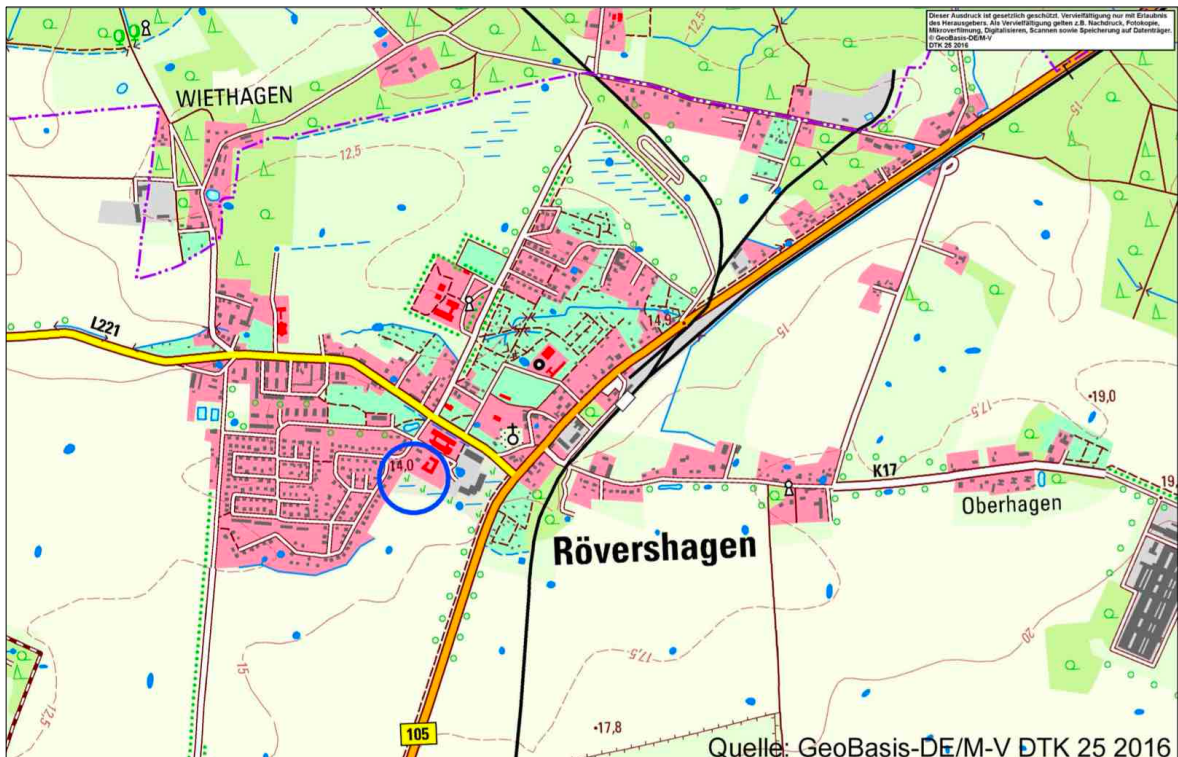


TOP .....

**Anlage 3  
zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss**



**Begründung**

**6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4  
der Gemeinde Rövershagen**

Amt Rostocker Heide / Landkreis Rostock

**„Wohn-, Misch- und Sondergebiet Swager sin Grund“**  
südlich der Graal-Müritzer Straße  
und westlich der Bundesstraße 105 in Rövershagen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom .....

Rövershagen,

(Siegel)

Dr. Verena Schöne  
Bürgermeisterin

**INHALT**

1.	Planungsanlass und Geltungsbereich.....	3
2.	Verfahren.....	4
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
2.2.	Verfahrensverlauf .....	5
2.3.	Übergeordnete Planungen .....	5
3.	Städtebauliche Ausgangssituation .....	6
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planung.....	7
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3.	überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	8
4.4.	Verkehrerschließung.....	9
4.5.	Technische Infrastruktur .....	9
4.5.1	Trink- und Löschwasser .....	9
4.5.2	Schmutzwasser .....	9
4.5.3	Niederschlagswasser .....	9
4.6.	Bodenschutz.....	10
4.7.	Betroffenheit von Wasserkörpern .....	11
5.	Immissionsschutz .....	11
5.1.	Lärmschutz.....	11
5.2.	Windenergieanlagen.....	14
6.	Grünordnung .....	14
6.1	Grünflächen .....	14
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	15
6.3	Baumbestand .....	16
6.4	Artenschutz.....	16
7.	Flächenzusammenstellung.....	18

**Anlagen**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bauleitplanung	Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn	bsd Warnowufer 59 18057 Rostock (0381) 37706-44
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Dipl.-Ing. Kai Lämmel	Landschaftsarchitekt Rosa-Luxemburg-Str. 19 18055 Rostock
Schalltechnische Untersuchung	Dipl.-Ing. Jens Hahn	UmweltPlan GmbH Triebseer Damm 2 18437 Stralsund

## 1. Planungsanlass und Geltungsbereich

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde beabsichtigt, ihren Bauhof an einem alternativen Standort neu zu errichten da die vorhandenen baulichen Anlagen nicht mehr den Erfordernissen und Anforderungen entsprechen. Teile der gegenwärtig genutzten baulichen Anlagen bzw. für den Bauhofverkehr notwendige Verkehrswege befinden sich auf Bahngelände. Ein Ankauf der Flächen ist durch die geplanten Ausbauarbeiten an den Bahnsteigen des Bahnhofes Rövershagen nicht möglich. Der jetzige Standort östlich der B105 ist damit zu klein.

Die überwiegende Anzahl der Einsätze des Bauhofs findet westlich der B105 statt, so dass diese mehrfach während der Betriebszeiten gequert werden muss. Auf Grund der hohen Frequentierung der B 105 ist dies regelmäßig mit erheblichem Zeitaufwand verbunden.

Es wurden mehrere mögliche, gemeindeeigene Standorte untersucht. Bei der Standortsuche für einen neuen Bauhof waren wirtschaftliche Aspekte und die Erfüllung der Anforderungen an ein Bauhofgelände sowie die sich in der Variantenuntersuchung befindliche Trasse der Ortsumgehung Mönchhagen- Rövershagen ausschlaggebend.

Aus wirtschaftlichen Gründen reduzierte sich die Suche auf gemeindeeigene Flächen.

