



Übersichtsplan

# Begründung

zur

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.1.3

für das Wohngebiet „Elsterstrat“,  
östlich vom Taubenberg, südlich der Gral-Müritzer-Straße

## der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Rostock

### Entwurf

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: .....

.....  
Dr. Schöne  
Bürgermeisterin

---

## Inhalt

<b>1</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
<b>5</b>	<b>ANGABEN ZUM BESTAND</b>	<b>4</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse	4
<b>6</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>5</b>
6.1	bisherige Festsetzungen für die Änderungsflächen	5
6.1.1	private Grünflächen mit Pflanzgebot	5
6.2	neue Festsetzungen	5
6.2.1	allgemeine Wohngebiete (WA/ § 4 BauNVO)	5
6.3	auf die neuen Baugebietsflächen wirkende Festsetzungen des rechtskräftigen Plans	6
6.3.1	Grundflächenzahl	6
6.3.2	Geschossflächenzahl	6
6.3.3	übrige Festsetzungen	7
6.4	aufzuhebende textliche Festsetzungen	7
<b>7</b>	<b>ERSCHLISSUNG</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>8</b>
8.1	Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB	8
<b>9</b>	<b>STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>15</b>
11.1	Bodenordnende Maßnahmen	15
11.2	Verträge	16
11.3	Kosten und Finanzierung	16

## 1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 1.3 „Elsterstrat“ setzt an seinem östlichen, südlichen und westlichen Rand private Grünstreifen in einer Breite zwischen 5 m und 7,50 m fest. Auf den Grünstreifen sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen worden. Die Grünstreifen sind Bestandteil der jeweiligen Baugrundstücke, stehen aber für eine bauliche oder sonstige Nutzung nicht zur Verfügung. Auch können sie, da es sich um Grünflächen handelt, nicht auf die festgesetzte GRZ oder GFZ angerechnet werden.

Die Pflanzstreifen sollten ursprünglich der Eingrünung des Gebietes zur offenen Landschaft dienen, solange durch den Bebauungsplan ein neuer Ortsrand gebildet wird. Zwischenzeitlich ist jedoch das Plangebiet des benachbarten B-Plans Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“ vollständig bebaut worden. Der Bebauungsplan „Swager sin Grund“ setzt die Bebauung von „Elsterstrat“ nach Osten und Süden fort, so dass sich die Pflanzstreifen nunmehr mittig zwischen den beiden Baugebieten befinden. Damit haben sie nicht mehr die ursprünglich beabsichtigte Funktion, stellen aber für die Bauherren eine wesentliche Einschränkung in der Grundstücksnutzung dar. In der Vergangenheit sind bereits eine Reihe von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt worden, um auf diesen Flächen Nebenanlagen errichten zu können.

Da die Pflanzstreifen für die Eingrünung des Gebietes zur offenen Landschaft nicht mehr erforderlich sind, soll auf die entsprechenden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verzichtet werden. Eine Einbeziehung der bisherigen Grünstreifen in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der jeweiligen Baugrundstücke, würde den Grundstückseigentümern darüber hinaus erweiterte Nutzungsmöglichkeiten einräumen.

Das durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.3 entstehende Ausgleichsdefizit soll mit dem Ausgleichsüberschuss aus dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“ verrechnet werden.

## 2 GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst private Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot östlich des WA 6, westlich des WA 10 und südlich der Baugebiete WA 7 und WA 8. Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die an die Baugebiete angrenzenden Flächen Teil der jeweiligen Baugebiete und nehmen an den dortigen Festsetzungen teil. Die geänderte Planfassung ist daher nur im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan rechtseindeutig. Es handelt sich insofern um eine *unselbständige* Planänderung.

## 3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

*Grundlagen der Planänderung und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

#### *Planunterlage*

Planunterlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1.3 „Elsterstrat“, in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig mit Ablauf des 28.01.2015.

