

**B E G R Ü N D U N G**

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen, zur Satzung der

**Gemeinde Rövershagen  
Landkreis Rostock**



über die

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6  
\*Karl´s Erlebnisdorf\* Rövershagen**

**Bearbeitet:**

ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbB  
Lloydstraße 3  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 - Fax: -10



Waren (Müritz), den August 2023



**Inhaltsverzeichnis:**

1	ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	4
1.1	LAGE DES PLANGEBIETES .....	4
1.2	ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	5
1.3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES / RAUMORDNERISCHE HERLEITUNG..	5
1.4	BESTEHENDE NUTZUNG DES PLANGEBIETES .....	8
1.5	GEPLANTE NUTZUNG DES PLANGEBIETES .....	9
1.6	INHALT DER SATZUNG .....	9
1.6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	9
1.6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	10
1.6.3	GRÜNFLÄCHEN UND ANPFLANZGEBOTE .....	10
1.7	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	10
1.7.1	ERSCHLIEßUNG, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG .....	10
1.7.2	VER- UND ENTSORGUNG .....	11
1.7.3	NIEDERSCHLAGSWASSER .....	11
1.7.4	ABFALLBESEITIGUNG .....	11
1.7.5	BRANDSCHUTZ .....	11
1.7.6	DENKMALSCHUTZ .....	11
1.7.7	ALTLASTEN .....	11
1.7.8	IMMISSIONSSCHUTZ .....	11
1.7.9	ERNEUERBARE ENERGIE / KLIMASCHUTZ .....	15
1.7.10	AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....	15
1.8	DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME .....	18
2.	UMWELTBERICHT .....	18
2.1	PLANUNGSANLASS, INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES .....	18
2.2	GEPLANTE NUTZUNG .....	19
2.3	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....	19
2.4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	25
2.4.1	BESTANDSAUFNAHME BESCHREIBUNG DER UMWELTMERKMALE, DIE VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSST WERDEN .....	25
2.4.2	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER NATURA-2000 GEBIETE .....	31
2.4.3	SCHUTZGUT MENSCH, SEINE GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG .....	31
2.4.4	KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER .....	32
2.4.5	WECHSELWIRKUNGEN .....	33
2.4.6	EMISSIONEN SOWIE DER SACHGERECHTE UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN .....	33
2.4.7	NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE DIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE .....	34



2.4.8	DARSTELLUNGEN VON LANDSCHAFTSPLÄNEN SOWIE VON SONSTIGEN PLÄNEN .....	34
2.4.9	ERHALTUNG DER BESTMÖGLICHEN LUFTQUALITÄT IN GEBIETEN, IN DENEN DIE DURCH RECHTSVERORDNUNG ZUR ERFÜLLUNG VON RECHTSAKTEN DER EUROPÄISCHEN UNION FESTGELEGTE IMMISSIONSGRENZWERTE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN DÜRFEN .....	34
2.5	ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	34
2.6	BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE .....	35
2.6.1	TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT, BODEN, WASSER, KLIMA, LUFT, LANDSCHAFT UND WIRKUNGSGEFÜGE .....	35
2.6.2	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER NATURA 2000-GEBIETE .....	40
2.6.3	SCHUTZGUT MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG .....	40
2.6.4	KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER .....	41
2.6.5	WECHSELWIRKUNGEN .....	41
2.6.6	EMISSIONEN SOWIE DER SACHGERECHTE UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN .....	41
2.6.7	NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE DIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE .....	42
2.6.8	DARSTELLUNG VON LANDSCHAFTSPLÄNEN SOWIE SONSTIGEN PLÄNEN .....	42
2.6.9	ERHALTUNG DER BESTMÖGLICHEN LUFTQUALITÄT IN GEBIETEN, IN DENEN DIE DURCH RECHTSVERORDNUNG ZUR ERFÜLLUNG VON RECHTSAKTEN DER EUROPÄISCHEN UNION FESTGELEGTE IMMISSIONSGRENZWERTE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN DÜRFEN .....	42
2.7	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH DES EINGRIFFS IN NATUR- UND LANDSCHAFT (§ 1A BAUGB) .....	42
2.8	SONSTIGE GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH .....	44
2.9	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG .....	44
2.10	PLANUNGSAUTERNATIVEN .....	44
2.11	AUSWIRKUNGEN, DIE AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT DER NACH DEM BEBAUUNGSPLAN ZULÄSSIGEN VORHABEN FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN ZU ERWARTEN SIND .....	44
2.12	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	45
2.12.1	VERWENDETE UNTERLAGEN, TECHNISCHE VERFAHREN .....	45
2.12.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT .....	45
2.13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	47

**Anlagen:**

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

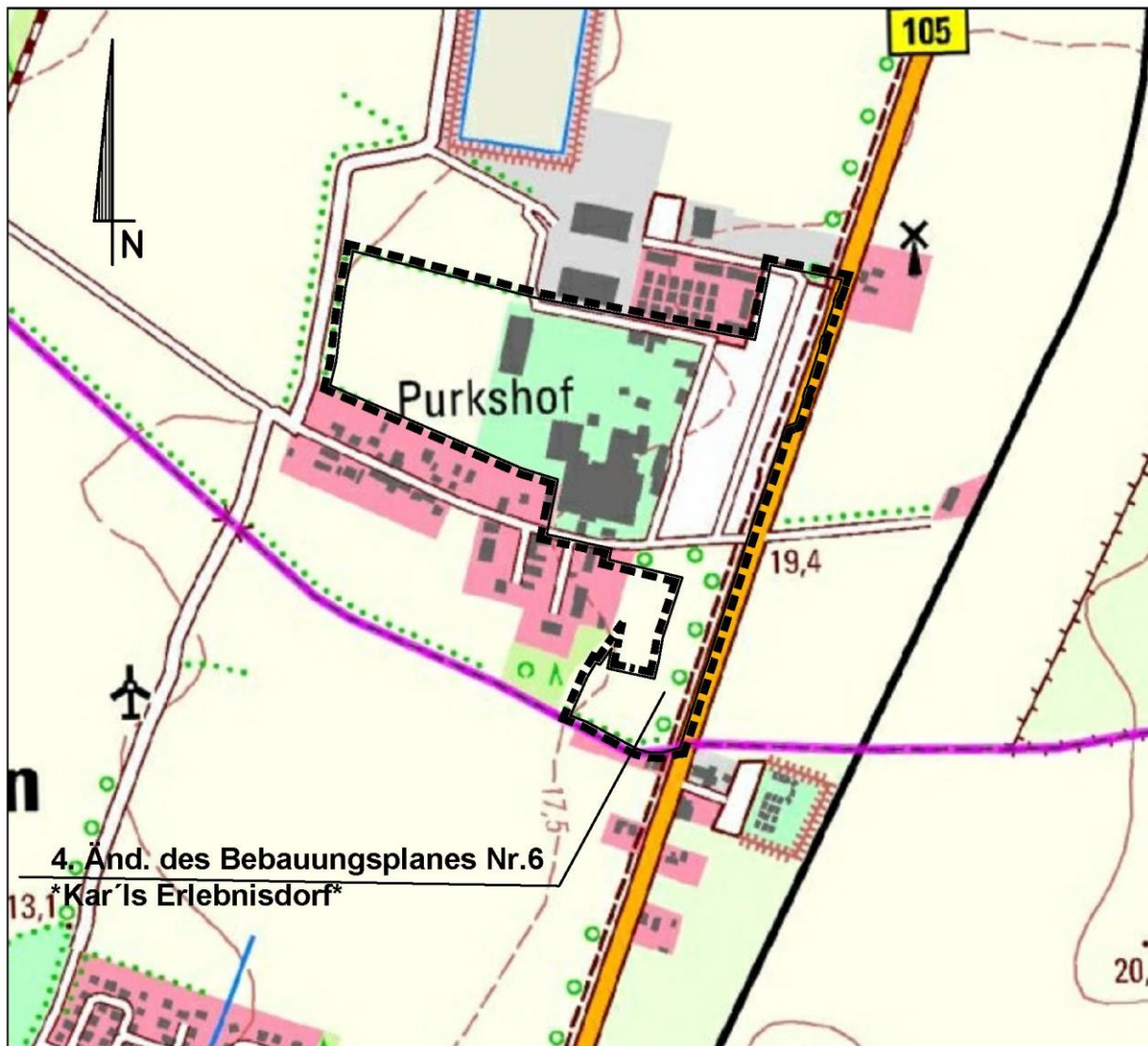
Artenschutzfachbeitrag

Schallgutachten



# 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

## 1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte i.M. 1:10.000 Quelle: [GeoPortal.MV](http://GeoPortal.MV) 08.04.2021 bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbH

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

Südlich des bereits bestehenden Bebauungsplanes, entlang der Bundesstraße 105 wird die vorhandene Stellplatzfläche erweitert. Im Norden des bisherigen Geltungsbereiches entfallen dafür die Flächen der bisherigen Gebiete SO/S 4 und SO/S 5 sowie ein Teil der Stellplatzflächen bis zur Grenze zwischen den Mitarbeiterwohnungen und der B 105. Diese Flächen sind nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes und werden wieder der angrenzenden landwirtschaftli-

chen Fläche zugeordnet. Die entfallenden Flächen sind im Bebauungsplan, außerhalb des Geltungsbereiches, entsprechend bildlich dargestellt.

## **1.2 Ziele und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes**

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6\**Karl's Erlebnisdorf\** ist es, die Festsetzungen der aktuellen Bestandssituation und der bisherigen Entwicklung im Plangebiet anzupassen. Eine bereits als temporäre Stellplatzfläche genutzte offene Fläche entlang der B 105 soll als private Verkehrsfläche / Stellplätze festgesetzt werden. Darüber hinaus soll es im Bereich der bestehenden Stellplatzfläche die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien auf zweiter Ebene geben.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung geschaffen werden. Da der Bebauungsplan nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Außerdem wird auf die im bisherigen Verfahren bereits eingegangenen Stellungnahmen eingegangen. Die Umnutzung einer bisher festgesetzten Grün- und Maßnahmenfläche in Sondergebiet findet nicht mehr statt. Stattdessen wird die Entwicklung des Erlebnisdorfes mit der Neugestaltung des Eingangsbereiches, Schauproduktion, Versandhandel und eine untergeordnete Unterbringung von Gästen auf der bisher bereits genutzten versiegelten Fläche des Stellplatzbereiches, parallel zur Bundesstraße fortgeführt. Als Ausgleich für die fortfallenden Stellplätze soll zusätzlich ein Parkdeck im Bereich der ausgewiesenen Stellplatzfläche ermöglicht werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 \**Karl's Erlebnisdorf\** enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung und die zukünftige Nutzung des Plangebietes.

Außerdem regelt der Bebauungsplan die Nutzung der Flächen unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Aspekte in diesem Gebiet. Ein Teilbereich wird als private Verkehrsfläche aufgenommen, dafür erfolgt an weiterer Stelle die Umwidmung von festgesetzten Sondergebieten wieder in landwirtschaftliche Fläche und die damit zusammenhängende Auslassung aus dem Geltungsbereich.

## **1.3 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes / Raumordnerische Herleitung**

Im Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (früher: Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock) fallen der Gemeinde Rövershagen bzw. dem Ortsteil Purkshof unterschiedliche raumrelevante Funktionen zu, da sie sich im Stadt-Umland-Raum zur Hansestadt Rostock befindet; das Kapitel zum Stadt-Umland-Raum wurde im Dezember 2019 fortgeschrieben.



So befinden sich die Vorranggebiete für flächenintensive Gewerbe- und Industrieansiedlungen in unmittelbarer Nähe oder in Ortsteilen der Gemeinde Rövershagen (hier: Poppendorf, Mönchhagen), drei weitere der sechs genannten Vorbehaltsgebiete Gewerbe und Industrie (Seehafen Ost, Seehafen West, Bentwisch) befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Abgegrenzt wird diese gewerblich-industriell geprägte Teilregion des Stadt-Umland-Raums nach Norden durch das Landschaftsschutzgebiet Rostocker Heide (auch namensgebend für das Amt Rostocker Heide, zu dem Rövershagen bzw. Purkshof gehören); die Rostocker Heide grenzt die gewerblich-industriell geprägten Teil von den touristisch geprägten Küstenorten (z.B. Hohe Düne und Markgrafenheide als Teile der Hansestadt Rostock, Graal-Müritz) ab. Daher gehören Teile des Gemeindegebiets von Rövershagen raumordnerisch zum Tourismusedwicklungsraum.

