

Übersichtsplan

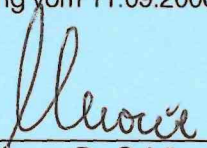
Begründung
zum
Bebauungsplans Nr. 6
der Gemeinde Rövershagen
Landkreis Bad Doberan

„Karl's Erlebnisdorf“
westlich der B 105 und nördlich der Straße „Purkshof“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.09.2006

Rövershagen, September 2006




Dr. Schöne
Bürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS DER PLANUNG	3
1.1 Ziel und Zweck der Planung	3
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3 Verfahrensablauf	4
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2 Angaben zum Bestand	5
2.2.1 Nutzung und Bebauung	5
2.2.2 Baugrund und hydrogeologische Verhältnisse	6
2.2.3 soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	6
2.2.4 Eigentumsverhältnisse	6
2.2.5 Nutzungsbeschränkungen / Altlasten	6
2.2.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	7
3. PLANUNGSINHALTE	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	11
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4 Grünordnung	12
3.5 Verkehrserschließung	14
3.6 technische Infrastruktur	15
3.6.1 Wasserversorgung	15
3.6.2 Abwasserableitung und -behandlung	15
3.6.3 Stromversorgung	15
3.6.4 Gasversorgung	15
3.6.5 Telekommunikation	16
3.6.6 Müllentsorgung / Abfallwirtschaft	16
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
4.1 Umweltbericht (Anlage)	16
4.2 sonstige Auswirkungen der Planung	16
5. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	16
6. FLÄCHENBILANZ	17
7. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	18

1. ANLASS DER PLANUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Rövershagen hat am 14.02.2005 beschlossen, für das Gebiet von Karl's Erlebnishof in der Ortslage Purkshof, einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan soll der wirtschaftliche Fortbestand von Karl's Erlebnishof gesichert und die weitere bauliche Entwicklung städtebaulich geordnet werden.

Im Aufstellungsbeschluss werden folgende städtebauliche Zielstellungen genannt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Karl's Erlebnishof mit dem Geschäftszweck: Direktvermarktung von regionalen landwirtschaftlichen und handwerklichen Produkten im Food- und Non-Food Bereich
- Ergänzung der bisherigen Nutzung durch gewerbliche Anlagen z.B. zur Direkterzeugung und -vermarktung von Nahrungs- und Genussmitteln
- Attraktivitätssteigerung des Erlebnis-Hofes durch Einordnung von Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung des Gebietes durch einen verkehrsgerechten Ausbau des Knotens B 105/Straße „Purkshof“

Das jetzige Konzept von Karl's Erlebnishof beinhaltet eine Kombination von touristisch geprägtem Freizeitvergnügen, verbunden mit einem Erlebniseinkauf regionaler Spezialitäten. So wird derzeit z.B. in einer hofeigenen Kaffeerösterei eigener Kaffee hergestellt. In einer eigenen Schaubäckerei werden nach alter mecklenburgischer Rezeptur Brot, Brötchen und Kuchen täglich frisch gebacken. Das Angebot von Karl's Bauernmarkt umfasst u.a. mecklenburgische Köstlichkeiten (Sanddornprodukte, Wurstspezialitäten, Molkereiprodukte, Gebäck, Wein und Naschwerk), originelle Ideen für Haus, Hof und Garten, maritime Souvenirs, Bunzlauer Keramik u.v.a. mehr. Die Produkte entstehen überwiegend durch Veredelung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und werden von einer Vielzahl von Kleinherstellern geliefert. Hierzu gehören z.B. Kunsthandwerker, Textilgestalter, Holzgestalter Nahrungsmittelproduzenten. Es handelt sich hierbei überwiegend um Hersteller, die bei Großanbietern aufgrund ihrer geringen Sortimentsstärke nicht gelistet werden können. Regelmäßige Veranstaltungen wie z.B. Karl's Schafmarkt, Erntedankfest, Flohmarkt und das Erdbeerfestival runden das Angebot ab. Mit diesem Konzept, welches als Nischenkonzept bezeichnet werden kann, hat Karl's Erlebnishof derzeit keine Mitbewerber auf dem Markt. Es ist auch nicht beabsichtigt, eine Konkurrenz zu Einzelhandelsgeschäften, Verbrauchermärkten, Fachmärkten oder sonstigen Anbietern in Rövershagen oder in der Rostocker Innenstadt aufzubauen. Dieses ist schon deshalb nicht möglich, weil in keinem Sortimentsbereich ein Vollsortiment angeboten wird. Das Gesamtangebot von Karl's Erlebnishof beinhaltet „von jedem etwas“ und ist von daher als touristisch geprägter Erlebniseinkauf zu betrachten. Heute sind zwischen 55% und 85% der Kunden Touristen. Durch die geringe „Produkttiefe“ kann eine Beeinträchtigung verbrauchernaher Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Da der Einzugsbereich von Karl's Erlebnishof weit überregional ist, kommen neue Käuferschichten in die Region und beleben dadurch die heimische Wirtschaft. Ankommende Besucher verbleiben nicht nur in dem geplanten Erlebnisdorf sondern werden auch zu anderen touristischen Attraktionen in der Region gebracht. Hierzu gibt es z.B. bereits Kooperationsbeziehungen mit dem Bernsteinmuseum Ribnitz-Damgarten, dem Vogelpark Marlow, dem ZOO Rostock und dem Meeresmuseum Stralsund.

Das Konzept von Karl's Erlebnishof hat sich in den vergangenen Jahren als wirtschaftlich tragfähig erwiesen. Karl's Erlebnishof ist mittlerweile zum größten Arbeitgeber und zur stärksten Wirtschaftskraft in der Gemeinde geworden. Zur Fortsetzung der positiven Entwicklung ist vorgesehen, Karl's Erlebnishof zu erweitern und um neue Funktionen zu ergänzen. So sollen auf der Fläche zwischen dem bisherigen Bauernmarkt und dem nördlich gelegenen saisonalen Unterkunftsgebäuden neue Erlebnis- und Freizeitangebote entstehen.

Hierzu gehören nach den jetzigen Vorstellungen neben Schaumanufakturen zur Direkterzeugung und -vermarktung landwirtschaftlicher Produkte (Käserei, Brauerei, Eisherstellung) auch kleinere Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Adventuregolf, Spielplatz, Festwiese) sowie Ausstellungsgebäude. Weiterhin ist vorgesehen, einen saisonalen themenorientierten Marktplatz einzurichten. Ergänzt werden soll das Angebot durch eine Pension oder ein kleines Landhotel mit maximal 100 Betten sowie ein Büro- und Verwaltungsgebäude.

Durch die Verbindung zwischen Produktion, Freizeitvergnügen und Einkaufen sind größere Flächen erforderlich, als dieses bei herkömmlichen Verkaufseinrichtungen oder reinen Freizeiteinrichtungen der Fall wäre. Zusammen mit der langfristigen Zielstellung, bezogen auf die nächsten 10 bis 15 Jahre, begründet sich so die vorgesehene Flächeninanspruchnahme. Eine schrittweise Realisierung ist vorgesehen.

Als Ergänzung soll in einem ca. 3,4 ha großen Bauerngarten die Möglichkeit geschaffen werden, landwirtschaftliche Produkte selbst zu ernten (Blumen, Obst, Gemüse).

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen können im Wesentlichen in zwei Teilbereiche untergliedert werden:

Der südliche Teilbereich (SO 1 „Bauernmarkt“) umfasst die Fläche des derzeitigen Erlebnishofes. Der Erlebnishof soll als Bauernmarkt unter Einbeziehung der bisher für den Landwirtschaftsbetrieb genutzten Fläche weiter ausgebaut werden.

Der nördliche Teilbereich (SO 2 bis SO 4 „Freizeitmarkt“) soll zu einem Erlebnis- und Freizeitbereich entwickelt werden. Er umfasst die Fläche zwischen dem jetzigen Erlebnishof und den Unterkunftsgebäuden für Saisonarbeiter.

Die Fläche zwischen den Baugebieten und der B 105 ist der Unterbringung der notwendigen Stellflächen sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenbaufläche“ vorbehalten.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Teilfläche der Straße „Purkshof“ einbezogen worden. Damit soll der notwendige Ausbau der Verkehrsanbindung planungsrechtlich gesichert werden.

Im Westen geht der Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zum Verbindungsweg Purkshof-Rövershagen. Zwischen den festgesetzten Sondergebieten und dem Verbindungsweg sind Grünflächen festgesetzt worden. Sie dienen der Nutzung als Bauerngarten sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 17,22 ha. Er umfasst die Flurstücke: 70, 71/1, 71/2, 72/1 und 72/3 sowie teilweise die Flurstücke 25, 29, 30, 33, 34/8, 34/9, 60/5, 69, 72/2 und 112/8 der Flur 1 Gemarkung Purkshof.

1.3 Verfahrensablauf

Am 14.02.2005 hat die Gemeinde Rövershagen beschlossen, für Karl's Erlebnishof den Bebauungsplan Nr. 6 aufzustellen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans ist in der Zeit vom 17.05.2005 bis zum 01.06.2005 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden. Im Rahmen der Planerarbeitung haben mehrere Abstimmungen mit den Landesplanungsbehörden sowie mit dem Landkreis Bad Doberan stattgefunden. Ziel war die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Am 12.05.2005 ist die Planungsabsicht beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock angezeigt worden.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung mit dem Umweltbericht dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig von der Planungsabsicht unterrichtet worden. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB diente hauptsächlich der Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Über die bis dahin im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen hinaus sind die sich aus der Zunahme des Verkehrs und der sonstigen Aktivitäten im Plangebiet ergebenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit untersucht worden. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG angefertigt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit nicht zu erwarten sind.

Gleichzeitig mit der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einbezogen worden. Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat zu diesem Zweck in der Zeit vom 22.11.2005 bis zum 06.12.2005 zur Einsichtnahme im Amt Rostocker Heide bereitgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 07.11.2005 bis zum 21.11.2005

Am 28.11.2005 hat die Gemeindevertretung die bis dahin vorgebrachten Belange abgewogen und den Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie der bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom 01.02.2006 bis zum 03.03.2006 im Amt Rostocker Heide. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 16.01.2006 bis zum 31.01.2006. Gleichzeitig wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB erneut beteiligt.

Zusätzlich zu den bis dahin ermittelten Auswirkungen hinaus ist untersucht worden, ob Fledermausquartiere durch die Planung betroffen sind. Hierzu ist gutachterlich festgestellt worden, dass sich in den Gebäuden, die zum Abbruch oder zum Umbau bestimmt sind, keine Quartiere befinden.

Am 11.09.2006 hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und unter Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange den Satzungsbeschluss gefasst. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht dazu ist gebilligt worden.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVObI. 2003 S.1), zuletzt geändert am 11.07.2005 (GVObI. M-V S. 326)

Das Plangebiet liegt nach dem *Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg-Rostock* am Rande eines Fremdenverkehrsentwicklungsraumes. In den Fremdenverkehrsentwicklungsräumen sollen die Beherbergungskapazitäten erhöht und die touristische Infrastruktur entsprechend der natürlichen Eignung dieser Räume ausgebaut werden. Der Schwerpunkt der Entwicklung soll in natur- und landschaftsbezogenem Tourismus liegen, ergänzt durch Gesundheits- und Bildungstourismus (Ziel 7.1.2.5 RRÖP).

In den übrigen Räumen, außerhalb der Räume mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, soll sich die touristische Infrastruktur in der Regel punktuell an den Achsen entwickeln und an Ortslagen anbinden bzw. in diese integriert werden (Ziel 7.1.2.6 RRÖP).

Nach dem *Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock* hat das Plangebiet keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt. Hingegen ist die Agrarlandschaft, in der sich das Plangebiet befindet, ein Schwerpunktbereich zur Verbesserung der Strukturvielfalt der Landschaft.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Nutzung und Bebauung

Der südliche Teil des Plangebietes wird bereits durch den bestehenden Erlebnishof eingenommen. Die Fläche ist durch die baulichen Anlagen des Erlebnishofes geprägt. Hierzu gehört die Verkaufsscheune sowie die nördlich davon gelegene Festscheune und die Ausstellungshalle. Westlich der Verkaufsscheune befindet sich derzeit noch die Technikhalle des Landwirtschaftsbetriebes. Es ist vorgesehen, die Technikhalle in das Gesamtkonzept des zukünftigen Erlebnisdorfes zu integrieren. Der Landwirtschaftsbetrieb erhält einen neuen Standort westlich der Saisonarbeiterunterkünfte, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Am nördlichen Geltungsbereichsrand befindet sich eine Erdaufschüttung von ca. 5 m Höhe, die als Rodelberg angelegt ist.

Zwischen der B 105 und der Verkaufsscheune befindet sich die Stellplatzfläche für den Erlebnishof. Östlich davon ist ein Erdbeer- und Blumenfeld angelegt.

Die Flächen nördlich des Erlebnishofes bis hin zu den Unterkuftsgebäuden sind unbebaut und werden derzeit als Acker- und Rasenfläche bzw. Als Erdbeer- und Blumenfeld genutzt.

2.2.2 Baugrund und hydrogeologische Verhältnisse

Im Gemeindegebiet sind oberflächennah vorwiegend Sedimente der Grundmoräne der Weichselkaltzeit verbreitet. Im nördlichen Bereich der Gemeinde liegen noch Ausläufer des überdünten großen Sandgebietes der Rostocker Heide. Holozäne Niederungsgebiete treten im östlichen Bereich der Gemeinde, im Gebiet des Wallbachs und seiner Nebentäler auf.

Der Baugrund setzt sich aus Geschiebemergel zusammen, der im Westen der Ortslage Rövershagen und im Bereich der Ortschaft Behnkenhagen von Decksanden bis ca. 3,0 m Mächtigkeit überlagert wird. Geschiebemergel und Sand sind generell tragfähige Böden.

Nach den hydrogeologischen Kartenunterlagen wird das Grundwasser bei < 5 m unter Flur angetroffen. Es ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Am nördlichen Rand der Gemeinde ist der Grundwasserleiter 1 mit den tiefer gelegenen Grundwasserleitern 2 und 3 hydraulisch verbunden. Im übrigen Planungsraum ist gespanntes Grundwasser verbreitet, das durch den deckenden Geschiebemergel vor flächenhaftem Schadstoffeintrag relativ geschützt ist. Das Grundwasser wird hier bei einem Flurabstand von ca. > 10 m erwartet. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Norden bis Nordwesten

2.2.3 soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen. Für die hinzukommenden baulichen Nutzungen ist die Erweiterung der Leitungsnetze notwendig. Unbefriedigend ist derzeit die verkehrstechnische Situation. Insbesondere ist, bedingt durch die fehlenden Aufstellflächen auf der Straße Purkshof und die hohe Verkehrsbelegung auf der B 105 der Abfluss aus dem Gebiet gehemmt. Mit der Umsetzung der Planungsziele wird sich die verkehrliche Situation für die Ortslage Purkshof deutlich verbessern.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Straße Purkshof sowie der Flurstücke 29 (Bauerngarten) und 60/5 (Aufweitung Straße Purkshof) der Flur 1 Gemarkung Purkshof befinden sich alle übrigen Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers. Für die Aufweitung der Straße Purkshof sowie für die Realisierung des Bauerngartens ist Grunderwerb erforderlich. Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock

2.2.5 Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 2 km westlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH Gebiet Nr. DE 1739-304 „Wälder und Moore der Rostocker Heide“. Aufgrund der großen Entfernung zum FFH Gebiet kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten.

gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

Es gibt es derzeit keine Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen. Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Bad Doberan verzeichnet.

bergbauliche Belange

Bergbauliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rövershagen ist die Plangebietsfläche des B-Plans Nr. 6 teilweise als gemischte Baufläche, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Aus diesem Grunde wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Die bisherigen Verfahrensschritte sind zeitgleich durchgeführt worden. Auch die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zur gleichen Zeit.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Fläche von Karl's Erlebnishof einschließlich der Erweiterungsfläche als Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt worden. Die private Parkfläche wurde als Fläche für den ruhenden Verkehr, der geplante Bauerngarten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bauerngarten“ dargestellt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.

3. PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

sonstiges Sondergebiet „Bauernmarkt“ (SO 1)

Die Fläche des derzeitigen Erlebnishofes soll als Bauernmarkt unter Einbeziehung der bisher für den Landwirtschaftsbetrieb genutzten Fläche weiter ausgebaut werden.