## **4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

### **4.1 Ziele der Raumordnung**

Ziele der Raumordnung sind durch die Planänderung nicht berührt. Die Planänderung hat nur lokale Bedeutung. Die Art der Nutzung wird beibehalten. Das Nutzungsmaß wird durch die Planänderung nur geringfügig erhöht. Die bisher festgesetzten privaten Grünflächen konnten als Bezugsfläche für die Bestimmung der zulässigen Grund- und Geschossflächen bisher nicht mit herangezogen werden. Das ändert sich mit der Einbeziehung dieser Flächen in die angrenzenden Baugebiete. Da sich die in § 19 Abs. 3 BauNVO definierte Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche für die jeweiligen Bauherren vergrößert, steigt auch die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Das ist jedoch raumordnerisch unerheblich. Zum einen ist das Gebiet bereits vollständig bebaut, zum anderen sind die hinzukommenden Flächen Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die zulässigen Geschossflächen steigen nur geringfügig. Die Anzahl möglicher Wohneinheiten erhöht sich durch die Planänderung nicht. Hinzu kommt, dass schon zahlreiche Befreiungen für die Errichtung von Nebenanlagen in den zur Änderung anstehenden Flächen erteilt wurden. Mit der Planänderung wird auf eine viele Jahre nach ursprünglicher Planaufstellung geänderte Sachlage reagiert.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rövershagen ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.3 als Wohnbaufläche (W 1) dargestellt. Auch die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen, die nunmehr in die Baugebietsflächen einbezogen werden sollen, sind Teil der dargestellten Wohnbaufläche. Insofern kann die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.3 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **5 ANGABEN ZUM BESTAND**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Alle erforderlichen Erschließungsanlagen sind hergestellt worden. Die hinter den Baugrundstücken festgesetzten privaten Grünflächen, die Gegenstand des Änderungsverfahrens sind, sind nur zum Teil als Grünflächen erkennbar. Auch das dort festgesetzte Pflanzgebot ist nur teilweise realisiert worden. Einzelne Nebenanlagen sind im Wege der Befreiung zugelassen worden.

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die zu ändernden Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

## 6 PLANUNGSINHALTE

### 6.1 bisherige Festsetzungen für die Änderungsflächen

#### 6.1.1 private Grünflächen mit Pflanzgebot

Die zu ändernden Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) festgesetzt worden.

In der Planbegründung wird hierzu ausgeführt:

*„Entlang der West-, Süd- und Ostgrenze des Plangebietes sind 5,0 m breite private Grünflächen festgesetzt, in denen bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ausgeschlossen sind, um zunächst eine Abschirmung des Baugebietes zu gewährleisten (Gesamtgröße ca. 3.100 m<sup>2</sup>).“*

Mit der Festsetzung der privaten Grünflächen war demnach eine Eingrünung des Baugebietes beabsichtigt, solange der benachbarte Bebauungsplan mit südlich und östlich angrenzender Bebauung noch nicht verwirklicht war.

Dieser Gedanke wird auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sichtbar. In der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird hierzu folgendes geregelt:

*„Auf den mit Pflanzgebot festgesetzten Grünflächen sind nur heimische standortgerechte Arten zulässig. Nadelbäume sind in den öffentlichen Bereichen und Vorgärten unzulässig.“*

Da Satz 1 der Festsetzung nicht nach öffentlichen oder privaten Grünflächen unterscheidet, war er bisher auch auf die privaten Grünflächen anzuwenden.

In der Festsetzung Nr. 15 sind bestimmte bauliche Anlagen ausgeschlossen worden:

*„Auf privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig“*

Diese Festsetzung ist eher als Klarstellung zu verstehen, weil sich der Regelungsinhalt bereits aus der Festsetzung einer Grünfläche und darüber hinaus aus der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergibt.

### 6.2 neue Festsetzungen

#### 6.2.1 allgemeine Wohngebiete (WA/ § 4 BauNVO)

Die bisherigen Grünflächen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich dabei allerdings um keine eigenständigen, in sich selbst funktionierenden Baugebiete. Vielmehr werden sie Bestandteil der unmittelbar angrenzenden, bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebiete. Zwischen den neuen Baugebietsflächen und den bisherigen Baugebietsflächen sind keine Abgrenzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

## **6.3 auf die neuen Baugebietsflächen wirkende Festsetzungen des rechtskräftigen Plans**

Da die neu hinzukommenden Baugebietsflächen Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden, sind für diese Flächen diejenigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans maßgebend, die einen Bezug zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen herstellen. Hierzu gehört die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ).

### **6.3.1 Grundflächenzahl**

In allen betroffenen Baugebieten (WA 6, WA 7, WA 8 und WA 10) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt worden. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

Die bisherigen privaten Grünflächen konnten bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen nicht mit herangezogen werden, weil sie nicht im Bauland lagen. Das ändert sich nun mit der 2. Änderung des Bebauungsplans. Mit der Einbeziehung in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, stehen sie zwar für die Unterbringung der Hauptnutzung nicht zur Verfügung, können aber bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit herangezogen werden.

Für ein durchschnittliches Grundstück mit einer Breite von ca. 20 m und bei einer Tiefe der hinzukommenden Baugebietsfläche von ca. 5 m ergibt sich ein Flächenzuwachs von 100 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 können somit 40 m<sup>2</sup> Grundfläche hinzugewonnen werden. Diese Grundfläche kann wiederum auch bei Erweiterung des Hauptgebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen genutzt werden. Bei den südlich angeordneten Hausgruppen fällt der Flächenzugewinn entsprechend geringer aus.