Auf Grund des Größenbedarfs des Bauhofs schieden der Bestandsstandort und das zuerst favorisierte Grundstück des Ärztehauses Rövershagen aus. Ebenso die Flurstücke 14/35, 14/36 und 14/38 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen, wobei letztere dem notwendigen Anbau für die Freiwillige Feuerwehr dienen. Den beiden Grundstücken, gelegen an der B105, steht außerdem der Aspekt der Ortsumgehung bei Umsetzung der Variante 0 (Ertüchtigung der B105) entgegen.

Ein möglicher Standort auf den Flurstücken 38/2 und 39/2 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen, schied auf Grund der Ablehnung durch die Untere Naturschutzbehörde aus naturschutzrechtlicher Sicht aus.

Das Flurstück 153/64 liegt im Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 *Wohn-, Misch- und Sondergebiet Swager sin Grund*. Eine Teilfläche dieses Flurstücks wurde für den Standort des Bauhofs ausgewählt und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans veranlasst.

Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1.2/4 einer sechsten Änderung zu unterziehen, um Baurecht für die Errichtung des gemeindeeigenen Bauhofs zu schaffen. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha und umfasst Teile der Flurstücke 153/24 und 153/64 Flur 1 der Gemarkung Rövershagen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.2/4 ist im zu überplanenden Bereich eine öffentliche Grünfläche als extensive Wiese und ein Anpflanzgebot auf Teilflächen festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 wird begrenzt durch:

- im Norden: Mischbaufläche MI18 und die Straße *Swager sin Grund*
- im Osten: Grünfläche
- im Süden: Plangeltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.2/4 und Ackerfläche
- im Westen: Grünfläche und Wohnbaufläche WA9

## 2. Verfahren

### 2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnungen zum BauGB:

• **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

• **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

– wirksamer **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Rövershagen

Laut § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt und die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.2/4 der Gemeinde Rövershagen. In Nachbarschaft zum Plangeltungsbereich der aufzustellenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 sind ein *Allgemeines Wohngebiet* und ein *Mischgebiet* festgesetzt, die Bebauung ist umgesetzt. Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 sind Grünflächen mit Anpflanzgebot und als extensive Wiese festgesetzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6.300 m<sup>2</sup>. Beabsichtigt ist, davon weniger als 4.000 m<sup>2</sup> als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Bauhof* festzusetzen. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ist eine Grundfläche baulicher Anlagen von maximal 3.200 m<sup>2</sup> möglich. Damit liegt die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs der 6. Änderung Bebauungsplans Nr. 1.2/4 erheblich unter dem nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB zulässigen Wert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn die beabsichtigte Zulässigkeit von Vorhaben einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Geplant ist die Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Bauhof*. Die künftig zulässigen Vorhaben im Plangebiet unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Das nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet ist das Gebiet *Wälder und Moore der Rostocker Heide*, das in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 2 km beginnt. Eine Beeinträchtigung kann auf Grund der Entfernung und der geringen Fläche des Plangebiets sowie der vorhandenen Siedlungsbebauung zwischen dem Schutzgebiet und dem Planänderungsbereich ausgeschlossen werden.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Zusammenhang mit dem Planungsziel der Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Bauhof* sind die zuvor genannten Pflichten nicht zu berücksichtigen, weil die nach § 3 BauNVO

zulässigen baulichen Anlagen keine Störfälle verursachen können, die ein Abstandsgebot zu schutzwürdigen Nutzungen begründen.

Wie in den vorangegangenen Ausführungen dargestellt, sind die Voraussetzungen nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben und die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1, d.h. von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen kann abgesehen werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind trotzdem sachgerecht darzustellen und zu prüfen.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten für Bebauungspläne, in denen die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt, die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der durch die 6. Änderung zu erwartende Eingriff erfordert eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Um das Konfliktpotential zwischen der geplanten Nutzung und vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft bezüglich des Lärms zu beurteilen und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Kapitel 6 *Immissionsschutz*).

## 2.2 Verfahrensverlauf

Den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung hat die Gemeindevertretung am 12.12.2022 den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss am 18.09.2023 gefasst. Beide Beschlüsse wurden durch Aushang in der Zeit vom 25.09. bis zum 10.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 30.06.2023 und vom 11.10.2023 um Stellungnahmen gebeten.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 11.10.2023 bis zum 10.11.2023 die Gelegenheit, sich zu den Entwürfen der Planzeichnung und der Satzung zu äußern. Die Entwürfe waren während dieser Zeit im Internet und im Amt Rostocker Heide einsehbar.

## 2.3. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, es sind die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg (RREP MM) zu beachten.

Nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) LEP ist Rövershagen als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes<sup>1</sup> (Z 3.3.3 (2) LEP).

Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum, hier die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln (Z 3.3.3 (3) LEP):

- Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung
- Infrastrukturentwicklung
- Freiraumentwicklung

Die Gesamtkarte des Landesraumentwicklungsprogramms weist die Gemeinde Rövershagen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-

---

<sup>1</sup> SUR -Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)

Programmsatz 4.5 (3) aus. Die RREP-Grundkarte stellt auf dem Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend Programmsatz G 3.1.4 (1) dar. Darüber hinaus geht aus der Darstellung in der Grundkarte des RREP hervor, dass Rövershagen auf der Siedlungsachse zwischen Rostock und Ribnitz-Damgarten liegt. Entsprechend dem RREP-Grundsatz 4.1 (4) soll die Siedlungsentwicklung im Verlauf der Siedlungsachsen auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet werden.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr vorhandene Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.

Die beabsichtigte Planänderung zielt auf die Schaffung einer Baufläche für den kommunalen Gemeinbedarf. Auswirkungen auf Nachbargemeinden sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

#### Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rövershagen ist im Planänderungsbereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung/Schutzgrün“ dargestellt.

