraum ist auf Grund einer „sehr hohen Landschaftsbildbewertung“ im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock vorgenommen worden. Die Flächen im Tourismusentwicklungsraum sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für Wald und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt worden. Im Vordergrund steht hier die naturgebundene Erholung wie Naturbeobachtung, Naturerlebnis, Radfahren, Wandern und Reiten. Auf den im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Golfplatz und die Sonderbaufläche für die golfplatzbezogene Infrastruktur wird mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verzichtet. Es fehlt sowohl an einem tatsächlichen Bedarf als auch an einer entsprechenden privaten Investitionsabsicht.

Siedlungsachse Rostock – Rövershagen (G 4.1(4))

Die Gemeinde Rövershagen ist gemäß Programmsatz G 4.1(4) Endpunkt der Siedlungsachse Rostock-Rövershagen. Mit der Festlegung von Siedlungsachsen soll dem ringförmigen Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen um das Oberzentrum Rostock sowie der Erweiterung von Ortsteilen mit unzureichender Verkehrserschließung und einer damit verbundenen Zunahme der Verkehrsprobleme entgegengewirkt werden.

Im Verlaufe der Siedlungsachsen soll die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet werden. Bei der Neuausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sollen diese vorrangig in den Einzugsbereichen der Haltepunkte des Schienenverkehrs angeordnet werden.

In Rövershagen werden mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan nur punktuelle Siedlungserweiterungen im Anschluss an bestehende Ortsteile angestrebt. Schwerpunkt ist der Gemeindehauptort Rövershagen, der sich im fußläufigen Einzugsbereich des Haltepunktes der Bahnstrecke Rostock-Stralsund befindet. Darüber hinaus erfolgt nur eine geringfügige Verdichtung der Wohnbebauung in den Ortsteilen Niederhagen und Behnkenhagen zur Ausnutzung bestehender Infrastruktur.

Siedlungszäsur (Z 4.1(6))

Zwischen Purkshof und Rövershagen ist eine Siedlungszäsur festgelegt. Mit der Festlegung von Siedlungszäsuren soll das bandartige Zusammenwachsen von Siedlungseinheiten und deren ungesteuerte Erweiterung in noch vorhandene Freiräume verhindert werden. Die durch die Siedlungszäsuren bezeichneten Freiräume sind daher von Bebauung freizuhalten. In Rövershagen soll die weitere Siedlungsentwicklung der Ortslage Rövershagen in südliche Richtung unterbunden werden. Der Flächennutzungsplan trägt dieser Vorgabe Rechnung, indem keine weiteren Bauflächen südlich der Wohngebiete Elsterstrat und Swager sin Grund ausgewiesen werden. Auch in der Ortslage Purkshof werden mit dem Flächennutzungsplan keine baulichen Erweiterungen in Richtung Ortslage Rövershagen vorbereitet.

Vorbehaltstrasse im großräumigen Straßennetz (G 6.4(1) und G 6.4 (2))

Für die Gemeinde Rövershagen ist eine Ortsumgehung als Vorbehaltstrasse im großräumigen Straßennetz dargestellt. Nach Programmsatz G 6.4(2) sollen im Verlaufe der Vorbehaltstrassen keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bau der betreffenden Straße bzw. Gleisverbindung verhindern oder erschweren könnten. Ortsumgehungen sollen vorrangig zur Entlastung der zentralen Orte vom Durchgangsverkehr gebaut werden.

Nach derzeitigem Planungsstand verläuft die Trasse der Ortsumgehung östlich von Rövershagen im Bereich Oberhagen aus Richtung Mönchhagen kommend in Richtung Norden und bindet im Bereich Schwarzenpfost nach Querung der jetzigen B 105 wieder an die freie Strecke der B 105 an. Im Flächennutzungsplan ist für den genannten Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für Wald“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Die Darstellungen entsprechen der aktuellen Bodennutzung und beinhalten keine der zukünftige Ortsumgehung entgegenstehenden Darstellungen (siehe auch Abschnitt 6.1.4).

sonstiger Flugplatz mit Bauschutzbereich

Der Flugplatz Purkshof (Sonderlandeplatz) ist im REP-RR als sonstiger Flugplatz mit Bauschutzbereich ausgewiesen. Der Flugplatz Purkshof verfügt über eine 1100 m lange und 40 m breite Graspiste und ist für Segelflugzeuge, Motorsegler, Ultraleichtflugzeuge und Motorflugzeuge mit einem Höchstabfluggewicht von bis zu 5,7 Tonnen zugelassen. Der Flugplatz wird vom Fliegerclub Rostock betrieben.

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände des Flugplatzes als Fläche für den Luftverkehr nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt worden.

Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung G 5.1 (2)

Die Uferbereiche des Wallbachs in Behnkenhagen sind als Flächen für Kompensation und Entwicklung im REP-RR ausgewiesen. Grundlage der Festlegung bildeten die Bewirtschaftungsplanungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Im Flächennutzungsplan ist der Gewässerentwicklungsraum des Wallbachs als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Maßnahmen zum Ausgleich sind unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange in diesem Gewässerentwicklungsraum sinnvoll (siehe hierzu auch Abschnitt 6.1.11.1).

5 ANGABEN ZUM BESTAND

5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Rövershagen liegt am südlichen Rand der Rostocker Heide im Landkreis Rostock und im Stadt-Umland-Raum mit Rostock als Kernstadt.

Das Gemeindegebiet wird begrenzt:

Im Westen und Norden	: durch das Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Im Osten	: durch die Gemeinden Gelbensande und Blankenhagen
Im Süden	: durch die Gemeinden Poppendorf, Bentwisch und Mönchhagen.

Rövershagen ist Mittelpunkt des Amtes Rostocker Heide und nimmt viele Funktionen der Versorgung wahr. Landschaftlich stellt die Anbindung an die Wälder der Nordöstlichen Heide Mecklenburgs ein touristisches Potenzial dar.

Das Gebiet der Gemeinde Rövershagen umfasst eine Fläche von 20,6 km².

5.2 Nutzung und Bebauung

Der Ort Rövershagen wird wegen seiner großen Ausdehnung in 6 Ortsteile gegliedert:

- Mittelrövershagen – heute: Rövershagen (Kirchdorf)
- Oberrövershagen – heute: Oberhagen
- Niederrövershagen – heute: Niederhagen
- Purkshof,
- Behnkenhagen und
- Schwarzenpfost (ehemaliges Militärgelände im Wald).

Die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde konzentriert sich hauptsächlich auf den Gemeindehauptort Rövershagen. Dort sind in den vergangenen Jahren mit den Baugebieten „Swager sin Grund“, „Elsterstrat“ und „Im Wiesengrund“ umfangreiche Wohngebiete, insbesondere für Einfamilienhäuser entstanden. Hauptsiedlungsachse des Ortes ist die Graal-Müritzer Straße, die sich in Ost-West Richtung von der B 105 bis nach Niederhagen erstreckt.
Hierüber werden neben den angrenzenden Wohngrundstücken auch die o.a. Wohngebiete und der mehrgeschossige Wohnungsbau südlich der Graal-Müritzer Straße erschlossen. Von der Graal-Müritzer Straße führen mehrere Stichwege zur Erschließung kleinerer Siedlungsbereiche (Buchenweg, Lütt Köhlerstrat, Am Eckteich).

Eine weitere Entwicklungsachse stellt die Köhlerstrat dar, die insbesondere für das Gymnasium und den neu geplanten Sportkomplex eine Erschließungsfunktion wahrnimmt. Hier werden sich das schulische Leben und die sportlichen Aktivitäten in den kommenden Jahren konzentrieren. Die Köhlerstrat mündet im Norden in den Waldweg, auf dessen Südseite sich Wohnnutzung konzentriert. Die Bebauung setzt sich in südliche Richtung entlang der B 105 bis zur Ortsmitte fort.

Der Bereich zwischen der Köhlerstrat und der B 105 ist durch die Kleingartennutzung in der Wohnentwicklung stark eingeschränkt. Die Schaffung eines geschlossenen Siedlungskörpers ist hier nicht erreichbar. Lediglich eine nördliche Abrundung durch die Wohnbaufläche W 6 ist langfristige Zielstellung.

Der Ortsteil Niederhagen besteht aus mehreren bebauten Teilbereichen, die sich aktuell nicht als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil darstellen. Durch die geplante bauliche Ergänzung entlang der Straße Niederhagen kann zukünftige ein geschlossener Siedlungskörper entstehen.

Die Graal-Müritzer Straße als Siedlungsachse findet ihre Fortsetzung mit der Oberhäger Straße, den Straßen Oberhagen und Landkrug sowie der Dorfstraße in östlicher Richtung bis Behnkenhagen. Der Ortsteil Oberhagen ist geprägt durch eine lückenhafte, straßenbegleitende einzeilige Bebauung. Durch eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung können einzelne Lücken geschlossen und damit Potenziale für eine bauliche Verdichtung in Teilbereichen freigesetzt werden.

Behnkenhagen ist durch eine lockere Wohnbebauung geprägt, die sich auf der Nordseite der Dorfstraße in Richtung Blankenhagen fortsetzt.

Eine deutliche Siedlungsentwicklung hat in den vergangenen Jahren im Ortsteil Purkshof mit dem Freizeitpark „Karl’s Erlebnisdorf“ stattgefunden. Der Park hat mittlerweile eine überregionale Strahlkraft erlangt und wird ständig erweitert. Westlich davon ist die Errichtung einer großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einem ehemaligen Militärgelände geplant. Östlich von Purkshof ist der Sonderlandeplatz Purkshof mit einer Fläche von mehr als 70 ha flächenmäßig dominierend.

Rövershagen ist insbesondere im östlichen Bereich durch ausgedehnte Waldgebiete der Rostocker Heide geprägt. Ca. 20 % der Gemeindefläche besteht aus Wald. Darüber hinaus nimmt die Landwirtschaftsfläche mit ca. 60% mehr als die Hälft der Gemeindefläche ein.

5.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

5.3.1 Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Rövershagen besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung. Zu nennen sind die Grundschule sowie die Regionale Schule & Gymnasium (Europaschule Rövershagen).

In der Grundschule „De Likedeeler“ mit eigener Dreifeldersporthalle werden neben Schülern aus Rövershagen auch Schüler aus Mönchhagen und Bentwisch unterrichtet.

Die Europaschule bietet seit 2004 als „Verbundene Regionale Schule und Gymnasium“ allen Schülern der Region ein attraktives Bildungsangebot

Die Freiwillige Feuerwehr Rövershagen hat derzeitig 37 Mitglieder im aktiven Dienst sowie 12 Mitglieder in der Jugendabteilung. Sie verfügt über 2 Lösch- und weitere Einsatzfahrzeuge. Der Standort des Feuerwehrgerätehauses befindet sich an der Graal-Müritzer Straße Ecke Köhlerstrat.

Für die Kinderbetreuung gibt es in Rövershagen die Kindertagesstätte „Heidehummeln“ des Vereins „auf der Tenne e.V.“. Außerdem gibt es seit Juni 2017 ein neues Hortgebäude an der Schulstraße 6a.

In der Gemeinde existieren 4 Kinderspielplätze (Spielplatz Fliederweg, Spielplatz „Bolzplatz Swager sin Strat“, Spielplatz „Graal-Müritzer-Straße“ und Spielplatz „Auf dem Hortgelände“).

Weiterhin zu nennen ist der Sportverein SV „47“ mit Vereinsgebäude auf dem Sportplatz Rövershagen.