Von den Regelungen in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen getroffen worden. Damit kann die zulässige Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Einschränkend kann jedoch eingeschätzt werden, dass von der höheren Grundstücksausnutzbarkeit vermutlich nur in Einzelfällen Gebrauch gemacht werden wird. Die Grundstücke sind bereits vollständig mit Haupt- und Nebenanlagen bebaut.

### **6.3.2 Geschossflächenzahl**

Für die Geschossflächenzahl gelten die Ausführungen zur Grundflächenzahl entsprechend. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen ermittelt (§ 20 Abs. 2,3 BauNVO). Auch für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche, können die hinzukommenden Baugebietsflächen mit herangezogen werden. Im Unterschied zur Grundfläche wird der Zugewinn an Geschossfläche jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den Vollgeschossen der Hauptnutzung angerechnet. Praktische Bedeutung hat dies nur bei Erweiterungen der Hauptbaukörper.

### 6.3.3 übrige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans richten sich an die Hauptnutzungen und werden hier nicht weiter ausgeführt. Hierzu gehören: die Traufhöhe, die Firsthöhe, die Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise und die Dachformen.

### 6.4 aufzuhebende textliche Festsetzungen

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen auch textliche Festsetzungen aufgehoben werden. Das betrifft die Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 15.

Die aufzuhebende textliche Festsetzung Nr. 4 hat folgenden Wortlaut:

*„Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen, z.B. Carport, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ausgeschlossen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)“*

Diese Festsetzung soll aufgehoben werden, weil sie aus heutiger Sicht eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung in der Grundstücksnutzung bedeutet. Das zeigt auch die Tatsache, dass in der Vergangenheit eine Reihe von Befreiungen erteilt wurden. Die überbaubaren Flächen, innerhalb derer sowohl Haupt- als auch Nebennutzungen untergebracht werden müssen, sind zum Teil sehr einschränkend festgesetzt worden. So geht z.B. das Maß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mit 5 m deutlich über das nach LBauO M-V erforderliche Abstandsflächenmaß von 3 m hinaus. Auch die überbaubaren Flächen selbst, sind z.T. sehr schmal ausgefallen. So beträgt die Tiefe der überbaubaren Fläche im Westen des WA 10 z.B. nur 12 m. Innerhalb dieses 12 m schmalen Streifens, müssen sowohl die Hauptgebäude als auch Garagen, und sonstige Nebenanlagen untergebracht werden.

Die Aufhebung der Festsetzung Nr. 4 führt nicht zur Erhöhung des Nutzungsmaßes, da mit der Festsetzung Nr. 4 lediglich die Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück geregelt wird.

Mit Aufhebung der Festsetzung Nr. 4 können zukünftig Nebenanlagen im Sinne von § 14 auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Das betrifft untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (§ 6 Abs. 8 LBauO M-V) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (23 Abs. 5 BauNVO).

Daraus folgt nicht, dass die genannten Anlagen ohne weitere Beschränkungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden könnten. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in jedem Falle einzuhalten. Das betrifft u.a. die baulichen Anforderungen an Nebenanlagen oder die Höhen- und Längenbegrenzung von Grenzbebauungen. In dem Zusammenhang wird auch auf die Garagenverordnung (GarVO M-V) vom 08.März 2013 hingewiesen. So müssen nach § 3 Abs. 1 GarVO zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 Metern Länge vorhanden sein. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche Bedenken nicht bestehen. Hierzu bedarf es aber eines Baugenehmigungsverfahrens.

Die aufzuhebende textliche Festsetzung Nr. 15 hat folgenden Wortlaut:

*„Auf privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.“*

Die Festsetzung Nr. 15 wird lediglich zur Klarstellung aufgehoben. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine privaten Grünflächen mit Pflanzgebot mehr festgesetzt.

## 7 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung im Plangebiet ist vollständig hergestellt und abgeschlossen. Das betrifft sowohl die Herstellung von Straßen, Plätzen und Wegen als auch die Herstellung der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsanlagen.