Das Sondergebiet „Bauernmarkt“ dient der Präsentation und Vermarktung überwiegend regionaler Produkte im Food und Non Food Bereich.

zulässig sind:

- Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten
 - regionale Frischwaren wie Wurst- Käse und Backwaren
 - kunstgewerbliche Keramik
 - Geschenkartikel
 - Artikel für Haus- Hof und Garten
 - regionaltypische Souvenirs
 - Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt
 - Naturkosmetik
- Ausstellungsflächen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Handwerksbetriebe

Im Sondergebiet SO 1 sind unzulässig:

- Verbrauchermärkte
- Food- und Non Food Discounter
- Fachmärkte und Fachgeschäfte aller Art
- SB Warenhäuser
- Sonderpostenmärkte

Nach der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist zunächst von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auszugehen, der sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

Die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO setzt bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben also kumulativ die Großflächigkeit als auch die Möglichkeit von Auswirkungen voraus. Dabei beginnt die Großflächigkeit gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 04. Juli 1995 (Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren) bei 700 m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der rasanten Entwicklung im Einzelhandelsbereich in den letzten Jahren und des Strukturwandels im Einkaufsverhalten sowie unter Berücksichtigung des unverkennbaren Trends zur notwendigen Vergrößerung der Verkaufsflächen, geht die neuere Rechtsprechung davon aus, dass die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben bei ca. 1.000 m² Verkaufsfläche beginnt. Die Vermutungsregel hinsichtlich o.g. Auswirkungen beginnt bei 1.200 m² Geschossfläche entsprechend ca. 800 m² Verkaufsfläche.

städtebauliche Auswirkungen können insbesondere sein:

- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- Auswirkungen auf den Verkehr
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebes
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans ist mit einer ca. 30 % igen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Mit der Attraktivitätssteigerung des Erlebnisdorfes werden sich gleichzeitig die Besucherzahlen erhöhen. Das wird auch zu einem belebteren Umfeld führen als bisher. Die künftige Bebauung des Erlebnisdorfes rückt außerdem stärker an die Wohnbebauung heran. Das betrifft insbesondere die unmittelbar benachbarte Bebauung auf der Nordseite der Straße „Purkshof“ sowie die vorhandenen Unterkunftsgebäude.

Durch die Stellung der Baukörper um einen zentralen Platz (Dorfanger) wird eine Abschirmung der geräuschintensiven Bereiche zu den Wohnbereichen in Purkshof erreicht. Der innere Erschließungsring wird weitestgehend verkehrsfrei gehalten. Dadurch werden die möglichen Verkehrsgeräusche weitestgehend vermieden. Die Wohnbereiche werden durch eine dichte, 8 m breite, Gehölzpflanzung am Rande des Plangebietes abgeschirmt.

Die Anordnung des privaten Parkplatzes erfolgt in der Nähe der B 105. Durch den großen Abstand zur Wohnbebauung wird die Beeinträchtigung weitestgehend gering gehalten. Außerdem wird ein bereits durch die B 105 verlärmter Bereich für die Parkplätze genutzt.

Es erfolgt ein verkehrsgerechter Ausbau der Anbindung an die B 105. Dadurch wird sichergestellt, dass der abfließende Verkehr die Ortslage zügig verlassen kann. Das führt zu einer Verringerung der Lärm- und Schadstoffbelastung für die Ortslage Purkshof.

Zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet¹. Ziel der Untersuchung war es, die Geräuschimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Erlebnishofes für die Geräuschtypen Straße und Gewerbe zu ermitteln. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass an den maßgebenden Immissionsorten innerhalb der Ortslage Purkshof die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiet eingehalten bzw. unterschritten werden. An den Unterkünften der Saisonkräfte werden die Orientierungswerte für Mischgebiete unterschritten. Das betrifft sowohl die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs als auch gewerbliche Geräuschimmissionen.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung ergeben sich hauptsächlich durch den Ausbau des Knotens Purkshof / B105 und die Einordnung separater Links- und Rechtsabbiegespuren im Zufahrtbereich zum Knoten. Dadurch werden sich die Verkehrsverhältnisse in der Ortslage verbessern. Durch die zusätzliche Bebauung ist eine Erweiterung der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) erforderlich.

Auswirkungen auf den Verkehr

Es sind wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans führt nach jetziger Einschätzung zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um ca. 30%. Die verkehrliche Gesamtsituation ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt unbefriedigend. Insbesondere ist der Verkehrsabfluss in Richtung Stralsund und auch in Richtung Rostock aufgrund der Verkehrsbelegung der B 105 und der fehlenden Aufstellflächen auf der untergeordneten Straße gehemmt. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Aufweitung des Knotens B105/Straße Purkshof vorgesehen. Auf der Straße Purkshof sollen separate Links- und Rechtsabbiegespuren eingeordnet werden. Die Einrichtung einer Lichtsignalanlage ist vorgesehen. Hierzu sind Knotenpunktberechnungen anhand aktueller Verkehrszählungen durchgeführt worden².

Mit der Realisierung der geplanten Maßnahmen wird sich die verkehrliche Situation für das Erlebnisdorf sowie für die Ortslage Purkshof insgesamt verbessern.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 6 „Karl's Erlebnisdorf“ der Gemeinde Rövershagen, TÜV Nord, Dezember 2005

² Verkehrsuntersuchung Knoten B105/Zufahrt Karl's Erlebnishof, Logos Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH Rostock, Juli 2005

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebes

Nachteilige Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind nur dann zu erwarten, wenn z.B. durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in peripherer Lage eine ausreichende Versorgung insbesondere der nichtmotorisierten Bevölkerung an einem anderen integrierten Standort infolge des Abzugs der Kaufkraft und der Schließung dortiger Einzelhandelsbetriebe nicht mehr gewährleistet ist. Solche Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Sowohl im sonstigen Sondergebiet „Bauernmarkt“ (SO 1) als auch im sonstigen Sondergebiet „Freizeitmarkt“ (SO 2 bis SO 4) sind:

- Verbrauchermärkte
 - Food- und Non Food Discounter
 - Fachmärkte und Fachgeschäfte aller Art
 - SB Warenhäuser
 - Sonderpostenmärkte
- ausgeschlossen worden.

Auch die im Bebauungsplan zulässigen Warensortimente unterscheiden sich deutlich von einem Nahversorger. Das Produktangebot des jetzigen Erlebnishofes umfasst im Wesentlichen mecklenburgische Spezialitäten (Sanddornprodukte, Wurstspezialitäten, Molkereiprodukte, Gebäck, Wein und Naschwerk), originelle Ideen für Haus, Hof und Garten sowie maritime Souvenirs. Diese Produktpalette soll auch künftig beibehalten werden.

Es wird in keinem Sortimentsbereich ein Vollsortiment angeboten. Das Gesamtangebot von Karl's Erlebnisdorf beinhaltet „von jedem etwas“ und ist von daher als touristisch geprägter Erlebniseinkauf zu betrachten. Zwischen 55% und 85% der Kunden sind Touristen. Durch die angebotene Sortimentsstruktur und die geringe „Produkttiefe“ kann eine Beeinträchtigung verbrauchernaher Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Die Zielgruppe sind hauptsächlich Touristen, der Einzugsbereich ist weit überregional.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Ein zentraler Versorgungsbereich existiert in der Gemeinde Rövershagen mit Nahversorger, Getränkemarkt Drogerie und Textilgeschäft. Eine Beeinträchtigung des Versorgungsbereiches durch den Bauernmarkt ist nicht zu erwarten. Im Bauernmarkt werden überwiegend regionale Spezialitäten angeboten, die nicht zu einem Kaufkraftabfluss z.B. des Nahversorgers führen. In keinem Sortimentsbereich wird ein Vollsortiment angeboten. Das Konzept von Karl's Erlebnisdorf zielt hauptsächlich auf den touristischen Sektor. Die ansonsten zu befürchtenden städtebaulichen Folgen in Form von Gebäudeleerstand sind nicht zu erwarten. Derzeitig existieren für das vorliegende Konzept keine Mitbewerber auf dem Markt. Eine Beeinträchtigung weiterer zentraler Versorgungsbereiche, etwa der Rostocker Innenstadt, ist nicht zu befürchten. Hier existieren sogar vielfältige Kooperationsbeziehungen, die weiter ausgebaut werden sollen. Durch den weit überregionalen Einzugsbereich des geplanten Erlebnisdorfes sind sogar positive Effekte für die Rostocker Innenstadt zu erwarten.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch das Planvorhaben Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Das betrifft insbesondere die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild. Diese Beeinträchtigungen treten im gesamten Untersuchungsgebiet auf und lassen sich nur bedingt mindern. Durch die Konzentration der Bebauung in einem schon vorbelasteten Bereich, werden wertvolle Naturräume geschont. Es handelt sich um einen Bereich, in dem nur Schutzgüter mit mittleren Wertigkeiten beeinflusst werden.

Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung werden im Bebauungsplan durch den Ausschluss von Verbrauchermärkten, Food- und Non Food Discountern, Fachmärkten und Fachgeschäften aller Art sowie von SB Warenhäusern berücksichtigt. Weiterhin wird das zulässige Warensortiment auf einen ländlich geprägten Erlebniseinkauf abgestellt.

sonstige Sondergebiete „Freizeitmarkt“ (SO 2 bis SO 4)

Die nördlich angrenzenden Flächen sollen zu einem Erlebnis- und Freizeitbereich entwickelt werden. Die Sondergebiete „Freizeitmarkt“ dienen dem touristisch geprägten Freizeitvergnügen sowie der Herstellung und Vermarktung regionaler Produkte.

Zulässig sind:

- Handwerksbetriebe
- Betriebe der Schauproduktion mit Verkauf und Präsentation der produzierten Ware
- kleinere Freizeiteinrichtungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- ein Büro- und Verwaltungsgebäude für die im Gebiet ansässigen Unternehmen
- Ausstellungsgebäude

Die Summe der Verkaufsflächen in den Sondergebieten SO 2 bis SO 4 muss der Summe der Produktionsflächen in diesen Gebieten deutlich untergeordnet sein.

In den Sondergebieten SO 2 bis SO 4 sind unzulässig:

- Verbrauchermärkte
- Food- und Non Food Discounter
- Fachmärkte und Fachgeschäfte aller Art
- SB Warenhäuser
- Sonderpostenmärkte

Auf der Fläche der Sondergebiete SO 2 bis SO 4 soll das Konzept von Herstellung und Vermarktung regionaler Produkte in Verbindung mit entsprechenden Freizeitangeboten verwirklicht werden. Hierzu gehören nach den jetzigen Vorstellungen neben Schaumanufakturen zur Direkterzeugung und -vermarktung landwirtschaftlicher Produkte (Käserei, Brauerei, Eisherstellung) auch kleinere Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Adventuregolf, Spielplatz, Festwiese) sowie Ausstellungsgebäude. Weiterhin ist vorgesehen, einen saisonalen themenorientierten Marktplatz einzurichten. Ergänzt werden soll das Angebot durch eine Pension oder ein kleines Landhotel sowie ein Büro- und Verwaltungsgebäude. Jeglicher großflächiger Einzelhandel ist unzulässig.

sonstiges Sondergebiet „Werbeanlage“ SO 5

Im Sondergebiet „Werbeanlage“ ist ein Werbeturm für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen, Oberkante baulicher Anlagen) bestimmt worden. Für die Fläche des zukünftigen Bauernmarktes (SO 1) ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt worden. In diesem Bereich ist die größte bauliche Dichte geplant. Der zukünftige Bauernmarkt wird Erlebnisbereich der in großen Teilen überdacht werden soll. Die heute noch einzeln stehenden Hallen sollen durch eine überdachte „Dorfstraße“ miteinander verbunden werden. Diese planerischen Vorstellungen machen eine GRZ von 0,8 erforderlich.

Für die Sondergebiete SO 2 bis SO 4 „Freizeitmarkt“ ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt worden. Die bauliche Dichte liegt damit deutlich unter der des SO 1. Vorgesehen sind einzelstehende Mehrzweckgebäude für Handwerk/Ausstellung/Verkauf, die durch einen Wandelgang miteinander verbunden sind. Die Besucher gelangen dadurch wetterunabhängig von einem Gebäude zum anderen.

Die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende zulässige Grundfläche in den Sondergebieten SO 2 bis SO 4 darf durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 30% überschritten werden. Damit werden insbesondere die für die Anlieferung notwendigen Flächenbefestigungen berücksichtigt.

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der First- und Traufhöhen sowie durch die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen bestimmt worden. Die Festsetzungen erfolgten differenziert entsprechend dem derzeitigen städtebaulichen Konzept. Dabei wurde von einer unterschiedlichen Höhenentwicklung ausgegangen. Als Höhenbezug wurde aus planungsrechtlichen Gründen die HN-Höhe gewählt. Das vorhandene Gelände liegt etwa bei 17 bis 18 m über HN. Dies ist bei der Beurteilung der absoluten Gebäudehöhen zu berücksichtigen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise ist bewusst verzichtet worden. Die Bildung relativ großer Grundstücke für die Einordnung der geplanten Nutzungen führt dazu, dass Gebäude zum Teil unabhängig von der Führung der Erschließungsstraßen errichtet werden. Dadurch ist die Frage nach den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht zweifelsfrei zu klären.

Dieses ist aber gerade Grundvoraussetzung für die Bestimmung der Bauweise (mit oder ohne seitlichen Grenzabstand). Die Dimensionierung der Baukörper, ihre Stellung zueinander und zu den Erschließungsanlagen erfolgt über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Die Festsetzung erfolgte so, dass noch angemessene und ausreichende individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind. Parallel zum inneren Straßenring erfolgte die Festsetzung der Baugrenzen mit einem 3 m Abstand. Zu den rückwärtigen Grundstücksflächen wurden Freiräume sowohl zur vorhandenen Bebauung in der Ortslage Purkshof als auch für die notwendigen Anlieferzonen gelassen.

3.4 Grünordnung

Die Einbindung des Planungsgebietes in die Umgebung sowie Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation der entstehenden Eingriffe sind wesentliche Bestandteile der städtebaulichen Planung.

Private Grünflächen

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenbaufläche“, westlich der B 105 können Blumen zum Verkauf oder für Selbstpflücker angebaut werden.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenbaufläche“, westlich der Sondergebiete 2 und 3 können unterschiedliche Beeren-Obstarten als Schaugarten oder zum Verkauf oder für Selbstpflücker angebaut werden.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ können unterschiedliche Obstsorten als Schaugarten oder zum Verkauf oder für Selbstpflücker angebaut werden. Weiterhin dient die Fläche als zentrale Grünfläche im Beeren-Obstgarten, hier sind unbefestigte Erschließungspfade und Sitzbänke zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im zentralen Baugebiet SO 4 ist eine neue Wasserfläche bis zu einer Größe von 1.500 m² gestalterisch und für den Naturschutz wertvoll. Wasserflächen können sich bei einer naturnahen Gestaltung zu wertvollen Biotopen entwickeln. Dazu müssen die Ufer flach ausgebildet werden. Auch die Schaffung unterschiedlicher Wassertiefen in einem dauerhaft wasserführenden Bereich ist anzustreben. Der Stauraum zur Aufnahme des Wassers sollte großflächig ausgebildet werden. Damit entstehen sehr unterschiedliche Standorte für Pflanzen. Vor allem die Extremstandorte im und am Wasser und die wechselfeuchten Bedingungen im Stauraum fördern seltene Pflanzenarten.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes geht ein Kleingewässer im Randbereich des bestehenden Erdbeerhofes verloren. Die hier angenommenen Amphibien und Lurche sind vor Beginn der Baumaßnahmen in das neue Kleingewässer umzusiedeln und die alte Wasserflächen zu verfüllen, damit keine Neubesiedlung erfolgen kann. Unter Beachtung der Lebenszyklen der Arten sind unbedingt die Zeiträume der Umsiedlung bzw. Beseitigung zu beachten. Die Umsiedlung der Amphibien und die anschließende Zuschüttung der Kleingewässer darf nur von August bis Oktober erfolgen.

Auf den Maßnahmeflächen mit der Zweckbestimmung „Wildblumen-Wiesen“ sind extensive Wiesen festgesetzt. Damit entstehen Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten offener Landschaften und die Vielfalt an Strukturen wird gesichert. Damit das Brutverhalten von den Bodenbrütern nicht gestört wird, ist eine Mahd erst ab Juli zulässig. Dabei sollten die Flächen zeitlich versetzt gemäht werden oder Inselflächen verbleiben, damit Rückzugsmöglichkeiten für Tiere bleiben.

Die neuen Stellplätze innerhalb der des Bebauungsplangebietes sollen in einer versickerungsfähigen Bauweise ausgeführt werden. Die in Klammern aufgeführten Befestigungen mit Schotterrasen, Sickerpflaster, Fugenpflaster oder Rasengitter sind nur Empfehlungen. Durch diese Bauweisen wird eine Reduzierung der negativen Wirkungen der Versiegelung erreicht. Das anfallende Regenwasser kann versickern. Der Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt wird weniger stark beeinträchtigt.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Feldhecke“ und „Schutzgrün“ sollen mehrreihige freiwachsende Hecken angelegt werden.