„Durch die Lenkung touristischer Ausbauprojekte auf die bestehenden Siedlungsbereiche soll der Zersiedlung der freien Landschaft entgegengewirkt werden.“ (RREP Mittleres Mecklenburg / Rostock). Im konkreten Teilraum übernehmen, entsprechend gut erschlossene touristische Angebote daher eine Entlastungsfunktion gegenüber den Küstenorten und gegenüber der nur kleinteilig und behutsam durchführbaren Naherholung in der Rostocker Heide. Diese ist zugleich unzerschnittener landschaftlicher Freiraum

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung sind jene Flächen, die nicht hinsichtlich der gewerblich-industriellen, touristischen bzw. naturschutzbezogenen Funktion, als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen, was alle Flächen betrifft die unmittelbar an den Siedlungsbereich von Purkshof angrenzen. Ein sparsamer Verbrauch landwirtschaftlichen Bodens ist daher auch Teil der Ziele dieser Bebauungsplanänderung, indem einige nicht realisierte Nutzungen in die landwirtschaftlichen Flächen „entlassen“ werden und nicht-landwirtschaftliche Nutzungen (bzw. Änderungen von landwirtschaftlich in nicht-landwirtschaftlich) eher im Inneren des Siedlungsbereichs hin zur Kreuzung der B105 und der Straße Purkshof hin orientiert werden, also eher den Raum zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung beanspruchen als sich weiter „in die Fläche“ hinaus zu mäandern.

Das Wohnen spielt eine gegenüber den bisherigen Flächennutzungen untergeordnete Rolle, da für Purkshof wie für die gesamte Gemeinde Rövershagen aufgrund der Nichtausweisung als Zentraler Ort die „Ausweisung neuer Wohnbauflächen ... auf den kommunalen Eigenbedarf zu beschränken [ist]“ (Raumentwicklungsprogramm Region Rostock). Gemäß der Beschlussfassung des Stadt-Umland-Forums über die Erste Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung (2018) ist in der Gemeinde Rövershagen auch lediglich im Ortsteil Rövershagen eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung von ca. 400 WE (verteilt auf 9 Ortslagen im Stadt-Umland-Raum), das sogenannte „Entwicklungskontingent Privilegierung“ planbar. Die Wohnsuburbanisierung wurde in den vergangenen 15-20 Jahren auf einem verträglichen Niveau stabilisiert, das Wachstum an Wohnflä-

chen soll sich im Stadt-Umland-Raum auf die Hansestadt Rostock und die umgebenden Zentralen Orte (wie in der Nähe: Graal-Müritz, Sanitz oder Dummerstorf) fokussieren.

Der Bebauungsplan zur Entwicklung des Tourismusstandortes in Verbindung mit Landwirtschaft wurde im Jahr 2006 aufgestellt. Mit der Weiterentwicklung des Standortes und der Angebote im Rahmen des Tourismus- und Freizeitkonzeptes erfolgten in den Jahren 2009, 2011 und 2017 bereits drei Änderungen des Bebauungsplanes in Anpassung an die mit den Jahren geänderten Anforderungen an Konzepte und Entwicklungen des Standortes.



Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rövershagen wird das Plangebiet im überwiegenden Teil bereits als Sondergebietsfläche sowie Verkehrsfläche dargestellt. Das Plangebiet wird jedoch auf eine landwirtschaftliche Fläche erweitert. An anderer Stelle werden Flächen aus der nicht-landwirtschaftlichen Nutzung wiederum in die landwirtschaftliche Nutzung entlassen. Daher ist es notwendig den Flächennutzungsplan entsprechend zu aktualisieren, um unter anderem die Abgrenzung von Siedlungs- und Landwirtschaftsfläche zu aktualisieren.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Rövershagen /

Purkshof ohne Maßstab; <https://www.amt-rostocker-heide.de/roevershagen/>

## 1.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild i.M. Quelle: [GeoPortal.MV](https://www.geoportal.mv.de) 13.04.2021 bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbH

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich „Karl's Erlebnisdorf“, in dem eine landwirtschaftliche Nutzung mit der Vermarktung der Produkte, der touristischen sowie freizeittouristischen Nutzung kombiniert werden. Dazu zählen auch die Einrichtungen für den Freizeitmarkt sowie die Fremdenbeherbergung, freizeittouristische Angebote und die notwendigen Stellplatzanlagen.

## **1.5 Geplante Nutzung des Plangebietes**

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans, ist die geplante Nutzung für Ferien- und Erholungszwecke entfallen. Entsprechend soll durch die Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen die baurechtliche Möglichkeit geschaffen werden, die für den Betrieb und die Organisation des touristischen Standortes notwendige Stellplatzfläche zu realisieren.

Außerdem wird die Entwicklung des Erlebnisdorfes mit der Neugestaltung des Eingangsbereiches, Schauproduktion, Versandhandel und eine untergeordnete Unterbringung von Gästen auf der bisher bereits genutzten versiegelten Fläche des Stellplatzbereiches, parallel zur Bundesstraße fortgeführt. Als Ausgleich für die fortfallenden Stellplätze soll zusätzlich ein Parkdeck im nördlichen Bereich der ausgewiesenen Stellplatzfläche ermöglicht werden.

Die Stellplatzanlage im Süden des bisherigen Geltungsbereiches, entlang der B 105, wird erweitert. Gleichzeitig entfallen im Norden des Plangebietes die bisherigen Sondergebiete SO / S 4 und SO / S 5. Diese Flächen werden, aufgrund des zukünftigen fehlenden baurechtlichen Regelungsbedarfes, aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen. Sie sollen wieder den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Die Entwicklung des Gesamtvorhabens wird in Richtung der Bundesstraße orientiert, um die

## **1.6 Inhalt der Satzung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung des touristischen Standortes und die Berücksichtigung der Bestandssituation. Im Folgenden werden die Änderungen in den Festsetzungen erläutert.

### **1.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die gesamten Bauflächen werden wie bereits vorhanden als sonstige Sondergebiete entsprechend den Nutzungen festgesetzt.

Der ehemalige Bereich SO/Bauernmarkt wird in den Bereich SO Freizeitmarkt umbenannt. Die textlichen Festsetzungen dazu bleiben unverändert. Jedoch wird die Schauproduktion als zusätzliche zulässige Nutzung aufgenommen sowie die Zulässigkeit des bestehenden Beherbergungsbetriebes (Hotel Alles Palletti) gesichert, um der aktuellen Entwicklung in diesem Bereich Rechnung zu tragen. Das Sondergebiet Werbe- und Aussichtsturm bleibt unter der Bezeichnung SO 3 mit den bestehenden Festsetzungen erhalten. Hinzu kommt, auf den bereits bestehenden Stellplatzflächen, das neue Sondergebiet SO 4 mit den gleichen Nutzungsfestsetzungen wie auch die Sondergebiete SO1 – SO 3. Zusätzlich sollen im neuen SO 4 Beherbergungseinrichtungen mit insgesamt bis zu 200 Betten zulässig sein. Das zusätzliche neue Sondergebiet SO 5 wird als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Hier wird die Zulässigkeit einer

Parkpalette mit einer max. Höhe von 8 m festgesetzt. Die Erweiterung der Sondergebiete orientiert sich hin zur Bundesstraße und nicht in Richtung des ursprünglichen Ortskernes. Damit werden auch bisherige Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit zum Erhalt der Grünfläche im Bebauungsplan berücksichtigt.

Entlang der B 105 und angrenzend an die bestehende Verkehrsfläche wird die Erweiterung der Verkehrsfläche als temporäre Stellplatzfläche ausgewiesen.

Für die bereits realisierten baulichen Anlagen „Maja's wilde Schwestern“ (SO 2b) und „Melkerturm“ (SO 2a) werden Einzelflächen festgesetzt, da diese von den bisherigen Festsetzungen minimal abweichen.

### **1.6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, wird für das Sondergebiet SO/FM2 aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung von 0,5 auf 0,6 erhöht. Die zulässige Überschreitung bleibt begrenzt auf 30%, um die weitere Versiegelung von natürlichem Boden einzuschränken, da in diesen Bereichen mit der Änderung des Bebauungsplanes bereits eine Erhöhung der Grundflächenzahl stattfindet, die notwendig wird, um den Bereich Freizeitmarkt weiterzuentwickeln.

Die Höhenbegrenzung wird in Form von Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Diese leiten sich aus den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ab, um eine einheitliche Höhenabwicklung darzustellen. Ausnahmen hierbei bilden Werbeanlagen sowie Freizeitanlagen, wie z.B. Fahrgeschäfte (Maja's wilde Schwestern und Melkerturm). Die Festsetzung der Höhen im neuen Sondergebiet SO 4 leitet sich ebenso aus den bisherigen Festsetzungen im Sondergebiet SO 2 ab. Die neuen baulichen Anlagen sollen sich in den bisherigen baulichen Bestand einfügen. Die Höhe der Parkpalette wird entsprechend der geplanten Nutzung auf 26 m ü. NHN festgesetzt.

### **1.6.3 Grünflächen und Anpflanzgebote**

Die den westlichen Teil der Baugebiete eingrenzenden Anpflanzgebote bleiben erhalten und dienen weiterhin der Eingrünung und Abgrenzung des Gebietes zur freien Landschaft. Die Anpflanzgebote sind entsprechend den textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 durchzuführen.

## **1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1.7.1 Erschließung, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die äußere Erschließung des Erlebnisdorfes erfolgt wie bisher über die Bundesstraße 105. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die äußere Erschließung. Um die bereits hohen Besucherzahlen organisieren zu können, ist die Nutzung einer weiteren Fläche als temporäre Stellplatzfläche notwendig. Diese Fläche liegt südlich des bestehenden Bau-



ungsplanes entlang der Bundesstraße 105. Sie wird auch saisonal bereits als Stellplatzfläche genutzt. Zusätzlich wird die bestehende Stellplatzfläche um eine Parkpalette erweitert.

### **1.7.2 Ver- und Entsorgung**

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

### **1.7.3 Niederschlagswasser**

Der Umgang mit dem Regenwasser erfolgt wie bisher.

### **1.7.4 Abfallbeseitigung**

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

### **1.7.5 Brandschutz**

Der Brandschutz ist aufgrund der bereits bestehenden Anlage abgesichert.

### **1.7.6 Denkmalschutz**

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **1.7.7 Altlasten**

Es sind keine Altlasten bekannt.

### **1.7.8 Immissionsschutz**

#### Straßenverkehr

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt. Es beinhaltet die Prüfung der Bestandsituation für Gewerbelärm in Verbindung mit Freizeitlärm und Verkehrslärm sowie die Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes. Das Ergebnis des Schallgutachtens wird im Folgenden zusammengefasst und die notwendigen Maßnahmen erläutert.

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden in den Plänen (A 4.1 und A 4.2 im Anhang des Schallgutachtens) dargestellt. Die Pläne zeigen

die Immissionen für eine Höhe von 5,6 m über Grund im Tages- und Nachtzeitraum für den Planfall 2030. Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungsergebnisse sind grafisch als Pegelmarken aus den Plänen der flächenhaften Immissionsermittlung ersichtlich, die detaillierten Einzelpunktberechnung sind in Anlage A 3 des Schallgutachtens dargestellt.

Die Pläne A4.1a und A4.1b im Anhang des Schallgutachtens zeigen, dass im Plangebiet weder im Tag- noch im Nachtzeitraum Konflikte aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche durch die östlich des Plangebietes verlaufende B 105 bzw. die südlich des Plangebietes verlaufende Straße Purkshof auftreten. Tags werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um mindestens 10 dB(A), nachts um mindestens 7 dB(A) unterschritten.