## 8 GRÜNORDNUNG

### 8.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Gleichzeitig sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die bisher festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sollten bestimmte Funktionen hinsichtlich der Einbindung des B-Plan Gebietes in den Landschaftsraum übernehmen und zur inneren Gliederung des Gebietes beitragen. Zwar wird die Einbindung in den Landschaftsraum hauptsächlich durch die Randbegrünung im B-Plan Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“ sichergestellt, dennoch haben auch die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot zur Eingriffsminderung beigetragen. Insofern muss die Ausgleichsregelung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Elstertrat“ mit betrachtet werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurde baugebietsübergreifend für die Bebauungspläne 1.3 „Elsterstrat“ und 1.2/4 „Swager sin Grund“ bilanziert und der hierfür notwendige Ausgleich für beide Bebauungspläne im benachbarten Bebauungsplan Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“ festgesetzt. Im Bewertungsverfahren wurden die flächenhaften und linearen Biotoptypen hinsichtlich ihres Wertes für den Biotop- und Artenschutz auf Grund folgender Kriterien bewertet:

- Alter / Ersetzbarkeit,
- Nutzungsintensität,
- Nährstoffhaushalt / Wasserhaushalt,
- Vorkommen seltener, gefährdeter Arten.

Jedem Biotop wurde im Hinblick auf das jeweilige Kriterium eine Punktzahl von 1 bis 5 zugeordnet. Auf Grund seiner großen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurde das Kriterium „Vorkommen seltener, gefährdeter Arten“ bei der Bewertung mit dem Faktor 2 multipliziert.

Für die Bewertung des Eingriffs und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurde die ermittelte Gesamtpunktzahl der unterschiedlichen Biotope des Bestandes und der Planung mit der Fläche der jeweiligen Biotoptypen multipliziert, addiert und gegenübergestellt. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen einen Auszug aus der damaligen Eingriffsbilanzierung für beide Bebauungspläne.



Biotopwerte für den Bereich des Bebauungsplangebietes 1.2/4 „Swager sin Grund“ auf einer Fläche von ca. 19,8 ha

Landschaftsausgangswert = Bestand

Acker	189 500 m <sup>2</sup>	x	8 =	1 516 000 Punkte
Brache	1 350 m <sup>2</sup>	x	16 =	21 600 Punkte
Graben	1 120 m <sup>2</sup>	x	14 =	15 680 Punkte
Kleingarten	1 450 m <sup>2</sup>	x	13 =	18 850 Punkte
Grünstreifen (Straße)	1 730 m <sup>2</sup>	x	10 =	17 300 Punkte
Sölle	650 m <sup>2</sup>	x	20 =	13 000 Punkte
<u>Versiegelt</u>	<u>1 700 m<sup>2</sup></u>	<u>x</u>	<u>0 =</u>	<u>0 Punkte</u>

Gesamtfläche 197 500 m<sup>2</sup>

Gesamtpunktzahl Bestand: **1 602 430 Punkte**

Veränderter Landschaftswert = Planung

Straßengrün	5 080 m <sup>2</sup>	x	12 =	60 960 Punkte
Gehölzstreifen (mit Pfl.- gebot, priv. u. öff.)	10 600 m <sup>2</sup>	x	17 =	180 200 Punkte
Siedlungsgrün	52 900 m <sup>2</sup>	x	15 =	793 500 Punkte
Spielplätze	1 130 m <sup>2</sup>	x	9 =	10 170 Punkte
Wasserflächen (RRB)	400 m <sup>2</sup>	x	19 =	7 600 Punkte
Ausgleichsfläche				
- (Ext. Wiese, Gehölzstr.)	46 800 m <sup>2</sup>	x	21 =	982 800 Punkte
Sölle	1 130 m <sup>2</sup>	x	22 =	24 860 Punkte
Graben	1 120 m <sup>2</sup>	x	19 =	21 280 Punkte
Überbaut/Versiegelt				
- Gebäudeflächen	47 900 m <sup>2</sup>	x	0 =	0 Punkte
<u>- Straßenflächen</u>	<u>30 440 m<sup>2</sup></u>	<u>x</u>	<u>0 =</u>	<u>0 Punkte</u>

Gesamtfläche 197 500 m<sup>2</sup>

Gesamtpunktzahl Planung: **2 081 370 Punkte**

Differenz + 478 940 Punkte

Ein Teil der Biotopverbesserung auf der Gesamtfläche ist dem Plangebiet 1.3 „Elsterstrat“ zugeordnet.