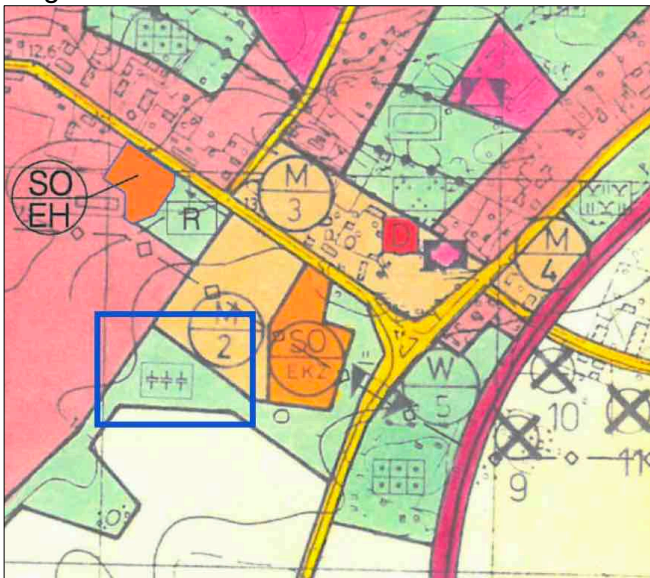


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rövershagen mit gekennzeichneteter Lage des Plangebiets

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 können Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweichen, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege einer Berichtigung anzupassen. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.2/4, südlich des Mischgebiets MI 18 und östlich des Wohngebiets WA 9.

Im zu überplanenden Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.2/4 eine öffentliche Grünfläche als extensive Wiese mit Anpflanzgebot auf Teilflächen festgesetzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich ein mit Gehölzen gesäumter Graben, der sich nach Osten fortsetzt. Die Zuständigkeit für den Graben liegt nicht beim WBV, der Graben ist kein Gewässer.

Das Gelände innerhalb des Plangeltungsbereichs weist abgesehen von dem Graben keine Höhendifferenzen auf.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

## **4. Inhalte und Auswirkungen der Planung**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Gemeinbedarfsflächen sind keine gemäß §§ 2-11 BauNVO definierten Baugebiete, sondern eigenständige Nutzungsfestsetzungen. Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB können Flächen für den Gemeinbedarf mit dem jeweiligen Nutzungszweck festgesetzt werden.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird im Plangeltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Bauhof* festgesetzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die für den zweckentsprechenden Nutzungszweck *Bauhof* und zu Schallschutzzwecken notwendig sind.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 wird definiert, was innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig ist:

- Gebäude, Räume und sonstige Anlagen für den gemeindeeigenen Bauhof
- Werkstätten und Lagerräume
- Waschplatz zur Reinigung der Fahrzeuge des Bauhofs
- Salzsilos
- Container
- PKW-Stellplätze für Mitarbeiter
- Anlagen zu Schallschutzzwecken, wenn nicht durch Gebäude oder bauliche Anlagen selbst gesichert

Das geplante Raumprogramm umfasst neben Fahrzeughallen zum Abstellen und Warten der Bauhoffahrzeuge auch Werkstattbereiche, um die vielfältigen Aufgaben des Bauhofs bewältigen zu können.

Für die Mitarbeiter sind Umkleideräume, sanitäre Einrichtungen und ein Pausenraum mit Pantry vorgesehen.

Für den Winterdienst werden 2 Salzsilos benötigt. Deren Grundfläche beträgt ungefähr 3 x 3 m, die Höhe ca. 8 m.

Auf dem Gelände sind außerdem ein Waschplatz sowie zwei Container unterzubringen. Auf dem Waschplatz wird in erster Linie die Kehrmaschine gereinigt. Zur Lärminderung ist geplant, den Hochdruckreiniger im Gebäude zu installieren.

Die regulären Betriebszeiten des Bauhofes liegen werktags zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr. Winterdiensteinsätze können bei Bedarf werktags von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und auch an Sonn- und Feiertagen zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr stattfinden.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

In Anwendung von § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln. Gemäß § 16 Abs.3 BauNVO sind Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen.



Damit wird nicht nur Einfluss auf die städtebauliche Ordnung genommen, sondern es lassen sich auch die Auswirkungen der Planung, wie z.B. Flächenversiegelung und Oberflächenwasserversickerung quantitativ beurteilen.

Die Grundflächenzahl wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. In § 19 Abs. 4 BauNVO ist definiert, wie die Grundfläche zu ermitteln ist.

Um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten und Sonstigen Sondergebieten.

Die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche hat eine Größe von 4.000 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,8 kann eine Fläche von 3.200 m<sup>2</sup> mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Zu den baulichen Anlagen zählen nicht nur Gebäude, sondern z.B. auch die Flächen von Zufahrten.

Die unterzubringenden Nutzungen, wie Fahrzeughallen und Werkstätten, erfordern eine stufenlose Anbindung an den Hof, Sozial- und Büroräume können im Obergeschoss untergebracht werden. Eine zumindest teilweise 2-Geschossigkeit kann die Abschirmwirkung bezüglich des Lärms verbessern. Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen geht von einer 2-Geschossigkeit aus. Als maximale Höhe baulicher Anlagen werden 10 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Um innerhalb des festgesetzten Baufensters die erforderliche lärmabschirmende Wirkung zu erzielen wird für diesen Bereich eine Mindesthöhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. 6.1).

Bezugspunkt ist die Oberkante der Straße *Swager sin Grund* im Bereich der Anbindung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Plangeltungsbereichs der 6. Änderung des B1.2/4. Die Definition des Bezugspunktes ist Inhalt der textlichen Festsetzung 1.2.

Die geplanten Salzsilos haben voraussichtlich eine Höhe von ca. 8 m und lassen sich mit der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen im Plangebiet errichten.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in Ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass hinsichtlich der Salzsilos und des Waschplatzes Aus- und Abwaschungen bzw. Beeinträchtigungen der angrenzenden Flächen bzw. des Bodens vermieden werden. Diese Problematik ist nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Errichtung der Anlagen hat nach den Regeln der Technik zu erfolgen. Im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der baulichen Anlagen sind die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Es sind Bau- und Betriebsgenehmigungen sowie eine Einleitungsgenehmigung in die Kanalisation einzuholen.

#### **4.3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

##### überbaubare Grundstücksfläche

Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes bezüglich des vom Bauhof emittierten Lärms und zur Abschirmung dieser Lärmemissionen ist geplant, die Gebäuderiegel an der westlichen und an der südlichen Geltungsbereichsgrenze der 6. Änderung unter Einhaltung der Abstandsflächen anzuordnen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Für den Betrieb des Bauhofs erforderliche bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, wie z.B. Waschplatz, Salzsilos und Container sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 geregelt.

##### Bauweise



Für das Plangebiet ist die Festsetzung einer Bauweise nicht vorgesehen. Wird im Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt, regelt die Landesbauordnung die einzuhaltenden Grenzabstände.