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ werden teilweise vorhandene Jungbäume umgepflanzt. In der weiteren Fläche werden Linden sowie Strauchgruppen neu gepflanzt, damit entstehen lockere Untergliederungen zwischen den Verkehrsflächen.

Für die Anpflanzgebote werden Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um ein gutes Anwachsen und eine stabile Entwicklung der Pflanzungen zu sichern. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baumscheiben.

Bei der Planung von Baumstandorten ist ein Abstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen von 2,50 m einzuhalten. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, sind gemäß Merkblatt H 162 bzw. GW 125 Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im B-Plangebiet gibt es östlich der Unterkunftsgebäude bereits verschiedenartige Bäume und Gehölze, die weitgehend erhalten bleiben sollen, da sie bereits eine hohe Bedeutung für die Begrünung des Standortes erreicht haben. Deshalb ist diese Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Beeinträchtigungen für die vorhandenen Bäume auf ein Minimum zu begrenzen. Während der Baumaßnahmen sind diese vor Beschädigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass keine Grabungen im Traufbereich sowie einem zusätzlichen 1,5 m breiten Streifen durchgeführt werden. Die ansonsten unvermeidlichen Schädigungen der Wurzeln können den Bestand des Baumes erheblich gefährden. Auch Aufschüttungen sind in Stammnähe zu vermeiden.

Pflanzenliste

Für die Pflanzungen im B-Plangebiet sind die Arten der folgenden Liste zugrunde zu legen.

Pflanzenliste:

Baumarten

Malus sylvestris	Holzapfel
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Acer campestre	Feld-Ahorn

Straucharten

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind:

- Die mehrreihigen Gehölzpflanzungen, die das Dorf eingrünen und einen Biotopverbund schaffen.
- Das Straßenbegleitgrün, die die Stellplatzflächen gliedern
- Die Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Baugebiete nördlich und südlich der erschließenden 'Dorfstrassen'
- Die Umwandlung der intensivgenutzten Ackerflächen zu einem Beeren-Obstgarten mit Feldhecken, Wildblumenwiesen, Hecken und einer Streuobstwiese.

Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB und die Anpflanzgebote innerhalb der Grünflächen und der Baugebiete werden in vollem Umfang den Baugrundstücken des Bebauungsplangebietes und den neu entstehenden Verkehrsflächen zugeordnet. Damit gelten die Eingriffe als ausgeglichen.

3.5 Verkehrserschließung

Der Bereich des Erlebnishofes wird durch einen umfangreichen Linienverkehr der Linien 118 und 131 bedient. Dieser Linienverkehr verbindet die Gemeinde Rövershagen OT Purkshof mit dem Oberzentrum Rostock und dem Amtssitz Gelbensande.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrtsstraße an die B 105. Um den zukünftigen Verkehr aufnehmen zu können, ist der Ausbau des Knotens B 105/Straße Purkshof vorgesehen. Ein Vorentwurf zum Ausbau des Knotens ist durch BAUPROJEKT NORD GmbH erarbeitet und mit der Verkehrsbehörde beim Landkreis Bad Doberan abgestimmt worden.

Der Ausbau des Knotens beinhaltet:

- eine zusätzliche Rechtsabbiegespur auf der B 105 mit einer Aufstelllänge von 30 m und einer Verziehungslänge von 30 m
- eine Verlegung des vorhandenen Grabens und Gehweges
- die Führung der Fußgänger auf der östlichen Seite der B 105 von der Haltestelle bis zu einem signalisierten Überweg
- eine Aufweitung der Gemeindestraße auf einer Länge von 130 m mit separaten Links- und Rechtsabbiegespuren

Die Einrichtung einer Lichtsignalanlage ist vorgesehen. Hierzu sind aktuelle Verkehrszählungen vorgenommen und eine Leistungsfähigkeitsberechnung durchgeführt worden. Die Lichtsignalanlage befindet sich derzeit in der Ausschreibungsphase.

Ziel des Ausbaus des Knotens Dorfstraße/B 105 ist die Verbesserung der derzeitigen Verkehrsverhältnisse für den Erlebnishof sowie für die Ortslage Purkshof insgesamt.

Bei der Planung der öffentlichen Verkehrsanlagen ist ein behindertengerechter Ausbau gemäß DIN 18024, Blatt 1 zu berücksichtigen.

Die Fläche der B 105 ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen worden, da die Planungshoheit für Bundesstraßen dem Bund obliegt. Ebenso die 20 m Anbauverbotszone, da in diesem Bereich ein straßenbegleitender Radweg durch das Straßenbauamt geplant wird.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Privatstraßen. Für die Abfallentsorgung sind Flächen mit Fahrrechten zugunsten der Entsorgungsunternehmen festgesetzt worden.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist zwischen der B 105 und den Baugebieten eine private Parkfläche festgesetzt worden.

Es ist von folgendem Stellplatzbedarf auszugehen:

1. Sondergebiet Bauernmarkt

1 Stellplatz pro 30 bis 40 m² Nutzfläche

(geschätzter Wert, wegen der besonderen Verkaufsform liegen Vergleichswerte nicht vor)

Fläche des SO 1: 24.500 m²

24.500 m² x GRZ 0,8 = 19.600 m² x 70 % Nutzfläche: 13.720 m²: 343 bis 457 Stellplätze

2. Sondergebiete Freizeitmarkt

1 Stellplatz je 50 bis 70 m² Nutzfläche

Fläche für gewerbliche-/Freizeitnutzung: 40.000 m²

40.000 m² x GRZ 0,6 = 24.000 m² x 70 % Nutzfläche: 16.800 m²: 240 bis 336 Stellplätze

Stellplatzbedarf gesamt: 583 bis 793 Stellplätze

Stellplatzfläche vorhanden : 21.500 m²

bei 25 m² / Stellplatz beträgt das

Stellplatzangebot

860 Stellplätze

Im Rahmen der nachfolgenden technischen Planung sind die notwendigen Stellflächen für Busse sowie die behindertengerechten Stellflächen auszuweisen.

Die Erschließung der sonstigen Sondergebiete „Freizeitmarkt“ erfolgt über Mischverkehrsflächen. Eine Befahrbarkeit soll nur für eine Freizeitbahn sowie für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zugelassen werden.

3.6 technische Infrastruktur

3.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Gemeinde Rövershagen.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind folgende Systeme nutzbar:

- Wasserhochtank 10 m³
- Wasserbrunnen 60 m³/h
- Wandhydranten im Bauernmarkt, 4 Stck. unter Druck stehend
- Feuerlöschteich hinter der Festscheune 150 m³
- Hydrant an der Straße Purkshof 24 m³/h

Damit kann eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Nach dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans ist die Beseitigung des Feuerlöschteiches hinter der Festscheune vorgesehen. Dafür soll eine neue Wasserfläche innerhalb des Baugebietes SO/FM 4 geschaffen werden. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 ist in diesem Gebiet die Herstellung einer Wasserfläche bis zu einer Größe von 1.500 m² zulässig. Damit kann auch zukünftig eine ausreichende Löschwasserversorgung gesichert werden.

3.6.2 Abwasserableitung und -behandlung

Der jetzige Erlebnishof ist zentral erschlossen und entwässert in Richtung Kläranlage Rövershagen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu untersuchen, ob die zusätzlich zu erwartende Abwassermenge ebenfalls über das vorhandene System entwässert werden kann.

Das anstehende unbelastete Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen auf den Grundstücken versickert werden. Ggf. könnte hierfür der angrenzende Bauerngarten mit verwendet werden. Soweit eine Versickerung aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan für die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 LWaG zu beantragen.

3.6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird aus dem Stromversorgungsnetz der E.ON edis AG abgesichert. Für die zusätzliche Bebauung sind Netzerweiterungen notwendig. Derzeitig wird der Stromanschluss verändert indem ein Mittelspannungsanschluss hergestellt und eine kundeneigene Trafostation errichtet wird.

3.6.4 Gasversorgung

Die Ortslage Purkshof ist an das Gasversorgungsnetz der E-ON Hanse AG angebunden. Im Bereich der Straße Purkshof befinden sich Mitteldruckgasleitungen und Hausanschlussleitungen. Für die Sondergebiete SO 2 bis SO 4 ist eine Erweiterung des Gasnetzes bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Die vorhandenen Gasleitungen dürfen mit Ausnahme des unmittelbaren Kreuzungsbereichs nicht mit Asphalt/Beton oder ähnlichen Materialien überbaut werden. Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie im Rahmen zukünftiger Bebauung und Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände zu vorhandenen Gasleitungen einzuhalten. Die vorhandenen Gasleitungen dürfen in ihrer Lage nicht verändert werden. Die Überdeckung darf ebenfalls nicht geändert werden.

Am westlichen Geltungsbereich befindet sich die Erdgashochdruckleitung Öftenhåven-Gelbensande-Rövershagen. Die Leitung hat einen beidseitigen Schutzbereich von 2,0 m. Im Bebauungsplan sind mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsunternehmens zu belastenden Flächen festgesetzt worden.

3.6.5 Telekommunikation

Die Ortslage Purkshof ist telekommunikationsseitig vollständig erschlossen. Für die Erweiterungsflächen (SO 2 bis SO 4) ist die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

3.6.6 Müllentsorgung / Abfallwirtschaft

Die Gemeinde Rövershagen ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Bad Doberan angeschlossen. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Bad Doberan und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung sind in den hinteren Grundstücksbereichen der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 Flächen mit Fahrrechten zugunsten der Entsorgungsunternehmen festgesetzt worden. Die Fahrrechte haben eine Breite von jeweils 6,0 m. Am Ende sind Wendeanlagen mit einem Durchmesser von jeweils 20 m festgesetzt worden.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt der Begründung gesondert als Anlage bei.

4.2 sonstige Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung sind umfassend im Umweltbericht erörtert worden. Mit der Umsetzung der Planung wird sich darüber hinaus das touristische Angebot und damit auch der Bekanntheitsgrad der Gemeinde Rövershagen erhöhen. Die Belebung des Tourismus wird positive Effekte auch in anderen Bereichen nach sich ziehen (Beherbergung, Kleinhersteller, Dienstleistungsbereich).

5. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Belange des Verkehrs

Die Belange des Straßenbauamtes Güstrow sind wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

1. Die Bundesstraße B 105 einschließlich der 20 m Anbauverbotszone ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen worden
2. Die geplante Werbeanlage wird so weit in westliche Richtung verschoben, dass der 40 m Baubeschränkungsbereich zur B 105 nicht mehr betroffen ist

Die Planungshoheit für die B 105 obliegt dem Bund. Das Straßenbauamt plant einen straßenbegleitenden Radweg westlich der B 105. Um die Ausbauabsichten zu ermöglichen ist die 20 m Anbauverbotszone aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden.

Verkaufsflächengröße

Im Rahmen der weiteren planerischen Arbeiten am Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Rövershagen sind die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten grundsätzlich überarbeitet worden. Bei der weiteren Detailplanung hat sich herausgestellt, dass sich mit den raumordnerischen Vorgaben von 2.000 m² Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes „Bauernmarkt“ und 50 m² für Läden innerhalb der Sondergebiete „Freizeitmarkt“ das Bauernmarkt - Konzept nicht wie geplant verwirklichen lässt. Durch die Verbindung zwischen Produktion, Freizeitvergnügen und Einkaufen sind größere Flächen erforderlich, als dieses bei herkömmlichen Verkaufseinrichtungen oder reinen Freizeiteinrichtungen der Fall wäre. So ist die Integration von Informationsflächen zur Veranschaulichung der Produkte und deren Herstellung innerhalb der Verkaufsflächen vorgesehen.

Die Warendichte und der Bekanntheitsgrad der Waren unterscheiden sich deutlich von den Sortimenten eines Discounters oder Vollsortimenters und erhöhen dadurch die Verweildauer des Kunden auf den Verkaufsflächen. Der Erlebniseinkauf ist nicht auf maximalen Umsatz pro m² Verkaufsfläche ausgerichtet, sondern muss deutlich mehr Raum für Aufenthalt, Erlebnis und Information zur Verfügung stellen. Der geringere Bekanntheitsgrad der Waren und die besondere Qualität (ökologische Fertigung, Verzicht auf übliche Inhaltsstoffe) erhöhen den Personaleinsatz für Präsentation und Beratung.

Die im juristischen Sinne definierte Verkaufsfläche harmoniert nicht mit der besonderen Form der Warenpräsentation im Bauern- bzw. Freizeitmarkt. Aus diesem Grunde ist auf die Festsetzung der Verkaufsfläche verzichtet worden. Gleichzeitig ist bei der Definition der Warensortimente stärker als bisher der Bezug zum Bauernmarkt-Konzept hergestellt worden. Verbrauchermärkte, Food- und Non Food Discounter, Fachmärkte und Fachgeschäfte aller Art sowie SB Warenhäuser und Sonderpostenmärkte sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Damit werden negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich bzw. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen. In den Sondergebieten „Freizeitmarkt“ ist der Verkauf der dort hergestellten Waren zulässig. Damit wird verhindert, dass sich durch Agglomeration großflächiger Einzelhandel bildet.

Weiterhin ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass die Summe der Verkaufsflächen in den Sondergebieten SO 2 bis SO 4 der Summe der Produktionsflächen in diesen Gebieten deutlich untergeordnet sein muss. Damit werden die raumordnerischen Belange im Bebauungsplan berücksichtigt bei gleichzeitigem individuellem Freiraum für die Gestaltung der einzelnen Objekte.

Gartenbaufläche/Streuobst- und Wildblumenwiese

Als Ergänzung der festgesetzten Baugebiete soll in einem ca. 5,2 ha großen Bauerngarten die Möglichkeit geschaffen werden, landwirtschaftliche Produkte selbst zu ernten (Blumen, Obst, Gemüse). Die Fläche hierfür ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Die festgesetzte Fläche dient gleichzeitig dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Vorentwurf des Bebauungsplans war die Option offengehalten worden, innerhalb der Randbegrünungen Lärmschutzwände/-wälle zu errichten, um die Ortslage Purkshof vor eventuell auftretendem Lärm ausreichend zu schützen. Zwischenzeitlich ist gutachterlich nachgewiesen worden, dass aufgrund der Entfernung möglicher Lärmquellen zu den zu schützenden Nutzungen, Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan auf Festsetzungen zum Immissionsschutz verzichtet.

Einbeziehung der Landarbeiterunterkünfte

Mit der Einbeziehung der Landarbeiterunterkünfte in die Planung von „Karl's Erlebnisdorf“ hat sich die Gemeinde bereits bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplans, im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten gleichlautenden Forderung der unteren Bauaufsichtsbehörde beschäftigt. Das Abwägungsergebnis ist auch analog für den Bebauungsplan Nr. 6 gültig.

Die Größe der im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Sondergebiete war Gegenstand des bisherigen Aufstellungsverfahrens und ist u.a. mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und der Hansestadt Rostock abgestimmt worden. Eine Einbeziehung der Fläche der bisherigen und neu errichteten Unterkunftsgebäude in die festgesetzten Sondergebiete würde gegenüber dem bisherigen Abstimmungsergebnis erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für den Bauern- und Freizeitmarkt, ggf. auch durch spätere Änderung des B-Plans Nr. 6 eröffnen. Es ist zu befürchten, dass einer Vergrößerung der Sondergebiete landesplanerische Belange als auch Belange der Hansestadt Rostock entgegenstehen. Um dies zu vermeiden müsste für die Unterkunftsgebäude ein eigenes Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Eine planmäßige Entwicklung des Bereichs der Unterkunftsgebäude ist jedoch nicht beabsichtigt. Die Unterkunftsgebäude dienen dem Landwirtschaftsbetrieb und sind nach § 35 BauGB zugelassen worden. Eine planmäßige städtebauliche Entwicklung ist nicht vorgesehen. Aus diesen Gründen wird auf die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 verzichtet.