Die Biotopwerte für den Bereich des Bebauungsplangebietes 1.3 „Elsterstrat“ auf einer Fläche von ca. 11,9 ha werden hier nachrichtlich wie folgt dargelegt:

Landschaftsausgangswert = Bestand

Acker	114 080 m <sup>2</sup> x	8 =	912 640 Punkte
Graben	200 m <sup>2</sup> x	14 =	2 800 Punkte
Grünstreifen (Straße)	1 550 m <sup>2</sup> x	10 =	15 500 Punkte
Wassegeb. Wegedecke	1 340 m <sup>2</sup> x	7 =	9 380 Punkte
<u>Versiegelt</u>	<u>2 000 m<sup>2</sup> x</u>	<u>0 =</u>	<u>0 Punkte</u>

Gesamtfläche 119 170 m<sup>2</sup>  
Gesamtpunktzahl Bestand: **940 320 Punkte**

Veränderter Landschaftswert = Planung

Gehölzstreifen (mit Pfl.- gebot, priv. u. öff.)	7 740 m <sup>2</sup> x	17 =	131 580 Punkte
Siedlungsgrün	41 500 m <sup>2</sup> x	15 =	622 500 Punkte
Spielplätze	3 200 m <sup>2</sup> x	9 =	28 800 Punkte
Wasserflächen (RRB)	930 m <sup>2</sup> x	19 =	17 670 Punkte
Überbaut/Versiegelt			
-Gebäudeflächen	41 500 m <sup>2</sup> x	0 =	0 Punkte
<u>-Straßenflächen</u>	<u>24 300 m<sup>2</sup> x</u>	<u>0 =</u>	<u>0 Punkte</u>

Gesamtfläche 119 170 m<sup>2</sup>  
Gesamtpunktzahl Planung: **800 550 Punkte**

Differenz in Teilbereich 1.3 - 139 770 Punkte

(Bei der Ermittlung der überbaubaren/versiegelbaren Flächen wurde für den B-Plan-Bereich 1.3 „Elsterstrat“ berücksichtigt, daß hier eine Versiegelung über die Grundflächenzahl hinaus entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausgeschlossen ist. Es wurde eine durchschnittliche Ausschöpfung dieser Möglichkeit von 25 % auf die GRZ von 0,4 angenommen, der Versiegelungs-/Siedlungsgrünanteil ist mit je 50 % angenommen.)

4.6.3 Schlußbetrachtung

Die Gesamtbetrachtung der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung für die Gebiete des B-Planes 1.2/4 „Swager sin Grund“ und 1.3 „Elsterstrat“ ergibt einen Landschaftsausgangswert (Bestand) von 2 542 750 Punkte.

Der veränderte Landschaftswert (Planung) ergibt 2 881 920 Punkte.

Es ist eine Biotopverbesserung von 339 170 Punkte durch die Planung dargestellt und nachgewiesen.

**Hierdurch gilt der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen.**

Abb.1: Auszug aus der Eingriffs- Ausgleichsbilanz für die Bebauungspläne 1.2/4 „Swager sin Grund“ und 1.3 „Elsterstrat“.

Während für den Bebauungsplan Nr. 1.3 „Elsterstrat“ ein Defizit von insgesamt 139.770 Punkten errechnet wurde, ergab die Bilanz für den Bebauungsplan Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“ einen Überschuss von 478.940 Punkten. In der Gesamtbilanz ergab die Rechnung für beide Bebauungspläne einen Überschuss von 339.170 Punkten. Auf Grund des Kompensationsdefizits für „Elsterstrat“, wurden die südlich der Baugebiete WA 13 bis WA 16 gelegenen Ausgleichsflächen im B-Plan „Swager sin Grund“ dem B-Plan „Elsterstrat“ zugeordnet. Der B-Plan „Swager sin Grund“ trifft unter Nr. 37 hierzu folgende Festsetzung:

*„Die Kosten der Bereitstellung und Herrichtung der Flächen südlich der Baufelder 13 – 16 sind gleichmäßig den Eingriffsflächen des Bebauungsplans Nr. 1.3 „Elsterstrat“ zuzuordnen.“*

In der nachfolgenden grafischen Darstellung sind diese Flächen Rot markiert.