In Rövershagen existieren die Freizeit -und Kulturvereine „LandZeit in Rövershagen e.V.“ zur Unterstützung von Risikogruppen oder Menschen mit hoher Arbeitsbelastung bei der Bewältung täglicher Aufgaben, „Kleiderbasar Rövershagen e.V“ sowie „genauSounterwegs e.V.“ zur Förderung einer soziokulturellen Begegungsstätte und Seniorenbetreuung.

Die Gemeinde Rövershagen ist Sitz der Ev.-Luth. Kirchgemeinde Rövershagen. Die Kirche selbst ist ein spätgotischer Backsteinbau und eine der ältesten Dorfkirchen in Mecklenburg. Angeschlossen ist ein Kirchenfriedhof.

In der Gemeinde Rövershagen befindet sich eine kommunale Feierhalle mit einer Kapazität von 80 bis 100 Menschen mit Sanitärbereich.

Rostock ist Standort des Altenhilfezentrums mit 67 vollstationären Plätzen und weiteren 26 WE für betreutes Wohnen.

5.3.2 Verkehrliche Infrastruktur

5.3.2.1 Bahnlinien

Rövershagen liegt an der Bahnstrecke Rostock-Stralsund. Der ursprünglich als „Verkehrsprojekt Deutsche Einheit“ (VDE) Mit der Nr. 1 bezeichnete zweigleisige Ausbau der Strecken Rostock (Abzweig Riekdahl) - Ribnitz-Damgarten West und Velgast-Stralsund werden derzeit nicht weiterverfolgt.

Aufgrund des Ergebnisses der Bedarfsplanüberprüfung kann für die Maßnahmen ein volkswirtschaftlich positives Ergebnis nicht erzielt werden[1].
Bis Ende 2022 soll in Purkshof ein Haltepunkt gebaut werden, der vor allem den Besuchern und Mitarbeitern von „Karls Erlebnisdorf“ dienen soll.

Vom Bahnhof Rövershagen zweigt eine Nebenstrecke in Richtung Graal-Müritz mit den Zwischenhaltepunkten Torfbrücke und Koppelweg von der Hauptstrecke ab. In Diskussion ist auch ein zusätzlicher Haltepunkt in Wiethagen, der zum großen bundesweiten Hotspot-Projektes „Biologische Artenvielfalt“ gehört und in dem die Rostocker Heide als größter geschlossener Küstenwald Deutschlands einer von 30 Höhepunkten ist. Die Strecke wird von der Regionalbahnlinie RB 12 genutzt; die Züge fahren im angenäherten Stundentakt zwischen Graal-Müritz nach Rostock und weiter bis Bad Doberan.

Von dieser Nebenstrecke zweigt direkt hinter Rövershagen ein Anschlussgleis zur Firma Schröder Gas ab, über das in früheren Jahre das ehemalige Sägewerk Rövershagen bedient wurde.

5.3.2.2 Straßenverkehr

Durch die Ortslage Rövershagen verläuft die Bundesstraße B 105/Rostocker Straße. Die B 105 beginnt in Greifswald und endet in Selmsdorf an der B 104. In der Ortsdurchfahrt Rövershagen ist eine leistungsfähige Verkehrsverbindung aufgrund des angebauten Querschnitts und der nicht leistungsfähigen und nicht ausbaufähigen Knotenpunkte sowie des schienengleichen Bahnübergangs derzeit nicht gegeben. Im Bundesverkehrswegeplan ist eine Ortsumgehung mit der Projekt Nr. B105-G10-MV enthalten. Hierzu wird auf Abschnitt 6.1.4 der Begründung verweisen.

Am Ortseingang aus Richtung Rostock kommend, zweigt die Landesstraße L 221 Richtung Graal-Müritz von der B 105 ab. Sie verläuft als Graal-Müritzer Straße in Ost-West Richtung durch die Ortslage bis zum Kreisverkehr an der Straße Jürgeshof. Von dort erfolgt die Weiterführung mit der Bezeichnung L 22 über Graal-Müritz bis zur Bäderstraße Richtung Fischland-Darß (L 21).

Kurz hinter dem Knoten B 105 / L 221 mündet die Kreisstraße K 17 (Oberhäger Straße) in die B 105. Die K 17 verbindet Rövershagen mit Blankenhagen.

5.3.3 leitungsgebundene Infrastruktur

Die Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Rövershagen erfolgt über die Kläranlage Rövershagen zwischen Jürgeshof und Hinrichshagen. Die Kläranlage wurde 1993 für 4.999 Einwohnergleichwerte (EGW) errichtet. Die Anlage besteht aus Rechen, Sandfang, Belebungsbecken mit Phosphorfällung, Nachklärbecken und Schlammfang.

Die Wasserversorgung des Gemeindegebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Druckstation Niederhagen.

Die Stromversorgung der Gemeinde Rövershagen erfolgt über das Stromnetz der E.DIS AG.

Die Gemeinde Rövershagen ist gasseitig erschlossen. Die Gasversorgung erfolgt über Versorgungsanlagen der HanseWerk AG.

[1] Sachstandsbericht Verkehrsprojekte Deutsche Einheit, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Stand: Juni 2020

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Darstellungen

6.1.1 allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)

6.1.1.1 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Rövershagen zählt zu den im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen aufgeführten privilegierten Gemeinden, in denen über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickelt werden können. Maßgebend für diese Einordnung war auch die sehr gute infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde, die u.a. aus dem ehemaligen Status als ländlicher Zentralort herrührt.

Rövershagen hatte neben Roggentin und Kritzmow die höchsten Einwohnergewinne im SUR zwischen 2001 und 2015. Grund hierfür waren die hohen Wanderungsgewinne (605 Personen). Dagegen hatte Rövershagen Im Hinblick auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung das höchste Negativsaldo (- 77 Personen). Es starben mehr Menschen als Kinder geboren wurden. Daraus ergab sich noch ein positives Gesamtsaldo von 528 Personen im Zeitraum 2001 – 2015. Zwischen 2016 und 2019 war die Bevölkerungsentwicklung rückläufig, die aber seit 2020 wieder leicht ansteigt.

Einwohnerentwicklung Rövershagen 2001 - 2020

Jahr	EW
2001	2.339
2006	2.356
2012	2.479
2015	2.867
2016	2.621
2017	2.593
2018	2.575
2019	2.530
2020	2.650

Grund für die rückläufige Einwohnerentwicklung zwischen 2016 und 2019 ist das Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (es sind 56 mehr Menschen gestorben als geboren wurden) und die Wanderungsverluste (es sind 39 Personen mehr fortgezogen als zugezogen). Die Untersuchungen der Wohnungsnachfrage 2030[2] zeigen, dass Wanderungsverluste insbesondere in der Altersgruppe der 18 bis 25-jährigen zu verzeichnen sind, die sich im Ausbildungsalter befindet und in der Altersgruppe der Senioren, die aus Altersgründen nach Rostock ziehen.

Im Jahre 2020 ist die steigende Einwohnerzahl auf den Wanderungsgewinn (es sind 132 mehr Personen zugezogen als fortgezogen) zurückzuführen. Wanderungsgewinne sind insbesondere in der Altersgruppe der 30 bis 50-Jährigen und in der Altersgruppe der 25 bis 30 Jährigen, also nach deren Ausbildung zu verzeichnen.

Die Gemeinde Rövershagen hat eine relativ geringe Arbeitsplatzdichte mit 349 Arbeitsplätzen je 1.000 EW im Jahre 2015. Der Durchschnitt im SUR-Rostock beträgt 541 Arbeitsplätze je 1.000 EW. Demzufolge gibt es auch mehr Auspendler als Einpendler. Im Jahre 2015 gab es 946 Auspendler, davon 513 nach Rostock, gegenüber 530 Einpendler, davon 167 aus Rostock.

[2] Wohnungsnachfrage im Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) im Prognosezeitraum bis 2030, Wimes-Stadt- und Regionalentwicklung, Juli 2017

Im Hinblick auf den Wohnungsbedarf sind die wohnungsnachfragenden Haushalte in der Gemeinde relevant. Da es keine strukturellen Leerstände in der Gemeinde gibt, ist die Zahl der belegten Wohnungen mit den wohnungsnachfragenden Haushalten gleichzusetzen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2015.

Jahr	Wohnungsbestand
2015	1.123 WE
2016	1.136 WE
2017	1.140 WE
2018	1.143 WE
2019	1.148 WE
2020	1.181 WE

Die Haushaltsgröße in Rövershagen war im Jahre 2015 mit 2,71 die höchste im Stadt-Umland-Raum Rostock, was auf einen hohen Anteil von Familienwohnungen schließen lässt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock betrug im Jahre 2015 1,77 Personen je Haushalt und im Stadt-Umland-Raum Rostock 2,30 Personen je Haushalt.

Durch den hohen Anteil an Familienwohnungen in Rövershagen ist damit zu rechnen, dass sich durch den Auszug der Kindergeneration aus den Elternhäusern die Haushaltgröße auch in den kommenden Jahren verringert. Für den Prognoseseitraum bis 2030 wird in der „Wohnungsbaunachfrage 2030 für den SUR-Rostock“ ein Rückgang der Haushaltsgröße um durchschnittlich 0,3 Personen angenommen. Dadurch erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, weil durch die Verringerung der Haushaltsgröße keine Wohnungen frei werden.

Mit den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen und Mischgebieten und den bereits rechtskräftigen Einbeziehungssatzungen ist ein langfristiges Entwicklungspotenzial von ca. 110 Wohnungen gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Kapazitäten durch private Initiativen erfolgt, auf die die gemeinde Rövershagen keinen Einfluss hat. Insofern ist offen, in welchem Umgang von den planungsrechtlichen Möglichkeiten tatsächlich Gebrauch gemacht wird. Hinzu kommt, dass der Planungshorizont des Flächennutzungsplans über den Prognosehorizont 2025 des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens hinausgeht. Der Gesetzgeber geht von einem Planungshorizont für einen Flächennutzungsplan von 10 bis 15 Jahren aus. Im Falle der Wirksamkeit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahre 2023 liegt der Planungshorizont mindestens im Jahre 2033, eher im Jahre 2038 oder später.

Bei der Wohnbauentwicklung setzt die Gemeinde auf eine dezentrale Siedlungspolitik. Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich dabei nicht auf einen Standort für ein großes Wohngebiet, sondern vollzieht sich an mehreren Standorten durch Abrundung und Verdichtung der einzelnen Ortsteile. Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung bleibt dabei die Ortslage Rövershagen.

Die Flächen für die bestehende und geplante Wohnnutzung werden nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt. Mit der Darstellung von Bauflächen wird die notwendige Entscheidung zur Detailplanung auf einen späteren Zeitpunkt, nämlich den Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans verschoben. Es ist im Hinblick auf die großräumigen Darstellungserfordernisse in der Gemeinde Rövershagen und die mit jeder Planung einhergehenden Beschränkung des Grundeigentums geboten, die Detailplanung so spät wie möglich und nicht früher als nötig vorzunehmen.

Wohnbaufläche W 1

Die Wohnbaufläche W 1 umfasst den größten Teil der Ortslage Rövershagen, südlich der Graal-Müritzer Straße. Sie hat eine Größe von ca. 30 ha. Es handelt sich überwiegend um eine Bestandsüberplanung. Für die Wohnbaufläche W 1 wurden in den zurückliegenden Jahren die Bebauungsplän Nr. 1.2-4 „Swager sin Grund“ und 1.3 „Elsterstrat“ aufgestellt. Die Plangebiete sind vollständig bebaut. Die außerhalb der Bebauungspläne liegenden Innenbereichsflächen entlang der Gral-Müritzer Straße sind durch Satzung klargestellt worden (Klarstellungssatzung für den Bereich südlich der Graal-Müritzer Straße).