#### **4.4. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Bauhofs erfolgt durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die an die Straße *Swager sin Grund* anbindet. Die besondere Zweckbestimmung ist eine Mischverkehrsfläche.

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche war bereits im originalen Bebauungsplan Nr. 1.2/4 im Jahre 1997 als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen.

#### **4.5. Technische Infrastruktur**

Alle Medien sind in der Straße *Swager sin Grund* vorhanden und können in der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung bis zur Gemeinbedarfsfläche geführt werden.

##### **4.5.1 Trink- und Löschwasser**

Der WWAV hat in seiner Stellungnahme vom 07.07.2023 geäußert, dass die Versorgung mit Trinkwasser über einen Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung (DN 200 GGG) in der Straße *Swager sin Grund* erfolgen kann.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof wird von einem Löschwasserbedarf analog zu Gewerbegebieten ausgegangen. Gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW ist in Gewerbegebieten in Abhängigkeit von der Gefahr der Brandausbreitung im Gebiet eine Löschwassermenge von 48 bzw. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzuhalten. Die Gefahr der Brandausbreitung hängt von der überwiegenden Bauart im Gebiet ab. Um die Gefahr der Brandausbreitung klein zu halten, muss im Plangebiet überwiegend eine Bauart mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen zur Anwendung kommen.

Das kann auf Grundlage von § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V im Bebauungsplan mit entsprechenden örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden (textl. Festsetzung Nr. 9.1). Damit ist die Gefahr der Brandausbreitung als „klein“ einzustufen, was eine bereitzuhaltende Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erfordert.

Wie aus der Stellungnahme des WWAV vom 07.07.2023 hervorgeht, kann für die geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Bauhof* über das öffentliche Trinkwassernetz in der Straße *Swager sin Grund* Löschwasser in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 h zur Verfügung gestellt werden.

##### **4.5.2 Schmutzwasser**

Laut Stellungnahme des WWAV vom 07.07.2023 liegt der Straße *Swager sin Grund* ein Schmutzwasserkanal (DN 200 PVC). Auch hier ist ein Anschluss möglich.

##### **4.5.3 Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf Grund der mit der festgesetzten GRZ von 0,8 zu erwartenden großflächigen Versiegelung und mäßiger Versickerungsfähigkeit des Bodens müssen Maßnahmen für eine Niederschlagswasserretention und -ableitung getroffen werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine hydraulische Betrachtung erforderlich, um die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Niederschlagswassermengen und eine ggf. notwendige verzögerte Abgabe in die Vorflut zu ermitteln und technisch zu lösen. Denkbar ist die Anlage von Rigolen.

Im Plangebiet befinden sich ein von Südosten kommender offener Graben mit einem Steinschlucker und ein daran anschließender Kanal. Diese Anlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Im Rahmen der Klärung des Umgangs mit dem Oberflächenwasser ist zu prüfen, inwiefern die Nutzung des Grabens außerhalb des Plangeltungsbereichs durch Aufweitung als Verdunstungs- und/oder Rückhaltesystem für die Entwässerung des Plangebietes geeignet ist. Eine Anbindung an die Vorflut ist zu prüfen.

Es ist sicherzustellen, dass die geplante Maßnahme gemäß Wasserrahmenrichtlinie nicht zu einer Verschlechterung des Wasserkörpers WAUN-0300 (Radelbach) führt, sondern im besten Fall zu einer Verbesserung. Die Umsetzung der Planung darf geplante WRRL-Maßnahmen nicht behindern. (siehe Kapitel 4.7).

#### **4.6. Bodenschutz**

Die Untere Bodenschutzbehörde hat in ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf und zum Entwurf darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Flächen mit erhöhter bzw. hoher Schutzwürdigkeit befinden, die durch die geplante Nutzung beeinträchtigt werden. Im Gemeindegebiet Rövershagen sind mit Ausnahme der Siedlungsbereiche vorwiegend Böden mit erhöhter Schutzwürdigkeit anzutreffen. Erhöhte Schutzwürdigkeit bedeutet, dass es sich um „Optionsflächen für nachrangige bauliche Nutzung“ handelt, Böden mit hoher Schutzwürdigkeit sollten von Bebauung freigehalten werden.

Auf Grund der Lage in unmittelbarer Nähe zu bereits überbauten Flächen und dem kommunalen Bedarf des Bauhofs, ist die Inanspruchnahme der Fläche zu vertreten.

Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit betreffen im Plangebiet den Streifen am nördlichen Rand (Grünfläche Nr. 2) und den Graben. Die Gemeinde hat geprüft, inwiefern insbesondere die Flächen mit hoher Schutzwürdigkeit von Bebauung freigehalten werden können. Im Bereich der Grünfläche Nr. 2 ist keine Bebauung vorgesehen. Der Bereich des Grabens wird nicht bebaut, aber voraussichtlich versiegelt werden. Die Betriebsabläufe des geplanten Bauhofs lassen da keine Alternative zu.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 sichert, dass die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche nicht vollversiegelt wird. Die geplanten Nutzungen wie Waschplatz oder Salzsilo erfordern aber einen wasserdichten Unterbau, um Auswaschungen von belasteten Abwässern oder Chemikalien in den Boden zu verhindern.

In ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf hat die Untere Bodenschutzbehörde folgende allgemeine Hinweise gegeben:

- Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Ablagerungen (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 BBSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl I S. 1554) sind zu beachten.

#### 4.7. Betroffenheit von Wasserkörpern

Das StALU MM hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf festgestellt, dass das WRRL<sup>2</sup> berichtspflichtige Oberflächengewässer Radelbach (Wasserkörper WAUN-0300) vom Vorhaben betroffen ist. Nahe des Plangebiets ist der Wasserkörper sehr stark ausgebaut und verrohrt. Der Abschnitt unterhalb von Rövershagen (westlich der Ortslage) wurde vor einigen Jahren renaturiert.

Nach WRRL<sup>2</sup> gilt sowohl das Verschlechterungsverbot als auch das Verbesserungsgebot. Die Bauvorhaben dürfen nicht zu einer Behinderung von künftigen WRRL-Maßnahmen führen. Das Bewirtschaftungsziel für den Wasserkörper ist der gute ökologische Zustand bis 2027.