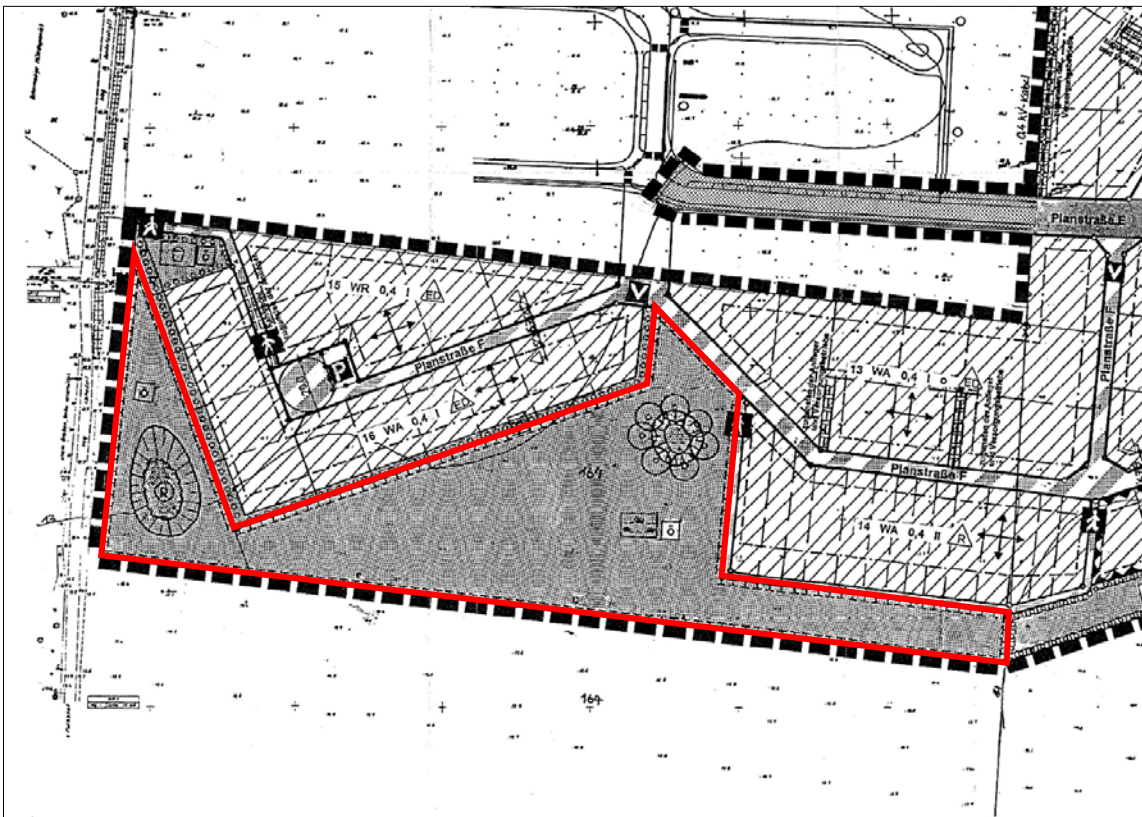


Abb. 2: Auszug aus dem B-Plan Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“ mit Darstellung der dem B-Plan Nr. 1.3 „Elsterstrat“ zugeordneten Ausgleichsfläche

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Swager sin Grund“ sind diese Flächen detaillierter betrachtet worden. Statt einer ursprünglich geplanten vollflächigen extensiven Wiese (textliche Festsetzung Nr. 25) ist nunmehr eine strukturreiche Wiese mit einzelnen Gehölzpflanzungen und integrierten Wasserflächen festgesetzt und zwischenzeitlich realisiert worden. Dies hat zu einer weiteren Aufwertung der Fläche geführt, ohne dass dies in die Gesamtbilanz eingegangen wäre. Die geänderten Festsetzungen sind nachfolgend dargestellt.