Erweiterungspotenzial besteht auf der Westseite des Taubenbergweges. Die Fläche liegt außerhalb des Bebauungsplans „Elsterstrat“, grenzt aber unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Hier sind bei einer Tiefe von 35 m auf einer Länge von ca. 150 m ca. 6 Baugrundstücke möglich. Für die Herstellung des Planungsrechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans ggf. nach § 13b BauGB, oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich. Die Einbeziehung der Westseite des Taubenbergweges ist eine sinnvolle Abrundung der Ortslage bei Nutzung vorhandener Infrastruktur. Die Darstellung wird begrenzt im Süden auf Höhe der vorhandene Bebauung im B-Plan „Elsterstrat“. Es werden keine Ackerflächen oder Grünlandflächen in Anspruch genommen.

Ein langfristiges Potenzial für den innerörtlichen Wohnungsbau bildet die Gartenanlage „Am Feldrain“ mit einer Größe von 0,75 ha. Hier könnten langfristig ca. 8 Baugrundstücke entstehen. Eine kurzfristige Inanspruchnahme ist nicht vorgesehen. Die Fläche ist als Wohnbaufläche bereits Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplans.

Wohnbaufläche W 2

Die Wohnbaufläche W 2 umfasst die Bebauung nördlich der Graal-Müritzer Straße. Für die Wohnbaufläche W 2 sind die Bebauungspläne Nr. 8 „Im Wiesengrund“ und 8.1 „Im Wiesengrund II“ aufgestellt worden. Das Plangebiet „Im Wiesengrund II“ ist vollständig erschlossen, die Besiedlung ist zum Teil erfolgt.

Außerhalb der Bebauungspläne sind die verbliebenen Innenbereichsflächen in Richtung Graal-Müritzer Straße und Wiethäger Straße durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klargestellt worden (Klarstellungssatzung Graal-Müritzer Straße, Klarstellungssatzung Wiethäger Straße).

Neubaupotenziale bestehen aktuell noch im Bebauungsplan 8.1 „Im Wiesengrund II“, wobei alle Grundstücke bereits veräußert sind, und die Besiedlung voranschreitet. Weitere Entwicklungspotenziale bestehen nur noch in geringem Maße auf der Nordseite der Graal-Müritzer-Straße zwischen der Bebauung und dem nördlich angrenzenden Grünraum. Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,6 ha, ist derzeitig aber nicht erschlossen. Sie bietet Potenzial für höchstens 6 Baugrundstücke. Das Planungsrecht kann über eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hergestellt werden. Es handelt sich um Privatflächen, so dass tatsächliche Bauabsichten noch nicht bekannt sind. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist insoweit ein Vorgriff auf zukünftige Wohnflächenpotenziale im Sinne einer Innenentwicklung.

Wohnbaufläche W 3

Bei der Wohnbaufläche W 3 handelt es sich um eine Siedlungserweiterung auf der Westseite der Wiethäger Straße. Die Fläche ist neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Sie grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage von Rövershagen und ist über die Wiethäger Straße verkehrlich erschlossen. Die Erweiterung der Siedlungsfläche bietet sich an dieser Stelle an, da sie nicht dem Verkehrslärm der B 105 und der Bahnstrecke Rostock-Stralsund ausgesetzt ist.

Sie liegt außerhalb der Siedlungszäsur, die eine südliche Erweiterung der Ortslage untersagt. Die Biotopausstattung der Fläche ist einfach. Es handelt sich um Grünland mit Grünlandzahlen von 25 und 38. Gehölzstrukturen sind, außer einzelnen Straßenbäumen entlang der Wiethäger Straße, nicht vorhanden.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Die Bautiefe von ca. 90 m erfordert eine innere Erschließung des Gebietes. Abzüglich der Erschließungsflächen könnten ca. 1,1 ha bebaut werden. Bei angestrebten Grundstücksgrößen von 700 m² könnten ca. 15 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen.

Wohnbaufläche W 4

Die Wohnbaufläche W 4 befindet sich westlich der Wiethäger Straße und nördlich der Graal-Müritzer Straße. Sie beinhaltet eine reine Bestandsdarstellung. Die Fläche ist Bestandteil der Klarstellungssatzung Wiethäger Straße. Erweiterungskapazitäten für den Wohnungsbau bestehen nicht.

Wohnbaufläche W 5

Die Wohnbaufläche W 5 umfasst die bestehende Wohnbebauung östlich der Köhlerstrat. Sie ist Bestandteil der Klarstellungssatzung Graal-Müritzer Straße und vollständig bebaut. Flächenreserven für den Wohnungsbau bestehen dort nicht.

Wohnbaufläche W 6

Bei der Wohnbaufläche W 6 handelt es sich um eine Neuplanung einer Siedlungsfläche zur Abrundung der Ortslage Rövershagen im Sinne einer langfristigen Flächenvorsorge. Der Bereich zwischen der Köhlerstrat und der B 105/Rostocker Straße ist durch Kleingartenflächen stark zergliedert. Ein geschlossener Siedlungskörper mit dörflichen Bebauungsstrukturen lässt sich ohne Inanspruchnahme von Kleingartenflächen hier kaum verwirklichen. Die Inanspruchnahme von Kleingartenflächen ist aber wegen ihrer Erholungsfunktion nicht vorgesehen. Mit der Wohnbaufläche W 6 könnte zumindest ein nördlicher Abschluss der Ortslage gefunden werden.

Die Wohnbaufläche W 6 hat eine Größe von ca. 2,1 ha. Für die zukünftige Bebauung ist eine innere Erschließung, ausgehend vom Pappelweg, erforderlich. Abzüglich der Erschließungsflächen verbleibt ein Nettobauland von ca. 1,6 ha. Daraus ließen sich ca. 23 Baugrundstücke entwickeln. Für die Herstellung des Planungsrechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Für die Wohnbaufläche W 6 muss Grünland mit einer Grünlandzahl von 34 in Anspruch genommen werden. Im östlichen Teilbereich werden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (B 105, Eisenbahnstrecken Rostock-Stralsund und Rövershagen-Graal-Müritz) erforderlich. Mit dem Bau der Ortsumgehung Rövershagen

Wohnbaufläche W 7

Die Wohnbaufläche W 7 umfasst die Bestandsbebauung entlang der Rostocker Straße, der Graal-Müritzer Straße und der Köhlerstrat. Die bebauten Flächen sind Bestandteil der Klarstellungssatzung Graal-Müritzer Straße. Baulücken existieren hier nicht mehr.

Die Flächendarstellung umfasst auch einen Teil des derzeitigen Sportplatzes an der Grundschule, der mit der Neuplanung eines Sportkomplexes an der Köhlerstrat entbehrlich wird. Für den Schulsport wird allenfalls ein Teil des Sportgeländes benötigt. Der Vereinssport wird zukünftig auf das Gelände an der Köhlerstrat verlagert.

Durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche des jetzigen Sportplatzes können Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden. Die Fläche befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage und im fußläufigen Einzugsbereich zum Haltepunkt der Bahn. Sie hat eine Größe von 0,4 ha. Die Fläche kann von den angrenzenden Wegen aus erschlossen werden, so dass keine innere Erschließung erforderlich wird. Eine angedachte Parzellierung ergibt eine Kapazität von 5 Baugrundstücken.

Wohnbaufläche W 8

Die Wohnbaufläche W 8 umfasst die vorhandene Bebauung entlang des Waldweges. Sie ist Bestandteil der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Waldweg. Entwicklungspotenziale für den Wohnungsbau bestehen hier nicht mehr. Auch angesichts der zwischenzeitlich durch Sukzession entstandenen Waldfläche beidseitig des Betriebsgleises zur Fa. Schräder Gas und den sich daraus ableitenden Waldabständen sind bauliche Erweiterungen nicht mehr möglich.

Wohnbaufläche W 9

Die Wohnbaufläche W 9 umfasst die Bebauung entlang der Rostocker Straße, nördlich des Bahnübergangs sowie die Bebauung auf der Südseite des Waldwegs bis zum Betriebsgleis der Fa. Schröder Gas. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3,7 ha. Die Flächen sind bebaut und befinden sich im Geltungsbereich einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung. Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan ist die nördliche Ausdehnung der Fläche deutlich zurückgenommen worden. Eine hintere Bebauung ist auf Grund der entstandenen Waldfläche nicht möglich. Die einbezogenen Außenbereichsflächen (Baulücken an der Grenze zwischen MI 5 und W 9) sind noch nicht bebaut worden. Die Flächengröße der einbezogenen Fläche beträgt ca. 0,4 ha. Auf Grund der sich aus § 34 Abs. 1 BauGB ergebenen Anforderungen wären 3 Baugrundstücke möglich. Für 2 Baugrundstücke muss eine Grünlandfläche mit einer Grünlandzahl von 38 in Anspruch genommen werden.

Wohnbaufläche W 10

Bei der Wohnbaufläche W 10 handelt es sich um die bestehenden Wohnbebauung am Ortsausgang von Rövershagen Richtung Stralsund. Sie hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Baulandreserven sind nicht vorhanden. Der sich aus dem angrenzenden Wald ergebene 30 m Waldabstand muss durch Nutzungsbeschränkungen im W 10 gesichert werden. Ein kleiner Teil der Fläche befindet sich nach den Linfos-Daten im Landschaftsschutzgebiet „Rostocker Heide und Wallbach“, da die Grenze offensichtlich nicht die vorhandene Bebauung ausklammert, sondern entlang der Pöstenschneise verläuft. Hier wäre im Weiteren zu prüfen, ob die Grenze redaktionell korrigiert werden kann, da die Schutzgebietsziele hier ohnehin nicht erreicht werden können.

Wohnbaufläche W 11

Bei der Wohnbaufläche W 11 handelt es sich um eine bauliche Ergänzung im Ortsteil Niederhagen. Der Ortsteil Niederhagen besteht zurzeit aus mehreren voneinander getrennten Siedlungskörpern. Für Teilflächen ist eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt worden.

Die Flächen beidseitig der Straße Niederhagen bieten sich für eine Wohnbebauung an. Zum einen gibt es im Ortsteil Rövershagen nur noch begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten. Die raumordnerisch ausgewiesene Siedlungszäsur begrenzt die Siedlungsentwicklung nach Süden. Der östliche Ortsrand wird durch die B 105 und die Bahnstrecke Rostock-Stralsund gebildet. Die damit verbundenen Lärmimmissionen gestatten nur eine begrenzte Siedlungsentwicklung in diese Richtung.

Im Norden wird die Ortslage durch die Waldflächen der Rostocker Heide begrenzt und innerhalb der Ortslage sind die Bebauungsmöglichkeiten durch Kleingartenflächen und das gesetzlich geschützte Biotop südlich der Bahnstrecke Rövershagen-Graal-Müritz stark eingeschränkt.

Die noch unbebauten Flächen beidseitig der Straße Niederhagen sind bereits verkehrlich erschlossen. Im Gegensatz zu anderen verkehrsnahen Flächen in Rövershagen, lässt sich hier eine gute Wohnqualität verwirklichen. Der Ortsteil Niederhagen könnte zu einem Wohnstandort mit attraktiven Grundstücken entwickelt werden. Durch die auf eine einzeilige straßenbegleitenden Bebauung beschränkte Siedlungsentwicklung, wäre auch keine unangemessene Fortentwicklung des Ortsteil zu befürchten. Die noch unbebaute Fläche der Wohnbaufläche W 11 hat eine Größe von ca. 2 ha. Bei einer der dörflichen Umgebung angepassten Straßenfrontbreite von ca. 25 m für einzelne Baugrundstücke, können insgesamt 18 Wohngrundstücke entwickelt werden. Für die Herstellung des Planungsrechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Bestandsbebauung sollte in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans einbezogen und die Außenbereichssatzung aufgehoben werden.