Da innerhalb des Plangebiets kein WRRL<sup>2</sup>-pflichtiges Gewässer vorhanden ist, sind strukturelle Wirkungen, wie z.B. durch bauliche Eingriffe in Ufer oder Gewässerentwicklungskorridore auszuschließen.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauung und Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über vorhandene Anlagen des WWAV. Die Verbesserung der Phosphat-Elimination der Kläranlage Rövershagen wurde durch den Zweckverband begonnen. Die Fertigstellung ist für 2027 geplant.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird festgelegt, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser umzugehen ist. Retentionsmöglichkeiten werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung geprüft und festgelegt.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets wird die Auswirkung auf die betroffenen WRRL-pflichtigen Gewässer sehr gering sein.

## 5. Immissionsschutz

### 5.1. Lärmschutz

Der Betrieb des Bauhofs ist mit Geräuschemissionen verbunden.

In der Umgebung des Planänderungsgebiets befinden sich lärmempfindliche Nutzungen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind in Richtung Westen ein Allgemeines Wohngebiet und in Richtung Norden ein Mischgebiet festgesetzt. Realisierte Wohnbebauung befindet sich in westlicher Richtung in einem Abstand von 35 bis 60 m, in nördlicher Richtung in einem Abstand von 25 m von den Grenzen der geplanten Gemeinbedarfsfläche.

In einer schalltechnischen Untersuchung<sup>3</sup> wurden die Auswirkungen der Geräuschemissionen infolge des geplanten Bauhofs ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Minderung der Geräuschbelastung vorgeschlagen.

In der Schalltechnischen Untersuchung heißt es, dass in Abstimmung mit der Gemeinde folgende Planungsvorgaben bei der Ermittlung der Anlagenimmissionen berücksichtigt wurden:

- *Der Betrieb des Bauhofes, einschließlich der anlagenbezogene An- und Abfahrtverkehre wird auf die Zeit werktags zwischen 06:00 und 20:00 Uhr begrenzt.*
- *Die Verkehrsfläche zwischen der Gemeindestraße Swager sin Grund und dem Betriebsgelände des Bauhofes wird als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche ausgewiesen.*

---

<sup>2</sup> Wasser-Rahmen-Richtlinie - Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1). Geändert durch Richtlinie 2008/32/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. März 2008.

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des B-Plans Nr. 1.2/4 der Gemeinde Rövershagen – Gemeinbedarfsfläche Bauhof (UmweltPlan GmbH Stralsund, 12.06.2023)

- Die von stationären Anlagen im Nachtzeitraum ausgehenden Geräuschemissionen, wie z.B. die einer Wärmepumpe sind so zu begrenzen, dass am maßgebenden Immissionsort der Immissionsrichtwert Nacht um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird. Die Schallemissionen der Luftwärmepumpe sind bei freier Schallausbreitung auf einen Schallleistungspegel von  $L_{WA} \leq 62$  dB(A) begrenzt. Hiervon kann abgewichen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass durch abschirmende Maßnahmen der Immissionsanteil der Wärmepumpe am maßgebenden Immissionsort auf  $L_{r,i} \leq 30$  dB(A) begrenzt ist.
- Die geplanten Baukörper an der Westseite des Betriebsgeländes vom Bauhof haben eine Schallschutzfunktion. Sie schirmen die weiter westlich gelegenen Nutzungen vom Gewerbelärm des Bauhofes ab.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup>, die von einer maximalen baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes ausgeht, kommt zu dem Ergebnis, dass mit den vorgenannten Bedingungen immissionsrelevante Geräuschemissionen vom Betriebsgelände des Bauhofes ausgeschlossen werden können. Die beim Betrieb des Bauhofes entstehenden Gewerbelärmimmissionen liegen unterhalb der Immissionsrichtwerte Tag. Bei Berücksichtigung der Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Einrichtungen in der Nachbarschaft wurden für die Gesamtbelastung Beurteilungspegel ermittelt, die den Immissionsrichtwert Tag noch um mindestens 1 dB(A) unterschreiten (siehe Anlage der STU<sup>2</sup> A 4.1).

Zur Verminderung der Geräuscheinwirkungen schlägt die STU<sup>2</sup> folgende Lärmschutzmaßnahmen vor:

- **M1:** Der Betrieb des Bauhofes, einschließlich der anlagenbezogenen An- und Abfahrtverkehre ist auf die Zeit werktags zwischen 06:00 und 20:00 Uhr begrenzt.
- **M2:** Die geplanten Baukörper an der West- und Südgrenze des Betriebsgeländes haben eine Schallschutzfunktion. Um die erforderliche Abschirmwirkung zu erzielen, sind die Baukörper auf einer Länge von 38 m an der Westseite und von 62 m an der Südseite durchgängig geschlossen und mit einer Höhe von mindestens 4,5 m zu errichten. Die in Tabelle 8 (STU<sup>2</sup>, Seite 14) aufgeführten Bauschalldämm-Maße dürfen nicht unterschritten werden. Öffenbare Fenster und Lüftungsöffnungen an der West- und Südseite innerhalb von Werkstätten und lauten Betriebsräumen sind auszuschließen.
- **M3:** Zum Schutz der westlich gelegenen Wohngrundstücke ist an der Ein- und Ausfahrt zum Betriebsgelände auf der westlichen Seite ein Lärmschutzwall auf einer Länge von 25 m und mit einer Höhe von 2,5 m anzuordnen. Die wirksame Abschirmhöhe des Walls muss an den südlich angrenzenden Baukörper des Bauhofes anschließen.
- **M4:** Die von stationären Anlagen im Nachtzeitraum ausgehenden Geräuschemissionen, sind so zu begrenzen, dass am jeweils nächstgelegenen maßgebenden Immissionsort der Immissionsrichtwert Nacht um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird. In der Tabelle 10 (STU<sup>2</sup>, Seite 15) sind die zulässigen Schallleistungspegel für die im Freien angeordneten Anlagen der Gebäudetechnik und für die von Lüftungsöffnungen nach außen abgestrahlten Schallemissionen aufgeführt. Von diesen Werten darf nur abgewichen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass durch abschirmende Maßnahmen die Immissionsanteile der betreffenden Anlage am maßgebenden Immissionsort den Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.
- **M5:** Im Ausbreitungsmodell wurden die Hauptgeräuschquellen auf dem Betriebsgelände nach schalltechnischen Gesichtspunkten verortet. Wird von der dargestellten Lage der Geräuschquellen wesentlich abgewichen, ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Lageänderung keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen entstehen.

Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB können Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes getroffen werden. Organisatorische Maßnahmen wie die Begrenzung von Betriebszeiten zählen nicht dazu. Deshalb wird die vorgeschlagene Maßnahme **M1** als Hinweis C in die Satzung aufgenommen.

- C *Der reguläre Betrieb des Bauhofes, einschließlich der anlagenbezogenen An- und Abfahrtverkehre ist auf die Zeit werktags zwischen 06:00 und 20:00 Uhr zu begrenzen. Einsätze im Zusammenhang mit dem Winterdienst können bei Bedarf auch an Sonn- und Feiertagen in der Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr stattfinden.*

Die Maßnahmen M2, M3 und M4 werden als textliche Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.3 in die Satzung übernommen. Die aus Schallschutzgründen erforderliche Mindesthöhe baulicher Anlagen innerhalb der Baugrenzen wird auf das Niveau der vorhandenen Straße *Swager sin Grund* im Bereich der Anbindung der neuen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bezogen. Die geforderten Bauschalldämm-Maße bzw. zulässigen Schalleistungspegel der jeweiligen Anlagen werden aufgeführt.

Die im vorliegenden Schallgutachten ermittelten einzuhaltenden Werte wurden für die maximale Bebauung ermittelt.

Bleiben die Gebäude und baulichen Anlagen in der Ausführung hinter den Größen, die dem Gutachten zugrunde gelegt waren zurück, ist sicherzustellen, dass die Schutzmaßnahmen durch adäquate bauliche Anlagen oder andere geeignete Maßnahmen wie Schallschutzwände oder Erdwälle ersetzt werden und so der höchstmögliche Schutz für die Bestandsbebauung sichergestellt ist. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Diese Regelung und die folgenden Anforderungen an die Ausführung der Gebäude/bauliche Anlagen, die einzuhaltenden Bauschalldämm-Maße und die Begrenzung von stationären Anlagen im Freien und von Lüftungsöffnungen abgestrahlten Schallemissionen sind Bestandteil der Satzung (Teil B Text. Punkte 6.1 bis 6.4):

- 6.1 *Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind entlang der Linie A-B-C bauliche Anlagen mit folgenden Parametern zu errichten:*

- *Höhe mindestens 4,50 m über Bezugspunkt (siehe Festsetzung 1.2)*
- *Länge: 38 m (westliche Grenze, A-B) bzw. 62 m (südliche Grenze, B-C)*

*Folgende Bauschalldämm-Maße  $R_w$  sind einzuhalten:*

- *Außenwände  $R_w \geq 46$  dB*
- *Dachflächen  $R_w \geq 27$  dB*
- *Fensterflächen  $R_w \geq 25$  dB*

*Abweichungen sind in Festsetzung Nr. 6.4 geregelt.*

*Öffenbare Fenster innerhalb von Werkstätten und lauten Betriebsräumen sind an der West- und Südfassade der Gebäude nicht zulässig.*

- 6.2 *Auf der Grünfläche Nr. 1 ist ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über Bezugspunkt (siehe Festsetzung 1.2) zu errichten.*

*Die wirksame Abschirmhöhe des Lärmschutzwalls auf der Grünfläche Nr. 1 muss die im Bereich A-B zu errichtende bauliche Anlage so weit überlappen, dass die erforderliche Abschirmhöhe ohne Unterbrechung erreicht wird.*

- 6.3 *Die von stationären Anlagen im Freien und von Lüftungsöffnungen abgestrahlten Schallemissionen sind wie folgt zu begrenzen:*

- *Entlüftung Sozialgebäude:  $L_{WA, Tag} \leq 79$  dB(A) und  $L_{WA, Nacht} \leq 62$  dB(A)*
- *Entlüftung Werkstatt:  $L_{WA, Tag} \leq 79$  dB(A) und  $L_{WA, Nacht} \leq 62$  dB(A)*
- *Absaugung/Lüftung Tischlerei:  $L_{WA, Tag} \leq 79$  dB(A) und  $L_{WA, Nacht} \leq 62$  dB(A)*
- *Heizungsanlage:  $L_{WA, Tag} \leq 62$  dB(A) und  $L_{WA, Nacht} \leq 62$  dB(A)*

Um den erforderlichen Immissionsschutz zu erreichen, auch wenn die Bebauung abweichend von der in der Schalltechnischen Untersuchung angenommenen ausgeführt wird, trifft die Gemeinde folgende Festsetzung:

6.4 *Bleiben die Gebäude in der Ausführung hinter den Gebäudegrößen, die dem Gutachten zugrunde gelegt waren, zurück, ist sicherzustellen, dass die Schutzmaßnahmen durch adäquate bauliche Anlagen oder andere geeignete Maßnahmen wie Schallschutzwände oder Erdwälle ersetzt werden und so der erforderliche Schutz für die Bestandsbebauung sichergestellt ist. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.*

Um sicherzustellen, dass die Bebauung mit ihrer Schallschutzfunktion vorhanden ist, wenn der Bauhof in Betrieb geht, wird auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB eine bedingte Festsetzung getroffen. „*Bedingte Festsetzung*“ heißt, es werden Maßnahmen festgesetzt, deren Umsetzung erforderlich ist, bevor eine im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung verwirklicht werden darf. Die Schalltechnische Untersuchung hat eine Annahme zum geplanten Bauhof, seinen innerbetrieblichen Abläufen und den Lärmquellen getroffen. Sollten sich bei der konkreten Umsetzung Änderungen ergeben, kann unter der Bedingung, dass der erforderliche Lärmschutz nachgewiesen wird, von den Lärmschutzvorgaben abgewichen werden.

8.1 *Zum Schutz vor Lärm ist auf der Fläche Gemeinbedarf die Nutzung Bauhof erst dann zulässig, wenn entlang der Linie A-B-C eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 4,50 m über dem Bezugspunkt errichtet worden ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet sein wird.*

*Von Länge oder Höhe der festgesetzten Bebauung auf der Linie A-B-C kann abgewichen werden, wenn die Verteilung der Lärmquellen auf der Gemeinbedarfsfläche von der dem Gutachten zugrundeliegenden abweicht und nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schutz vor Lärm gewährleistet ist. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.*

## 5.2. Windenergieanlagen

Das StALU MM hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hingewiesen, dass in der Umgebung nach dem BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen vorhanden sind.