Die gutachtenegegenständliche Planung führt zu keiner signifikanten Änderung der Verkehrsräuschimmissionen innerhalb des Untersuchungsgebietes.

### Gewerbelärm

In Bezug auf den Gewerbelärm erfolgte eine differenzierte Betrachtung an Werk- bzw. Sonn- und Feiertagen.

Die Einzelpunktberechnungsergebnisse enthalten neben der Gesamtlast (Verkehrs- und Gewerbelärm) auch die als Vorlast bezeichneten Beurteilungspegel durch Anlagen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sowie die gewerbliche Gesamtlärsituation.

Das Plangebiet ist nicht relevant durch Gewerbegeräusche vorbelastet. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags um mindestens 12 dB(A) (Hotel) und nachts um mindestens 26 dB(A) unterschritten.

Maßgebend für die gewerbliche Immissionsvorlast ist die saisonal genutzte Waschanlage. Die zu berücksichtigenden gewerblichen Geräuschquellen wurden im Schallgutachten aufgeführt.

Die Pläne der Anlage A 5.1 des Schallgutachtens zeigen die maßgeblichen gewerblichen Geräuschimmissionen an Werktagen.

Außerhalb des Plangebietes sind im Tagzeitraum keine Konflikte in der Ortschaft Purkshof zu erwarten. An einem Immissionsort (IO 23.3) wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags gerade eingehalten.

Innerhalb des Plangebietes besteht Konfliktpotential von bis zu 6 dB(A) tags am bestehenden Hotel. Maßgebend für die Immissionssituation am Hotel sind die Feldbahn, welche gerade ~ 15 m vor dem Hotel vorbeifährt, und die Attraktion „Spedition“.

Der Nachtzeitraum ist außerhalb des Plangeltungsbereiches konfliktfrei. In Purkshof werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete am maßgebenden Immissionsort (IO 23.3) um 0,4 dB(A) unterschritten. Innerhalb des Plangebietes besteht nachts kein Konfliktpotential.

Die Pläne der Anlage A 5.2 des Schallgutachtens zeigen die Immissionssituation an Sonn- und Feiertagen. Diese unterscheidet sich zur werktäglichen Situation im Bereich der Ortschaft

Purkshof, da an Sonn- und Feiertagen keine Anlieferung auf dem Tiefhof stattfindet. Die Immissionsrichtwerte werden am IO 22.3 (1. OG) tags gerade eingehalten. Maßgebend für die vorliegende Immissionssituation ist das Fahrgeschäft Majas Wilde Schwestern.

Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Das Plangebiet ist nachts konfliktfrei.

Aufgrund der erhobenen und dargestellten Immissionen führt das Schallgutachten folgende Empfehlungen für die Berücksichtigung im Bebauungsplan aus:

#### Festsetzungsvorschlag für den passiven Schallschutz

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

$R'_{w,ges}$  gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

$L_a$  maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Schlafräume, deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit über Fassadenbereiche mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a > 58$  dB(A) erfolgen kann, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

#### Begrenzung der gewerblichen Geräuschemissionen

Innerhalb der Baufelder SO/FM 1 und SO/FM 2 sind vielfältige Freizeit- und Verkaufseinrichtungen zulässig. Aufgrund der Nähe zur Nachbarschaft Purkshof müssen die Emissionen in Zu-



sammenhang mit Verkaufs-/Handwerks- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Lüftungsanlagen) sowie Freizeitattraktionen begrenzt werden. Diesbezüglich wurde eine Kontingentierung auf Grundlage der DIN 45691:2006-12 durchgeführt.

Der Festsetzungsvorschlag lautet:

Auf den Bauflächen SO/FM 1 und SO/FM 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

SO/FM1	tags 58 db(A)	nachts 43 db(A)
SO/FM2	tags 59 db(A)	nachts 44 db(A)

Außerdem erhöhen sich die Emissionskontingente für Tag und Nacht für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis C wie folgt:

Richtungssektor	Anfang	Ende	LEK, Tag, zus	LEK, Nacht, zus
<i>Bezugspunkt: X = 33319177 / Y = 6005012 (ETRS89 UTM Zone 33)</i>				
A	212	61	0	0
B	61	68	15	16
C	175	212	5	5

Im Bereich der nordwestlichen Baugrenze des Sondergebiets SO/FM 2 wird der Immissionsrichtwert Tag der TA Lärm bis zu 6 dB(A) überschritten. Hier befindet sich das Hotel Paletti. Erfolgen in diesem Bereich bauliche Änderungen oder Neubauten müssen ggfs. formal entsprechende Festsetzungen zur Gewährleistung des Immissionsschutzes für den Änderungsfall getroffen werden.

Da es sich um Gewerbegeräusche handelt ist der B-Planersteller bei der Wahl der Maßnahmen eingeschränkt.

Möglich sind

- Abstandsvergrößerungen,
- Festverglasungen,
- Vorhangfassaden oder
- Maßnahmen vergleichbarer Wirkung.

Passiver Schallschutz ist bei Gewerbegeräuschen grundsätzliches kein probates Lärm-schutzmittel.

Der Festsetzungsvorschlag lautet:

Zum Schutz vor Lärm sind am Hotel „Alles Paletti“ Fenster von Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen.

Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Die Festsetzungsvorschläge werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt und sind auch für den Bereich SO4 zu berücksichtigen.

Die zukünftige Entwicklung des Erlebnisdorfes erfolgt auf der von den Anwohnern abgewandten Seite, hin zur Bundesstraße. Die Änderungen mit den Festsetzungen zu den neuen Sondergebieten So 4 und SO 5 haben keine Auswirkungen auf das Ergebnis des Schallgutachtens. Die Festsetzungen zum Schallschutz bleiben bestehen.

#### **1.7.9 Erneuerbare Energie / Klimaschutz**

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

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der neuen Sondergebietsfläche SO 5 P-Palette soll die Möglichkeit geschaffen werden, gleichzeitig mit der Stellplatzanlage auch erneuerbare Energien zu errichten. Über der bereits versiegelten Fläche der Stellplatzanlagen sollen in der notwendigen Höhe Photovoltaikanlagen zur autogenen Energieerzeugung des Plangebietes errichtet werden. Die höchste Anlagenoberkante darf maximal 7,00 m betragen. Im Bereich der Parkpalette ist die maximale Oberkante mit 26 m ü. NHN festgesetzt. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist eine Möglichkeit dem Klimawandel entgegenzuwirken.

#### **1.7.10 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

- **Küsten- und Gewässerschutzstreifen**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen

- **Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope**

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

DBR05473 – Naturnahe Feldhecke, DBR05485 – Naturnahe Feldhecke,

DBR05482 – Naturnahe Feldhecke, Hecke; lückiger Bestand/

Die geschützten Biotop liegen in unmittelbarer Nähe westlich und nördlich des Plangebietes, nur getrennt durch eine Verkehrsfläche. Das Vorhaben selbst hat keine direkten Auswirkungen auf die Biotop, da es in den angrenzenden Bereichen des Bebauungsplanes zu keinen Änderungen kommt und die Festsetzungen erhalten bleiben.

DBR05465 – Naturnahe Feldhecke

Hecke

Das geschützte Biotop grenzt im südlichen Bereich teilweise an den Geltungsbereich des Plangebietes, in Höhe der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Hecke soll erhalten bleiben.

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

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

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

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

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

- **Nationalpark**

Nationalparkflächen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes und die geplanten Vorhaben nicht betroffen.

- **Biosphärenreservat**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturschutzgebiete**

Das Naturschutzgebiet Radelsee liegt mehr als 3000 m entfernt. Durch die Änderungen des Bebauungsplanes treten keine Konflikte mit den Schutzziele des Schutzgebietes auf.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete sind aufgrund der Entfernung nicht betroffen. Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen die direkte Ortslage Purkshof und sind eine Anpassung an die Bestandssituation, was die Außenwirkung der Änderungen auf die unmittelbare Umgebung begrenzt.

- **Naturpark**

Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

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

- **Geschützte Landschaftsbestandteile**

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

- **Schutz der Alleen**

Laut Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23. Februar 2011 sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen Verkehrsflächen gesetzlich geschützt.

Vorhandene Alleen bestehen außerhalb des Plangebietes und sind durch die Änderungen nicht betroffen.

- **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

***FFH- Gebiete***

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mehr als 2000 m entfernt vom Plangebiet und ist aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

***SPA-Gebiete***

Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

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

- **Wald**

Waldbestand ist nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, damit die Auswirkungen des Vorhabens auf eventuell vorhandene Arten abgeschätzt und wenn notwendig ausgeglichen werden können. Im Ergebnis ist nicht von wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf eventuell vor-

kommende Arten auszugehen. Das Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages wird in der Umweltprüfung ausführlich dargelegt.

## **1.8 Durchführung der Maßnahme**

Der Eigentümer der Flächen und Vorhabenträger wird weiterhin die neu festgesetzte Verkehrsfläche als temporäre Stellplatzfläche nutzen und die Einrichtungen innerhalb des Bebauungsplanes betreiben.

## **2. Umweltbericht**

Nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung (Anlage 1 BauGB) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt in enger Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB. Die Umweltprüfung mit dem Umweltbericht hat die Funktion, die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter in gebündelter Form herauszuarbeiten und so eine Grundlage für die Abwägungsentscheidung zu schaffen.

### **2.1 Planungsanlass, Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes**

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 \*Karl's Erlebnisdorf\* ist es, die Festsetzungen der aktuellen Bestandssituation und der bisherigen Entwicklung im Plangebiet anzupassen. Eine bereits als Stellplatzfläche genutzte offene Fläche entlang der B 105 soll als private Verkehrsfläche / Stellplätze festgesetzt werden. Darüber hinaus soll es im Bereich der bisherigen Stellplätze die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien auf zweiter Ebene geben.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung geschaffen werden. Da der Bebauungsplan nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 \*Karl's Erlebnisdorf\* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung und die zukünftige Nutzung des Plangebietes.

Außerdem regelt der Bebauungsplan die Nutzung der Flächen unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Aspekte in diesem Gebiet. Ein Teilbereich wird als private Verkehrsfläche aufgenommen, dafür erfolgt an weiterer Stelle die Umwidmung von festgesetzten Sondergebieten wieder in landwirtschaftliche Fläche und die damit zusammenhängende Auslassung aus dem Geltungsbereich.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde von der Umwandlung der Grün- und Maßnahmenflächen in Sondergebietsflächen abgesehen.

Sondergebiete zur weiteren Entwicklung des Erlebnisdorfes sowie einer Parkpalette werden in den bereits versiegelten Bereichen der Stellplatzanlage festgesetzt.

## 2.2 Geplante Nutzung

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans, ist die geplante Nutzung für Ferien- und Erholungszwecke im Bereich der grün- und Maßnahmenfläche entfallen. Entsprechend soll durch die Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen die baurechtliche Möglichkeit geschaffen werden, die für den Betrieb und die Organisation des touristischen Standortes notwendige temporäre Stellplatzfläche zu legalisieren. Außerdem soll nun die Entwicklung des Erlebnisdorfes, mit der Neugestaltung des Eingangsbereiches, Schauproduktion, Versandhandel und eine untergeordnete Unterbringung von Gästen, auf der bereits genutzten versiegelten Fläche des Stellplatzbereiches, parallel zur Bundesstraße erfolgen. Als Ausgleich für die fortfallenden Stellplätze soll zusätzlich ein Parkdeck im Bereich der ausgewiesenen Stellplatzfläche ermöglicht werden.

Die Stellplatzanlage im Süden des bisherigen Geltungsbereiches, entlang der B 105, wird erweitert. Gleichzeitig entfallen im Norden des Plangebietes die bisherigen Sondergebiete SO / S 4 und SO / S 5. Diese Flächen werden, aufgrund des zukünftigen fehlenden baurechtlichen Regelungsbedarfes, aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen. Sie sollen wieder den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

## 2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

### Zielaussagen der Fachgesetze und Fachvorgaben

In Tabelle 1, Spalte 2, sind relevante Fachgesetze aufgeführt, in denen für die nachfolgend betrachteten Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert werden, die im Rahmen der Umweltprüfung Berücksichtigung finden.