Auf der Nordseite der Straße Niederhagen wird Ackerfläche mit Ackerzahlen von 40 und 46 in Anspruch genommen. Auf der Südseite wird für Teilflächen Grünland mit einer Grünlandzahl von 46 in Anspruch genommen.

Wohnbaufläche W 12

Die Wohnbaufläche W 12 beinhaltet die Bestandsbebauung an der L 22/Graal-Müritzer Straße im Ortsteil Niederhagen. Sie hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Baulandreserven bestehen hier nicht. Die Wohnbaufläche W 12 ist Bestandteil des rechtskräftigen Außenbereichssatzung. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Wohnbaufläche W 11 sollte die vorhandene Bebauung im W 12 einbezogen und die Außenbereichssatzung aufgehoben werden.

Wohnbaufläche W 13

Die Wohnbaufläche W 13 befindet sich in Rövershagen zwischen den Einmündungen Graal-Müritzer Straße und Oberhäger Straße in die B 105/Rostocker Straße. Sie ist Bestandteil der Ortslage von Rövershagen und der Klarstellungssatzung Graal-Müritzer Straße und vollständig bebaut. Die Flächengröße beträgt 0,6 ha. Baulandreserven bestehen nicht.

Wohnbaufläche W 14

Die Wohnbaufläche W 14 befindet sich südlich der Oberhäger Straße und hat eine Größe von 0,7 ha. Sie liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oberhagen. Die Fläche ist vollständig mit einer straßenbegleitenden einzeiligen Wohnbebauung bebaut. Es gibt keine Flächenreserven mehr.

Wohnbaufläche W 15

Die Wohnbaufläche W 15 umfasst den größten Teil der Bebauung von Oberhagen. Sie liegt nördlich der Oberhäger Straße und hat eine Größe von ca. 3,5 ha. Die Wohnbaufläche ist Bestandteil der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oberhäger Straße“ Die einbezogenen Außenbereichsflächen umfassen eine Flächengröße von 1,1 ha und entsprechen einem Wohnungsbaupotenzial von ungefähr 12 WE. Hierbei sind die in der Satzung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die Abstände zu vorhandenen geschützten Biotopen berücksichtigt. Acker- oder Grünlandflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Wohnbaufläche W 16

Die Wohnbaufläche W 16 befindet sich auf der Südseite der Oberhäger Straße. Sie ist Bestandteil der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oberhäger Straße“. Die Flächengröße beträgt ca. 1,0 ha. Die Fläche ist vollständig bebaut, Flächenreserven bestehen hier nicht mehr.

Wohnbaufläche W 17

Die Wohnbaufläche W 17 befindet sich nördlich der Straße Oberhagen. Sie hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Die Fläche ist bebaut und weist keine Flächenreserven mehr auf. Teilflächen der Wohnbaufläche W 17 auf der Nordseite der Straße Oberhagen befinden sich nach den Daten des LINFOS M-V im Landschaftsschutzgebiet „Rostocker Heide und Wallbach“. Es handelt sich hierbei um ein Grundstück, das zumindest seit den 1980er Jahren bebaut ist. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob hier eine redaktionelle Änderung am Grenzverlauf des LSG vorgenommen werden, oder das Grundstück aus dem Schutzgebiet entlassen werden kann.

Wohnbaufläche W 18

Die Wohnbaufläche W 18 umfasst die Bestandsbebauung auf der Südseite der Straße Oberhagen. Sie hat eine Flächengröße von ca. 1,6 ha und weist keine Flächenreserven mehr auf.

Wohnbaufläche W 19

Die Wohnbaufläche W 19 befindet sich nördlich der Straße Oberhagen, zwischen einer Waldfläche im Westen und einer Gartenanlage im Osten. Die Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Die Fläche ist vollständig bebaut und weist keine Flächenreserven mehr auf.

Wohnbaufläche W 20

Die Wohnbaufläche W 20 ist Teil der Ortslage Behnkenhagen. Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB wurden bisher nicht aufgestellt. Die Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 2,7 ha. Sie ist auf den baulichen Bestand begrenzt worden. Flächenreserven für den Wohnungsbau sind nicht vorhanden.

Wohnbaufläche W 21

Die Wohnbaufläche W 21 umfasst eine Gebäudereihe nördlich der Dorfstraße in Behnkenhagen. Sie hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Die Fläche ist mit Einfamilienhäusern und Nebengebäuden bebaut. Bauliche Ergänzungen oder Erweiterungen sind nicht mehr möglich.

Wohnbaufläche W 22

Die Wohnbaufläche W 22 liegt nordöstlich der Dorfstraße in Behnkenhagen. Es handelt sich um eine einzeilige, straßenbegleitende Wohnbebauung. Mit der Darstellung einer Wohnbebauung wird der aktuellen Bodennutzung entsprochen. Baulücken sind nicht vorhanden. Auch Flächenreserven für weiteren Wohnungsbau sind nicht vorhanden.

Wohnbaufläche W 23

Bei der Wohnbaufläche W 23 handelt es sich, wie bei der Wohnbaufläche W 22, um eine Bestandsdarstellung. Die vorhandene einzeilige Bebauung erstreckt sich entlang der Dorfstraße/K 17. Die bestehende Grundstückssituation lässt keine weitere Bebauung zu. Die Flächengröße beträgt ca. 1,3 ha.

Wohnbaufläche W 24

Die Wohnbaufläche W 24 umfasst den südlichen Teil der Ortslage Behnkenhagen. Das Gebiet ist weitläufig mit Wohnhäusern bebaut. Die Darstellung der Wohnbaufläche umfasst die äußere Begrenzung der Siedlungsfläche. In Anbetracht der Erschließungssituation und der naturräumlichen Ausstattung des Gebietes ist die Ergänzung mit 3 Wohngrundstücken auf einer Fläche von 0,3 ha östlich des Weges zur Villa und im Inneren der Fläche denkbar. Darüber hinaus besteht auf der Südseite der Dorfstraße ein Entwicklungspotenzial von etwa 3 Baugrundstücken auf einer Fläche von 0,4 ha. Das Planungsrecht könnte ggf. über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB hergestellt werden. Damit könnten die einzelnstehenden Gehöfte am östlichen Rand der Wohnbaufläche W 24 in die Ortslage einbezogen und eine geschlossener Siedlungskörper geschaffen werden.

Wohnbaufläche W 25

Die Wohnbaufläche W 25 befindet sich südlich der Dorfstraße in der Ortslage Behnkenhagen. Die Fläche ist vollständig in lockerer Bebauungsstruktur mit Wohngebäuden bebaut. Erweiterungspotenziale für den Wohnungsbau ergeben sich hier nicht.

Wohnbaufläche W 26

Bei der Wohnbaufläche W 26 handelt es sich um die Bestandsbebauung beidseitig der Straße „Weg zur Villa“. Eine Erweiterung des Siedlungssplitters ist nicht vorgesehen. Die Wohnbauflächendarstellung umfasst ausschließlich die Bestandsgrundstücke.

Wohnbaufläche W 27

Die Wohnbaufläche W 27 befindet sich beidseitig der Straße Purkshof. Es handelt sich um eine einzeilige, straßenbegleitende Wohnbebauung. Die Fläche ist vollständig bebaut, Baulandreserven bestehen hier nicht.

Zusammenfassung der Entwicklungspotenziale Wohnungsbau:

Baufläche	verfügbare Bruttofläche	Anzahl Baugrundstücke	Bemerkung
W 1	0,5 ha	6	Westlich des Taubenbergweges, Erschließung unmittelbar über die Straße Taubenbergweg, Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich,
	0,75 ha	8	jetzige Kleingartenanlage nördlich der Birkenstrat, langfristiges Entwicklungspotenzial
W 2	0,6 ha	6	rückwärtiger Bereich der Bebauung an der Graal-Müritzer Straße, innere Erschließung erforderlich, Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig
W 3	1,4 ha	15	westlich der Wiethäger Straße, innere Erschließung erforderlich, Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig
W 6	2,1 ha	23	nördlich des Pappelweges, innere Erschließung erforderlich, Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig
W 7	0,4 ha	5	Teilfläche des Sportplatzgeländes, Erschließung unmittelbar über angrenzende Straßen, Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich
W 9	0,4 ha	3	Teilfläche einer rechtskräftigen Einbeziehungssatzung, Bebauung nach § 34 BauGB möglich

Baufläche	verfügbare Bruttofläche	Anzahl Baugrund-stücke	Bemerkung
W 11	2,0 ha	18	einzeilige straßenbegleitende Bebauung beidseitig der Straße Niederhagen, Aufstellung eines Bebauungs-plans und Aufhebung der Außenbereichssatzung erfor-derlich
W 15	1,1 ha	12	einbezogene Außenbereichsflächen in rechtskräftiger Satzung in Oberhagen,
W 24	0,7 ha	6	Ergänzung des baulichen Bestandes in Behnkenha-genggf. über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB
gesamt	9,95 ha	102	

Insgesamt besteht in Rövershagen ein langfristiges Potenzial für 102 Wohngrundstücke innerhalb von Wohnbauflächen. Davon besteht für 15 Baugrundstücke bereits Planungsrecht über aufgestellte Einbeziehungssatzungen. Für das restliche Potenzial muss das Planungsrecht über Satzungen oder Bebauungspläne noch hergestellt werden. Die Umsetzung der Wohnungsbaupotenziale hängt zu einem großen Teil von privater Initiative ab, so dass die Frage ob und wann eine Umsetzung erfolgt, offen ist.

6.1.2 besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

6.1.2.1 Mischgebiete (MI) § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Im Flächennutzungsplan sind mehrere Mischgebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO dargestellt worden. Mischgebiete sind gekennzeichnet durch die quantitative und qualitative Gleichrangigkeit und Gleichwertigkeit von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bei der Darstellung von Mischgebieten handelt es sich ausnahmslos um Bestandssituationen mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe oder um Mischgebiete, die bereits in einem Bebauungsplan festgesetzt sind.

<u>Mischgebiet MI 1</u>

Das Mischgebiet MI 1 befindet sich südlich der Graal-Müritzer Straße, beidseitig der Birkenstrat. Im Gebiet befinden sich das Altenhilfezentrum „Swager sin Grund“, betreutes Wohnen, eine Keramikwerkstatt, Ferienappartements und eine Filiale der OSPA. Für das Gebiet sind im Bebauungsplan Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“ Mischgebiete (MI 17 / MI 18) festgesetzt worden. Das Gebiet ist vollständig bebaut, Baulandreserven sind nicht vorhanden.

<u>Mischgebiet MI 2</u>

Das Mischgebiet MI 2 befindet sich zwischen der Rostocker Straße und der Bahnstrecke Rostock-Stralsund, nördlich der Oberhäger Straße. Der nördliche Teil der Fläche wird gewerblich genutzt, im Süden der Fläche befindet sich Wohnnutzung. Die Fläche ist vollständig bebaut.

<u>Mischgebiet MI 3</u>

Das Mischgebiet MI 3 umfasst das Bahnhofsgebäude sowie den Bahnhofsvorplatz. Das Empfangsgebäude wird derzeit für betriebliche Zwecke und als Wohnhaus genutzt. Weitere Nebengebäude stehen leer bzw. werden ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt. Am südlichen Rand der Fläche befindet sich ein Schnellimbiss, die verbliebene Fläche wird als Parkplatz genutzt. Die Fläche weist keine Baulandreserven auf.