6. FLÄCHENBILANZ

Fläche gesamt	17,22 ha	= 100 %
davon:		
Sondergebiete	6,49 ha	= 37,7 %
SO 1	2,45 ha	
SO 2	1,09 ha	
SO 3	2,26 ha	
SO 4	0,66 ha	
SO 5	0,03 ha	
Grünflächen	7,01 ha	= 40,7 %
öff. Verkehrsflächen	0,29 ha	= 1,7 %
priv. Verkehrsflächen	0,69 ha	= 4,0 %
Mischverkehrsfläche	0,58 ha	= 3,4 %
Parkplatzfläche	2,16 ha	=12,5 %

7. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG9 vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl!) gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggfs. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Gemeinde Rövershagen

Umweltbericht

- zum Bebauungsplan Nr. 06, „Karl´s Erlebnisdorf“ und
- zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage zu Punkt 4.1 der Begründung

Gliederung

1	Einleitung.....	2
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	2
1.2	Methodik der Umweltprüfung.....	2
1.3	Untersuchungsraum.....	3
2	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
2.1	Inhalt und Ziele des Baubauungsplanes.....	3
3	Planerische Vorgaben.....	4
3.1	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock.....	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock.....	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	4
4	Umweltauswirkungen.....	5
4.1	Boden/ Relief.....	5
4.2	Wasser.....	8
4.3	Klima, Luft.....	10
4.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	12
4.5	Schutzgebiete.....	16
4.6	Landschaftsbild.....	16
4.7	Mensch und Gesundheit.....	17
4.8	Kultur- und Sachgüter.....	19
5	Monitoring.....	20
6	Zusammenfassung.....	21
6.1	Inhalt und Ziele des Baubauungsplanes.....	22
6.2	Umweltauswirkungen.....	22
6.3	Ergebnisse der Risikoanalyse.....	24
6.4	Zusammenfassende Bewertung.....	26
7	Literaturverzeichnis.....	27
8	Kartenteil.....	28

Stand: August 2006

Verfasser:



Lämmel Landschaftsarchitektur

Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock

fon (0381) 4 90 99 82, Fax 4 90 99 83

E-Mail: LA@laemmel.de, Internet: www.laemmel.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kai Lämmel – Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ing. Ute Hoffmann – Landschaftsarchitektin

Planverfasser



Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung

Reinhard Böhm, Architekt für Stadtplanung

Barnstorfer Weg 50, 18057 Rostock

Bauleitplanung:

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm
Dipl.-Ing. Wilfried Millahn

fon 0381/ 3 77 06 41, fax 3 77 06 59

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Rövershagen hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Karl's Erlebnisdorf“ beschlossen. Hintergrund ist die Erweiterung der touristischen Infrastruktur des bestehenden 'Erlebnishofes'.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach § 2 BauGB Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. „...Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden verlangt werden kann“.

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren. Zunächst wird der heutige Zustand des Raumes beschrieben, dazu gehören die naturräumlichen und geologischen Grundlagen, die klimatischen und hydrologischen Verhältnisse, die Pflanzen- und Tierwelt, Landschaftsbild und der Mensch. Die Schutzgüter werden nach ihrer Bedeutung bewertet. Anschließend werden die bei der Umsetzung des B-Planes entstehenden Auswirkungen untersucht und geprüft, ob sich daraus erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen für die Umwelt ergeben.

1.2 Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen sind zu beschreiben und zu bewerten. Dies erfolgt nach dem Prinzip der ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenden Risikoeinschätzung.

Die Untersuchung erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit werden die folgenden Arbeitsschritte für jedes Schutzgut aufeinanderfolgend dargestellt.

Arbeitsschritte:

1. Bestandsaufnahme der erheblich beeinflussten Aspekte
2. Bewertung der Leistungsfähigkeit und der Empfindlichkeit der Schutzgüter
3. Ermittlung der Vorbelastungen, damit Status-quo-Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Darstellung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, getrennt nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen
5. Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung, Bewertung des Risikos einer Beeinträchtigung der Schutzgüter
6. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
7. Beschreibung eventueller Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Bewertung des Risikos erfolgt in einer dreistufigen Skala mit hoch – mittel – gering. Das ökologische Risiko wird anhand einer Verflechtungsmatrix zwischen der Wertigkeit der Schutzgüter und der Auswirkungen des Vorhabens bestimmt.

Intensität der Auswirkungen	Wertigkeit des Schutzgutes		
	hoch	mittel	gering
hoch	hohes Risiko	hohes Risiko	mittleres Risiko
mittel	hohes Risiko	mittleres Risiko	geringes Risiko
gering	mittleres Risiko	geringes Risiko	geringes Risiko

Tabelle 1-1: Regelmatrix zur Bestimmung des ökologischen Risikos

1.3 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist für die einzelnen Schutzgüter je nach den im allgemeinen zu erwartenden Auswirkungen unterschiedlich. Für das Planvorhaben kann der Untersuchungsraum zu den Themen Boden, Wasser, Klima und Arten und Lebensräume auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt werden.

Für das Landschaftsbild ist entsprechend der Sichtbarkeit ein größerer Raum zu untersuchen. Das gilt auch für das Schutzgut Mensch, da hier vorrangig Lärmemissionen durch den Verkehr eine Rolle spielen.

2 Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Inhalt und Ziele des Baubauungsplanes

Zur wirtschaftlichen Festigung des bestehenden Erlebnishofes und zur Stärkung der touristischen Aktivitäten ist vorgesehen, Karl's Erlebnishof zu erweitern und um neue Funktionen zu ergänzen. So sollen auf der Fläche zwischen dem bisherigen Bauernmarkt und dem nördlich gelegenen saisonalen Unterkunftsgebäuden neue Erlebnis- und Freizeitangebote entstehen.

Durch die Verbindung zwischen Produktion, Freizeitvergnügen und Einkaufen sind größere Flächen erforderlich, als dieses bei herkömmlichen Verkaufseinrichtungen oder reinen Freizeiteinrichtungen der Fall wäre. Zusammen mit der langfristigen Zielstellung, bezogen auf die nächsten 10 bis 15 Jahre, begründet sich so die vorgesehene Flächeninanspruchnahme von ca. 13 ha.

Nordwestlich der neuen Bauflächen wird sich dann ein Beerenobst-Garten von ca. 5 ha anschließen, der durch entsprechende Maßnahmen hauptsächlich den Ausgleich für den Eingriff darstellt.

Die Fläche des derzeitigen Erlebnishofes unter Einbeziehung der bisher für den Landwirtschaftsbetrieb genutzten Fläche, wird im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet „Bauernmarkt“ festgesetzt. Die Flächengröße beträgt ca. 2,7 ha.

Die nördlich angrenzenden Flächen sollen zu einem Erlebnis- und Freizeitbereich entwickelt werden. Im Bebauungsplan werden hierfür die sonstigen Sondergebiete „Freizeitmarkt“ (SO 2 bis SO 4) festgesetzt. Die Flächengröße beträgt insgesamt 5,1 ha.

3 Planerische Vorgaben

Es erfolgt eine Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes der übergeordneten Fachgesetze und Fachpläne.

3.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Das Untersuchungsgebiet hat keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt. Hingegen ist die Agrarlandschaft, in der sich das Untersuchungsgebiet befindet ein Schwerpunktbereich zur Verbesserung der Strukturvielfalt der Landschaft.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsachse zwischen dem Oberzentrum Rostock und dem Ländlichen Zentralort Rövershagen. Ansonsten befindet sich das Gebiet in keiner 'landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzfläche', aber im südlichen Randbereich des Fremdenverkehrs-entwicklungsraumes des Gebietes 'Rostocker Heide'.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rövershagen wird parallel zum Bebauungsplan geändert. Zur Zeit ist eine Teilfläche gemischte Baufläche, der überwiegende Teil ist aber Fläche für Landwirtschaft. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen des Bebauungsplanes als Sondergebiet definiert.

4 Umweltauswirkungen

4.1 Boden/ Relief

4.1.1 Bestandserfassung

Die Landschaftszone 'Ostseeküstengebiet' erfasst u.a. die Großlandschaft 'Unterwarnowgebiet'. Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Landschaftseinheit 'Toitenwinkel'¹.

Prägend für die Gestalt des großräumigen angrenzenden Gebietes waren die Formungsprozesse des nordischen Inlandeises der pleistozänen Kaltzeiten sowie die Postglaziale Küstendynamik der Ostsee. Besonders das pommersche Stadium der Weichselkaltzeit wird durch die Grundmoränen in der Landschaft charakterisiert. Das Untersuchungsgebiet wird geologisch betrachtet durch Geschiebemergel bestimmt.

Die Mittelmaßstäbige Landwirtschaftliche Standortkartierung (MMK) weist als Standorteinheit für die Ackerflächen im Untersuchungsgebiet staunässe- und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme aus. Als Leitbodenform werden im Untersuchungsgebiet Lehm - Staugley, Tieflehm - Braunstaugley ausgewiesen², diese sind staunass. Die hydromorphe Bewertung beträgt > 40%³.

Bestimmende Bodenart ist 'lehmiger Sand' mit Ackerwertzahlen von 44-50⁴. In westlichen und östlichen Teilbereichen treten 'stark lehmige Sande' mit Ackerwertzahlen von 45-51 hinzu. Der Ackerschätzungsrahmen ermöglicht eine Bodenbewertung nach der Reinertragsverhältniszahlen von 7 bis 100 auf der Grundlage von 9 Bodenarten, 4 Entstehungsarten und 7 Zustandsstufen.

Im Untersuchungsgebiet dominierte vor der Besiedlung/ Bebauung eine ebene bis flachwellige jüngere Grundmoräne, das Relief ist aber kaum bewegt. Das Relief ist weitgehend eben mit einer Höhe von 16 bis 19 m üHN. Das Gelände steigt nach Westen zur Strassentrasse der Bundesstrasse B105 auf 19 m üHN an.

Zum jetzigen Zeitpunkt herrschen landwirtschaftliche und gewerbliche Siedlungs- und Agrarflächen vor.

4.1.1.1 Biotisches Ertragspotential

Das Biotische Ertragspotential charakterisiert das natürliche Vermögen eines Standortes, nachhaltig Biomasse zu produzieren. Flächen mit einem hohen Ertragspotential sollten deshalb vorrangig landwirtschaftlich genutzt werden. Das Ertragspotential hängt von vielen Einflussfaktoren ab, wobei Bodenfaktoren, Wasserverhältnisse und klimatische Größen eine Schlüsselstellung einnehmen. Letztlich führt auch unterschiedliche Nutzung (Forst, Acker, Grünland etc.) zu spezifischen Potentialgrößen.

Die Ermittlung des Biotischen Ertragspotentials erfolgt nach GLAWION in MARKS et al. 1992. Dieses Verfahren arbeitet mit bis zu 13 Einflussgrößen und basiert auf dem Prinzip des Minimumfaktors, d. h. die jeweilige Fläche bekommt den Wert des negativsten Faktors. Die Einflussgrößen Jahresmitteltemperatur, Jahresniederschlag, Frostgefährdung und Erosionsgefährdung konnten nach ihrer Prüfung

¹ LUNG 1996: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock

² MMK 100 Bl. 04 Rostock

³ LUNG: LINFOS light

⁴ Klassenflächenkarte der Reichsbodenschätzung Bl. 1839 Mönchhagen

eliminiert werden, da sie im Planungsgebiet nicht als Minimumfaktoren in Erscheinung treten. Besondere Bedeutung erlangten dagegen Substrateigenschaften (Bodenart, nutzbare Feldkapazität, Nährstoffgehalt) sowie Wasserhaushaltsgrößen (Grund- und Stauwasserflurabstand).

Parameter	Klasse	Wertstufe
Hangneigung	0-2°	5
	>2-7°	4
Bodenart (Bearbeitbarkeit)	sL, LS, IS	5
	S, SI	4
	L, T	3
	Schuttsubstrate	0
Staunässe	> 100 cm	5
	100 cm	4
	40 cm	3
Grundwasserflurabstand	> 200 cm	5
	100 cm	4
	40 cm	2
	20cm	1
Nährstoffangebot	L, T	5
	sL	4
	LS, IS	3
	SI	2
	S, Kies	1
nutzbare Feld- kapazität (nur bei GW > 80 cm)	sL, U	5
	IS, LS, L	4
	T	3
	SI	2
	S, Kies	1

Tabelle 4-1: Bewertungsschema des Biotischen Ertragspotentials für Ackerflächen (aus MARKS et al. 1992, geändert, gekürzt)

Ertragspotential: 0-ungeeignet, 1-sehr gering, 2-gering, 3-mittel, 4-gut, 5-sehr gut

Bei einer Vereinfachung des Bewertungsrahmens auf 3 Stufen ergibt sich für die Ackerflächen der 'lehmigen Sande' als auch der 'stark lehmigen Sande' ein sehr hohes biotisches Ertragspotential.

Auch nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan sind es Böden mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit, es sind keine Grenzertragsböden.

4.1.1.2 Schutzwürdigkeit / Bedeutung

Die Schutzwürdigkeit der Böden ist von der Natürlichkeit bzw. der Intensität der menschlichen Tätigkeit abhängig. Ackerböden zählen aus dieser Sicht zu den weniger schutzwürdigen Böden. Das bedeutet für das Untersuchungsgebiet, dass große Teile nur eine geringe Schutzwürdigkeit aufweisen.

Die gewerblich genutzten, versiegelten Flächen des Erlebnishofes sind nicht schutzwürdig.

4.1.2 Vorbelastungen

Vorbelastungen existieren im Untersuchungsgebiet durch die großflächige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen. Der Untergrund wird durch den häufigen Maschineneinsatz verdichtet. Außerdem besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel.

4.1.3 Auswirkungen des Planvorhabens

Planbereich		Auswirkung auf das Schutzgut	Auswirkungsintensität
Baugebiete	baubedingt	Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge	hoch
		Veränderung des Reliefs durch Bodenauf- und Abtrag	gering
		Veränderung des Bodengefüges durch Schacht und Gründungsarbeiten	mittel
		Veränderung des Bodenwasserhaushaltes	gering
	anlagebedingt	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	mittel
		Veränderung des Bodengefüges durch Bodenauf- und Abtrag	gering
		dauerhafte Veränderung des Reliefs durch Auf- und Abtrag	gering
	betriebsbedingt	Beeinträchtigung des Bodengefüges durch intensive Flächennutzung	gering
Eintrag und Anreicherung von Schadstoffen durch Bewirtschaftung		gering	
Verkehrsflächen	baubedingt	Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge	hoch
		Veränderung des Reliefs durch Bodenauf- und Abtrag	gering
		Veränderung des Bodengefüges durch Schachtarbeiten	mittel
		Veränderung des Bodenwasserhaushaltes	mittel
	anlagebedingt	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	mittel
		Veränderung des Bodengefüges durch Bodenauf- und Abtrag	hoch
		dauerhafte Veränderung des Reliefs durch Auf- und Abtrag	gering
	betriebsbedingt	Eintrag und Anreicherung von Schadstoffen durch Verkehr, Winterdienst	gering
Gewässer	baubedingt	Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge	hoch
		Veränderung des Reliefs durch Bodenauf- und Abtrag	hoch
		Veränderung des Bodenwasserhaushaltes	hoch
	anlagebedingt	keine Auswirkungen	
	betriebsbedingt	keine Auswirkungen	
	Grünflächen	keine Auswirkungen	

Tabelle 4-2: Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Boden

4.1.4 Konfliktanalyse

Besonders intensive Auswirkungen auf den Boden ergeben sich durch die Bebauung und die Verkehrsflächen. Die Böden werden durch Versiegelung, Bautätigkeit und weitere Nutzung dauerhaft verändert und verlieren ihre Funktion. Da sich 2/3 der Neubauung auf Ackerflächen befinden, gehen Böden mit einem hohen Ertragspotential verloren. Der neue Teich für die Rückhaltung des Regenwassers erfordert große Veränderungen im Bodengefüge. Die Eingriffe finden in einem Bereich mit seit langem anthropogen veränderten Böden statt, daher besitzen diese Böden nur eine mittlere Schutzwürdigkeit. Dennoch muss für die Bauflächen von einem hohen ökologischen Risiko ausgegangen werden.

4.1.5 Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf den Boden lassen sich insbesondere durch eine Reduzierung der Versiegelung mindern. Das kann durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien und Bauweisen im Bereich der Stellplätze, Nebenflächen und auch Verkehrsflächen mit einer geringen Nutzungsintensität erfolgen. Zumindest wird damit der Wasser- und Luftaustausch erhalten und die Beeinträchtigung für Bodenlebewesen verringert.

4.1.6 Mögliche Alternativen

Da das Ziel des Bebauungsplanes eine Erweiterung des bestehenden Erdbeerhofes ist, ist die Anordnung der neuen Bebauung zwischen den Hofgebäuden und den 'Unterkünften der Saisonarbeiter' die beste Variante die verbleibenden Ackerflächen im Westen zusammenhängend zu belassen.

4.2 Wasser

4.2.1 Bestandserfassung

4.2.1.1 Grundwasser

Grundwasser als abiotische Landschaftskomponente hat neben seiner Bedeutung als Wasserreservoir für den Menschen ebenso wichtige Funktionen im Naturhaushalt.

Der obere wasserführende Grundwasserleiter ist mit einem Flurabstand > 15 m durch die darüber liegenden Bodenschichten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt.

Stauwasserhorizonte und Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

4.2.1.2 Oberflächenwasser

Im Untersuchungsgebiet ist ein Regenwasserrückhalteteich für das Oberflächenwasser der Parkplätze von ca. 730 m² mit einer Sohlentiefe von ca. 1,0 m vorhanden. Dieses junge Gewässer stellt eine Ausgleichsmaßnahme vorhergegangener Eingriffe dar.

4.2.2 Bewertung

4.2.2.1 Grundwasser

Für die Bewertung des Grundwasserpotentials in Hinblick auf die Auswirkungen des Planvorhabens sind die Grundwasserneubildungsrate und die Geschützttheit des Grundwassers von Bedeutung.