Tabelle 1: Zielaussagen der Fachgesetze und Fachvorgaben

Schutzgut	Quelle	Grundsätze
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, baukulturelle Erhaltung und Entwicklung städtebaulicher Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5).
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Die Natur ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch als Erlebnis- und Erholungsraum für eine naturnahe, landschaftsgebundene Erholung des Menschen zu sichern. Für eine, insbesondere naturverträgliche, Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung ist Vorsorge zu treffen. (§ 1).

Schutz- gut	Quelle	Grundsätze
	Bundes- Immissionsschutz- gesetz (BImSchG) einschließlich Ver- ordnungen	Schutz für Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugen der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 1).
	Technische Anlei- tung (TA) Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge (Nr. 1).
	Technische Anlei- tung (TA) Luft	Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen (Nr. 1).
	DIN 18005	Zwischen schutzbedürftigen Gebieten und lauten Schallquellen sind ausreichende Abstände einzuhalten. Ist dies nicht möglich, muss durch andere Maßnahmen für angemessenen Schallschutz gesorgt werden.
Tiere und Pflanzen	BNatSchG	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die biologische Vielfalt</li> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1).</li> </ul>
	Naturschutzausfüh- rungsgesetz (NatSchAG M-V)	<p>Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges der verschiedenen Umweltfaktoren und ihrer Bedeutung für einen intakten Naturhaushalt</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Boden und Wasser, Luft und Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume,</li> <li>2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.</li> </ol>

Schutzgut	Quelle	Grundsätze
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6).
	TA Luft	s.o.
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Das BBodSchG fordert die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, das Abwehren schädlicher Bodenveränderungen, die Sanierung der Böden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1).
	BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2).
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Die Gewässer sind durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1).
	Wassergesetz M-V (LWaG)	Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensgrundlage für den Menschen, Tiere und Pflanzen zu schützen und zu pflegen. Ihre biologische Eigenart und Vielfalt sowie ihre wasserwirtschaftliche Funktionsfähigkeit ist zu erhalten, die Gewässergüte zu verbessern und bei Beeinträchtigungen wiederherzustellen.
	TA Luft	s.o.
Luft	BImSchG einschließlich Verordnungen	s.o.
	TA Luft	s.o.
	BauGB	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)
	BNatSchG	geringhalten schädlicher Umwelteinwirkungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Klima	NatSchAG M-V	s.o.
	BauGB	Nachhaltige Städtebauliche Entwicklung, Verantwortung für den allge-



Schutzgut	Quelle	Grundsätze
		meinen Klimaschutz (§ 1 Abs. 5) und Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)
	BNatSchG	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas
Landschaft	BNatSchG	Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zwecke der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.
	NatSchAG M-V	
Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)	Denkmäler sind als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung ist hinzuwirken (§ 1).
	BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)
	BNatSchG	Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sind zu erhalten. Dies gilt auch für die Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler

### Zielaussagen der Fachpläne

Als Fachpläne werden berücksichtigt:

- Landesraumentwicklungsprogramm (Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, 2016)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (Planungsverband Rostock, 2011)
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (Erste Fortschreibung 2011)

### *Landesraumentwicklungsprogramm*

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEPMV 2016) befindet sich die Ortslage Purkshof innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft und Tourismus. Entsprechend entfallen auf die Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung sowie auf die Landwirtschaft besonderes Gewicht. In der Erläuterung der Raumkategorisierung des Vorbehaltsgebietes Tourismus wird darauf hingewiesen, dass besonders im ländlichen Raum vorhandene Potenziale für Tourismus ausgebaut werden sollen. In den Vorbehaltsgebiete-

ten Landwirtschaft soll der Ertragsfähigkeit des Bodens sowie dem Erhalt und der Stärkung der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

#### *Regionales Raumentwicklungsprogramm Region Rostock*

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) (Planungsverband Region Rostock, 2011) beruht auf dem Raumordnungsgesetz (ROG), dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) und dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V). Es dient der Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des LEP M-V auf regionaler Ebene und stellt somit eine Verbindung zwischen der Raumordnung auf Landesebene und der kommunalen Bauleitplanung dar.

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

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

#### *Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Region M-V*

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, 2003) stellt die Landschaftsplanung auf Landesebene als Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es bildet die Grundlage für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vorsorge für die Erholung in der Landschaft.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock - Erste Fortschreibung 2007 (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 2007) werden die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege quantifiziert. Dies erfolgt durch die Darstellung von Qualitätszielen für die einzelnen Großlandschaften bzw. deren Teile innerhalb der Planungsregion. Aus diesen Qualitätszielen werden die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen abgeleitet. Bei den ausgeführten Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmentypen, die innerhalb von Landschafts-

plänen, Grünordnungsplänen sowie Pflege- und Entwicklungsplänen für Schutzgebiete und spezielle Naturschutzplanungen und -projekte konkretisiert werden müssen.

Das Gemeindegebiet Rövershagen ist naturräumlich der Großlandschaft Ostseeküstenland und der gleichnamigen Landschaftszone zugeordnet. Der Landschaftsbildraum wird mit einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit bewertet. Die Ortslage selbst liegt nicht in Natura 2000 Schutzgebieten und zählt nicht zu den Bereichen mit hoher oder sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume.

Für den Bereich Purkshof werden in den Planungskarten keine Ziele, Schwerpunktbereiche oder Maßnahmen formuliert.

#### Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Das planerische Ziel für den Umweltschutz ist, die unabwendbaren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, dass sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die zusätzliche Bodenversiegelung soll auf ein notwendiges Maß begrenzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Zur Berücksichtigung der Eingriffsregel wird eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erstellt. Innerhalb des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten und der streng geschützten Arten geprüft. Es gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 BNatSchG. Entsprechend den Zielen des Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden zu vermeiden. Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden.

Das Baugesetzbuch schreibt eine Zweistufigkeit in der Beteiligung der Behörden vor. Bevor die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden können, ist mit den durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Hierfür hat die Gemeinde Rövershagen die betroffenen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und die Öffentlichkeit beteiligt.

Folgende Träger öffentlicher Belange reichten Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen, Empfehlungen und Forderungen ein:

- Landkreis Rostock
  - Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages
  - Hinweise auf Alleebäume
  - Hinweise auf geschützte Biotop und Beeinträchtigung von geschützten Biotopen
  - Hinweise auf Gewässer II. Ordnung und Umgang mit diesen

- Hinweise zum Umgang mit Boden
- Erarbeitung eines Schallgutachtens
- Warnow-Wasser- und abwasserverband
  - Hinweise zum Umgang mit Trinkwasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser
- Wasser- und Bodenverband
- Berücksichtigung der Gewässer II. Ordnung in der Nähe des Geltungsbereiches

Folgende umweltrelevante Hinweise, Empfehlungen und Forderungen gingen aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit hervor.

- Öffentlichkeit
  - Ermittlung und Berücksichtigung von vorherrschenden und eventuell zukünftigen Immissionen
  - Prüfung und Berücksichtigung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft
  - Prüfung und Berücksichtigung der Verkehrssituation

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde von der Änderung der Grün- und Maßnahmeflächen in ein Sondergebiet abgesehen. Die Festsetzungen der Grün- und Maßnahmeflächen und die Ausdehnung des Sondergebietes bleiben bestehen.

## **2.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet übersichtsartig beschrieben und für die vom Realbestand abweichenden Planflächen konkretisiert. Die Beschreibung erfolgt anhand des Ist-Zustands, der Vorbelastungen und der Empfindlichkeit der Schutzgüter und nimmt Bezug auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der im Bebauungsplan vorbereiteten Planungen. In der Bewertung der Schutzgüter werden die mit den Planungen verbundenen Umweltauswirkungen herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen abzuleiten.

### **2.4.1 Bestandsaufnahme Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes wird am östlichen Rand durch das Upcycling-Hotel und eine Scheune begrenzt, sowie im Süden durch ein bebautes Gebiet, welches am Rand zu 2/3 von einem bepflanzten Erdwall begrenzt ist. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, teilweise umgeben von einer Hecke, außer zur östlichen Seite, stellt sich das Gebiet als eine monotone Fläche dar. Aufgelockert wird dieses Bild durch einen Blühstreifen im Osten.

Ein weiterer Teilbereich, Ergänzung des Geltungsbereiches, schließt südlich, an die vorhandenen Stellplätze, an und wird als landwirtschaftliche Fläche bzw. Stellplatzfläche genutzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Allee mit Ahornbäumen, sowie die Bundesstraße 105. Zum Süden befindet sich eine naturnahe Feldhecke (DBR05465).

Biotopausstattung

Nach Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beschränkt sich die Änderung des Bebauungsplanes auf die Erweiterung der vorhandenen Verkehrsfläche für temporäre Stellplätze, die Änderung von bestehenden Festsetzungen sowie einer Ausweisung von zusätzlichen Sondergebietsflächen auf der bereits vorhandenen Stellplatzfläche. Die Ausweisung der Verkehrsfläche als zukünftige temporäre Stellplatzfläche umfasst eine landwirtschaftliche Fläche zwischen den vorhandenen Straßen und der Ortslage Purkshof in direkter Anbindung an die Zufahrt und die bereits vorhandenen Stellplatzflächen. Diese Fläche wird bereits als Stellplatzfläche in Zeiten mit hohen Besucherzahlen für Karl's Erlebnisdorf genutzt. Aufgrund der intensiven Nutzung und der Verdichtung des Bodens beschränkt sich die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten auf ein Minimum an das Umfeld angepasste Arten.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die im Gemeindegebiet vorkommenden geschützten Biotoptypen nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 2018), die sich in unmittelbarer Nähe zu den Plangebietes befinden.

Tabelle 2: Geschützte Biotope (§20 NatSchAG M-V) im Gemeindegebiet

Biotope (gesetzlich geschützt)	Beschreibung
Gewässerbiotop	Stehende und permanente Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation
Gehölzbiotop	Naturnahe Feldgehölze,

Gemäß § 20 NatSchAG M-V (zu § 20c BNatSchG) sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Biotops führen können, unzulässig.

In einer Entfernung von ca. 2.000 m befinden sich die Landschaftsschutzgebiete

L 100 Billenhäger Forst

L 106 Rostocker Heide und Wallbach

L 110 Rostocker Heide.

Die Schutzgebiete sind durch die Nähe der direkt angrenzenden Ortslagen in Ihren Randbereichen bereits vorbelastet. Aufgrund der Entfernung und der Begrenzung der Änderungen auf die Ortslage Purkshof sind keine wesentlich nachhaltigen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung auf die Schutzgebiete zu erwarten.

### Pflanzen und Tiere

Neben den besonders geschützten Biotoptypen gibt es einzelne Pflanzen- und Tierarten, die nach nationalen und/oder internationalem Recht einen besonderen Schutz genießen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und das Ergebnis in der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Artenschutzfachbeitrag für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 \*Karl's Erlebnisdorf\* wurde auf Grundlage publizierter Daten, insbesondere aktueller Verbreitungskarten und der Abschätzung potenzieller Vorkommen von Arten durchgeführt. Ergänzend erfolgte am 08.10.2019 eine umfassende Begehung der Flächen mit einer Artenaufnahme. Bei der zunächst durchgeführten Relevanzprüfung und Potenzialanalyse wurde herausgestellt, dass 30 Brutvogelarten prüfrelevant sind.

Aufgrund der Ausstattung des Lebensraums werden potenziell nur Amsel, sowie Singdrossel als Hecken- und Gebüschbrüter erwartet. Diese nutzen möglicherweise auch den Ackerrandbereich zur Nahrungssuche. Diese Arten weisen eine relativ große ökologische Plastizität auf und sind wenig empfindlich. Bei Einhaltung eines Schutzabstandes zum Heckenbiotop werden keine Arten beeinträchtigt. Des Weiteren gibt es in unmittelbarer Umgebung Ersatzhabitats für Brut und Nahrung, welche Ihnen als Ausweichmöglichkeiten dienen können.