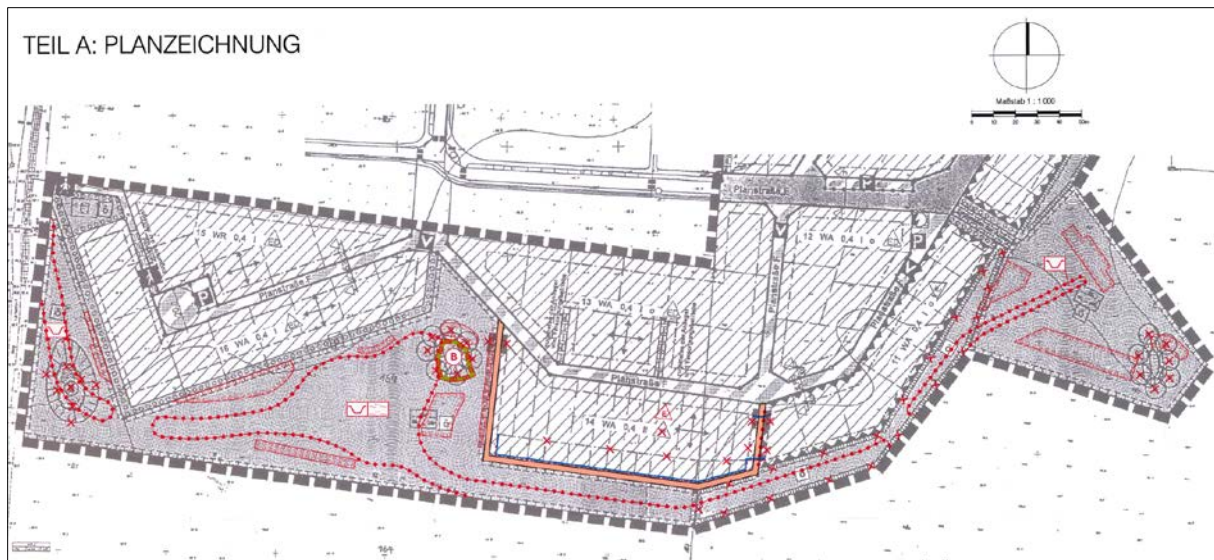


Abb. 3: Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“

Unabhängig von der Aufwertung der Ausgleichsfläche für „Elsterstrat“ spiegelt die in Abb. 1 gezeigte Bilanz beider Bebauungspläne nicht mehr die aktuelle Situation wider. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“ ist die als Grünfläche „extensive Wiese“ festgesetzte Ausgleichsfläche zwischen der B 105 und dem SO „Einkaufszentrum“ in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ geändert worden. Außerdem ist ein Teil dieser Grünfläche „extensiven Wiese“ in das festgesetzte Baugebiet SO „Einkaufszentrum“ einbezogen worden. Darüber hinaus ist zwischen der Straße Rosengrund und dem straßenbegleitenden Rad- und Gehweg an der B 105 anstelle der Grünfläche „extensive Wiese“ ein Fuß- und Radweg festgesetzt worden.

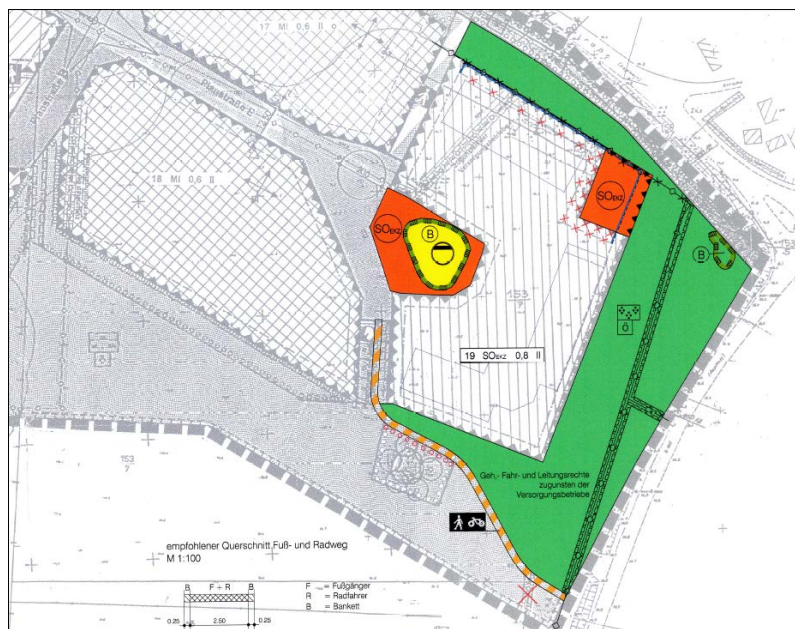


Abb. 4: Auszug aus der 4. Änderung des Bebauungsplans „Swager sin Grund“

Mit diesen Festsetzungen ist in die ursprüngliche Bilanzierung beider Bebauungspläne eingegriffen worden. Die erneuten Eingriffe wurden entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ bilanziert und ergaben ein Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) von 13.417 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Lämmel Landschaftsarchitektur, 30.08.2014

Dadurch verringerte sich der ursprünglich ermittelte Kompensationsüberschuss für den B-Plan „Swager sin Grund“ entsprechend. Im Rahmen der Bilanzierung wurde die damalige Punktbewertung in heutige Flächenäquivalente argumentativ „umgerechnet“. Nachfolgend hierzu ein Auszug aus der Bilanz zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Swager sin Grund“:

*„Der rechtskräftige Bebauungsplan weist einen Überschuss von 339.170 Punkten aus. Für die betroffenen Maßnahmeflächen wurde dabei ein Faktor von 21 angesetzt. Wenn man vereinfacht diesen Faktor für die Gesamtbetrachtung ansetzt, ergibt sich eine Maßnahmefläche von 16.151 m<sup>2</sup>. Der Biotopwert nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung beträgt für die Frischwiese 3 bei einem Flächenäquivalent von 4 (...). Damit beträgt der Überschuss aus heutiger Sicht 64.604 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent. Nach Abzug der Differenz in Höhe von 13.417 m<sup>2</sup> verbleibt ein Überschuss von 51.187 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent. Die sich aus der Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig kompensiert werden.“*

Danach ergibt sich aktuell ein Kompensationsüberschuss von 51.187 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent für den Bebauungsplan Nr. 1.2/4 „Swager sin Grund“. Dieser Kompensationsüberschuss soll nunmehr für die 2. Änderung des Bebauungsplans 1.3 „Elsterstrat“ anteilig angerechnet werden. Diese Verfahrensweise erscheint gerechtfertigt, weil bereits bei Aufstellung der Bebauungspläne eine gemeinsame Bilanzierung für beide Bebauungspläne vorgenommen wurde.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Elsterstrat“ wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ erstellt (siehe Anhang). Darin wurde ein Kompensationsbedarf für den Fortfall der privaten Grünflächen mit Pflanzgebot von 4.018 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent ermittelt.