Mischgebiet MI 4

Das Mischgebiet MI 4 befindet sich südlich des Pappelweges. Es ist bebaut mit Wohngebäuden und einem Gewerbebetrieb (Autohaus). Die Fläche ist vollständig bebaut.

Mischgebiet MI 5

Das Mischgebiet MI 5 befindet sich an der Rostocker Straße am Bahnübergang der Mecklenburgischen Bäderbahn Richtung Graal-Müritz. Das Gebiet liegt innerhalb einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung. Im Gebiet befinden sich Wohnhäuser und das Betriebsgelände einer Fa. für Schwimmbadtechnik. Innerhalb der einbezogenen Fläche befindet sich ein freies Grundstück für Wohnen oder Gewerbe.

Mischgebiet MI 6

Das Mischgebiet MI 6 befindet sich östlich der Bahnstrecke Rostock-Rövershagen und nördlich der Oberhäger Straße. Neben Wohnungen befindet sich dort eine Fa. für Verleih- und Eventservice. Die Fläche ist vollständig bebaut.

Mischgebiet MI 7

Das Mischgebiet MI 7 befindet sich südlich der Straße Purkshof. Es hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Auf der Fläche befinden sich neben Wohnhäusern eine Pension sowie mehrere gewerblich genutzte Gebäude. Im Süden der Mischgebietsfläche besteht ein Flächenpotenzial von ca. 0,5 ha für den Wohnungsbau. Hier ließen sich ca. 8 Baugrundstücke nach Herstellung des Planungsrechts verwirklichen.

Insgesamt ergibt sich aus den Flächenreserven in den dargestellten Mischgebieten ein langfristiges Wohnungsbaupotenzial von ca. 8 Baugrundstücken, so dass mit den Wohnbauflächen ein Gesamtpotenzial von 110 WE in Rövershagen besteht.

6.1.2.2 Sondergebiete (SO) § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO

Im Flächennutzungsplan sind mehrere Sondergebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO dargestellt worden. Für sämtliche Sondergebiete gibt es Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Nach § 11 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen.

sonstiges Sondergebiet EH „Einzelhandel“

Das sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ befindet sich südlich der Graal-Müritzer Straße und nördlich der Uhlenstrat. Hierfür ist der Bebauungsplan Nr. 10 „Lebensmittelmarkt Graal-Müritzer-Straße“ aufgestellt worden. Es hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Im Flächennutzungsplan ist als Art der Nutzung ein verbrauchernaher Lebensmittel-Discountmarkt mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden dargestellt worden. Im Bebauungsplan wird die Verkaufsfläche auf 800 m² begrenzt. Der Lebensmittelmarkt ist bereits errichtet worden.

sonstiges Sondergebiet EKZ „Einkaufszentrum“

Das sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ befindet sich am Kreuzungspunkt Rostocker Straße / Graal-Müritzer Straße. Es hat eine Größe von ca. 1,8 ha und ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“.

Im Flächennutzungsplan ist als Art der Nutzung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ dargestellt worden. Im Bebauungsplan Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“ wird die Verkaufsfläche auf 2.500 m² begrenzt, davon für das Sortiment Lebensmittel auf 1.000 m².

sonstiges Sondergebiet BFM „Bauern- und Freizeitmarkt“

Das sonstige Sondergebiet „Bauern- und Freizeitmarkt“ befindet sich in Purkshof und ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 6 „Karl’s Erlebnisdorf“. Es hat eine Größe von ca. 7,6 ha.

Im Flächennutzungsplan sind folgende Nutzungsarten dargestellt:

- Anlagen zur Herstellung und Vermarktung regionaler Produkte,
- Anlagen, die dem touristisch geprägten Freizeitvergnügen dienen,
- Anlagen für die Fremdenbeherbergung,
- Lager- und Logistikgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Handwerksbetriebe,
- Ausstellungsgebäude / Ausstellungsflächen,
- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Im Bebauungsplan Nr. 6 werden für das sonstige Sondergebiet „Bauern- und Freizeitmarkt“ zwei getrennte Sondergebiete „Freizeitmarkt“ und „Bauernmarkt“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden weiter konkretisiert und ausgeformt.

sonstiges Sondergebiet B „Biogasanlage“

Das sonstige Sondergebiet „Biogasanlage“ befindet sich südlich der Straße Oberhagen auf dem Gelände der Schweinemastanlage Oberhagen. Es hat eine Größe von ca. 2 ha. Für die Biogasanlage wurde der Bebauungsplan Nr. 9 Sondergebiet „Biogasanlage Oberhagen“ aufgestellt. Die Biogasanlage wurde errichtet und ist in Betrieb.

Im Flächennutzungsplan ist als Art der Nutzung „Anlagen zur Gewinnung von Biogas durch anaerobe Fermentation von Gülle und nachwachsenden Rohstoffen zur Erzeugung von Strom und Wärme“ dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 9 werden die einzelnen zulässigen Anlagenteile weiter differenziert.

sonstiges Sondergebiet Sol „Solarpark“

Das sonstige Sondergebiet „Solarpark“ befindet sich auf dem ehemaligen Militärgelände im Ortsteil Purkshof. Es hat eine Größe von ca. 15 ha. Für das sonstige Sondergebiet „Solarpark“ ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Solarpark Purkshof“ aufgestellt worden.

Im Flächennutzungsplan ist als Art der Nutzung „Photovoltaik Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen einschließlich Nebenanlagen“ dargestellt worden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 werden die einzelnen zulässigen Anlagenteile weiter differenziert.

Das sonstige Sondergebiet „Solarpark“ ist nur befristet bis zum 31.12.2042 dargestellt. Als Folgenutzung ab dem 01.01.2043 wird „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Befristung entspricht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12. Grund hierfür ist der befristet abgeschlossene Pachtvertrag für das Gelände. Nach Ablauf des Pachtzeitraums sind die Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 BauGB nicht mehr gegeben, wonach der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage sein muss.

6.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB)

Im Flächennutzungsplan sind mehrere Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Gemeinbedarfseinrichtungen gehören zu den Infrastruktureinrichtungen, die für die Versorgung und das Zusammenleben der Menschen erforderlich sind.

Gemeinbedarfsflächen „Schule“

Die in der Gemeinde vorhandenen Schulstandorte sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt worden. Es handelt sich dabei um den Standort der Grundschule „De Likedeeler“ an der Schulstraße sowie den Standort der „Verbundene Regionale Schule und Gymnasium“ an der Köhlerstrat. Die Flächendarstellung für die Grundschule umfasst neben dem baulichen Bestand auch einen Teil des jetzigen Sportplatzes für eventuelle schulische Zwecke. Bei einem entsprechenden zukünftigen Bedarf könnte hier eine bauliche Erweiterung der Grundschule realisiert werden. Der Schulsport würde in diesem Fall auf dem neu geplanten Sportkomplex an der Köhlerstrat stattfinden.

Gemeinbedarfsfläche „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Die vorhandenen und geplanten Sportstätten in der Gemeinde Rövershagen sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt worden. Das betrifft zum einen die vorhandene Sporthalle an der Grundschule und zum anderen den neuen Sportkomplex an der Köhlerstrat.

Der geplante Sportkomplex an der Köhlerstrat umfasst eine Fläche von 5,5 ha. Neben dem vorhandenen Bolzplatz bietet die Fläche Raum für 2 Fußballfelder (je max. 120 m x 90 m) und ggf. infrastrukturelle Ergänzungsbauten wie ein Gebäude für den Vereinssport.

Zukünftig soll sich Schul- und Vereinssport am Schulkomplex an der Köhlerstrat konzentrieren.

Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“

Am Abzweig Köhlerstrat von der Graal-Müritzer Straße ist eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dargestellt worden. Der Standort wird durch die Freiwillige Feuerwehr Rövershagen belegt.

Gemeinbedarfsfläche „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Das Kirchengelände am Abzweig der Graal-Müritzer Straße von der Rostocker Straße ist als Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt worden.

6.1.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

6.1.4.1 überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Die durch das Gemeindegebiet verlaufenden überörtlichen Verkehrstrassen sind als Flächen für den überörtlichen Verkehr im Flächennutzungsplan dargestellt worden.

Hierzu gehört der durch das Gemeindegebiet verlaufende Abschnitt der B 105 Greifswald-Selmsdorf.

Weiterhin dargestellt wurde die Landesstraße L221. Sie beginnt an der Rostocker Straße und setzt sich als Graal-Müritzer Straße in Richtung Westen bis zum Kreisel Graal-Müritzer Straße/Jürgeshof fort. Der Kreisel selbst liegt auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Am Kreisel endet die L 221. Sie führt weiter als L 22 über Graal-Müritz bis zur Einmündung in die L 21 bei Klockenhagen und Richtung Rostock mit Einmündung in die A19. Die L 22 Richtung Rostock liegt abschnittsweise auf dem Gebiet der Gemeinde Rövershagen und ist entsprechend als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

Ausgehend von der B 105/Rostocker Straße verläuft die Kreisstraße K 17 zunächst als Oberhäger Straße, im Weiteren als Straße Oberhagen in Richtung Behnkenhagen und mündet in Blankenhagen in die Kreisstraße K 20.

Von der Kreisstraße K 17 zweigt auf Höhe der Schweinemastanlage Oberhagen die Kreisstraße K 18 Richtung Cordshagen ab. Sie mündet auf Höhe des Düngemittelwerkes in die L 182.

Ausgehend von der K 17 wurde die Straße „Auf der Heide“ als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Die Straße „Auf der Heide“ liegt zum Teil auf dem Gebiet der Gemeinde Rövershagen. Sie führt, ausgehend von der K 18 in Richtung Volkenshagen und hat damit eine Verbindungsfunktion für die benachbarten Gemeinden.

Eine zumindest kleinräumige Verbindungsfunktion haben auch die Wiethäger Straße und die Köhlerstrat. Sie verbinden die Ortslage Wiethagen und den Köhlerhof Wiethagen (beide auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock) mit Rövershagen und sind deshalb als Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

6.1.4.2 Verkehrs- und Parkflächen

Die im Gebiet von Karl’s Erlebnisdorf liegenden und durch Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Parkflächen sind ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt worden. Die Darstellung erfolgte aufgrund ihrer überregionalen Funktion und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme.

Im nördlichen Abschnitt grenzen diese Parkflächen unmittelbar an das jetzige Straßengrundstück der B 105 unter Mitinanspruchnahme des 20 m Bauverbotsstreifens nach § 9 Abs. 1 FStrG. Der Baulastträger hat bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 eine Ausnahme vom Bauverbot auf Widerruf erteilt. Daher kann nur eine befristete Darstellung als Parkfläche erfolgen. Die Darstellung entfällt, sobald die Ausnahme vom Bauverbot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG durch die zuständige Straßenbaubehörde widerrufen wurde. Als Folgenutzung wird „überörtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt, weil davon auszugehen ist, dass der Baulastträger die Ausnahme vom Bauverbot aufgrund des Ausbaus der Bundesstraße widerruft.

Ortsumgehung Mönchhagen/Rövershagen

Das Gemeindegebiet ist von der Planung der Ortsumgehung Mönchhagen (Projektnummer B105-G10-MV im Bundesverkehrswegeplan) betroffen. Die Grobtrasse ist im REGIONALEN RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM REGION ROSTOCK enthalten. Sie verläuft nach derzeitigem Planungsstand östlich von Rövershagen im Bereich Oberhagen aus Richtung Mönchhagen kommend in Richtung Norden und bindet im Bereich Schwarzenpfost nach Querung der jetzigen B 105 wieder an die freie Strecke der B 105 an.