Zu den Höhlenbrütern gehören in unmittelbarer Umgebung zum Untersuchungsraum die relevanten Arten Feldsperling, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise und Star, welche in Siedlungsnähe oft anzutreffen sind. Davon wurden, am Tag der Begehung, 4 Arten bestätigt (Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling, Kolkrabe). Mit einer großen Wahrscheinlichkeit kommen 6 Arten potenziell in den Untersuchungsgebieten vor (Feldlerche, Nebelkrähe, Rebhuhn, Amsel, Singdrossel, Schleiereule).

Im östlichen Bereich können Bäume in den Hausgärten als mögliche Brutplätze dienen. Die Entfernung zu den Vorhabengebieten ist groß genug, wodurch mögliche Störungen ausbleiben und somit die Habitats erhalten werden. Die Randbereiche, sowie Blühstreifen können diesen Arten als Nahrungshabitats dienen. Ausweichmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung in Form von großen Hecken-Randbereichen und Kleingärten gegeben.

Für Baumbrüter, wie Habicht, Kolkrabe, Nebelkrähe, Rotmilan, Sperber und Turmfalke liegen mögliche Bruthabitats in der Umgebung der Untersuchungsgebiete nicht vor. Lediglich als potenzielles Nahrungshabitats können die Ackerflächen und oder Randbereiche dienen. Außer der

Kolkrabe, welche bestätigt wurde, sind die restlichen Arten auszuschließen, da das Habitat zu artenarm ist, um als dauerhafter Nahrungsplatz zu dienen. Ersatzflächen sind auf dem Acker in nördlicher Richtung gegeben. Eventuelle Gebäudebrüter der Brutvögel nutzen die Ackerbereiche lediglich als Nahrungshabitat. Ausweichmöglichkeiten sind großflächig in geringer Entfernung gegeben.

Für diese genannten Arten treten somit keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ein.

Zu den relevanten Arten der Boden – und Offenlandbrüter im Vorhabengebiet gehören Feldlerche, Goldammer, Grauammer, Gänse, Rebhuhn, Kiebitz, Kranich, Feldschwirl, Wachtel, sowie Wiesenschafstelze. Aufgrund der unzureichenden Ausstattung des Vorhabensgebiet (keine Brachstreifen, zu trocken, zu intensiv bewirtschaftet) wird ein mögliches Bruthabitat, außer potenziell für die Feldlerche und das Rebhuhn, ausgeschlossen. Auch als Nahrungshabitat bieten die Untersuchungsgebiete nur bedingt Möglichkeiten. Für Brand -und Graugans, sowie Kranich könnten die Gebiete zeitweilige Raststätten darstellen, die allerdings durch die großflächigen Ackerflächen im Umland ersetzt werden.

Nach der Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ist die Änderung der festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes (im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als UG 1 bezeichnet) nicht mehr Bestandteil des Änderungsverfahrens. Diese Flächen werden nicht mehr als Sondergebietsflächen in Betracht gezogen und die Festsetzungen bleiben wie im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen, bestehen.

Für diesen Bereich wurde ein potenzielles Vorkommen von Feldlerche und Rebhuhn angenommen und ein entsprechender artenschutzrechtlicher Ausgleich erarbeitet. Da diese Fläche nach der frühzeitigen Beteiligung keiner Änderung mehr unterliegt und die Bestandssituation sich daher nicht verändert, besteht keine Notwendigkeit mehr für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die benannten Arten.

### *Boden*

Das Schutzgut Boden bestimmt aufgrund seines natürlichen Ertragspotenzials und seines Puffer- und Filtervermögens gegenüber Schadstoffen neben anderen Schutzgütern (Wasser, Klima) maßgeblich das Leistungsvermögen des Naturhaushalts. Der Boden steht in enger Verbindung mit dem Wasserhaushalt eines Standortes und bildet mit ihm zusammen eine essenzielle Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere. Als schutzwürdige Böden gelten Böden, deren natürliche Funktionen erhalten sind oder die Archivfunktion für natur- und kulturhistorische Ereignisse haben. Die Beeinträchtigung dieser Funktionen sollte nach § 1 BBodSchG vermieden werden.

Das Schutzgut Fläche unterstreicht die besondere Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen für die ökologische Dimension einer nachhaltigen Entwick-

lung. Durch eine quantitative Betrachtung des Flächenverbrauches wird folglich der Aspekt der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Bodenfunktionsbereiche stellen Böden mit annähernd gleichen Eigenschaften dar. Maßgebend für die Zusammenfassung sind die Merkmale Bodenart (Substrat), Hydromorphie und anthropogene Überprägung. Insgesamt wurden im Rahmen der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in M-V“ (Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, 1995) 22 Bodenfunktionsbereiche erfasst.

Während der Boden der bebauten Ortslage zum Großteil eine geringe Schutzwürdigkeit aufweist, werden die umgebenden Ackerflächen mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit bewertet. Der Bereich der Änderung ist durch den Bodenfunktionsbereich 07: Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunäßig gekennzeichnet.

Lehm und Tieflehme (Bodenfunktionsbereich 07) sind "mittlere Böden", v.a. bezüglich der Bearbeitbarkeit und des Wasserhaushaltes. Sie besitzen ein hohes Puffervermögen gegen Veränderungen des chemischen Milieus, daher besteht bei ihnen kaum Auswaschungsgefahr der Nährstoffe. Auf basenarmen Standorten können sie auf Grund ihrer Verschlammungsneigung ein ungünstiges Gefüge entwickeln, woraus Vernässungen resultieren können. Dagegen entwickelt sich bei Basen- und Humusreichtum das für die landwirtschaftliche Nutzung sehr günstige Krümelgefüge. Lehmböden sind meist wertvolle Ackerböden. Die Ackerzahl beträgt für diese Bodenfunktionsbereiche < 50. Im Bereich der Bebauungsplanänderung liegen die Ackerwertzahlen bei 48.

Für die Änderungsbereiche sind keine Bodenbelastungen bekannt. Sollte bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen ist aktuell von keiner Belastung durch Düngungen (Nährstoffeinträge) auszugehen, da die Fläche, aufgrund der saisonalen Nutzung als Stellplatzfläche, nicht mehr der ganzjährigen landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

#### *Wasser*

Grund- und Oberflächengewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören auch zur Lebensgrundlage des Menschen. Sie sind als Reservoir für das Trinkwasser lebensnotwendig. Im Rahmen des Gewässerschutzes ist es Ziel der Bauleitplanung, die Flächenversiegelung zu begrenzen, die Regenwasserversickerung zu fördern, für einen geregelten Abfluss von Oberflächengewässern im Sinne des Hochwasserschutzes und des Wasserrückhaltes zu sorgen und den Eintrag wassergefährdender Stoffe zu verhindern.



Grundwasser ist ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes und im Besonderen für die Trinkwassergewinnung von großer Bedeutung. Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben sich vor allem durch Verschmutzung bzw. dadurch, dass das Grundwasser sich nicht in dem Umfang wie es entnommen wird bzw. abfließt auch erneuern kann.

Im Kartenportal (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 2018) beträgt die Grundwasserneubildung im Bereich Purkshof 78.1 mm/a – 182.6 mm/a.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen korreliert in hohem Maße mit dem Grundwasserflurabstand. Je niedriger der Flurabstand ist, desto geringmächtiger ist die den Grundwasserleiter überlagernde und schützende Substratschicht, in der Schadstoffe zurückgehalten und abgepuffert werden können. Weitere Faktoren sind die Bindigkeit und die Sorptionsfähigkeit des Substrats. Bei großen Flurabständen (> 10 m) ist das Grundwasser gegenüber eindringenden Schadstoffen etwas besser geschützt. Der Grundwasserflurabstand beträgt in weiten Teilen des Gemeindegebietes 2-5 m bis mehr als 10 m. Demnach wird das Grundwasser gut geschützt. Die Ortslage Purkshof liegt in einem Bereich ohne nutzbares Grundwasser.

#### *Luft und Klima*

Mecklenburg-Vorpommern liegt im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima, wobei die Küstenzone durch die ausgleichende Wirkung der Ostsee und der westliche Teil des Landes durch die Einflüsse der atlantischen Westwindströmung stärker maritim geprägt sind als der Rest des Landes.

Von Westen nach Osten vollzieht sich ein großräumiger Klimawandel vom ozeanisch geprägten subatlantischen zum kontinentalen Klima. Das ist unter anderem gekennzeichnet durch die Abnahme der Luftdruckgradienten und Windgeschwindigkeiten, der Luftfeuchte und der Niederschläge sowie einer langsamen Zunahme der täglichen und jahreszeitlichen Temperausschläge.

Das Ostseeküstenland umfasst den Küstensaum mit seinem unmittelbaren Hinterland, das auch durch regionale klimatische Besonderheiten beeinflusst wird. Das regionale Klima zeichnet sich durch den Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima aus. Der temperaturstabilisierende und feuchtigkeitsspendende Klimaeinfluss der Ostsee ist in einem küstenparallelen Streifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar.

Im Bereich der Rostocker Heide können drei unterschiedliche Klimabereiche erfasst werden.

Eine lokale klimatische Besonderheit des Küstenraums ist das Strandklima. Es ist durch eine höhere UV-Strahlung, größere Luftreinheit und einen erhöhten Salz- und Jodgehalt gekennzeichnet. An den Strandbereich schließt sich die große Waldfläche der Rostocker Heide an. Hier ist das Waldklima vorherrschend. Bei ihrem Aufeinandertreffen kommt es zu einem Aus-

tausch der Luftmassen auf engstem Raum. Der Bereich der Waldrückseite ist windgeschützt und die Temperaturen sind höher. In dieser geschützten Lage ist das Plangebiet angesiedelt. Aufgrund der ländlichen Ausprägung des Geltungsbereiches, als auch des Umlandes ist die Luftqualität als gut einzustufen.

Aufgrund der geringen Größe haben die Änderungen im Geltungsbereich keinen Einfluss auf das regionale Klima und die Luftqualität.

#### *Landschaft / Landschaftsbild*

Die Gemeinde Rövershagen ist noch der Landschaftszone 1 – Ostseeküstenland zugeordnet (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 2018).

Für Mecklenburg-Vorpommern wurden im Rahmen der Aufnahme der Landschaftsbildelemente Landschaftsbildräume ausgegliedert. Dabei wurden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche Erscheinungsbild besitzen (Räume gleicher Erlebbarkeit). Nach einer Analyse, der für die Bewertung der Landschaftsräume relevanten Kategorien Vielfalt, Naturnähe/ Kulturgrad, Eigenart und Schönheit als Zusammenspiel der vorgenannten, erfolgte die Bewertung des Landschaftsbildpotentials (Umweltministerium M-V, 1994).

Die Planbereiche sind dem Landschaftsbildraum „Flächen östlich Rostocks“ mit einer geringen bis mittleren Wertstufe zugeordnet. In einigen Kilometer Entfernung beginnt der Landschaftsbildraum „Rostocker Heide“ mit der höchsten Bewertung.

Die Bereiche der Bebauungsplanänderung erfolgt im Wirkungsbereich der Achse der Bundesstraße und im Anschluss an die bebaute Ortslage innerhalb eines Landschaftsbildraumes mit geringer bis mittlerer Bewertung. Kernbereiche landschaftlicher Freiräume sind nicht betroffen.

### **2.4.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete**

#### *FFH Gebiet - DE 1739-304 Wälder und Moore der Rostocker Heide*

Das Gebiet umfasst einen Ausschnitt der Rostocker Heide in ihrer Verzahnung mit Strand- und Boddenlebensräumen, eingebetteten Niedermoorbereichen und Küstenüberflutungsmooren sowie bodensauren Waldgesellschaften in naturnaher Ausprägung. Die Größe des Gebietes beträgt 3.591 ha. Das Schutzgebiet liegt mehr als 2.000 m vom Plangebiet entfernt.