Nach Informationen vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern hat das Untersuchungsgebiet keine nutzbare Grundwasserführung des atmosphärischen Niederschlags⁵. Damit besitzt das Untersuchungsgebiet eine geringe Bedeutung.

Das Grundwasser ist aufgrund der tiefen Lage und der relativ dicht gelagerten überdeckenden Bodenschichten gegenüber eindringenden Schadstoffen geschützt. Die Gefährdung für das Grundwasser ist daher gering.

⁵ LUNG: LINFOS light

Das Gebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung als Trinkwasserreservoir, da keine Schutzzonen ausgewiesen sind.

Insgesamt besitzt das Untersuchungsgebiet in Hinblick auf das Grundwasserpotential nur eine geringe Bedeutung.

4.2.2.2 Oberflächenwasser

Der Regenrückhalte-teich besitzt in seinem jungen Bestand als Oberflächengewässer in seinem jetzigen Bestand noch keine herausragende Bedeutung. Jedoch ist bei weiteren Bilanzierungen der fiktive Wert des Zielbiotops der Ausgleichsmaßnahme - 'Naturnaher Teich' zu bewerten.

4.2.3 Vorbelastungen

Vorbelastungen existieren im Untersuchungsgebiet durch die großflächige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen. Außerdem besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel.

4.2.4 Auswirkungen des Planvorhabens

Planbereich		Auswirkung auf das Schutzgut	Auswirkungsintensität
Baugebiete	baubedingt	Verschmutzung des Grundwassers durch Baubetrieb	gering
		Absenkung des Grundwasserspiegels	keine
		Änderung des Oberflächenwasserabflusses durch Bodenverdichtung, Baustelleneinrichtungen	gering
	anlagebedingt	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	gering
		Absenkung des Grundwasserspiegels	keine
	betriebsbedingt	Verschmutzung des Grundwassers durch Verkehr, Unfälle	gering
Verkehrsflächen	baubedingt	Eintrag von Schadstoffen durch die gärtnerische Tätigkeit	gering
		Verschmutzung des Grundwassers durch Baubetrieb	gering
	anlagebedingt	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	mittel
	betriebsbedingt	Verschmutzung des Grundwassers durch Verkehr, Unfälle	gering
Gewässer	baubedingt	Verlegung	mittel
	anlagebedingt	Keine Auswirkungen	
	betriebsbedingt	Keine Auswirkungen	
Grünflächen	keine Auswirkungen		

Tabelle 4-3: Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Wasser

Während der Bauphase sind nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Bei dem heutigen Stand der Technik ist nur in geringem Umfang mit Verschmutzungen zu rechnen. Grundwasserabsenkungen sind auch kaum zu erwarten, da in den Randbereichen schon Bebauungen vorhanden sind.

Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben sich anlagebedingt durch die Versiegelung und die damit einhergehende Reduzierung der für die Grundwasserneubildung verfügbare Fläche. Die Verkehrsflächen sind generell stärker versiegelt, so dass die Beeinträchtigungsintensität mit gering und mittel bewertet werden.

Das bestehende Oberflächengewässer wird im Zusammenhang mit dem neuen Bebauungsplan verlegt und vergrößert und dann je nach Regenintensität von den versiegelten Flächen bzw. Dachflächen gespeist.

4.2.5 Konfliktanalyse

Entsprechend der Regelmatrix (siehe Tabelle 1-1) ergibt sich für einen Großteil des Untersuchungsgebietes ein geringes bis kein Risiko für das Grundwasser. Lediglich durch die Verkehrsflächen entsteht ein mittleres Risiko durch die Neuversiegelung.

Für die Verlegung/ Vergrößerung des Oberflächengewässer ergibt ein mittleres Risiko.

4.2.6 Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser lassen sich insbesondere durch eine Reduzierung der Versiegelung mindern. Das kann durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien und Bauweisen im Bereich der Stellplätze, Nebenflächen und auch Verkehrsflächen mit einer geringen Nutzungsintensität erfolgen.

4.2.7 Mögliche Alternativen

In Bezug auf die Auswirkungen sind keine Alternativen sinnvoll zu betrachten.

4.3 Klima, Luft

4.3.1 Bestandserfassung / Bewertung

Der Raum der Gemeinde Rövershagen und somit auch das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Übergangszone zwischen dem vom Atlantik beeinflussten maritimen Klima Westeuropas und dem kontinentalen Klima Osteuropas.

Das Mesoklima im küstennahen Binnenland kennzeichnet sich durch einen relativ ausgeglichenen Gang der Lufttemperatur, starke Luftbewegungen, häufige Wolkenbildung und eine hohe Luftfeuchtigkeit, es herrscht ein maritimes Klima.

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei 592 mm, die minimale Jahressumme bei 426 mm und die maximale Jahressumme bei 884 mm. Die durchschnittliche Jahreslufttemperatur wird mit 8,0°C angegeben. Die Hauptwindrichtung liegt bei West (18,4 %), Südwest (14 %) bis Süd (16,8 %). Auch Südostwinde sind mit 14 % von Bedeutung. Winde mit höheren Geschwindigkeiten kommen vorrangig aus westlichen und nordwestlichen Richtungen. Das Jahresmittel der relativen Luftfeuchte liegt bei 84%.

Das Mikroklima der Ackerflächen des Untersuchungsgebietes ist aufgrund der vorhandenen Nutzung und Vegetation als Kaltluft-Entstehungsgebiet einzuordnen. Solche Flächen produzieren aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung ca. 10-12 m³ Kaltluft je m² und Stunde.

Die schon bebauten und versiegelten Flächen des Untersuchungsgebietes entsprechen trotz der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung dem des Stadtklimas. Das heißt die Wechselwirkung mit der Bebauung und deren Auswirkungen (einschließlich der Abwärme und den Emissionen von luftverunreinigenden Stoffen) modifizierte Klima. In bebauten Gebieten herrscht gegenüber dem Freiland lokal verändertes Klima. In Abhängigkeit von der Bebauungsart und -dichte, dem Wärmespeichervermögen der verwendeten Baustoffe, dem Ausmaß der Bodenversiegelung sowie der Emission von Abgasen, Aerosolen und Abwärme kommt es lokal zu einer Beeinflussung von Wind, Temperatur und Luftfeuchte.

Das Untersuchungsgebiet weist nur eine geringe Empfindlichkeit auf, da es innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Luftstauungen gibt, im näheren Umfeld ausreichende Kaltluft-Entstehungsgebiete vorhanden sind und die Lufthygiene aufgrund der ständigen Luftbewegungen immer ausreichend sein wird.

4.3.2 Vorbelastungen

Spezifische Daten zu Luftqualitäten und ggf. Umweltverschmutzungen sind für das Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Allgemein ist zu sagen, dass eventuelle Schadstoffe hauptsächlich durch den Kfz-Verkehr sowie durch bestimmte gewerbliche Nutzungen (Kaffee- und Bäckerei, Imbissstände, Heizungsanlage) erzeugt werden. Diese sind aber in verträglichen Dimensionen und nicht einflussnehmend auf das Untersuchungsgebiet.

4.3.3 Auswirkungen des Planvorhabens

Planbereich		Auswirkung auf Schutzgut	Auswirkungsintensität
Baugebiete/ Verkehrsflächen	baubedingt	Luftverunreinigung durch Abgase, Stäube, Gerüche u.a. von Baumaschinen und -arbeiten	gering
		Veränderung Luftaustausch durch bodenbearbeitende Bautätigkeiten	gering
	anlagebedingt	Veränderung der Temperaturverhältnisse durch zusätzliche Versiegelung	mittel
		Veränderung Kaltluftproduktion durch Bebauung	mittel
		Luftverunreinigungen durch Heizungs- bzw. Lüftungsanlagen	gering
	betriebsbedingt	Luftverunreinigung durch zusätzlichen Verkehr	mittel
Luftverunreinigungen durch Heizungs- bzw. Lüftungsanlagen		gering	

Tabelle 4-4: Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft

4.3.4 Konfliktanalyse

Das Schutzgut Klima/ Luft wird durch das geplante Vorhaben mittelmäßig beeinträchtigt, die Flächen, auf denen bau- und anlagenbedingt eine mittlere Beeinträchtigungsintensität stattfindet, stellen auch den größten Teil vom gesamten Untersuchungsgebiet dar.

Von der Erweiterung des Erdbeerhofes sind die dem Freilandklimatop zuzurechnenden Offenlandflächen betroffen. Dieses Klimatop wird aufgrund des niedrigen Bewuchses mit einer mittleren Bedeutung als Kaltluftproduzent eingestuft. Als bioklimatische Ausgleichsfläche haben die Ackerflächen nur eine geringe Bedeutung, weil die Mikrokimate keine große Variation aufweisen.

Insgesamt ist bei der geringen Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes und den mittleren Beeinträchtigungsintensitäten ein geringes ökologisches Risiko festzustellen.

4.3.5 Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

Da es hauptsächlich in den Baugebieten zu Beeinträchtigungen kommt, sind hier auch zur Verbesserung des Mikroklimas Bepflanzungen des 'Angers' und der Grundstücksflächen und die Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Minimum notwendig.

4.3.6 Mögliche Alternativen

Standortalternativen um die Ortslage Purkshof herum hätten alle den Charakter der Offenlandflächen und wären somit ebenso Kaltluftentstehungsgebiete wie das Untersuchungsgebiet auch. Somit sind keine wirklichen Alternativen vorhanden. Hingegen ist die derzeitige Standortwahl verbindend zwischen den bestehenden baulichen Strukturen und parallel zur Strasse günstiger, als wenn sie in einer Senke und damit in einem Staugebiet geplant gewesen wäre.

4.4 **Arten und Lebensgemeinschaften**

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume und hat keinerlei besondere oder herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplanes erfolgt anhand der Biotoptypen.

4.4.1 Bestandserfassung

4.4.1.1 **Heutige potentielle natürliche Vegetation**

Die heutige potentielle natürliche Vegetation stellt die Vegetation dar, die sich auf einem Standort bei einer sofortigen Beendigung des menschlichen Einflusses einstellen würde.

Die offenen Flächen der Gemeinde Rövershagen sind wie für den überwiegenden Teil der Region Mittleres Mecklenburg – Rostock subatlantische Buchenmischwälder mit reicher Bodenflora und einer strukturierten Baumschicht typisch. Sie besiedeln Lehm- und Mergelböden der Jungeiszeitlichen Moränenlandschaft. Im küstennahen Bereich auf grundwasserbeeinflussten Lehmböden siedelt bevorzugt der edellaubholzreiche Buchenwald (Fraxino-Fagetum) an.

4.4.1.2 **Aktuelle Vegetation – Biotoptypen**

Code-Nr. ⁶	Beschreibung	Biotop-Code ⁶	§ 20 ⁷	BWB ⁸	FFH-RL ⁹
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum Neu angepflanzte Lindenbäume	BBJ			
5.6.7	Regenrückhalt-Gewässer Junge Ausgleichsmaßnahme, Sammlung des Oberflächenwassers vom Parkplatz	SYS			
12.1.2	Lehmacker Zur Zeit mit Mais und Wintergerste bestellt	ACL			
12.2.2	Erdbeer- und Blumenfeld Zum Selbstpflücken, direkt zwischen Parkplatz und Kreuzungspunkt der B 105	AGG			
13.3.2	Artenarmer Zierrasen Zum Gebrauch für Großveranstaltungen	PER			
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt Erschließungswege zwischen den bestehenden Funktionsbereichen	OVW			
14.7.5	Strasse Haupterschließung der Ortslage Purkshof	OVL			
14.7.6	Bundesstrasse B105	OVB			

⁶ nach LUNG 1998: Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände

⁷ Biotoptypen, die nach § 20 LNatG M-V geschützt sind

⁸ BWB – weiterer besonders wertvoller Biotoptyp nach LUNG 1998

⁹ im Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführter Biotoptyp

Code-Nr. ⁶	Beschreibung	Biotop-Code ⁶	§ 20 ⁷	BWB ⁸	FFH-RL ⁹
	Grenzt westlich an das B-Plangebiet				
14.7.9	Gleisanlage Feldbahn als Besucherattraktion	OVE			
14.8.2	Gewerbegebiet Flächen des bestehenden Karl's Erdbeerhofes, incl. Ausstellungs-, Park-, Grün- und Spielplatzflächen	OVB			
14.10.2	Bodendeponie Bodenaushub als Rodel-Rampe modelliert	OSD			

Tabelle 4-5: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

4.4.1.3 Fauna

Da die vorhandenen Biotoptypen anthropogen entstanden bzw. beeinflusst sind, werden sich auch eventuell auftretende faunistischen Bestände an die Nähe zum Menschen orientieren.

Im Rahmen des Bebauungsplanes kann es zum Abriß bzw. Umbau einzelner Gebäude kommen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Doberan fordert hierfür den Nachweis, daß besonders geschützte Fledermäuse von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen sind.

An den Kartiertagen 28., 29. Juni und 27. Juli 2006 wurden auf KARL'S ERDBEERHOF RÖVERSHAGEN drei zum zeitnahen Abriß bzw. Umbau vorgesehenen Gebäude auf Fledermausvorkommen untersucht. Hierbei kamen zwei effiziente Untersuchungsmethoden zur Anwendung.

An den untersuchten Gebäuden konnten keine Fledermausvorkommen nachgewiesen werden.

Quartierverdacht besteht jedoch für das zentrale Ausstellungs- und Verkaufsgebäude, an dem es aber keine baulichen Veränderungen geben soll. Hier konnten am Morgen des 27. Juli 2006 mehrfach Aktivitäten von Zwergfledermäusen (fliegende und balzende Tiere) festgestellt werden, die auf dortige Quartiere hindeuten.

Ein Vorkommen von Brutvögeln in der isoliert liegenden Blumen-Fläche zwischen dem Parkplatz, dem Kreuzungsbereich und der Bundesstrasse B 105 kann ausgeschlossen werden. Außerdem erfolgt auf dieser Fläche keine Nutzungsänderung mit dem Bebauungsplan.

4.4.2 Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt Biotoptypenbezogen anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999). Dabei werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Informationen folgende Kriterien herangezogen:

⇒ Repräsentanz

- Vorkommen von Biotopen mit repräsentativer, bundes- landes- oder regionalweiter, besonders naturraumtypischer Ausstattung

⇒ Naturnähe

- Natürlichkeit, naturnahe Ausprägung des Biotops
- gute Ausprägung eines halbnatürlichen Biotops
- Nutzungsformen

⇒ Seltenheit und Gefährdung von Biotoptypen

- Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland

- ⇒ Zeitraum der Wiederherstellbarkeit
 - Regenerationsfähigkeit
- ⇒ Komplexität
 - Struktur- und Habitatreichtum
 - Vielfältige Standortverhältnisse
 - Typische Zonierung von Biotoptypen
 - Trophie- und Feuchtestufe
- ⇒ Vernetzungsgrad
 - Verbund-, Trittstein- und Vernetzungsfunktion
 - Biotop mit Brut-, Rast- und Nahrungsfunktion ziehende Vogelarten
 - Reviere von Arten mit großen Besiedelungsarealen.

Die Bewertung der Kriterien erfolgt anhand einer 4-stufigen Skala von 1 – gering bis 4 – sehr hoch.

Code-Nr.	Beschreibung	Gesetzlicher Schutz			Standardkriterien			Gesamtwert	
		§ 20	BWB	FFH-RL	Regenerations- Fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen	Vernetzungs- Funktion	aus den Standardkriterien	Ansatz Wertstufe
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum				1	-	1	-	1
5.6.7	Junges Regenrückhalte-Gewässer				1	-	1	-	1
12.1.2	Lehmacker				2	-	1	-	1
12.2.2	Erdbeer- und Blumenfeld				2	-	3	-	3
13.3.2	Artenarmer Zierrasen				0	-	1	-	0
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt				0	-	0	-	0
14.7.5	Strasse				0	-	0	-	0
14.7.6	Bundesstrasse B105				0	-	0	-	0
14.7.9	Gleisanlage				0	-	0	-	0
14.8.2	Gewerbegebiet				0,2	-	0,2	-	0,2
14.10.2	Bodendeponie				0	-	0,3	-	0,3

Tabelle 4-6: Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Regenerationsfähigkeit	
1	1 – 25 Jahre
2	25 – 50 Jahre
3	50 – 150 Jahre
4	> 150 Jahre
Rote Liste der Biotoptypen der BRD	
1	derzeit vermutlich keine Gefährdung
2	gefährdeter Biotoptyp
3	stark gefährdeter Biotoptyp
4	Biotoptyp vollständig vernichtet, von vollständiger Vernichtung bedroht oder potentiell gefährdet
Vernetzungsfunktion	
1	geringe Bedeutung des Biotops für die räumliche Verbund- und Trittsteinfunktion
2	mittlere Bedeutung des Biotops für die räumliche Verbund- und Trittsteinfunktion
3	hohe Bedeutung des Biotops für die räumliche Verbund- und Trittsteinfunktion
4	sehr hohe Bedeutung des Biotops für die räumliche Verbund- und Trittsteinfunktion

Tabelle 4-7: Kriterien der Biotopbewertung

4.4.3 Vorbelastungen

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bestehen Vorbelastungen. Wesentliche Quelle sind die Intensivnutzungen der Agrarflächen und die gewerbliche Nutzung des Erdbeerhofes.