„Wesentliches Projektziel ist eine Verbesserung der Verbindung des Oberzentrums Rostock mit dem Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten sowie dem Oberzentrum Stralsund. Darüber hinaus ist über diese Verbindung auch eine Anbindung der touristischen Gebiete an der Ostseeküste im Zuge der Halbinselkette Fischland-Darß-Zingst an die BAB 19 und damit an das Autobahnnetz gegeben.

Weitere bedeutende Ziele des Projekts sind zum einen die Verkehrsentlastung der Ortsdurchfahrten und die damit verbundene Lärm- und Luftschadstoffimmissionsminderung sowie die damit einhergehende Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Trennung der Verkehrsarten in den Ortsdurchfahrten. Zum anderen ist auch die Verflüssigung und Beschleunigung des durchgehenden Verkehrs von Bedeutung, der insbesondere durch eine Entflechtung des Durchgangsverkehrs vom regionalen und lokalen Quell- und Zielverkehr erreicht wird. In den beiden Ortsdurchfahrt Mönchhagen und Rövershagen sowie dem dazwischenliegenden Bereich ist eine leistungsfähige Verkehrsverbindung aufgrund des angebauten Querschnitts und der nicht leistungsfähigen und nicht ausbaufähigen Knotenpunkte sowie des schienengleichen Bahnübergangs in Rövershagen derzeit nicht gegeben."

(Quelle: Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030, https://www.bvwp-projekte.de/strasse/B105-G10-MV/B105-G10-MV.html#h1_grunddaten)

Die Trasse der Ortsumgehung ist nicht in den Flächennutzungsplan übernommen worden, weil das Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist und die Verkehrstrasse somit nicht feststeht. Als übergeordnete Maßnahme greift der Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt für die nach jetzigem Planungsstand beabsichtigte Trasse „Fläche für die Landwirtschaft" und „Fläche für Wald" nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Die Darstellungen entsprechen der aktuellen Bodennutzung und beinhalten keine der zukünftige Ortsumgehung entgegenstehenden Darstellungen.

6.1.4.3 Bahnanlagen

Die im Gemeindegebiet liegenden Bahnanlagen sind im Flächennutzungsplan dargestellt worden. Das betrifft folgende Streckenabschnitte:

- DB-Strecke Rostock-Stralsund,
- Nebenstrecke Rövershagen-Graal-Müritz,
- Anschlussgleis zur Fa. Schröder Gas.

Weitere Ausführungen hierzu sind dem Abschnitt 5.3.2.1 Bahnlinien zu entnehmen.

6.1.4.4 Sonderlandeplatz Purkshof

Der Sonderlandeplatz in Purkshof ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr/Luftverkehr im Flächennutzungsplan dargestellt worden. Der Sonderlandeplatz ist für Segelflugzeuge, Motorsegler, Ultraleichtflugzeuge und Motorflugzeuge mit einem Höchstabfluggewicht von bis zu 5,7 Tonnen zugelassen.

6.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

6.1.5.1 Versorgungsfläche Wasser

Die Druckerhöhungsstation im Wasserversorgungsnetz in Niederhagen ist als Fläche für Versorgungsanlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt worden.

6.1.5.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

<u>Trinkwasserleitung DN 400</u>

Im Gemeindegebiet verläuft die Trinkwasserleitung DN 400 des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Sie verläuft, aus Rostock kommend, auf der Ostseite der Straße Jürgeshof (L 22) bis zur Druckstation Niederhagen am Knotenpunkt L 22 / Graal-Müritzer Straße (L 221).

Von dort quert die Leitung das Gemeindegebiet in östlicher Richtung bis Behnkenhagen und verläuft dabei z.T. durch bebautes Gebiet. Es gilt eine Schutzstreifenbreite von 3 m beidseitig der Leitung. Die Trinkwasserleitung ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Dem Versorgungsträger ist das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreibe, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und die Grundstücke zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Eine Anpflanzung von Bäumen ist innerhalb des Schutzstreifens unzulässig.

Erdgasleitung Hochdruck

Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Hochdruck-Erdgasleitung. Sie kommt im Süden auf Höhe von Purkshof aus der Gemeinde Mönchhagen und führt weiter parallel zum Taubenbergweg, zur Uhlen- und Birkenstrat, quert die B 105 auf Höhe des Einkaufszentrums und anschließend die Bahnstrecke und verläuft südlich von Oberhagen weiter in Richtung Behnkenhagen nach Blankenhagen.

6.1.6 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

6.1.6.1 Grünfläche „Parkanlage“

Die Fläche westlich des Buchenweges und nördlich der Graal-Müritzer Straße ist als Grünfläche „Parkanlage“ im Flächennutzungsplan dargestellt worden. Sie soll langfristig als Grünfläche erhalten werden. Auf der Fläche befindet sich mit der Trauerbuche ein Naturdenkmal. Die Fläche wurde auch bei der Klarstellungssatzung Wiethäger Straße von einer Bebauung ausgenommen.

6.1.6.2 Grünfläche „naturbelassene Grünfläche“

Im Flächennutzungsplan sind mehrere naturbelassene Grünflächen dargestellt worden. Es handelt sich hierbei um Flächen, die weitestgehend ihren natürlichen Entwicklung überlassen werden sollen.

6.1.6.3 Grünfläche „Gartenbaufläche“

Im Ortsteil Purkshof ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenbaufläche“ dargestellt worden. Die Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 6 „Karl’s Erlebnisdorf“ und dort entsprechend als Grünfläche festgesetzt.

6.1.6.4 Grünflächen „Kleingärten“

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Kleingartenanlagen sind als Grünflächen „Kleingärten“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Hierzu gehören die Anlagen:

- „Am Sportplatz“ – zwischen Sportplatz und Köhlerstrat,
- „Rostocker Heide I“ – zwischen Holtstieg und Autohaus am Pappelweg,
- „Rostocker Heide II“ – an der Grundschule Rövershagen,
- „Mühlenblick“ – östlich der B 105 am Ortseingang aus Richtung Mönchhagen kommend,
- „Apfelblüte“ – zwischen Pappelweg und Köhlerstrat,
- „Uns Gorden“ – zwischen Graal-Müritzer Straße und Gymnasium,
- „Pappelweg“ – südlich des Pappelweges,
- „Am Radelgraben“ – am Ortsausgang von Rövershagen Richtung Niederhagen,
- „Waldblick“ – nördlich der Straße Oberhagen,

- „Erholung“ – in Niederhagen an der L 22.

Die Gartenanlage “Am Feldrain“ ist Bestandteil der Wohnbaufläche W 1 und stellt ein langfristiges innerörtliches Wohnungsbaupotenzial dar.

Neben den o.g. Anlagen sind auch sonstige Kleingärten im Flächennutzungsplan dargestellt worden. Hierzu gehören die Gärten in Niederhagen hinter der Kerzenscheune sowie die privaten Hausgärten im rückwärtigen Bereich der Wohnbaufläche W 9, die aufgrund der angrenzenden Waldfläche und dem notwendigen Waldabstand nicht für eine Bebauung in Frage kommen.

6.1.6.5 Grünfläche „Eingrünung / Schutzgrün“

Die im Süden und Osten an die freie Landschaft angrenzenden Flächen der Wohnbaufläche W 1 sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung / Schutzgrün“ dargestellt worden. Planerisches Ziel ist die Eingrünung und damit die landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes zur freien Landschaft.

6.1.6.6 Siedlungsgrün

Im Flächennutzungsplan sind zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ dargestellt worden. Die Flächen dienen unterschiedlichen Zwecken, und sind somit nicht auf einen konkreten Nutzungszweck beschränkt.

Die Grünfläche „Siedlungsgrün“ südlich des Waldweges und östlich der Wohnbaufläche W 7 dient der Sicherung des Bauverbotsstreifens zwischen dem angrenzenden Wald und der Wohnbaufläche W 8. Die Fläche ist derzeitig noch unbebaut. Mit der Darstellung einer Grünfläche soll signalisiert werden, dass die Fläche nicht für eine Wohnnutzung in Betracht kommt. Die konkrete Nutzung der Fläche kann vielfältig sein.

Die Grünfläche „Siedlungsgrün“ innerhalb der Wohnbaufläche W 1 ist eine innerörtliche Aufenthaltsfläche mit einem Rodelberg zur Freizeitgestaltung. Die Fläche kann auch für sonstige Freizeitaktivitäten genutzt werden.

6.1.6.7 Regenrückhaltebecken

Südlich der Graal-Müritzer Straße und nördlich der Birkenstrat ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Fläche ist im Bebauungsplan 1.2/4 „Swager sin Grund“ als öffentliche Grünfläche „Regenrückhaltbecken“ festgesetzt.

6.1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Im Flächennutzungsplan sind zwei Standgewässer dargestellt worden. Es handelt sich zum einen um die „Behnkenhagener Grube“, nördlich der Wohnbaufläche W 20 in Behnkenhagen mit einer Größe von ca. 2,1 ha und um den „See bei Behnkenhagen“, am Waldrand nordöstlich von Schwarzenpfost mit einer Größe von ca. 1,5 ha.

Beide Gewässer entfalten auf Grund ihrer Größe einen Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V von 50 m (siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.2 der Begründung).

6.1.8 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a BauGB)

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe b) BauGB als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt worden. Landwirtschaft ist nach der Definition in § 201 BauGB der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, die berufsmäßige Imkerei sowie (hier nicht zutreffend) der Weinbau und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Mit der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft soll insbesondere die natürlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft gesichert und die Voraussetzungen für eine verbrauchernahe und krisensichere Versorgung der Bevölkerung erhalten werden. Außerdem wird der raumordnerischen Vorgabe entsprochen, wonach in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll (REP RR G 3.1.4(1).

Unter die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft fallen auch sonstige Flächen im Außenbereich, für die keine konkrete planerische Zielstellung seitens der Gemeinde besteht (z.B. Siedlungssplitter, gewerbliche Nutzungen im Außenbereich). Für diese Flächen ist die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft als reine „Auffangplanung“ gedacht.

Die im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden-, Natur und Landschaft dargestellten Gewässerentwicklungsräume (siehe Abschnitt 6.1.11.1) sollen zwar weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können, sollen aber für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 und 2 BauGB als öffentlicher Belang entsprechend berücksichtigt werden. Die Gewässerentwicklungsräume sollen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden.

6.1.9 Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe b BauGB)

Die im Gemeindegebiet bestehenden Waldflächen wurden nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe b) im Flächennutzungsplan dargestellt. Grundlage der Darstellung bildete die Forstgrundkarte von Mecklenburg-Vorpommern, die von der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern bereitgestellt wird. Sie enthält den derzeitigen Erfassungsstand von Waldflächen nach Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V).

Nach § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der einzuhaltende Abstand ist dabei von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen (§ 1 Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V). Die Waldgrenze wird hierbei von der Traufkante gebildet. Der 30 m Abstand zum Wald ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten (§ 20 LWaldG). Ausnahmen regelt die Waldabstandsverordnung. So können u.a. Ausnahmen zugelassen werden bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Wo Waldflächen unmittelbar an Bauflächen angrenzen, ist der 30 m Abstand durch Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Baugebietes zu sichern.

6.1.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1.10.1 Gewässerentwicklungsräume

Im Flächennutzungsplan sind für die berichtspflichtigen Gewässer Wallbach, Radelbach, Stromgraben und Blankenhäger Wallbach (Bäk) Gewässerentwicklungsräume als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Gewässerentwicklungsräume sind zur Erreichung des guten ökologischen Zustandes bzw. des guten ökologischen Potenzials gemäß der Wasserrahmenrichtlinie[3] (WRRL) erforderlich. Die EU-Wasserrahmenrichtlinie fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für die heimischen Pflanzen- und Tierwelt bietet. Ziel der WRRL ist es, einen mindestens „guten Zustand“ der Oberflächengewässer und einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen.