In einer Entfernung von ca. 1990 Meter südwestlich vom Plangebiet betreibt ein privater Eigentümer eine Windenergieanlage (Gemarkung Mönchhagen, Flur 1, Flurstück 128/3) vom Typ VESTAS V39/500 mit einer Gesamthöhe von 60,1 m.

In der Stellungnahme heißt es, dass bei bestimmungsgemäßem Anlagenbetrieb Schall und Schlagschatten innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

## 6. Grünordnung

### 6.1 Grünflächen

Im Plangebiet werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Auf der Grünfläche Nr. 1 ist zum Schutz der benachbarten schutzbedürftigen Wohnbebauung ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Festsetzung Nr. 6.2 wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen:

Auf der Grünfläche Nr. 2 besteht mit der Zweckbestimmung *Erdwall* die Option, einen Wall zu errichten, ohne bestimmte immissionsschutzfachliche Anforderungen zu erfüllen. Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB werden mit der textlichen Festsetzung 4.1 die Zweckbestimmung definiert und die Höhe des Walls begrenzt:

4.1 *Auf der Grünfläche Nr. 2 kann ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von bis zu 2,50 m über Bezugspunkt errichtet werden.*

Die Grünflächen Nr. 3 und 4 haben den Zweck, einen Abstand zwischen künftiger Zufahrtsstraße zum Bauhof und der bestehenden Wohnbebauung sicherzustellen. Ein Pflanzgebot wird nicht festgesetzt.

## 6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG über die Frage von Eingriff und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes eine sachgerechte Abwägung zu erfolgen.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Bebauung und Versiegelung bisher teil- und unversiegelter Flächen und den Verlust von Flächen durch Umnutzung. Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der Zielstellung in aller Regel nicht möglich.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, in denen die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit dem aktuellen Planverfahren beabsichtigt die Gemeinde, rechtskräftig festgesetzte, öffentliche Grünflächen zu überplanen. Die mit der Festsetzung der Gemeinbedarfs- und Straßenverkehrsfläche entstehenden Eingriffe finden auf Flächen statt, auf denen im rechtskräftigen Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt sind. Diese Flächen dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes entstanden sind. Um den Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 1.2/4 zu sichern, müssen die Verluste dieser Ausgleichsflächen ermittelt und zusätzlich zum Eingriff an sich kompensiert werden.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung<sup>4</sup> (siehe Anlage 1) wird ein multifunktionaler Kompensationsbedarf, der sich aus den Eingriffsflächenäquivalenten für Biotopbeseitigung, Versiegelung und Funktionsbeeinträchtigung ergibt, in Höhe von **49.902 m<sup>2</sup> EFÄ** ermittelt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1.2/4 weist einen Kompensationsüberschuss aus. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 im Jahr 2014 wurde die Bewertung, die im Verfahren zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1.2/4 zum Ansatz gebracht wurde und im GOP (Springer 1993) dokumentiert ist, entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung der 4. Änderung des B 1.2/4 gültigen Bewertung umgerechnet. Nach Abzug des für die Maßnahmen der 4. Änderung des B 1.2/4 erforderlichen Kompensationsbedarfs, verblieb ein Kompensationsüberschuss von **51.187 m<sup>2</sup> KFÄ**. Im Rahmen der 2. Änderung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 1.3 *Elsterstraat* (2021) wurden davon **4.018 m<sup>2</sup> KFÄ** in Anspruch genommen. Damit steht zum jetzigen Zeitpunkt ein Kompensationsüberschuss von **47.169 m<sup>2</sup> KFÄ** zur Verfügung.

Die Fläche, die von der 6. Änderung des B 1.2/4 betroffen ist und als Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht mehr zur Verfügung steht, wird mit dem Faktor 1 bewertet (Maßnahmefläche auf Lehacker). Die Größe der Fläche beträgt 4.162 m<sup>2</sup>. Der zur Verfügung stehende Überschuss reduziert sich damit auf **43.007 m<sup>2</sup> KFÄ**.

Dem Kompensationsbedarf von **49.902 m<sup>2</sup> EFÄ** steht ein Kompensationsüberschuss von **43.007 m<sup>2</sup> KFÄ** gegenüber. Die Differenz von **6.895 m<sup>2</sup> KFÄ** ist durch Abbuchung vom Ökokonto LRO-083 „Naturwald Ostenholz bei Häschenndorf“ auszugleichen. Eine entsprechende Reservierung wurde veranlasst.

<sup>4</sup> Lämmel Landschaftsarchitektur, 18.08.2023



Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt:

- 7.1 *Das Kompensationserfordernis in Höhe von 49.902 m<sup>2</sup> KFÄ wird vom vorhandenen Kompensationsüberschuss im Bebauungsplan 1.2/4 der Gemeinde Rövershagen abgebucht. Für das verbleibende Defizit in Höhe von 6.895 m<sup>2</sup> KFÄ wird das Ökokonto LRO-083 „Naturwald Ostenholz bei Häschendorf“ in Anspruch genommen.*

### 6.3 Baumbestand

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 befinden sich Einzelbäume, die nach § 18 NatSchAG MV<sup>5</sup> geschützt sind. Auf Grund des geplanten Vorhabens, den Bauhof im Plangeltungsbereich zu errichten ist die Fällung unvermeidbar. Bei der UNB ist für die zu fällenden Bäume im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 eine Ausnahme vom NatSchAG M-V zu beantragen.

In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung<sup>3</sup> ist der Ersatzumfang für die zu fällenden Bäume ermittelt worden. Dieser richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass<sup>6</sup>. In Abhängigkeit des Stammumfangs des zu fällenden Baums ist die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume festzulegen.

Zu pflanzen sind vorrangig heimische, standortgerechte Bäume in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung<sup>3</sup> wurde ermittelt, dass für die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung zu fällenden, geschützten Bäume im Plangebiet 18 Ersatzbäume im Gemeindegebiet zu pflanzen sind. Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB wird folgendes festgesetzt:

- 7.2 *Für die unvermeidbaren Baumfällungen im Plangebiet sind 18 Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm im Gemeindegebiet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

### 6.4 Artenschutz

Mit dem geplanten Vorhaben können potenzielle Lebensräume besonders geschützter Arten (Herpetofauna, Avifauna) betroffen sein. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzfachbeitrag<sup>7</sup> auf Grundlage einer Potentialabschätzung erarbeitet. Diese basiert auf aktuellen Luftbildern und topografischen Karten. Außerdem werden Daten aus frei verfügbaren Datenbanksystemen wie LINFOS einbezogen. Im Juli 2023 erfolgte eine Begehung des Untersuchungsgebietes.