Damit verringert sich der Kompensationsüberschuss im B-Plan „Swager sin Grund“ auf 47.169 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent. Durch eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung in der 2. Änderung des B-Plans 1.3 „Elsterstrat“ wird dieser Sachverhalt festgeschrieben.

Ursprünglich war beabsichtigt, den Ausgleich für das durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.3 „Elsterstrat“ entstehende Kompensationsdefizit durch den Kompensationsüberschuss im B-Plan „Swager sin Grund“, flächenkonkret auf die in Abb. 2 dargestellte Ausgleichsfläche anzurechnen. Hierzu gab es bereits eine Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde. Mit dieser Verfahrensweise würde die Gemeinde aber den bereits mit der 4. Änderung des B-Plans „Swager sin Grund“ eingeschlagenen Weg verlassen, den Ausgleich für zusätzliche Eingriffe mit dem Kompensationsüberschuss zu verrechnen. Im Sinne von einheitlichen Regelungen im Rahmen von Planänderungen beider Bebauungspläne soll das bisherige Verfahren, welches sich als zweckmäßig erwiesen hat, beibehalten werden.

## **9 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS**

### **9.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Hierzu müssen die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

#### **Kriterium: Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung**

Mit der Planänderung werden Teilflächen, die bisher von einer baulichen Nutzung ausgenommen waren, einer Nutzung zugeführt. Ziel der Planänderung ist eine Nachverdichtung innerhalb bestehender Bebauung. Die Flächen befinden sich innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Rövershagen. Von daher ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.



**Kriterium: zulässige Grundfläche**

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Planänderungen werden ca. 3.150 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,4 errechnet sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt 1.260 m<sup>2</sup>. Diese Grundfläche unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleiben dabei außer Betracht. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

**Kriterium: Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.3 werden lediglich erweiterte Möglichkeiten für die Errichtung von Nebenanlagen und für die Geschossflächen der Hauptgebäude im Rahmen der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten geschaffen. Alle in allgemeinen Wohngebieten zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen sind nicht UVP-pflichtig. Das beschleunigte Verfahren ist aus Sicht der Umweltverträglichkeitsprüfung daher anwendbar.

**Kriterium: Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung**

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Die Entfernungen zum nächstgelegenen Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) beträgt ca. 1,9 km. Die nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiete liegen mehr als 12 km entfernt („Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ DE 2137-401, 12 km südwestlich, Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ DE 1542-401, 14 km nordöstlich). Allein auf Grund der großen Entfernung können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

---

### **Kriterium: Gefahr von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Nach § 50 Abs. 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Richtlinie 2012/18/EU des EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Unter die Richtlinie fallen Betriebe, in denen gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind. Hierzu gehört die Firma Schröder Gas, nördlich des Waldweges in Rövershagen. Allerdings beträgt die Entfernung bis dahin ca. 2 km, so dass sich aus großer Entfernung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen ergeben.

## **9.2 Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung hat am 22.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1.3 „Elsterstrat“ im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen. Im Aufstellungsbeschluss sind folgende Planungsziele genannt worden:

- Verzicht auf die festgesetzten Pflanzgebotsstreifen auf den privaten Grünflächen im Osten des Baugebietes WA 6, im Süden der Baugebiete WA 7 und WA 8 und im Westen des Baugebietes WA 10,
- Einbeziehung der privaten Grünstreifen in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Baugebietes.

Im weiteren Aufstellungsverfahren ist eine öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 in Anwendung § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 erster Halbsatz BauGB) vorgesehen.

## **10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens werden hier schwerpunktmäßig die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Umgang mit den vorgebrachten Belangen dargelegt.

## **11 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

### **11.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11.2 Verträge**

Mit den Begünstigten sind städtebauliche Verträge zur Übernahme der Planungskosten geschlossen worden. Weitere städtebauliche Verträge sind nicht erforderlich.

## **11.3 Kosten und Finanzierung**

Die für die Planänderung anfallenden Kosten werden von den Begünstigten getragen.