Bei der Ausweisung der Gewässerentwicklungsräume wird zwischen natürlichen, erheblich veränderten und künstlichen Fließgewässern unterschieden. Für erheblich veränderte und künstliche Fließgewässer wird ein pauschaler Korridor ausgewiesen, während für natürliche Gewässer sowohl ein typkonformer Entwicklungsraum als auch die potenziell natürliche Mäanderbreite abgeleitet wurden.

<u>Wallbach (DARS-1000)</u>

Der Wallbach verläuft im östlichen Teil des Gemeindegebietes in Nord-Süd Richtung zwischen Behnkenhagen und Schwarzenpfost. Es handelt sich um ein Fließgewässer 2. Ordnung mit der Bezeichnung 13:0:29, das durch den Wasser- und Bodenverband Untere Warnow-Küste bewirtschaftet wird. Der Wallbach ist als natürliches Gewässer eingestuft. Im Flächennutzungsplan ist für den Wallbach der typkonforme Gewässerentwicklungsraum dargestellt. Als typkonformer Entwicklungsraum eines Fließgewässers wird der Raum angenommen, der vom Gewässer unmittelbar oder mittelbar natürlicherweise in Anspruch genommen bzw. beeinflusst würde, sofern der Einfluss des Menschen auf das Gewässer und sein Einzugsgebiet endete. Die Ausgrenzung von Entwicklungsräumen natürlicher Gewässer orientiert sich daher an den ursprünglichen Niederungsflächen.

Der Weg zum angestrebten Ziel eines „guten Zustands“ für alle Oberflächengewässer wird durch Maßnahmeprogramme und Bewirtschaftungspläne aufgezeigt.

Das gemeinsame Maßnahmeinformationsportal der Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt und des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (fis-wasser-mv.de) weist für den Wallbach im Gebiet der Gemeinde Rövershagen folgende Maßnahmen zur Erreichung eines „guten Zustands“ bis 2027 aus:

- Reduzierung der Stickstoffeinträge aus der Landnutzung,
- Anregung der Eigendynamik/Laufverlängerung,
- Machbarkeitsstudie zur Umsetzung der WRRL-Maßnahmen,
- Gewässerentwicklungsraum mit standorttypischer Ufervegetation,
    - Anlage von Gewässerschutzstreifen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge,
    - Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z.B. Gehölzentwicklung),
    - Verbesserung von Habitaten im Gewässerentwicklungskorridor einschließlich der Auenentwicklung

[3] Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates der Europäischen Union zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik

Radelbach (WAUN-0300)

Der Radelbach kommt aus Richtung Oberhagen, quert die Bahnstrecke und die Rostocker Straße und verläuft parallel zur Graal-Müritzer Straße bis Niederhagen. Es handelt sich um ein Fließgewässer 2. Ordnung mit der Bezeichnung 13:0:18 (Stadt), das durch den Wasser- und Bodenverband Untere Warnow-Küste bewirtschaftet wird. Der Radelbach ist als natürliches Gewässer eingestuft. Im Flächennutzungsplan ist der minimale Gewässerentwicklungskorridor als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Es ist der mindestens erforderliche Entwicklungskorridor über die typspezifische potenziell natürliche Mäanderbreite.

Für den Radelbach sind folgende Maßnahmen zur Erreichung eines „guten Zustands bis 2027 ausgewiesen:

- Erfolgskontrolle des Renaturierungsprojektes in Niederhagen,
- Beseitigung der Abwassereinträge über den Zulauf in Rövershagen (Ergebnis Bestandsaufklärung 2019),
- Ermittlung der Stickstoffquellen oberhalb der B 105 und Minimierung der Einträge (Ergebnis Befundaufklärung 2019)

Stromgraben (DARS-0700)

Der Stromgraben verläuft von Oberhagen, östlich der Kleingartenanlage an der Straße „Oberhagen“ in Richtung Norden, quert die Bahnstrecke und die B 105 östlich der Pöstenschneise und verläuft weiter in Richtung Wald. Der Stromgraben ist ein Gewäser 2. Ordnung mit der Bezeichnung 13:0:32/2 und wird durch den Wasser- und Bodenverband Untere Warnow-Küste bewirtschaftet.

Der Stromgraben ist auf Grund von Landwirtschaft/Drainagen als erheblich verändert eingestuft. Im Flächennutzungsplan ist der pauschale Gewässerentwicklungskorridor als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Bei erheblich veränderten und künstlichen Gewässern wird ein 15 m breiter Korridor ausgewiesen und dann an naturräumliche Gegebenheiten oder Restriktionen angepasst.

Für den Stromgraben sind konzeptionelle Maßnahmen zur Ermittlung der Quelle der Nährstoffbelastung sowie zur Reduzierung der Nährstoffbelastung bis 2027 vorgesehen.

Blankenhäger Wallbach (bäk) (DARS-1300)

Vom Blankenhäger Wallbach (bäk) befindet sich nur das Südufer des Gewässers auf einer Strecke von ca. 400 m auf dem Gebiet der Gemeinde Rövershagen. Er kommt aus Richtung Blankenhagen und mündet in den Wallbach, der in Richtung Gelbensande fließt. Der Blankenhäger Wallbach ist ein Gewässer 2. Ordnung mit der Bezeichnung 13:0:29/3 und wird durch den Wasser- und Bodenverband Untere Warnow-Küste bewirtschaftet.

Der Blankenhäger Wallbach ist durch Landwirtschaft/Drainagen als erheblich verändert eingestuft. Im Flächennutzungsplan ist der pauschale Gewässerentwicklungskorridor in einer Breite von 7,5 m (halber Gewässerentwicklungsraum) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Für den Blankenhäger Wallbach sind bis 2027 Maßnahmen zur Reduzierung der Stickstoffeinträge aus der Landnutzung (Drainagen Landwirtschaft) vorgesehen.

6.1.10.2 Flächen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Außer den Gewässerentwicklungsräumen sind im Flächennutzungsplan auch die Flächen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt worden. Abweichend hiervon sind die Flächen für Erstaufforstungen als Flächen für Wald dargestellt worden.

Bei den Flächen zum Ausgleich handelt es sich sowohl um die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung als auch um den Ausgleich bei Einzelvorhaben nach § 15 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 12 NatSchAG M-V.

Gehölzpflanzungen als Ersatz für Baumfällungen sind maßstabsbedingt nicht im Flächennutzungsplan dargestellt worden.

Nachfolgend werden die im FNP dargestellten Flächen mit Angabe der Nr. im Kompensationsverzeichnis M-V aufgelistet:

<u>Schwarzenpfost (4024)</u>
- Anpflanzung von naturnahen Feldgehölzen
- ca. 3,2 ha

<u>Behnkenhagen (166)</u>
- Schaffung eines Schutzstreifens für das Kleingewässer,
- Anlage von Saum- und Pufferstreifen mit seltener Pflege
- ca. 0,9 ha
- realisiert 2014

<u>Waldfläche nördlich W 10 (222)</u>
- Erstaufforstung,
- Neuanlage naturnaher Wälder durch Pflanzung oder Sukzession,
- ca. 2,1 ha,
- realisiert 2013

<u>Waldrand nordöstlich W 10 (8453)</u>
- Anlage Allee und Baumhecke,
- ca. 1,2 ha,
- realisiert 2020

<u>östlich der Bahnstrecke nach Graal-Müritz, nördlich M 5 (2157)</u>
- Anlage Feldgehölz mit Saum aus Sträuchern
- ca. 0,2 ha
- realisiert 2013

<u>nördlich Pappelweg, westlich der Bahnstrecke nach Graal-Müritz (167)</u>
- Abbruch der vorhandenen Asphalt-/ betondecke,
- Anpflanzung eines 10 m breiten Feldgehölzes
- ca. 0,5 ha,
- realisiert 2014

<u>südlich des Gymnasiums, zwischen Köhlerstrat und Wohnbaufläche W2 (165)</u>
- Schaffung einer naturnahen Parkanlage mit heimischen Arten und einer naturnahen Wasserfläche
- ca. 1,2 ha
- realisiert 2012

nördlich des Wiesenweges (164)
- öffentliche Parkanlage (Grünfläche)
- Anlage parkartiger Grünflächen mit vorwiegend einheimischen Arten und naturschutzgerechter Pflege
- ca. 0,1 ha
- realisiert 2012

Waldfläche östlich der Bahnstrecke Rostock-Stralsund und südlich der Oberhäger Straße (664)
- Erstaufforstung
- ca. 0,6 ha
- realisiert 2014

Purkshof, östlich des Regenrückhaltebeckens, nördlich SO BFM (6558)
- Heckenpflanzung am Becken inkl. 15 Bäumen sowie zwei künstliche Brutinseln für Uferseeschwalben,
- ca. 0,4 ha,
- realisiert 2016.

Purkshof, westlich SO BFM (163)
- mehrreihige Gehölzpflanzung als Biotopverbund,
- ca. 2 ha,
- realisiert 2012.

6.2 Kennzeichnungen

6.2.1 für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nach § 5 Abs. 3 BauGB sollen u.a. die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnung der Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen worden. Dabei wurden der Vollständigkeit halber auch Flächen gekennzeichnet, die nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Nachfolgend werden die gekennzeichneten Flächen entsprechend ihrer Nummer im Flächennutzungsplan aufgelistet. Die Liste wird ggf. nach der Behördenbeteiligung ergänzt bzw. korrigiert. Auf die Angabe der Flurstücke und der Flur wurde aus Aktualitätsgründen verzichtet.

lfd. Nr.	Ortsangabe	Bodenverunreinigung
1	Niederhagen, zwischen W 12 und W 11	Hausmülldeponie, beräumt und begradigt
2	Rövershagen, westlich Taubenbergweg	Kläranlage
3	Rövershagen, westlich Taubenbergweg	Deponie Taubenberg, Hausmüll
4	Purkshof	Radarstation Purkshof, Hausmüll, Bauschutt, nach Altlastenuntersuchung keine Hinweise auf Altlasten, keine Kennzeichnung im FNP mehr
5	Purkshof, westlich W 27	Deponie Purkshof, Bauschutt, Steine, Gartenabfälle
6	Rövershagen, innerhalb W 2	Tankstelle, ehem. VEG, beräumt, Kennzeichnung entfällt
7	Rövershagen, nördlich W 6	Bitumenmischwerk
8	Rövershagen, nördlich W 5	Deponie Sandberg, Hausmüll, abgedeckt, jetzt Gartenanlage
9/10	Rövershagen, östlich der Bahnstrecke und südlich der Oberhäger Straße	Lagerplatz Rohre, Asbest, Fässer, Autowracks, Bauschutt
11	Oberhagen, südlich W 14	Deponie Oberhagen, Autos, Schrott
12	Rövershagen, innerhalb MI 5	Werkstatt, LKW-Abstellfläche ACZ

lfd. Nr.	Ortsangabe	Bodenverunreinigung
13	Rövershagen, nördlich MI 5	ACZ, Hallen und Freiflächen
14	Oberhagen, Schweinemastanlage	Tankstelle, Werkstatt, Heizhaus, Güllebecken
15	Behnkenhagen, östlich der Straße landkrug	Güllelagunen
16	Behnkenhagen, östlich der Straße Landkrug	Deponie Landkrug, bewachsene Bauruine
17	Behnkenhagen, östlich der Straße landkrug	Deponie Wiesenweg, Bauschutt, Hausmüll
18	Behnkenhagen, nördlich W 20	Deponie DMW, Bauteile, Beton
19	Behnkenhagen, Sandgrube nördlich W 22	Hausmüll, Bauschutt
20	Behnkenhagen, Weg zur Villa	Lehmgrube, Hausmüll, Bauschutt
21	Purkshof Segelflugplatz	vergrabene Tanks
22	Rövershagen, Schwarzenpfost	ehem. Armeeobjekt
23	Rövershagen, nördlich Waldweg, zwischen W 9 und W 10	Aufschüttungen aus Bauschutt (noch nicht im Altlastenverzeichnis enthalten)
24	Rövershagen innerhalb W 10	Werkstattgebäude des ehem. Forstwirtschaftsbetriebes mit Tankstelle
	Fuchsberg: Oberhagen in Richtung Volkenshagen	Hausmüll, Bauschutt, Lage unklar, ggf. außerhalb Gemeinde, keine Kennzeichnung
	Ecke Straße nach Oberhagen und Landweg nach Volkenshagen vor dem Denkmal	Hausmüll, Lage unklar, ggf. außerhalb Gemeinde, keine Kennzeichnung

6.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden.