Ziel und Schutzzweck ist der Erhalt und die teilweise Entwicklung einer küstennahen Waldlandschaft mit Wald-, Grünland- und Heidelebensraumtypen sowie Kammmolch- und Eremitvorkommen sowie die Schaffung einer guten Lebensgrundlage und optimaler Habitats für verschiedenste FFH-Arten, Erhaltung der biologischen Vielfalt und komplexen Ökosysteme.

### **2.4.3 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung**

Eine intakte Umwelt ist auch die Lebensgrundlage für den Menschen. Durch die Benennung des Schutzgutes Mensch mit dem Zusatz „insbesondere der menschlichen Gesundheit“ in § 2

UVPG wird deutlich, dass es bei der Betrachtung des Schutzgutes in Abgrenzung zu anderen Schutzgütern im Wesentlichen um das Wohlbefinden des Menschen und ein die Gesundheit förderndes Wohnumfeld geht. Zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch sind daher die Ausstattung des Plangebietes im Hinblick auf ein attraktives und gesundes Wohnumfeld, die Erholungseignung von siedlungsnahen Flächen sowie erholungsrelevante Infrastruktur und mögliche Beeinträchtigungen dieser Qualitäten durch beispielsweise Lärm und sonstige Immissionen oder fehlende Zugänglichkeit/Durchgängigkeit von Erholungsflächen zu betrachten.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Rövershagen, ca. 12 km nordöstlich der Hansestadt Rostock, beträgt 2.530 (Stand: 31.12.2019) auf einer Gemeindefläche von rd. 2.055 ha (Stand: 31.03.2017).

Nördlich der Ortslage Rövershagen beginnt die Rostocker Heide, ein Schutzgebiet und beliebtes Naherholungsgebiet im Stadt-Umland-Raum von Rostock.

Obwohl die ländliche Prägung vor allem durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der großen umgebenen Freiflächen vorhanden ist, gewinnt die Wohnnutzung sowie die Gewerbenutzung auch in der Gemeinde Rövershagen immer mehr an Bedeutung durch die Lage im unmittelbaren Stadt-Umland-Raum von Rostock.

Durch die direkte Lage an der B 105 besteht eine günstige Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn sowie zur Stadt.

Lärm ist in den Städten und Gemeinden eines der größten Umwelt- bzw. Gesundheitsprobleme. Bei dauerhaft zu hohen Schallimmissionsbelastungen sind gesundheitsschädliche Wirkungen wissenschaftlich nachgewiesen. Der Straßenverkehrslärm bildet die wichtigste Lärmquelle im kommunalen Bereich und ist gleichzeitig Synonym für andere negative Wirkungen des Verkehrs, wie z. B. Abgas, Staub und Erschütterungsbelastungen, Verkehrsunsicherheit, Trennwirkung, Unwirtlichkeit städtischer Räume usw.

Mit der Lage von Purkshof und dem Geltungsbereich in Ostseenähe und in Nähe des Waldgebietes Rostocker Heide ist die lufthygienische Belastung innerhalb des Planungsraumes als sehr gering einzustufen. Lokale Immissionsbelastungen werden vor allem durch den Kraftfahrzeugverkehr verursacht und können in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 105 zu leicht erhöhten Schadstoffkonzentrationen führen.

#### **2.4.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Rechtliche Grundlage ist das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). In § 2 sind die zu schützenden Kulturgüter näher bestimmt.

Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt und nicht verzeichnet.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen werden die Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege berücksichtigt. Grundsätzlich gilt für Bodendenkmale, dass die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V greifen. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **2.4.5 Wechselwirkungen**

Alle Schutzgüter wirken zusammen und stehen in Beziehungen zueinander. Dabei haben einige Schutzgüter spezielle Wechselbeziehungen. Der Boden steht in Beziehung zu allen restlichen Schutzgütern. Die Bodenqualität hat großen Einfluss auf die Filter- und Pufferfunktion in Bezug auf das Grundwasser. Wiederum ist der Wasserhaushalt entscheidend für die Bodenentstehung und Zusammensetzung. Der Boden und die vorherrschenden Wasserverhältnisse sind Grundlage für die Entwicklung der Vegetation und der davon abhängigen Arten. Die Wasserflächen wiederum sind wichtig fürs Landschaftsbild und somit auch für die Erholung. Ein weiterer positiver Faktor für das Landschaftsbild und die Erholung birgt die biologische Vielfalt. Umso vielfältiger diese ist, umso höher ist die Naturnähe und damit die ausgeprägte Natürlichkeit, Vielfalt und Eigenart. Damit gehen ebenso günstige Bedingungen für die Tiere und Pflanzen einher. Klima und Luft beeinflussen stark die Vegetation. Kulturgüter haben prägende Effekte auf das Landschaftsbild und somit auch auf die Ortscharakteristik und Erholungsfunktion. Negative Einflüsse birgt lediglich das Schutzgut Mensch, denn die Erholung und somit auch Nutzung der Natur kann negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt haben. Der Straßenverkehr produziert Lärmimmissionen und hat auch eine trennende Wirkung und Barrierefunktion.

#### **2.4.6 Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Lärm- und Abgasemissionen sind aufgrund der direkten Nähe zur Bundesstraße gegeben. Verstärkt treten diese während der Urlaubssaison durch den steigenden Verkehr auf.

Die bereits vorhandenen Emissionen von \*Karl's Erlebnisdorf\* werden im Rahmen des Schallgutachtens zur Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und notwendige Festsetzungen getroffen. Im Schallgutachten werden der Verkehrslärm, der Gewerbelärm in Verbindung mit Freizeitlärm wie auch der Parkplatzlärm untersucht.

##### *Abfälle und Abwasser*

Der Siedlungsabfall der Gemeinde Rövershagen wird entsprechend der Satzung des Landkreises Rostock getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder

wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15 KrWG).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral.

#### **2.4.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird die Möglichkeit geschaffen, gleichzeitig mit der Stellplatzanlage auch erneuerbare Energien zu nutzen. Über der bereits versiegelten Fläche der Stellplatzanlagen sollen in der notwendigen Höhe Photovoltaikanlagen zur autogenen Energieerzeugung des Plangebietes errichtet werden. Die höchste Anlagenoberkante darf maximal 7,00 m betragen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist eine Möglichkeit dem Klimawandel entgegenzuwirken.

#### **2.4.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen**

Für das Gemeindegebiet Rövershagen und die Ortslage Purkshof liegt aktuell kein Landschaftsplan vor. Es gibt zurzeit keine weiteren Pläne, die für die Ortslage Purkshof zu berücksichtigen sind.

#### **2.4.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen**

Ziel ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Im Plangebiet und der näheren Umgebung liegen keine Gebiete, in denen durch Rechtsverordnung der europäischen Union Immissionsgrenzwerte eingehalten werden müssen.

### **2.5 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde die Voraussetzung zur Änderung des Bebauungsplanes entfallen und die bestehende Nutzung der Flächen wie bisher fortgeführt werden. Die Freifläche entlang der B 105 würde wie bisher, zumindest während der Saison, als Stellplatzfläche genutzt werden. Die Sondergebietsflächen 4 und 5 werden nicht aus dem Geltungsbereich entlassen und könnten weiterhin bebaut und versiegelt werden. Die daran anschließende Verkehrsfläche wird nicht reduziert. Die Verlagerung der Randflächen in den Innenbereich findet nicht statt. Dagegen würde der Verbrauch und die Beeinträchtigung von Boden und Artenlebensraum bei Nichtdurchführung der Planung nicht stattfinden.

## 2.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

### 2.6.1 Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und Wirkungsgefüge

Im Rahmen der Prognose werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (positive wie negative), insbesondere auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten für die Abwägung relevanten Umweltbelange (Schutzgüter) ermittelt und beschrieben. Für die Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen wurde folgende Prüfliste berücksichtigt:

Tabelle 3: Prüfliste zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zu berücksichtigende Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB	Prüfkriterien
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	Lärm, Licht, Gerüche, elektromagnetische Felder, Luftschadstoffe, Flächen- / Realnutzung, Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechts
Tiere, Pflanzen, Schutzgebiete	Schutzgebiete und -objekte, Biotoptypen, seltene/ gefährdete Tier- und Pflanzenarten / -gesellschaften, Darstellungen von Landschaftsplänen und Grünordnungsplänen, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG
Boden/ Fläche	Bodentypen, Bodenfunktionen, schützenswerte Böden, gefährdete Böden, Versiegelung, Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Innenentwicklung, Altlasten und Altablagerungen
Wasser	Oberflächengewässer, Grundwasser, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wassergewinnung, Entwässerung / Abwasser, Darstellungen von Plänen des Wasserrechts, WRRL
Luft	Immissionen, Emissionssituation, Luftaustausch, Luftqualität, Gerüche, Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechts
Klima	Klimatope (Belastungs- und Ausgleichsräume), besondere Klimafunktionen wie Frischluftschneisen, Belüftungsbahnen usw., Emissionssituation klimaschädlicher Stoffe (Allg. Klimaschutz)
Landschaft	Schutzgebiete und -objekte, schützenswerte Landschaftsräume, Biotoptypen, Freiraumnutzungen, prägende und gliedernde Landschaftselemente, Sichtverbindungen, Darstellungen von Landschaftsplänen

Biologische Vielfalt	besondere Lebensraumverbünde/ "Biotopverbund", landschafts- / regionaltypische Natur- und Kultur – Biotope, Pflanzengesellschaften (Phytozönose), Zoozönosen, lokal typische / seltene Arten, RL-Arten, nicht heimische / (Adventiv-) Organismen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmale, sonstige schützenswerte Objekte, Flächen- / Realnutzung, Erschütterungen, Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanung, Stadt- und Ortsbild, Sichtachsen

### *Tiere und Pflanzen*

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung ermöglichten Bauvorhaben zu einer Beeinträchtigung besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten führen können. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die europäisch geschützten Arten (FFH-Arten) besonders zu berücksichtigen, da die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für diese Arten nicht der Abwägung unterliegen. Im Falle einer Beeinträchtigung dieser Arten durch ein im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitetes Vorhaben sind Vermeidungs- und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zwingend vorzusehen, anderenfalls ist eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Im weiteren Verfahren erfolgte eine konkrete Erhebung des Arteninventars des Plangebietes. (Siehe Punkt 2.4.1). In der notwendigen Eingriffsregelung und dem Artenschutzfachbeitrag werden die Auswirkungen untersucht und berechnet und falls notwendig konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Für die Feldlerche und das Rebhuhn gehen mit dem Projekt vollständig mögliche Habitate verloren, wodurch sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population verschlechtern könnte. Um einen entsprechenden Verbotstatbestand nach § 44(1) BNatSchG zu verhindern, werden CEF-Maßnahmen vorgeschlagen, die zur Stabilisierung der lokalen Populationen führen und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unterbinden. Die Maßnahmen werden für beide Arten kombiniert, da diese ähnliche Habitatansprüche aufweisen. Des Weiteren resultieren aus den Maßnahmen positive Effekte für weitere Brutvogelarten, sowie für Begleitarten, wie Ackerwildkräuter, Falter, Heuschrecken und Feldhase. Die Feldlerche hat eine hohe Dynamik und wechselt oftmals jährlich ihre Brutreviere, wodurch die Wahrscheinlichkeit der Annahme neuer Habitate sehr hoch ist. Das Rebhuhn als Kulturfolger weist ebenfalls eine hohe Anpassungsfähigkeit auf.

Als CEF-Maßnahme wird die Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese vorgeschlagen. Es wird empfohlen, die Maßnahme in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff zu realisieren.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes muss die Baufeldräumung der Vorhabenflächen außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vögel erfolgen, d.h. im Zeitraum vom 1. September bis

März. Um keine Störung von Brutvögeln der Gebüsch- und Heckenbrüter hervorzurufen, sollte zu den Hecken (Ost, Nord, West) eine Pufferabstand von mindestens 5 m belassen werden (während der gesamten Bauphase und darüber hinaus).

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgelegt:

Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum zwischen dem 1. September und dem 28. Februar.