Im Artenschutzfachbeitrag werden Maßnahmen für den vorsorgenden Artenschutz vorgeschlagen, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden. Um die Maßnahmen des vorsorgenden Artenschutzes zu sichern, wird auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB folgendes festgesetzt:

- 5.1 *Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist die Durchführung einer landschaftsökologischen Baubegleitung durch ein Fachbüro für Artenschutz zu veranlassen. Gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ist das Fachbüro vorab zu benennen.*

<sup>5</sup> Naturschutz-Ausführungs-Gesetz Mecklenburg-Vorpommern – NatSchG M-V vom 23.02.2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546)

<sup>6</sup> Baumschutzkompensationsatlas Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2007 (ABl. Nr.44 vom 29.10.2007 S. 530)

<sup>7</sup> Artenschutzfachbeitrag, Stand 17.08.2023, Lämmel Landschaftsarchitektur

### Amphibien und Reptilien

Im Artenschutzfachbeitrag erfolgte eine Beurteilung für die Artengruppen Amphibien, Reptilien. Im Ergebnis konnte das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die genannten Artengruppen weitgehend ausgeschlossen werden.

### Fledermäuse

Quartiere für Fledermäuse können im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Die Bäume im Plangebiet weisen keine Höhlen auf, da es sich um mehrstämmige Weiden handelt und die einzelnen Stämme noch keine ausreichende Dicke aufweisen. Gebäude sind nur in der Umgebung vorhanden.

Als Nahrungsraum hat der Untersuchungsraum aufgrund seiner geringen Größe und der im Westen und Süden angrenzenden große Freiflächen eine sehr geringe Bedeutung. Die Hecken sind potentielle Leitstrukturen, allerdings wird nur ein kurzer Abschnitt verschwinden, der zusätzlich durch die Hecken auf den privaten Grundstücksflächen aufgefangen wird.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für Fledermäuse weitgehend ausgeschlossen werden.

Um auch nach Umsetzung der Planung anlagebedingte Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu minimieren, wird auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB folgendes festgesetzt:

- 5.3 *Zum Schutz von Fledermäusen sind bei der Herstellung der Außenbeleuchtung Lichtquellen mit einem Lichtspektrum zwischen 540 – 590 nm und einer Farbtemperatur von unter 2700 Kelvin zu verwenden. Die Beleuchtung muss punktuell ausgerichtet sein, eine horizontale Lichtstreuung sowie eine Beleuchtung von Einflugöffnungen zu Quartierbereichen sind zu vermeiden.*

*Durch den Einsatz von Bewegungsmeldern ist eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden.*

Die Potentialanalyse hinsichtlich der Betroffenheit der Brutvögel erfolgte auf Basis der Verbreitungskarten im Atlas Deutscher Brutvogelarten (GEDEON, K. et. al., 2014) und im Zweiten Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vökler, 2014). Die Angaben zu den Nistplätzen stammen aus dem Kompendium der Vögel Mitteleuropas (BAUER, H-G. et. al., 2012) und den o.g. Atlanten. (siehe Artenschutzfachbeitrag<sup>6</sup>).

Besonders geschützte, aber ungefährdete Vogelarten wurden in Gruppen (Baum-, Höhlen- und Buschbrüter) zusammengefasst und pauschal bewertet.

### Streng geschützte Arten

Zu den streng geschützten Arten gehören Feld- und Haussperlinge.

Potentielle Nistmöglichkeiten sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die Bäume im Plangebiet weisen keine Höhlungen auf, die Stämme haben noch keine ausreichende Dicke. Weitere geeignete Strukturen sind nicht vorhanden. Auf Grund fehlender Nistmöglichkeiten im Plangebiet für die streng geschützten Arten kann das Eintreten des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### Baumbrüter

Um einer Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten während der Fällung von Gehölzen vorzubeugen, darf diese nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.02. des folgenden Jahres erfolgen. Ein entsprechender Hinweis (A) ist Bestandteil von Teil B (Text). Der Hinweis A enthält den Zusatz, dass zu fällenden Bäume auf fröhsiedelnde Vogelarten wie Amsel oder Ringeltaube zu überprüfen sind, wenn Fällarbeiten in der Zeit vom 01. bis zum 28. Februar vorgesehen sind.

Die Gefahr einer Tötung von einzelnen Individuen besteht auf Grund des eingeschränkten Zeitraums für die Fällung nicht, da sie keine Winterruhe halten und auf die verbleibenden Gehölzbestände ausweichen können. Auch betriebsbedingt ist mit keiner Tötungsgefahr zu rechnen.

Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird folgendes festgesetzt:

5.2 *Vor Beginn von Rodungsmaßnahmen sind als Ersatz für den Verlust von Lebensraum baumbrütender Vögel in der Umgebung 8 Nisthilfen an Bäumen anzubringen.*

#### Höhlenbrüter

Geeignete Nisthöhlen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Nistkästen als frühere Ersatzmaßnahmen sind nicht vorhanden. Damit kann ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten höhlenbrütender Vögel im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

#### Buschbrüter

Bei der Begehung durch den Fachplaner ergaben sich keine Hinweise auf Nester in den zur Rodung vorgesehenen Sträuchern. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG kann vermieden werden, wenn der gesetzliche Rodungs- und Fällzeitraum eingehalten wird, der als Hinweis A Bestandteil von Teil B (Text) ist.

## 7. Flächenzusammenstellung

Gemeinbedarfsfläche	3.977 m <sup>2</sup>
<i>zulässige Versiegelung: 3.182 m<sup>2</sup></i>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	265 m <sup>2</sup>
Grünfläche 1 (Lärmschutzwall)	271 m <sup>2</sup>
Grünfläche 2 (Lärmschutzwall, optional)	941 m <sup>2</sup>
Grünfläche 3	174 m <sup>2</sup>
Grünfläche 4	635 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>6.263 m<sup>2</sup></b>