4.4.4 Auswirkungen

Planbereich		Auswirkung auf das Schutzgut	Auswirkungsin- tensität
Baugebiete	baubedingt	Vernichtung von Arten und Lebensgemeinschaften durch die Baustellen, Verkehr	hoch
		Begünstigung von Arten, die an urbane Standorte angepasst sind	mittel
	anlagebedingt	Vernichtung von Lebensraum von Pflanzen und Tieren durch Versiegelung und Nutzungswandel	hoch
		Begünstigung von Arten, die an urbane Standorte angepasst sind	mittel
Verkehrsflächen	baubedingt	Vernichtung von Arten und Lebensgemeinschaften durch die Baustellen, Verkehr	hoch
	anlagebedingt	Vernichtung von Lebensraum von Pflanzen und Tieren durch Versiegelung	hoch
		Begünstigung von Arten, die an urbane Standorte angepasst sind	mittel
Gewässer	baubedingt	Verlegung	mittel
	anlagebedingt	Keine Auswirkungen	
	betriebs- bedingt	Keine Auswirkungen	
Grünflächen	keine Auswirkungen		

Tabelle 4-8: Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

4.4.5 Konfliktanalyse

Kartierungen für Fledermäuse sind grundsätzlich Augenblickbetrachtungen. Quartierverändernde Baumaßnahmen im näheren Umfeld des Erdbeerhofs (wie z.B. Gebäudesanierungen oder -abriß) können bereits Quartierverluste nach sich ziehen, die ein „Umsiedeln“ der Tiere an benachbarte Gebäude bewirken können. Hiermit würden die gewonnenen Ergebnisse dann kaum noch Aktualität besitzen. Es wird demnach empfohlen, das Vorhaben möglichst zeitnah zu realisieren.

Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere der Agrarflächen. Davon sind vorrangig zusammenhängende intensivgenutzte Flächen betroffen, die ökologisch betrachtet eine geringe Wertigkeit besitzen. Im gesamten Bereich der geplanten Bebauung ist daher von einem geringen ökologischen Risiko in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen.

4.4.6 Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Durch Bepflanzung der Straßen und der freien Grundstücksflächen und die Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Minimum können neue Lebensräume geschaffen werden. Bei der Pflanzenverwendung sollen einheimische Sträucher, teilweise auch Vogelnährgehölze verwendet werden. Bei einer extensiven Pflege der Rasenflächen kann sich ein Lebensraum für Insekten und Schmetterlinge entwickeln.

Die Verlegung und Erweiterung des Regenrückhalte-Gewässers ist so vorzunehmen, dass erst die neue Anlage fertiggestellt wird und dann der Bestand behutsam und unter Beachtung gewisser Fortpflan-

zungzeiten aufgefüllt wird. Somit kann eine Übersiedlung der möglichen Amphibien-Vorkommen realisiert werden.

Für den möglichen Fledermausbestand sollten Umbauten an Gebäuden in den nächsten Jahren in den sensiblen Monaten Mai bis Juli im Sinne der Vermeidung und Minimierung möglichst vermieden werden.

Zur Förderung gebäudebewohnender Fledermausarten sollte bei Umbau- und Sanierungsarbeiten stets auf den Erhalt und die Schaffung nutzbarer Quartierspalten insbesondere zwischen Dachhaut und Mauerwerk geachtet werden.

4.4.7 Mögliche Alternativen

Es sind keine Alternativen vorhanden.

4.5 Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet ist mit keinem internationalem oder nationalem Schutzstatus belegt.

Innerhalb des Gebietes sind auch keine geschützten Biotope erfasst.

4.6 Landschaftsbild

4.6.1 Bestandserfassung/ Bewertung

Der Untersuchungsraum für das Landschaftsbild geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, da eine optische Wirkung auch aus größerer Entfernung möglich ist. Durch vorhandene Siedlungs- und Gehölzstrukturen sind teilweise Sichteinschränkungen in die weite Landschaft gegeben.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit für das Landschaftsbild. Es befindet sich weiterhin in einem Schwerpunktbereich zur Verbesserung der Strukturvielfalt der Landschaft.

Die landschaftliche Raumeinheit wird durch industrielle Stadtrandnähe von Rostock geprägt.

Die bestehenden großen Dachflächen, sind mit ihren strahlenden Werbezügen für den Erdbeerhof weithin sichtbar.

Zur Bundesstrasse ist die bestehende Hofanlage sehr offen und werbewirksam einsehbar. Die funktional ausgerichteten Unterkünfte der Saisonarbeiter sind durch die Heckenstrukturen schon einigermaßen eingegrünt.

4.6.2 Vorbelastungen

Im westlichen Nahbereich befinden sich 2 Windenergieanlagen und ein Sendemast. Im weiteren Wirkungsbereich dominieren die vielen Windkraftanlagen bei Bentwisch, die sich durch die Rotation stark vergrößernd darstellen. Ebenso wirken die Autos der Bundesstrasse B 105, der Zugverkehr, die aufsteigenden Wasserdampfbewegungen des Kühlturmes und die Bewegungen des Flugverkehrs unruhig im Landschaftsbild.

4.6.3 Auswirkungen des Planvorhabens

Planbereich	Auswirkung auf das Schutzgut	Beeinträchtigung

			gungsintensität
Baugebiete/ Verkehrsflächen	baubedingt	Baubewegungen	mittel
	anlagebedingt	Werbung	mittel
	betriebs- bedingt	Häuseranordnung	gering

Tabelle 4-9: Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild

Mit der lockeren und durchgrüntem Einzelhausbebauung des Bebauungsplanes wird eine bauliche Verbindung zwischen den großen Gewerbehallen und den Unterkünften der Saisonarbeiter geschaffen. Die Größe und Dominanz der Gewerbehallen relativieren sich mit der Zunahme der Bauflächen. Die abrundenden und zentralen Neupflanzungen werden sich positiv auf das gesamte Erscheinungsbild dieses angestrebten Dorfcharakters auswirken.

Durch die vielen unterschiedlichen Elemente und Bewegungen im Landschaftsbild wird sich die neue Werbeanlage, bezugnehmend auf eine in der Region anerkannte Gewerbeeinrichtung, neben den bestehenden Gebäude des Erlebnishofes auf den ästhetischen Gesamtwert der gesamten Wirkzone nicht nachteilig auswirken.

4.6.4 Konfliktanalyse

Der Schwerpunkt bei der Auswirkung auf das Landschaftsbild liegt in der großflächigen Veränderung bzw. Zwischenbebauung in die Ackerflächen hinein. Da diese nur eine geringe Empfindlichkeit aufweisen, ist das ökologische Risiko hierfür als gering einzuschätzen.

Da die neue Bebauung an den Bestand anbindet, sind keine Zerschneidungen der Landschaften und keine ungewohnten und besonders störenden Nutzungsintensitäten zu erwarten.

4.6.5 Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahme der visuellen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist eine zukünftige bessere Eingrünung und Abrundung zur Landschaft zu bewerten.

4.6.6 Mögliche Alternativen

Es sind keine Alternativen vorhanden.

4.7 Mensch und Gesundheit

4.7.1 Bestandserfassung/ Bewertung

Bei der Untersuchung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sollten insbesondere die Wohnqualität in Bezug auf Geräuschimmissionen und die Nutzung des Wohnumfeldes für die Erholung betrachtet werden.

4.7.2 Vorbelastungen

Das unmittelbare Wohnumfeld des Erlebnishofes ist bereits durch den zu- und abfließenden Verkehr sowie durch die Aktivitäten auf dem Erlebnishof vorbelastet. Das betrifft auch die Geräuschbelastung durch den Lieferverkehr und durch den jetzigen Landwirtschaftsbetrieb.

4.7.3 Auswirkungen des Planvorhabens

Planbereich		Auswirkung auf das Schutzgut	Beeinträchtigungsintensität
Baugebiete/ Verkehrsflächen	baubedingt	Lärmbelastung durch Baustellenbetrieb und Baufahrzeuge auf die angrenzende Bebauung	hoch
	anlagebedingt	Verlust von Sichtbarrieren, Eröffnung von ungewünschten Einsichten auf das Privatgrundstück	mittel
	betriebs- bedingt	Lärmbelastung durch Zunahme des Fahrzeugverkehrs im Innenbereich	mittel
		Lärmbelastung durch Nutzung	mittel

Tabelle 4-10: Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit

Mit der Attraktivitätssteigerung des Erlebnisdorfes werden sich gleichzeitig mehr Besucher dort aufhalten als bisher. Das wird auch zu einem belebteren Umfeld führen als bisher. Die künftige Bebauung des Erlebnisdorfes rückt außerdem stärker an die Wohnbebauung heran als bisher. Das betrifft insbesondere die unmittelbar benachbarte Bebauung auf der Nordseite der Straße „Purkshof“ sowie die vorhandenen Unterkunftsgebäude. Letztere haben allerdings durch die Lage im Außenbereich einen geringeren Schutzanspruch.

Durch den TÜV NORD wurde eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Erlebnishofes durch den Straßenverkehr und durch das Gewerbe hervorgerufen werden.¹⁰

Auf der Grundlage des B-Planentwurfes, einer Ortsbesichtigung, Angaben zur Verkehrsstärke auf den Starassen sowie Angaben vom Betreiber und eigener Messergebnisse / Literaturangaben wurde ein digitales Rechenmodell erarbeitet.

Die Berechnungen erfolgten für den Prognosezeitraum (nach Realisierung der geplanten Erweiterung) und für den Maximalfall: Tage mit Abendveranstaltungen.

Es wurde ersichtlich, dass Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs an maßgebenden Immissionsorten innerhalb der Ortslage Purkshof Beurteilungspegel von maximal 50,2 dB(A) im Tageszeitraum und von maximal 38,4 dB(A) im Nachtzeitraum erreichen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete des Tag- und Nachtzeitraumes werden damit an allen Immissionsorten innerhalb der Ortslage unterschritten.

An den Unterkünften der Saisonarbeiter werden Beurteilungspegel von maximal 52 dB(A) im Tageszeitraum und von maximal 41,3 dB(A) im Nachtzeitraum durch den Straßenverkehr erreicht. Die Orientierungswerte für Mischgebiete des Tag- und Nachtzeitraumes werden hier ebenfalls an allen Immissionsorten unterschritten.

Gewerbliche Geräuschimmissionen erreichen an maßgebenden Immissionsorten in der Ortslage Purkshof Beurteilungspegel von maximal 44 dB(A) im Tageszeitraum und von maximal 39,5 dB(A) in der lautesten Nachtstunde (bei Abendveranstaltungen) erreicht. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird damit im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten.

An den Unterkünften der Saisonkräfte werden Beurteilungspegel von maximal 48,1 dB(A) tags und von maximal 41,7 dB(A) nachts (bei Abendveranstaltungen) erreicht. Die Orientierungswerte für Mischgebiete wird hier an allen Immissionsorten unterschritten.

Auch die auftretenden Spitzenpegel liegen unterhalb der zulässigen Werte bzw. halten die ein.

¹⁰ Schalltechnische Untersuchungen der örtlichen Immissionsbelastung für die Ortslage Purkshof der Gemeinde Rövershagen - Lärmimmissionen -, TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG, Rostock d. 19.12.2005

4.7.4 Konfliktanalyse

Die Konflikte entstehen hauptsächlich durch die Zunahme des Verkehrs und damit verbunden durch mögliche verkehrliche Konflikte zwischen Besuchern, Lieferfahrzeugen und Bewohnern. Weiterhin wird es zu einer Zunahme der Lärmbeeinträchtigung insbesondere durch Verkehrszunahme, durch Lieferverkehr und durch steigenden Besucherzahlen kommen. Die zu erwartenden Beurteilungspegel unterschreiten aber dennoch die Orientierungswerte der jeweiligen Gebiete.

Demnach ist das Risiko für das Gebiet gering.

4.7.5 Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Durch die Stellung der Baukörper um einen zentralen Platz (Dorfanger) wird eine Abschirmung der geräuschintensiven Bereiche zu den Wohnbereichen in Purkshof erreicht. Der innere Erschließungsring wird weitestgehend verkehrsfrei gehalten. Dadurch werden die möglichen Verkehrsgeräusche weitestgehend vermieden.

Die Wohnbereiche werden durch eine dichte, 8 m breite, Gehölzpflanzung am Rande des Plangebietes abgeschirmt.

Die Anordnung des privaten Parkplatzes erfolgt in der Nähe der B 105. Durch den großen Abstand zur Wohnbebauung wird die Beeinträchtigung weitestgehend gering gehalten. Außerdem wird ein bereits durch die B 105 verlärmter Bereich für die Parkplätze genutzt.

Es erfolgt ein verkehrsgerechter Ausbau der Anbindung an die B 105. Insbesondere sind vorgesehen:

- eine zusätzliche Rechtsabbiegespur auf der B 105 mit einer Aufstelllänge von 30 m und einer Verziehungslänge von 30 m
- die Führung der Fußgänger auf der östlichen Seite der B 105 von der Haltestelle bis zu einem signalisierten Überweg
- eine Aufweitung der Gemeindestraße auf einer Länge von 130 m mit separaten Links- und Rechtsabbiegespuren

Eine Lichtsignalanlage ist vorgesehen.

Dadurch werden sich die Verkehrsverhältnisse sowohl für den Erlebnishof als auch für die Ortslage Purkshof insgesamt verbessern. Außerdem wird sichergestellt, dass der abfließende Verkehr die Ortslage zügig verlassen kann. Das führt zu einer Verringerung der Lärm- und Schadstoffbelastung für die Ortslage Purkshof.

4.7.6 Mögliche Alternativen

Bei einer anderen Anordnung der Baukörper würde die abschirmende Wirkung zu den angrenzenden Wohnbereichen verloren gehen.

Derzeitig sind keine Alternativen zum vorliegenden städtebaulichen Konzept erkennbar.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

5 Monitoring

Mit dem Monitoring geht die Planung und Verantwortung auch nach der Bekanntmachung des Bauleitplans weiter. Die Folgen der verwirklichten Planung sind weiterhin zu beobachten. Weiterhin soll überprüft werden, wie die Maßnahmen zugunsten der Umwelt, die der Plan vorsieht vollzogen werden.

Ein zukünftiger „Beobachtungsschwerpunkt“ sollte der Versiegelungsgrad und die Begrünung sein, geeignete Maßnahmen wären hierfür:

- ⇒ Kontrolle der Veränderung der Flächennutzung und Flächengrößen nach 2 und 4 Jahren
- ⇒ Kontrolle der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen nach 2 und 4 Jahren
- ⇒ Kontrolle der Pflegemaßnahmen und Nutzungsintensitäten der Ausgleichsmaßnahmen

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Rövershagen hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Karl’s Erlebnisdorf“ beschlossen. Hintergrund ist die Erweiterung der touristischen Infrastruktur des bestehenden ‘Erlebnishofes’.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach § 2 BauGB Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. „...Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden verlangt werden kann“.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Dies erfolgt nach dem Prinzip der ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenden Risikoeinschätzung.

Die Untersuchung erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter.

Die Bewertung des Risikos erfolgt in einer dreistufigen Skala mit hoch – mittel – gering. Das ökologische Risiko wird anhand einer Verflechtungsmatrix zwischen der Wertigkeit der Schutzgüter und der Auswirkungen des Vorhabens bestimmt.

Intensität der Auswirkungen	Wertigkeit des Schutzgutes		
	hoch	mittel	gering
hoch	hohes Risiko	hohes Risiko	mittleres Risiko
mittel	hohes Risiko	mittleres Risiko	geringes Risiko
gering	mittleres Risiko	geringes Risiko	geringes Risiko

Tabelle 6-1: Regelmatrix zur Bestimmung des ökologischen Risikos

Der Untersuchungsraum ist aufgrund der bestehenden räumlichen Begrenzung für die einzelnen Schutzgüter gleich und entspricht den Grenzen des Bebauungsplangebietes.

Die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird hier nicht noch einmal dargestellt. Die Wertigkeit fließt jeweils in die Risikoanalyse (Kapitel 6.3) ein.