Um den Lebensraumverlust für die Feldlerche auszugleichen, wird folgende Maßnahme festgesetzt:

- Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese Die Strukturdiversität sollte durch die regelmäßige Mahd von Teilbereichen der CEF-Fläche (einmal pro Jahr, nur außerhalb der Brutzeit, frühestens Sep.) erhöht und die Lebensraumeignung für die Feldlerche auf diesem Wege optimiert werden.

Die Feldlerche bevorzugt offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont. Die Maßnahmenfläche sollte daher einen Abstand von 50 m zu Einzelbäumen und anderen Vertikalstrukturen und 100 m zu Baumreihen, größeren Feldgehölzen (1-3 ha) und Gebäuden nicht unterschreiten. Auch zu Hochspannungsfreileitungen hält die Feldlerche Abstände mind. 100 m ein, was ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Wegen der meist vorhandenen Ortstreue soll die Maßnahmenfläche in der Nähe des derzeitigen Vorkommens liegen.

Die Habitatansprüche der Feldlerche sind gut bekannt, weshalb die Maßnahme eine hohe Erfolgswahrscheinlichkeit aufweist. Zudem ist sie kurzfristig wirksam.

Die Maßnahmenfläche wird mit der des Rebhuhns kombiniert.

Um den Lebensraumverlust für das Rebhuhn auszugleichen, wird folgende Maßnahme festgesetzt:

- Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese Wenn in unmittelbarer Nähe Einzelgebüsch vorkommen, kann das Strukturangebot für das Rebhuhn erhöht und die Lebensraumeignung auf diesem Wege noch optimiert werden. Eine jährliche Mahd, frühestens ab Sep. („Mosaikmahd“, Teilflächenmahd) außerhalb der Brutsaison vervollständigt die Maßnahme.

Die Habitatansprüche des Rebhuhns sind gut bekannt, weshalb die Maßnahme eine hohe Erfolgswahrscheinlichkeit aufweist. Zudem ist sie kurzfristig wirksam.

Rebhühner weisen nur ein geringes Ausbreitungspotenzial auf, weshalb die Maßnahmenfläche idealerweise an die Vorhabenfläche angrenzt, damit Tiere darauf ausweichen können. Auf den Ackerflächen im Norden könnte die kombinierte Maßnahme realisiert werden.



Vorkommen geschützter Pflanzenarten konnten für die Änderungsfläche des Plangebietes nicht festgestellt werden. Da es sich um einen intensiv bewirtschafteten Acker bzw. schon genutzte Stellplatzfläche handelt, sind somit die erforderlichen Standortverhältnisse nicht gegeben.

Für die Feldlerche und das Rebhuhn gehen mit dem Projekt vollständig mögliche Habitate verloren, wodurch sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population verschlechtern könnte. Um einen entsprechenden Verbotstatbestand nach § 44(1) BNatSchG zu verhindern, werden CEF-Maßnahmen vorgeschlagen, die zur Stabilisierung der lokalen Populationen führen und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unterbinden. Die Maßnahmen werden für beide Arten kombiniert, da diese ähnliche Habitatansprüche aufweisen. Des Weiteren resultieren aus den Maßnahmen positive Effekte für weitere Brutvogelarten, sowie für Begleitarten, wie Ackerwildkräuter, Falter, Heuschrecken und Feldhase. Die Feldlerche hat eine hohe Dynamik und wechselt oftmals jährlich ihre Brutreviere, wodurch die Wahrscheinlichkeit der Annahme neuer Habitate sehr hoch ist. Das Rebhuhn als Kulturfolger weist ebenfalls eine hohe Anpassungsfähigkeit auf.

Als CEF-Maßnahme wird die Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese vorgeschlagen. Es wird empfohlen, die Maßnahme in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff zu realisieren.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotest muss die Baufeldräumung der Vorhabenflächen außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vögel erfolgen, d.h. im Zeitraum vom 1. September bis März. Um keine Störung von Brutvögeln der Gebüsch- und Heckenbrüter hervorzurufen, sollte zu den Hecken (Ost, Nord, West) eine Pufferabstand von mindestens 5 m belassen werden (während der gesamten Bauphase und darüber hinaus).

### *Boden*

Dem Anspruch nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach §1a Abs. 2 BauGB wird wie folgt Rechnung getragen:

Die geplanten Änderungen entsprechen den Grundsätzen des regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock. Hier sind die Ziele der Raumordnung und auch der Landesplanung enthalten.

Die Gemeinde möchte mit der Änderung des Bebauungsplanes der Bestandssituation im Bereich Karl's Erlebnisdorf Rechnung tragen. Mit der Erweiterung der Stellplatzfläche in den Bereich zwischen der Ortslage und der Bundesstraße werden gleichzeitig die alten Sondergebiete SO 4 und SO 5 aus dem Geltungsbereich entlassen und wieder der landwirtschaftlichen Fläche zugeordnet. Die Bezeichnungen werden neuen Sondergebieten im inneren Bereich des Erlebnisdorfes auf bestehenden Stellplatzflächen zugeordnet.

Zur Umsetzung des Planvorhabens wird landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, die zwischen den vorhandenen Verkehrswegen und der Ortslage liegt, bereits übergangsweise als Stellplätze genutzt wurde und keiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mehr zugeführt werden soll.

Die Böden innerhalb der geplanten Änderungsfläche sollen nicht vollständig versiegelt werden. Sie werden als temporäre Stellplatzfläche genutzt. Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich nicht, da die Nutzung der zusätzlich ausgewiesenen Verkehrsfläche nur zeitweise bei starkem Besucherverkehr als zusätzliche Stellplatzfläche wie bisher erfolgen soll. Eine vollständige Versiegelung oder Änderung der Nutzung erfolgt nicht.

#### Allgemeine Hinweise:

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von §2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg- Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreis und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

#### *Wasser*

Der Boden mit hohem Lehmanteil eignet sich nur bedingt zur Versickerung. Im Zuge der verbindlichen Vorhabenplanung wird der Umgang mit dem Regenwasser thematisiert. Im Ergebnis sind Regenrückhaltebecken oder ein Ableiten in die Kanalisation möglich, wobei eine dezentrale Entwässerung grundsätzlich angestrebt wird. Der Versickerung wird weiterhin im gesamten Plangebiet gewährleistet sein. Unverhältnismäßige negative Veränderungen der Bedingungen für das Schutzgut Boden und Wasser sind nicht erkennbar.

#### *Luft und Klima*

Durch das Vorhaben und die damit einhergehende Versiegelung von Freiflächen wird in geringerer Weise das Kleinklima beeinflusst. Grünstrukturen mildern durch Beschattung sommerliche

Extremwerte. Die vorhandenen klimarelevanten Vegetationsflächen (u.a. Gehölze, Ackerflächen und der starke Einfluss der Rostocker Heide) bleiben erhalten. Die Änderungsbereiche sind flächenmäßig untergeordnet, so dass die tatsächliche klimaökologische Bedeutung als gering bzw. nachrangig zu bewerten ist. Die Bereiche der Planflächen haben keine Bedeutung für Austausch- und Belüftungsverhältnisse durch Frischluftbahnen.

Da die Änderung des Bebauungsplanes größtenteils die Bestandssituation berücksichtigt, wird insgesamt mit der vorgesehenen Nutzung keine relevante Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima verbunden sein.

#### *Landschaft / Landschaftsbild*

Landschaftsbild und Charakter der Landschaft können durch zusätzliche Flächennutzungen bzw. neu zu errichtendem Baukörper nachhaltig verändert werden. Beschränkungen ergeben sich durch Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die auszuweisende Verkehrsfläche befindet sich zwischen der Bundesstraße 105 und der Ortslage Purkshof und schließt an eine bestehende Stellplatzanlage an.

Da sich die Änderungsbereiche in unmittelbarer Nähe der Ortslage sowie der Verkehrsverbindungen befindet, sind die Auswirkungen auf das weitere Landschaftsbild als gering zu bewerten. Auswirkungen können die festgesetzten Höhen im zu ändernden Bebauungsplan haben. Die baulichen Anlagen, wie die Fahrgeschäfte oder zukünftige Photovoltaikanlagen können je nach Höhe eine Außenwirkung entwickeln. Aber auch hier ist der Standort außerhalb von schutzwürdigen Freiräumen und die direkte Lage im Ort zu berücksichtigen.

### **2.6.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**

#### *FFH Gebiet - DE 1739-304 Wälder und Moore der Rostocker Heide*

Die Größe des Gebietes beträgt 3.591 ha. Das Schutzgebiet liegt mehr als 2.000 m vom Plangebiet entfernt.

Aufgrund der vergleichweisen Kleinräumigkeit der Änderungen und der Verortung in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Ortslage Purkshof, innerhalb des Bebauungszusammenhangs, und der Entfernung zu zum Schutzgebiet ist nicht von wesentlich nachhaltigen Auswirkungen auszugehen.

Ziel und Schutzzweck des europäischen Schutzgebietes werden durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

### **2.6.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Durch die geplanten Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 \*Karl's Erlebnisdorf\* der Gemeinde Rövershagen gehen keine Flächen verloren, die für die Erholung der Allgemeinheit genutzt wurden, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion kommt.

Von der Ausweisung eines zusätzlichen Sondergebietes Fremdenbeherbergung wird aufgrund der bereits eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung abgesehen. Die bestehenden Freiflächen bleiben erhalten.

Damit wird auf die geäußerten Hinweise und Anregungen der Anwohner aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangen. Es ist bekannt, dass die derzeit vorherrschende Verkehrssituation, trotz des bereits errichteten Kreisverkehrs, noch keine optimale Situation darstellt.

Um die bestehenden Immissionen ausgehend vom Plangebiet beurteilen zu können, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Schallgutachten erarbeitet. Ein Verkehrsgutachten ist bereits mit der Errichtung des Kreisverkehrs erarbeitet worden.

Das Ergebnis des Schallgutachtens wird unter Punkt 1.7.3 erläutert. Die empfohlenen Festsetzungen wurden im weiteren Entwurf berücksichtigt.

Für den Bereich der zukünftigen zusätzlichen Verkehrsflächen ist zu erläutern, dass hier die Nutzung als Stellplatzflächen bereits stattfindet. Eine Erhöhung des Verkehrs wird dadurch nicht bedingt. Es dient eher dem reibungslosen Ablauf und der schnelleren Organisation des vorhandenen Besucherverkehrs. Wesentlich zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sind durch die Änderung des Bebauungsplanes daher nicht zu erwarten.

#### **2.6.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Bodendenkmäler und Baudenkmäler sind im Geltungsbereich 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 \*Karl's Erlebnisdorf\* der Gemeinde Rövershagen nicht vorhanden.

#### **2.6.5 Wechselwirkungen**

Aufgrund der zu erwartenden Schutzgutbeeinträchtigungen durch die Planung sind auch mögliche Veränderungen der Wechselwirkungen gegeben. Durch die geplante Bodenversiegelung wird der Grad der Grundwasserneubildung verringert und die vorhandene Vegetation auf diesen Flächen wird beeinträchtigt oder beseitigt. Dadurch gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Eine minimale Beeinträchtigung des lokalen Klimas durch die Versiegelung infolge eines Aufheizens der Bausubstanz im Sommer und einer herabgesetzten Evapotranspiration ist ebenfalls zu erwarten. Bezüglich des natürlichen Wasserhaushaltes durch Verdunstung und Versickerung ist die Beeinflussung lokal auf die neu versiegelten Flächen beschränkt.

#### **2.6.6 Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Darstellung der zusätzlichen Verkehrsfläche als Stellplatzfläche entlang der Bundesstraße 105 erfolgt infolge einer Anpassung der realen Nutzung. Diese Flächen wurden in der Vergangenheit bereits als Ausweichstellflächen genutzt, um dem Besucherstrom von Karl's Erlebnisdorf gerecht zu werden und die Verkehrssituation schnell zu entspannen. Eine Erhöhung des Besucherverkehrs und der davon ausgehenden Emissionen wird durch die Änderung der

Darstellung nicht bedingt. Unter Punkt 2.2.6 wurden die Aspekte Abfälle und Abwasser erläutert.