6.3.1 gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)

Im Gemeindegebiet befinden sich eine Reihe gesetzlich geschützter Biotope, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind. Die überwiegende Mehrheit der gesetzlich geschützten Biotope sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Hierzu gehören alle maßstabsbedingt darstellbaren flächenhaften Biotope. Sölle in Bauflächen oder in der Nähe von Siedlungsflächen wurden mit einem entsprechenden Planzeichen dargestellt. Auf die Darstellung sämtlicher Sölle im Außenbereich und auf Landwirtschaftsflächen wurde aus Übersichtsgründen verzichtet. Hierauf wurde im Flächennutzungsplan hingewiesen.

6.3.2 Landschaftsschutzgebiet „Rostocker Heide und Wallbach“

Der östliche Teil des Gemeindegebietes (Teile von Oberhagen, Behnkenhagen und die Waldflächen östlich der B 105 liegen im Landschaftsschutzgebiet „Rostocker Heide und Wallbach“. Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines der größten, zusammenhängenden Waldgebiete Mecklenburg-Vorpommerns einschließlich der natürlichen Fließgewässer.

Im Landschaftsschutzgebiet ist u.a. verboten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zu errichten oder wesentlich zu ändern sowie Einfriedungen und Einzäunungen zu errichten, ausgenommen die übliche Einzäunung für die landwirtschaftliche Weidetierhaltung und forstliche Kulturen.

Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind von den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung ausgenommen.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden (Quelle: https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php).

In Oberhagen ist ein bebautes Grundstück nördlich der Straße Oberhagen Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (Wohnbaufläche W 17). Das gleiche gilt für ein bebautes Grundstück innerhalb der Wohnbaufläche W 10. Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob es sich ggf. um einen grafischen Kartenfehler handelt, der redaktionell korrigiert werden kann, oder ob eine Herauslösung aus dem LSG erfolgen muss.

6.3.3 Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hecktar und mehr, bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

In Rövershagen betrifft das die beiden Standgewässer in Behnkenhagen nördlich der Wohnbaufläche W 20 sowie am Waldrand nordöstlich von Schwarzenpfost. Jedes der beiden Gewässer hat eine eine Größe von mehr als 1 ha, so dass der Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dort anzuwenden ist. Beide Gewässerschutzstreifen sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

6.3.4 Baudenkmale (§ 2 Abs. 2 DSchG M-V)

Im Gemeindegebiet befinden sich mit Stand 10.02.2021 insgesamt 8 Baudenkmale. Die Baudenkmale sind in nachfolgender Tabelle aufgelistet. Sie sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Baudenkmale sind nach der Definition in § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen bestehen, wenn die Anlagen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Ebenso zu behandeln sind Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, wenn sie die o.a. Voraussetzungen erfüllen. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln (§ 6 Abs. 1 DSchG M-V).

Nr. DL	Adresse	Denkmal
618	Bahnhofstr. 3	Wohnhaus
619	Bahnhofstr. 4	Wohnhaus
620	Rostocker Straße, Ausbau 1a	Windmühle
621	Bahnhofstr. 2	Bahnhof, Empfangsgebäude
622	Graal-Müritzer-Str. 2	Pfarrhaus mit Garten
624	Am Kirchturm	Kirche mit Friedhof und Einfriedung
804	Am Friedhof	Kriegerdenkmal 1914/18
625	Oberhäger Straße	Gedenkstein für die Häftlinge des KZ Barth

Tab: Auszug aus der Denkmalliste Landkreis Rostock, Stand: 10.02.2021

6.3.5 Bodendenkmale

Südöstlich der B 105, gegenüber der Wohnbaufläche W 9 befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich in Oberhagen im Bereich der Wohnbauflächen W 15 und W 16. Es handelt sich um ein flächendeckendes Bodendenkmal als Standort eines ehemaligen Außenlagers des KZ Barth.

Nach § 11 DSchG M-V hat derjenige, der Sachen, Sachgemeinschaften oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, dies unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

6.3.6 Ortsdurchfahrtsgrenzen (FStrG)

Nach § 5 Abs. 4 Fernstraßengesetz (FStrG) ist eine Ortsdurchfahrt der Teil der Bundesstraße der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dient.

Für die Ortsdurchfahrt bestehen besondere Bedingungen für die Straßenbaulast, für die Unterhaltung und den Anbau.

Die Ortsdurchfahrtsgrenzen sind in Rövershagen durch Granitstein mit der Aufschrift OD für Ortsdurchfahrt gekennzeichnet. Sie sind entsprechend in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

7 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

7.1 verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der über den Bestand hinausgehenden Wohnbauflächen kann über das bestehende Straßennetz abgesichert werden. Für die baulichen Ergänzungen in den Wohnbauflächen W 2, W 3 und W 6 sind innere Erschließungsstraßen/ -wege erforderlich.

7.2 leitungsgebundene Erschließung

Es wird davon ausgegangen, dass die baulichen Ergänzungen über die bestehende leitungsgebundene Infrastruktur versorgt werden kann. In Teilbereichen muss der Leitungsbestand erweitert werden.

Nähere Ausführungen werden nach Beteiligung der jeweiligen Versorgungsträger ergänzt.

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.

8 UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird der Begründung ein Umweltbericht beigefügt. Nachfolgend ist der beabsichtigte Untersuchungsrahmen dargestellt:

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	- Untersuchungsrahmen
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Neuaufstellung, Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	Flächennutzungsplan	Beschränkung der Untersuchung auf die Neuausweisung von Siedlungsflächen, insbesondere die Wohnbauflächen und die Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke
B) Auswirkungen auf:		-
(a) Tiere und Pflanzen	GLRP MMR 2007 Kartenportal Umwelt M-V geschützte Biotope LINFOS	Betroffene Biotoptypen
(b) Boden	GLRP MMR 2007 MMK Geologische Karten Kartenportal Umwelt M-V	Auswirkungen durch Versiegelung und Verdichtung
(c) Wasser Oberflächenwasser	MMR 2007 nportal Umwelt M-V	Auswirkungen auf Oberflächengewässer, insbesondere auf berichtspflichtige Gewässer nach WRRL
Grundwasser	GLRP MMR 2007 Kartenportal Umwelt M-V	Einfluss der Planung auf Grundwasserneubildung/Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
(d) Luft	Messstation Stuthof, LUNG M-V	Gefahr von Luftverunreinigungen
(e) Klima	Allgemeine Grundlagen	Beschreibung der Situation
(f) Landschaft(sbild)	Topographische Karte, Luftbilder eigene Erhebungen	landschaftsgerechte Einbindung
(g) biologische Vielfalt	GLRP MMR 2007	Funktion der Fläche im Umland
(h) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Flächennutzungsplan Lärmaktionsplan Rövershagen	Abschätzung von Lärmauswirkungen
(i) Kultur- und Sachgüter	Denkmalliste, archäologische Fundkartierung, Bodendenkmalliste	Mögliche Überplanung von denkmalpflegerisch relevanten Bereichen
(j) Wechselwirkungen		Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	Natura 2000 M-V Karten, Standarddatenbögen	keine betroffen
C)c) Schutzgebiete	GLRP MMR 2007 Kartenportal Umwelt M-V	Auswirkung auf LSG Rostocker Heide und Wallbach durch Ausweisung von neuen Bauflächen in Oberhagen und Behnkenhagen
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Lärmaktionsplan Gemeinde Rövershagen	

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	- Untersuchungsrahmen
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen	-
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	aktueller Flächennutzungsplan	
I) **Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG**	GLRP MMR 2007 Biotoptypenkartierung	Grobe Abschätzung der Eingriffe
J) **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands** **(a) bei Durchführung der Planung und** **(b) bei Nichtdurchführung der Planung**	(b) GLRP MMR 2007, aktueller FNP	
K) **wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt**		
L) technische Verfahren bei der Umweltprüfung	Biotoptypenkartierung zur Bearbeitung nach „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ schalltechnische Abschätzung vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung (dreistufig)	

9 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeindevertretung hat am 11.02.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Gleichzeitig ist der Vorentwurf als weitere Arbeitsgrundlage für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bestätigt worden.

Die Öffentlichkeit kann sich in der Zeit vom 20.06.2022 bis zum 22.07.2022 im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de sowie im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20a, 18182 Gelbensande über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung ist in der Zeit vom 03.06.2020 bis zum ….. durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Parallel mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit werden 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 BauGB aufgefordert.

10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB werden hier schwerpunktmäßig die vorgetragenen Belange und deren Umgang im Flächennutzungsplan aufgeführt.

11 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet/Fläche	**Flächengröße in ha**	**Anteil an Gesamtfläche in %**
W 1	29,9	
W 2	19,6	
W 3	1,4	
W 4	0,3	
W 5	5,4	
W 6	2,2	
W 7	8,2	
W 8	6,7	
W 9	3,7	
W 10	1,7	
W 11	4,3	
W 12	0,6	
W 13	0,8	
W 14	0,7	
W 15	3,5	
W 16	1,0	
W 17	1,3	
W 18	1,6	
W 19	1,1	
W 20	2,7	
W 21	1,1	
W 22	1,0	
W 23	1,3	
W 24	3,7	
W 25	2,3	
W 26	0,9	
W 27	3,4	
Wohnbauflächen gesamt	**110,4**	**5,4**
MI 1	2,3	
MI 2	0,8	
MI 3	0,6	

MI 4	1,9	
MI 5	1,1	
MI 6	0,5	
MI 7	3,4	
Mischgebiete gesamt	**10,6**	**0,5**
SO_{EKZ}	1,8	
SO_{BFM}	7,6	
SO_{B}	2,1	
SO_{EH}	0,5	
SO_{Sol}	15,0	
Sondergebiete gesamt	**27,0**	**1,3**
Gemeinbedarfsflächen Schule	5,3	
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	0,3	
Gemeinbedarfsfläche Kirche	0,4	
Gemeinbedarfsfläche Sport	6,1	
Gemeinbedarfsflächen gesamt	**12,1**	**0,6**
Hauptverkehrsstraßen	**25,5**	**1,2**
Parkflächen incl. befristeter Flächen	**7,6**	**0,4**
Bahnanlagen	**12,7**	0,6
Flächen für den Luftverkehr	**71,6**	3,5
Versorgungsflächen	**1,2**	0,1
Grünflächen	**66,1**	**3,2**
Wasserflächen	**3,1**	**0,2**
Flächen für Wald	**406,5**	19,7
Maßnahmenflächen für den Naturschutz	**2,6**	0,1
Flächen für die Landwirtschaft	**1.303,1**	63,2
Gemeindegebiet gesamt	**2.060,1**	**100**