6.1 Inhalt und Ziele des Baubauungsplanes

Zur wirtschaftlichen Festigung des bestehenden Erlebnishofes und zur Stärkung der touristischen Aktivitäten ist vorgesehen, Karl's Erlebnishof zu erweitern und um neue Funktionen zu ergänzen. So sollen auf der Fläche zwischen dem bisherigen Bauernmarkt und dem nördlich gelegenen saisonalen Unterkunftsgebäuden neue Erlebnis- und Freizeitangebote entstehen.

Durch die Verbindung zwischen Produktion, Freizeitvergnügen und Einkaufen sind größere Flächen erforderlich, als dieses bei herkömmlichen Verkaufseinrichtungen oder reinen Freizeiteinrichtungen der Fall wäre. Zusammen mit der langfristigen Zielstellung, bezogen auf die nächsten 10 bis 15 Jahre, begründet sich so die vorgesehene Flächeninanspruchnahme von ca. 13 ha.

Nordwestlich der neuen Bauflächen wird sich dann ein Beerenobst-Garten von ca. 5 ha anschließen, der durch entsprechende Maßnahmen hauptsächlich den Ausgleich für den Eingriff darstellt.

Die Fläche des derzeitigen Erlebnishofes unter Einbeziehung der bisher für den Landwirtschaftsbetrieb genutzten Fläche, wird im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet „Bauernmarkt“ festgesetzt. Die Flächengröße beträgt ca. 2,7 ha.

Die nördlich angrenzenden Flächen sollen zu einem Erlebnis- und Freizeitbereich entwickelt werden. Im Bebauungsplan werden hierfür die sonstigen Sondergebiete „Freizeitmarkt“ (SO 2 bis SO 4) festgesetzt. Die Flächengröße beträgt insgesamt 5,1 ha.

6.2 Umweltauswirkungen

Im folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst dargestellt. Dabei wird nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden und die Intensität in drei Stufen angegeben.

Planbereich		Auswirkung auf das Schutzgut	Auswirkungsintensität
Schutzgut Boden			
Baugebiete	baubedingt	Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge	hoch
		Veränderung des Reliefs durch Bodenauf- und Abtrag	gering
		Veränderung des Bodengefüges durch Schacht und Gründungsarbeiten	mittel
		Veränderung des Bodenwasserhaushaltes	gering
	anlagebedingt	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	mittel
		Veränderung des Bodengefüges durch Bodenauf- und Abtrag	gering
		dauerhafte Veränderung des Reliefs durch Auf- und Abtrag	gering
	betriebsbedingt	Beeinträchtigung des Bodengefüges durch intensive Flächennutzung	gering
		Eintrag und Anreicherung von Schadstoffen durch Bewirtschaftung	gering
Verkehrsflächen	baubedingt	Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge	hoch
		Veränderung des Reliefs durch Bodenauf- und Abtrag	gering
		Veränderung des Bodengefüges durch Schachtarbeiten	mittel
		Veränderung des Bodenwasserhaushaltes	mittel
	anlagebedingt	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	mittel
		Veränderung des Bodengefüges durch Bodenauf- und Abtrag	hoch

Planbereich		Auswirkung auf das Schutzgut	Auswirkungsintensität
		dauerhafte Veränderung des Reliefs durch Auf- und Abtrag	gering
	betriebsbedingt	Eintrag und Anreicherung von Schadstoffen durch Verkehr, Winterdienst	gering
Gewässer	baubedingt	Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge	hoch
		Veränderung des Reliefs durch Bodenauf- und Abtrag	hoch
		Veränderung des Bodenwasserhaushaltes	hoch
	anlagebedingt	keine Auswirkungen	
	betriebsbedingt	keine Auswirkungen	
Grünflächen	keine Auswirkungen		
Schutzgut Wasser			
Baugebiete	baubedingt	Verschmutzung des Grundwassers durch Baubetrieb	gering
		Absenkung des Grundwasserspiegels	keine
		Änderung des Oberflächenwasserabflusses durch Bodenverdichtung, Baustelleneinrichtungen	gering
	anlagebedingt	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	gering
		Absenkung des Grundwasserspiegels	keine
	betriebsbedingt	Verschmutzung des Grundwassers durch Verkehr, Unfälle	gering
Eintrag von Schadstoffen durch die gärtnerische Tätigkeit		gering	
Verkehrsflächen	baubedingt	Verschmutzung des Grundwassers durch Baubetrieb	gering
	anlagebedingt	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	mittel
	betriebsbedingt	Verschmutzung des Grundwassers durch Verkehr, Unfälle	gering
Gewässer	baubedingt	Verlegung	mittel
	anlagebedingt	Keine Auswirkungen	
	betriebsbedingt	Keine Auswirkungen	
Grünflächen	keine Auswirkungen		
Schutzgut Klima/ Luft			
Baugebiete/ Verkehrsflächen	baubedingt	Luftverunreinigung durch Abgase, Stäube, Gerüche u.a. von Baumaschinen und -arbeiten	gering
		Veränderung Luftaustausch durch bodenbearbeitende Bautätigkeiten	gering
	anlagebedingt	Veränderung der Temperaturverhältnisse durch zusätzliche Versiegelung	mittel
		Veränderung Kaltluftproduktion durch Bebauung	mittel
		Luftverunreinigungen durch Heizungs- bzw. Lüftungsanlagen	gering
	betriebsbedingt	Luftverunreinigung durch zusätzlichen Verkehr	mittel
		Luftverunreinigungen durch Heizungs- bzw. Lüftungsanlagen	gering
	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften		
Baugebiete	baubedingt	Vernichtung von Arten und Lebensgemeinschaften durch die Baustellen, Verkehr	hoch
		Begünstigung von Arten, die an urbane Standorte angepasst sind	mittel
	anlagebedingt	Vernichtung von Lebensraum von Pflanzen und Tieren durch Versiegelung und Nutzungswandel	hoch

Planbereich		Auswirkung auf das Schutzgut	Auswirkungsintensität
		Begünstigung von Arten, die an urbane Standorte angepasst sind	mittel
Verkehrsflächen	baubedingt	Vernichtung von Arten und Lebensgemeinschaften durch die Baustellen, Verkehr	hoch
	anlagebedingt	Vernichtung von Lebensraum von Pflanzen und Tieren durch Versiegelung	hoch
		Begünstigung von Arten, die an urbane Standorte angepasst sind	mittel
Gewässer	baubedingt	Verlegung	mittel
	anlagebedingt	Keine Auswirkungen	
	betriebsbedingt	Keine Auswirkungen	
Grünflächen	keine Auswirkungen		
Schutzgut Landschaftsbild			
Baugebiete/ Verkehrsflächen	baubedingt	Baubewegungen	mittel
	anlagebedingt	Werbung	mittel
	betriebsbedingt	Häuseranordnung	gering
Schutzgut Mensch und Gesundheit			
Baugebiete/ Verkehrsflächen	baubedingt	Lärmbelastung durch Baustellenbetrieb und Baufahrzeuge auf die angrenzende Bebauung	hoch
	anlagebedingt	Verlust von Sichtbarrieren, Eröffnung von ungewünschten Einsichten auf das Privatgrundstück	mittel
	betriebsbedingt	Lärmbelastung durch Zunahme des Fahrzeugverkehrs im Innenbereich	mittel
		Lärmbelastung durch Nutzung	mittel

Tabelle 6-2: Zusammenstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

6.3 Ergebnisse der Risikoanalyse

6.3.1 Boden

Besonders intensive Auswirkungen auf den Boden ergeben sich durch die Bebauung und die Verkehrsflächen. Die Böden werden durch Versiegelung, Bautätigkeit und weitere Nutzung dauerhaft verändert und verlieren ihre Funktion. Da sich 2/3 der Neubauung auf Ackerflächen befinden, gehen Böden mit einem hohen Ertragspotential verloren. Der neue Teich für die Rückhaltung des Regenwassers erfordert große Veränderungen im Bodengefüge. Die Eingriffe finden in einem Bereich mit seit langem anthropogen veränderten Böden statt, daher besitzen diese Böden nur eine mittlere Schutzwürdigkeit. Dennoch muss für die Bauflächen von einem hohen ökologischen Risiko ausgegangen werden.

6.3.2 Wasser

Entsprechend der Regelmatrix (siehe Tabelle 1-1) ergibt sich für einen Großteil des Untersuchungsgebietes ein geringes bis kein Risiko für das Grundwasser. Lediglich durch die Verkehrsflächen entsteht ein mittleres Risiko durch die Neuversiegelung.

Für die Verlegung/ Vergrößerung des Oberflächengewässer ergibt ein mittleres Risiko.

6.3.3 Klima / Luft

Das Schutzgut Klima/ Luft wird durch das geplante Vorhaben mittelmäßig beeinträchtigt, die Flächen, auf denen bau- und anlagenbedingt eine mittlere Beeinträchtigungsintensität stattfindet, stellen auch den größten Teil vom gesamten Untersuchungsgebiet dar.

Von der Erweiterung des Erdbeerhofes sind die dem Freilandklimatop zuzurechnenden Offenlandflächen betroffen. Dieses Klimatop wird aufgrund des niedrigen Bewuchses mit einer mittleren Bedeutung als Kaltluftproduzent eingestuft. Als bioklimatische Ausgleichsfläche haben die Ackerflächen nur eine geringe Bedeutung, weil die Mikroklimata keine große Variation aufweisen.

Insgesamt ist bei der geringen Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes und den mittleren Beeinträchtigungsintensitäten ein geringes ökologisches Risiko festzustellen.

6.3.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere der Agrarflächen. Davon sind vorrangig zusammenhängende intensivgenutzte Flächen betroffen, die ökologisch betrachtet eine geringe Wertigkeit besitzen. Im gesamten Bereich der geplanten Bebauung ist daher von einem geringen ökologischen Risiko in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen.

6.3.5 Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet ist mit keinem internationalem oder nationalem Schutzstatus belegt.

Innerhalb des Gebietes sind auch keine geschützten Biotope erfasst.

6.3.6 Landschaftsbild

Der Schwerpunkt bei der Auswirkung auf das Landschaftsbild liegt in der großflächigen Veränderung bzw. Zwischenbebauung in die Ackerflächen hinein. Da diese nur eine geringe Empfindlichkeit aufweisen, ist das ökologische Risiko hierfür als gering einzuschätzen.

Da die neue Bebauung an den Bestand anbindet, sind keine Zerschneidungen der Landschaften und keine ungewohnten und besonders störenden Nutzungsintensitäten zu erwarten.

6.3.7 Mensch / Gesundheit

Die Konflikte entstehen hauptsächlich durch die Zunahme des Verkehrs und damit verbunden durch mögliche verkehrliche Konflikte zwischen Besuchern, Lieferfahrzeugen und Bewohnern. Weiterhin wird es zu einer Zunahme der Lärmbeeinträchtigung insbesondere durch Verkehrszunahme, durch Lieferverkehr und durch steigenden Besucherzahlen kommen. Die zu erwartenden Beurteilungspegel unterschreiten aber dennoch die Orientierungswerte der jeweiligen Gebiete.

Demnach ist das Risiko für das Gebiet gering.

6.3.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

6.4 Zusammenfassende Bewertung

Bei Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt muss festgestellt werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben hervorgerufen werden. Das betrifft insbesondere die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und Mensch/Gesundheit. Diese Beeinträchtigungen treten im gesamten Untersuchungsgebiet auf und lassen sich nur bedingt mindern.

Mit der Konzentration der Bebauung an der Bundesstrasse B 105 der Gemeinde Rövershagen wird die Gewerbedichte erhöht und teilweise die Qualität des bestehenden Angebotes erhöht. Insgesamt gesehen ist es eine positive Entwicklung, den Bedarf in schon besiedelten Bereichen abzudecken und damit wertvolle Naturräume zu schonen.

Es ist ein Bereich, in dem nur Schutzgüter mit mittleren bis geringen Wertigkeiten beeinflusst werden.

Mit der Intention, im Nahbereich von Rostock ein Erlebnisschwerpunktraum zu stärken und auszubauen, erscheint das Vorhaben insgesamt verträglich.

7 Literaturverzeichnis

- GASSNER WINKELBRANDT 1990: Umweltverträglichkeitsprüfung in der Praxis, Methodischer Leitfaden; München 1990.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 1998): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, Gülzow 1998
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2003): Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Böden in Mecklenburg-Vorpommern – Abriss ihrer Entstehung, Verbreitung und Nutzung, 2003.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 1996): Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) der Region Mittleres Mecklenburg - Rostock, Gülzow 1996
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 1999): Hinweise zur Eingriffsregelung, 1999
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 1996): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, 1996
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG): Landschaftsinformationssystem (LINFOS light) Mecklenburg-Vorpommern, 2004.
- MARKS; MÜLLER; LESER; KLINK: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögen des Landschaftshaushaltes, Trier 1992
- Pommeranz, Henrik: Untersuchung auf Fledermausvorkommen an ausgesuchten Gebäuden im B-Plan Rövershagen - „Karl's Erdbeerhof“, 17. August 2006
- Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/ Rostock: Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock , Rostock 1994
- Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP), August 2003.
- vhw Landesverband Mecklenburg-Vorpommern: BauGB 2004 - Das Wichtigste für die Praxis in Mecklenburg-Vorpommern, Rostock 13.Oktober 2004
- WEGENER 1991: Schutz und Pflege von Lebensräumen – Naturschutzmanagement -. Jena, 1991.

Gesetze / Verordnungen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) 2004, i.d.F.d.B.v. 27.8.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 EAG Bau vom 24. Juni 2004
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatur-schutzgesetz - **LNatG M-V**) i.d.F.d.B.v. 22.Oktober 2002
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) i.d.F.d.B.v. 25. März 2002
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 21.2.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 18.06.2002

8 Kartenteil

Blatt 1 – Biotop- und Nutzungstypen

Eingriffsbeurteilung ins Landschaftsbild

1 Methodik

Hohe Werbeanlagen zeichnen sich dadurch aus, daß sie – naturschutzfachlich betrachtet vornehmlich, daß Landschaftsbild beeinträchtigen. Als teilweise beleuchtete Elemente beträchtlicher Höhe wirken sie in die Landschaft hinein und mindern damit oftmals ganz erheblich und wegen ihrer Langlebigkeit zugleich nachhaltig den landschaftsästhetischen Wert ihrer Umgebung.

Die Untersuchung der Eingriffsregelung orientiert sich an dem Gutachten „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch mastenartige Eingriffe“ erstellt im Auftrag des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalens (geänderte Fassung 1993).

Jedes Landschaftselement, ob natürliches oder artifizielles, ob mit großem oder geringem ästhetischen Eigenwert, wirkt bei unverstellter Sicht ästhetisch-visuell nicht nur an seinem Standort sondern grundsätzlich auch in die Ferne. Dabei bleibt sein ästhetischer Einfluß, ausgehend vom Vordergrund, in dem noch Details erlebbar sind, über den Mittelgrund bis zum Hintergrund, in dem landschaftliche Großelemente nur noch silhouettenhart wahrgenommen werden, nicht konstant. Vielmehr nimmt er mit zunehmender Entfernung zunächst langsam dann immer schneller ab, um sich schließlich ganz aufzulösen oder an einem Hindernis zu enden.

Vereinfachend lässt sich der gesamte ästhetische Wirkraum in Wirkzonen abnehmenden ästhetischen Einflusses einteilen:

Nahzone, Wirkzone I, Radius von 200 m

Mittelzone, Wirkzone II, Radius von 1.500 m

Fernzone, Wirkzone III, Radius von 10.000 m.

Visuell betrachtet endet die ästhetische Fernwirkung eines Landschaftselements dort, wo andere Elemente (Wald, Siedlung, Gehölz) als Hindernisse den Blick des Betrachters verstellen. Bei genügender Höhe des Elements wird es jedoch in einiger Entfernung hinter dem Objekt wieder sichtbar. Hinter der Verschattungszone nimmt es seine Fernwirkung wieder auf.

Mit der Anbringung werbewirksamer Elemente soll es gelingen, die Auto- und Zugfahrer schon von weitem in den Erlebnishof zu ziehen. Da es sich jedoch um ein max. 20 m hohes hochaufragendes Objekt handelt, kann seine Errichtung auch landschaftsästhetische Beeinträchtigungen nach sich ziehen.

Zur Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen sind die Höhe und die Größe der geplanten Anlage entscheidend.

Die Werbeanlage, die in der Gemeinde Rövershagen entstehen soll, umfasst ein noch undefiniertes Element mit einer max. Standfläche von 10 x 10 m mit einer max. Höhe von 20 m über Geländeoberkante, damit zählt sie zum Typ einer „größeren Werbeanlage“.

Nachdem o.g. Verfahren sind aufgrund der Höhe die Bewertung der Nah- und Mittelzonen ausreichend. Für jede der zwei Wirkzonen wird die Kompensationsteilfläche entsprechend der tatsächlichen Eingriffsflächen, der Empfindlichkeits- und Intensitätswerte und des Wahrnehmungskoeffizienten ermittelt.