### **2.6.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf den Dachflächen werden nicht vorgeschrieben, sind aber zugelassen. Wegen der Auswirkungen auf das Landschaftsbild müssen diese blendfrei ausgeführt werden. Zur Beleuchtung der Wege oder Gebäude sind energiesparende Systeme einzusetzen, wie moderne LED-Technik.

### **2.6.8 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen**

Für das Gemeindegebiet Rövershagen und die Ortslage Purkshof liegt aktuell kein Landschaftsplan vor. Es gibt zurzeit keine weiteren Pläne, die für die Ortslage Purkshof zu berücksichtigen sind.

### **2.6.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen**

Der Vorhabenbereich liegt nicht in einem Gebiet, in dem durch Rechtsverordnung der Europäischen Union Immissionsgrenzwerte festgelegt wurden.

## **2.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des Eingriffs in Natur- und Landschaft (§ 1a BauGB)**

Im Folgenden werden zunächst schutzgutbezogen mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben, die zu einer Verringerung der Beeinträchtigung durch die Planung führen können.

In den folgenden Kapiteln werden die einzelnen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die zur Verringerung der durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft Anwendung gefunden haben, schutzgutbezogen dargestellt. Darüber hinaus werden Hinweise gegeben, wie auf nachgeordneter Planungsebene Beeinträchtigungen der Umwelt weiter vermieden werden können.

#### *Schutzgut Wasser und Boden*

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- Beschränken bzw. Dimensionierung von Erweiterungen auf ein absolut notwendiges Maß
- Versiegelung minimieren bzw. keine Versiegelung erlauben
- Schutzmaßnahmen für Wasser und Boden während der Bauphasen gemäß BBodSchG und WHG

- Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, dezentrale Regenentwässerung, wenn möglich

Unvermeidbare Belastungen:

Eine Überbauung und eine damit einhergehende gewisse Versiegelung von Böden sind auf Bauflächen unvermeidbar. Die zusätzliche Versiegelung des Bodens wird in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert und bei Notwendigkeit ein Ausgleich dargestellt.

Die Bebauungsdichte orientiert sich dabei an dem real zu erwartenden Bedarf. Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, dass so viel Niederschlagswasser wie möglich auf den Grundstücken versickert werden kann oder ortsnahe verdunstet.

#### *Schutzgut Klima und Luft*

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- großflächige Versiegelungen vermeiden oder minimieren
- Sicherstellung einer Durchgrünung
- Bauliche Verdichtungen nur in Bereichen, die gut an das öffentliche Verkehrsnetz und Fuß- und Radwege angeschlossen sind

Unvermeidbare Belastungen:

Unvermeidbar sind Versiegelungen im Rahmen der Erhöhung der Grundflächenzahl innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes. Hierdurch entstehen weitere klimatische Wirkräume (erhöhte Temperaturen, Verringerung der Luftfeuchte). Umso wichtiger sind der Erhalt bzw. die Schaffung von Strukturen für den klimatischen Ausgleich, wie die Reduzierung der Bauflächen und Entlassung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie keine Versiegelung der temporären Verkehrsflächen.

#### *Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt*

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- Erhalt wertvoller Vegetations-, Baumbestände auf den Bauflächen; Eingriffe in Altbaumbestand vermeiden
- Erhalt von geschützten Biotopen (hier: vorhandene Feldhecken)
- Erhalt der Durchgängigkeit von Biotopverbindungen

Unvermeidbare Belastungen:

Zusätzliche unvermeidbare Belastungen treten durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht auf, da die Änderungen nur die aktuelle Bestandssituation betreffen und die Umwandlung von Grün- und Maßnahmenflächen in Sondergebietsflächen nicht mehr Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes sind.

### *Schutzgut Landschaft*

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- maßvolle Erweiterungen von Bauflächen innerhalb von Ortslagen oder direkt anschließende; Verdichtung der vorhandenen baulichen Strukturen
- Vermeidung von Bauflächenausweisung in der freien Landschaft
- Erhalt prägender Vegetationsstrukturen oder bedeutender Landschaftsbestandteile wie Alleen, Baumreihen und Heckenstrukturen

Unvermeidbare Belastungen:

Eine höchstens zeitweise Beeinträchtigung des örtlichen Landschaftsbildes kann durch die bereits vorbelasteten Flächen für die zukünftigen temporären Stellplätze entlang der Bundesstraße auftreten.

### **2.8 Sonstige Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

- Entlassung von Bauflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### **2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Die Gemeinde ist dafür zuständig, dass Kompensationsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen wirksam sind und hat der UNB Bericht zu erstatten. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ergaben keine Maßnahmen, die der Überwachung bedürfen.

### **2.10 Planungsalternativen**

Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die Änderung von bestehenden Festsetzungen sowie die Entlassung von Baugebieten aus dem Geltungsbereich und die dafür festzusetzende Verkehrsfläche für temporäre Stellplätze in direkter Angliederung an die Ortslage.

Die Erweiterungen/Änderungen sind nur in Verbindung mit den bereits bestehenden Nutzungen sinnvoll. Alternative Flächen wären dagegen nur im angrenzenden Außenbereich der Ortslage zu finden und werden unter anderem aufgrund des Bodenschutzes nicht in Betracht gezogen. Auch die Entwicklung in anderen Ortsteilen der Gemeinde, stellt keine Planungsalternative dar, da dann die notwendige Verbindung zum Betriebsstandort und den schon vorhandenen Nutzungen nicht gegeben ist.

### **2.11 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Aufgrund der Erweiterung für eine temporäre Stellplatzanlage sind keine Unfälle oder Katastrophen mit umweltrelevanten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## **2.12 Zusätzliche Angaben**

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; gesetzlich geschützte Biotope, Schutzgebiete
- Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung – Stellungnahmen
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### **2.12.1 Verwendete Unterlagen, technische Verfahren**

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichts ist durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB vorgegeben. Die Erstellung des Umweltberichts basiert auf der Auswertung vorhandener Daten.

Floristische und faunistische Untersuchungen liegen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen vor. Das Schalltechnische Gutachten über die Auswirkungen der Lärmimmissionen liegen ebenso vor. Die Ergebnisse wurden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgte aufgrund folgender weiterer Grundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Naturschutzausführungsgesetz M-V
- EU-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
- BauGB
- Landesraumentwicklungsprogramm
- Regionales Raumentwicklungsprogramm
- Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock Erste Fortschreibung April 2007
- Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie
- Geoportal Mecklenburg-Vorpommern

### **2.12.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4c des Baugesetzbuches (BauGB) überwacht die Gemeinde Rövershagen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur



Abhilfe zu ergreifen. Grundlage bilden die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 auf die im Folgenden näher eingegangen wird. Die v. g. Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt wird als Monitoring bezeichnet.

Mit dem Monitoring, soll sichergestellt werden, dass erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen während der Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen rechtzeitig erkannt werden. Unter „Durchführung“ wird in erster Linie die Umsetzung und Konkretisierung der Festlegungen im Bebauungsplan verstanden.

Von Bedeutung ist aber auch die Informationsgewinnung über die erheblichen unvorhergesehenen Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung von aus der Bauleitplanung vorbereiteten Vorhaben ergeben können.

Das Monitoring dient sowohl der Dokumentation plankonformer Flächennutzungen, d.h. Nutzungen, die sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren, als auch der Dokumentation und Überwachung von Abweichungen. Die Ergebnisse bilden somit auch eine wesentliche Grundlage für die Evaluierung konkret betroffener planerischer Festlegungen, da Erkenntnisse für ggf. notwendige Änderungsbedarfe ermittelt werden können.

In der gesetzlichen Verpflichtung für das Monitoring steht die Gemeinde Rövershagen.

Überwacht werden erhebliche Umweltauswirkungen (negative wie u. U. auch positive). Die Erheblichkeit einer Umweltauswirkung zeigt sich regelmäßig erst nach Durchführung der Planung und ist als Maßstab für die Eingrenzung der Pflicht zum Monitoring ungeeignet.

Mit Bezug zum § 4 Abs. 3 BauGB wird überwacht, wenn nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Bauleitplans die Behörden die Gemeinde unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Wie o. g. ist mit Verweis auf § 4 Abs. 3 BauGB die entscheidende Informationsquelle die Fachbehörde. Aber auch Informationen von u. a. Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereine, dem ehrenamtlichen Naturschutz und der sonstigen Öffentlichkeit können als Hinweis dienen.

Unterschieden werden kann zwischen der Überwachung vorhabenbezogener und vorhabenübergreifender Umweltauswirkungen. Die vorhabenbezogene Überwachung dient der Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen im Rahmen der konkreten verbindlichen Bauleitplanung. Inhalte des vorhabenbezogenen Monitorings sind:

- Überprüfung, ob ein Vorhaben so umgesetzt wird, wie es im Bebauungsplan vorgesehen wird,

- Überprüfung, ob die im Umweltbericht prognostizierten erheblichen Konflikte in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden und ob die Prognoseergebnisse von denen im Umweltbericht bzw. seiner Änderung abweichen
- Überprüfung, ob die bereits in der Umweltprüfung zur Änderung des Bebauungsplanes vorgeschlagenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen planerisch umgesetzt bzw. welche weiteren Maßnahmen vorgeschlagen werden,
- Informationsaustausch zwischen der Gemeinde Rövershagen und den zuständigen Behörden über Monitoringergebnisse aus nachfolgenden Verfahren, soweit unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt werden, die infolge der Vorhabenrealisierung auftreten.

### **2.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen beinhaltet

- die Erweiterung von Verkehrsflächen für temporäre Stellplätze
- Entlassung von Flächen für Sondergebiete aus dem Geltungsbereich
- Änderung von Festsetzungen zur Grundflächenzahl

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird von der Umwandlung der bisherigen festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen in Sondergebietsflächen abgesehen. Die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich bleiben erhalten.

Nach § 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Grundlage bilden § 2 Abs. 4, § 2a, und die Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB.

Die als Folge der Änderung des Bebauungsplanes möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden dabei bewertet und im vorliegenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht setzt sich mit Belangen der Umwelt auseinander. Es werden folgende Schutzgüter betrachtet: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch/menschliche Gesundheit.

Die Umweltprüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Änderungen Auswirkungen in unterschiedlicher Erheblichkeit auf die untersuchten Schutzgüter aufweisen. Ein Flächenverlust durch Versiegelung hat immer Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten/ Biotope, Boden und Wasser.

Für Pflanzen und Tiere bedeutet die Versiegelung einen Verlust des Lebensraumes, der ausgeglichen werden muss. Der Umfang des Ausgleichs ist abhängig, wie wertvoll die bebaute Fläche als Lebensraum ist und welche Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.

Die Bodenfunktionen gehen in den Bereichen der Versiegelung verloren. Dies hat wiederum Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da auf den entsprechenden Flächen kein Wasser mehr gespeichert werden kann und stattdessen, durch einen höheren Oberflächenabfluss, wasserführende Elemente vermehrt belastet werden.

Auf das regionale Klima hat das Vorhaben keinen Einfluss. Der zusätzlich zu versiegelnden Fläche stehen die Flächen gegenüber, die aus dem Geltungsbereich entlassen werden. Die geplante Erweiterung der Verkehrsfläche allein hat nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sich die Flächen in unmittelbarer Nähe zur Ortslage befinden und keinen ausgewiesenen Kernbereich des landschaftlichen Freiraums nutzen. Ragt die Bebauung in die offene Landschaft hinein so kann sich dies negativ auf das Orts- bzw. Landschaftsbild auswirken. Eine Außenwirkung kann die Nutzung einer Photovoltaikanlage auf diesen Flächen haben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass trotz der Größe des Vorhabens die möglichen Auswirkungen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen. Durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß verringert werden.

Bei entsprechender Planung und Durchführung notwendiger Kompensationsmaßnahmen sind erheblich nachhaltige Auswirkungen auf die genannten und beschriebenen Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Landschaft, Luft, Klima sowie sonstige Kultur- und Sachgüter) nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Rövershagen,

---

Bürgermeister