2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Bei den Ermittlungen werden die einzelnen Wirkzonen differenziert eingeschätzt.

Die **Wirkzonen I** (R = 200m), diese Zone wird im westlichen Teil von intensiv genutzten Gewerbe-, Garten- und Verkehrsflächen des bestehenden Erdbeerhofes geprägt, dabei ist die ausgebaut und beschriftete Scheune mit einer Firsthöhe von ca. 20 m über Gelände-Oberkante schon sehr dominant. Im östlichen Teil wird die Zone von intensiv genutzten Ackerflächen und der Bahntrasse geprägt.

Die **Wirkzone II** (R 1.500 m) definiert eine Raumeinheit, die im Stadtrandgebiet liegt.

Weithin auffällig geprägt wird diese Zone

- durch die 2 Windkraftanlagen südwestlich von Purkshof,
- durch den Sendemast des Militärgeländes nordwestlich von Purkshof,
- durch die Bahntrasse,
- durch die stark befahrende Bundesstrasse B 105 und
- durch die gelegentlichen Aktivitäten auf dem Flugplatz Purkshof.

Beide Wirkzonen werden von außerhalb, also im landschaftlichen Hintergrund wie folgt geprägt

- durch die Schornsteine des Düngemittelwerkes von Poppendorf
- durch den Gebäude und den Kühlturm vom Kohlekraftwerk
- durch die vielen Windkraftanlagen bei Bentwisch

Der Umfang der Kompensationsflächen – K wird mit folgender Formel ermittelt:

$$K = F \times e \times b \times w$$

F – tatsächlicher Einwirkungsbereich in einer Wirkzone

e – Erheblichkeitsfaktor der zugehörigen Wirkzone

b – Kompensationsflächenfaktor

w – Wahrnehmungskoeffizient

Zum besseren Verständnis vorab folgende Begriffsdefinitionen:

Tatsächlicher Einwirkungsbereich (F)

Innerhalb der Wirkzonen werden alle sichtverstellenden Objekte und die entsprechenden sichtverschattenden Bereiche definiert (Darstellung in einer Topographischen Karte). Die Sichtverschattung ist von der Höhe der Anlage, der Wirkzone und der Topographie abhängig.

Die Differenz zwischen der Gesamtfläche der Wirkungszone und der Sichtverstellten bzw. sichtverschatteten Flächen ergibt den tatsächlichen Einwirkungsbereich, die Flächen, die vom Eingriff tatsächlich visuell betroffen sind.

Erheblichkeitsfaktor der zugehörigen Wirkzone (e)

1. Für die einzelnen Wirkzonen werden entsprechend der ästhetischen Eigenwerte, der visuellen Transparenz und der Schutzwürdigkeit der Teilräume ästhetischen Gesamtwerte **vor** dem Eingriff ermittelt. Hierzu dient eine Skala von 1-10, wobei 1 sehr gering und 10 sehr hoch ist.

2. Mit der gleichen Skala werden die Teilräume in ihrem ästhetischen Gesamtwert **nach** dem Eingriff bewertet.

3. Aus der Differenz ergibt sich der Wert für die ästhetische Eingriffsintensität der Teilräume

Ästhetische Eingriffsintensität:

Differenz zw. ästhetischem Gesamtwert **vor** und **nach** dem Eingriff, das Ergebnis wird neu eingestuft.

Punktzahl durch Differenzbildung	Neue Stufe	Verbaler Ausdruck
0	1	Sehr gering
1	2	
2	3	
3	4	
4	5	
5 - 6	6	
7 - 8	7	
9 - 10	8	
11 - 13	9	
14 - 18	10	Sehr hoch

Tabelle 1

4. Daraus wird folgend die landschaftsästhetische Erheblichkeit des Eingriffs ermittelt indem der Empfindlichkeitswert (= ästhetischer Wert der Landschaft im Eingriffsgebiet) mit dem Intensitätswert zusammengeführt wird.

Landschaftsästhetische Erheblichkeit:

Empfindlichkeitswert + Intensitätswert, die Summe wird neu eingestuft und entspricht der Erheblichkeit der beeinträchtigten Fläche

Punktzahl durch Summenbildung	Neue Stufe	Verbaler Ausdruck
2 - 4	1	Sehr gering
5 - 6	2	
7 - 8	3	
9 - 10	4	
11	5	
12	6	
13	7	
14 - 15	8	
16 - 17	9	
18 - 20	10	Sehr hoch

Tabelle 2

5. Durch Umdeutung des ermittelten Erheblichkeitswertes in Flächenprozentsätze ergibt sich die erheblich beeinträchtigte Fläche in einer Wirkzone. Die Umwandlung in einen Gewichtungsfaktor entsteht aus dem Prozentsatz des erheblich beeinträchtigten Flächenanteils der Erheblichkeitsfaktor (e).

Beispiel: Stufe 4 → 40% → **0,4**

Kompensationsflächenfaktor (b)

Für eine intakte Kulturlandschaft wird in Abhängigkeit vom Landschaftstyp mit einem Mindestflächenanspruch von 5% - 10% oder durchschnittlich 10% für Naturschutz und Landschaftspflege gerechnet. Es wird deshalb angenommen, daß der durch einen Eingriff bedingte ästhetische Funktionsverlust in unmittelbarer Umgebung des Eingriffsobjektes nur dann einigermaßen kompensiert werden kann, wenn 10% der erheblich beeinträchtigten Fläche in einer ästhetischen Raumeinheit für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt werden. Der Kompensationsflächenfaktor (b) wird deshalb mit 0,1 angesetzt.

Wahrnehmungskoeffizient (w)

Nach Erkenntnissen der Wahrnehmungspsychologie stört ein Eingriffsobjekt i.d.R. umso weniger, je weiter weg es sich vom Betrachter befindet. Die notwendigen Kompensationsflächen können daher in weiter entfernt liegenden Wirkzonen geringer sein. Diese Abhängigkeit des Umfangs der Kompensationsflächen von den ästhetischen Wirkzonen läßt sich über Wahrnehmungskoeffizienten ausdrücken.

	A	B	C
Wirkzone I (0 – 200m)	0,3	0,6	0,15
Wirkzone II (200 – 1500m)	0,15	0,3	0,1

- A - bei Eingriffsobjekt bis 60 m Höhe
- B - bei Eingriffsobjekt über 60 m Höhe
- C - bei relativ großen Vorbelastungen ähnlicher Art und Eingriffsobjekten bis 60 m Höhe

2.1 Ermittlung Erheblichkeitsfaktor (e)

Da es in beiden Wirkzonen entsprechende Vorbelastungen gibt und der Eingriff in diesem Fall in seiner visuellen Wirkung schwächer (aber dennoch wahrnehmbar) zu erkennen ist, wird die ästhetische Erheblichkeit des geplanten Eingriffs durch die Existenz der Vorbelastung abgemildert.

WIRKZONE I

Da sich die neue Werbeanlage in der räumlichen Anordnung sehr nah an die großflächig-beschrifteten weit sichtbaren Dachflächen des Erdbeerhofes gliedert, ist der Unterschied in dieser Wirkzone nicht erheblich.

Ästhetischer Gesamtwert		Empfindlichkeitswert:	
vor dem Eingriff:	1	vor dem Eingriff:	1
nach dem Eingriff:	1	<u>Intensitätswert:</u>	1
Differenz:	0	Summe:	2
Neue Stufe _(nach Tabelle 1) :	1 Intensitätswert	Neue Stufe _(nach Tabelle 2) :	1 Empfindlichkeitswert
			10%
Erheblichkeitsfaktor (e)			0,1

WIRKZONE II

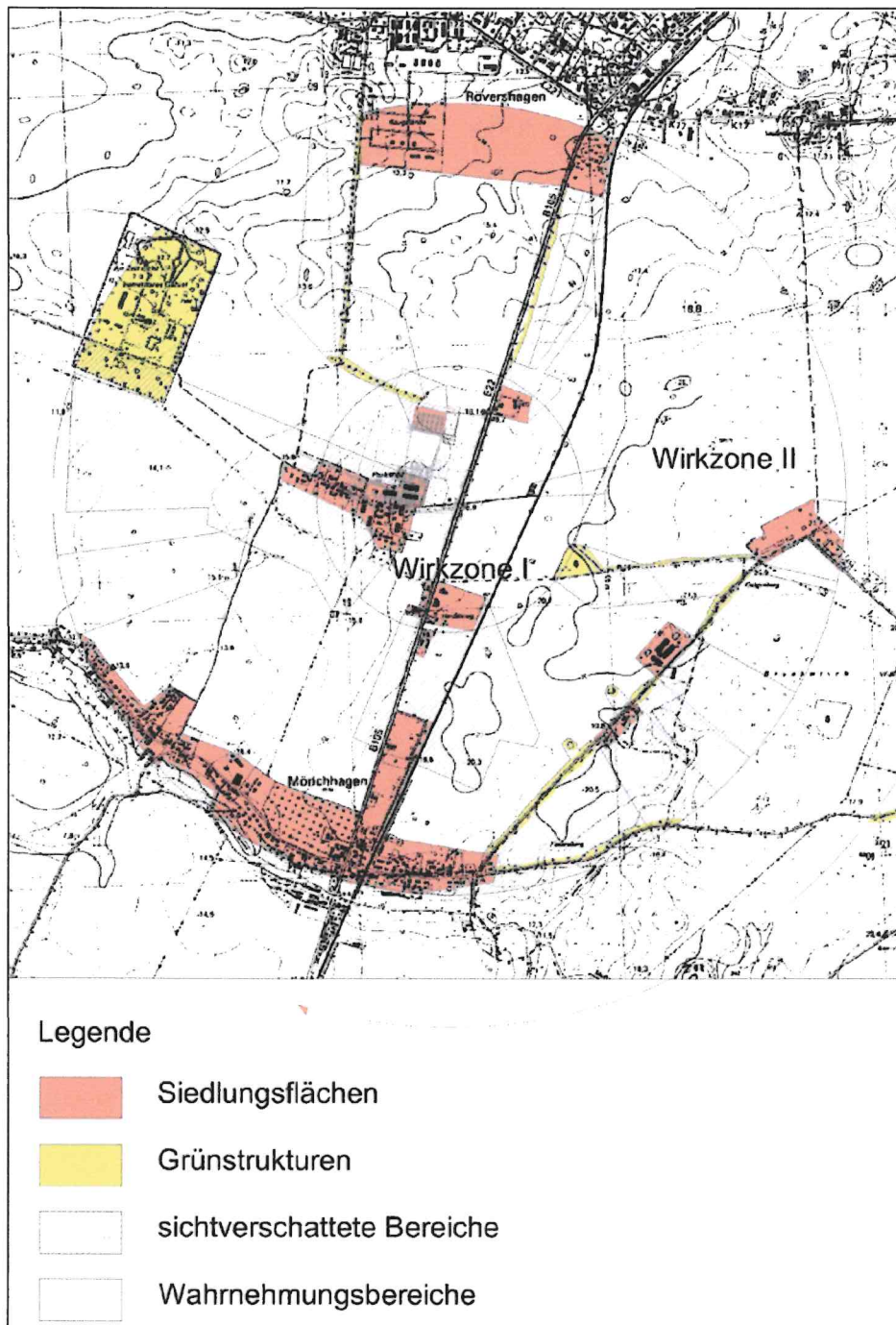
In dieser Wirkzone dominieren die vielen Windkraftanlagen, die sich durch die Rotation stark vergrößernd darstellen. Ebenso wirken die Autos der Bundesstrasse, der Zugverkehr und die aufsteigenden Wasserdampfbewegungen und die Bewegungen des Flugverkehrs unruhig im Landschaftsbild.

Neben diesen vielen unterschiedlichen Bewegungen im Landschaftsbild wird sich die neue Werbeanlage, bezugnehmend auf eine in der Region anerkannte Gewerbeeinrichtung, neben den bestehenden Gebäude des Erlebnishofes auf den ästhetischen Gesamtwert der gesamten Wirkzone nicht nachteilig auswirken.

Ästhetischer Gesamtwert		Empfindlichkeitswert:	
vor dem Eingriff:	3	vor dem Eingriff:	3
nach dem Eingriff:	3	<u>Intensitätswert:</u>	1
Differenz:	0	Summe:	4
Neue Stufe _(nach Tabelle 1) :	1 Intensitätswert	Neue Stufe _(nach Tabelle 2) :	1 Empfindlichkeitswert
			10%
Erheblichkeitsfaktor (e)			0,1

3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses (K)

Tatsächliche Eingriffsbereiche:



Der Umfang mit folgender Formel ermittelt: $K = F \times e \times b \times w$

	Tatsächlicher Eingriffsbereich, F	Erheblichkeitsfaktor, e		Kompensationsflächenfaktor, b	Wahrnehmungskoeffizient, w	Kompensationserfordernis, K
		Gesamtwert vor dem Eingriff	Intensitätswert			
WIRKZONE I, Radius 200 m						
1 Werbeanlage	51,2 ha	1	1	0,1	0,3	0,15 ha
		0,1				
WIRKZONE II, Radius 1.500 m						
	327,5 ha	3	1	0,1	0,15	0,49 ha
		0,1				
Gesamtsumme Kompensationserfordernis						0,64 ha

Das Kompensationserfordernis für das vom Eingriff beanspruchten Landschaftsbild beträgt 0,64 ha.

4 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen in Boden, Natur und Landschaft, so daß nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Grundsätzlich sollten für die Kompensationsmaßnahmen Flächen geringer landschaftsästhetischer Wertigkeit herangezogen werden, auf denen dann mit landschaftspflegerischen Maßnahmen die beabsichtigten ästhetischen Funktionssteigerung erzielt werden können

Maßnahmen, die den Eingriff visuell verringern:

- Einpflanzung/ Begrünung des Eingriffsobjektes, mit Anbindung an bestehende Vegetationsstrukturen
- Neuanlage linearer Abschirmelemente

Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der Festsetzungen im Textteil B des Bebauungsplanes vorgeschlagen und in die Eingriffsbilanz, Siehe Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz eingestellt.

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist gemäß § 1a BauGB und § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 14 des LNatG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Methodik:

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca.13,00 ha eine Erweiterung des bestehenden 'Karl's Erlebnishof' vor. Der Bestand eines gewerblich geführten Bauern- und Erlebnishofes umfaßt bereits 4,24 ha. Mit Hilfe des Bebauungsplanes sollen weitere Einzelhäuser errichtet werden, die in einer dorfähnlichen Struktur um eine Veranstaltungswiese angeordnet sind und den Erlebniswert steigern soll. Die Häuser dienen dem Verkauf, der Unterhaltung und als Ausstellungsfläche für unterschiedliche Handwerks-, Kunst- und Gewerbeprodukte.

1.2 Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Die Eingriffsfläche stellt bereits stark anthropogen beeinflusste dar. Es handelt sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und Gartenbauflächen. Die zwischen dem Erlebnishof und den monotonen Unterkünten der Saisonarbeiter liegen. Die Flächen werden durchschnitten von Wirtschaftswegen und Gleisanlagen.

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
2.7.2 Jüngerer Einzelbaum	1	1	im Siedlungsgebiet	1
5.6.7 Regenrückhalt-Gewässer ¹	3	6	Randlage	2
12.1.2 Lehacker	1	1	zwischen Siedlungs- und Strassenflächen	1
12.2.2 Erdbeer- bzw. Blumenfeld	1	1	zwischen Siedlungs- und Strassenflächen	1
13.3.2 Artenarmer Zierrasen	0	0,5	zwischen Siedlungs- und Strassenflächen	1
14.7.4 Wirtschaftsweg versiegelt	0	0		1
14.7.5 Strasse	0	0		1
14.7.6 Bundesstrasse B 105	0	0		1
14.7.9 Gleisanlage	0	0,2		1
14.8.2 landwirtschaftlicher Gewerbebetrieb mit Parkplätzen, Spiel- und Grünanlagen	0	0,5	Intensivnutzung	1
14.10.2 Bodendeponie	0	0,5	zwischen Siedlungs- und Strassenflächen	1

¹ Bei dem Regenrückhalt -Gewässer handelt es sich um eine junge Ausgleichsmaßnahme, die in ihrem realen Naturwert noch nicht richtig entwickelt ist. Da es aber eine Ausgleichsmaßnahme darstellt, wird der Biotopwert 3 eines naturnahen Teiches und damit ein Kompensationswert von 6 bilanziert.

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Die Biotoptypen wird in der folgenden Tabelle in vollversiegelte und teilversiegelte Flächen unterteilt, um eine optimale Einschätzung des maximal möglichen Eingriffs zu garantieren.

Biotoptyp	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrektur Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
-----------	--------------------------	-----------	--------------------------	-----------------------	---	----------------------	--

Baugebiet SO 1 (17.528 m²)		GRZ 0,8	
Erdbeerfeld	12.2.2	532	
Vollversiegelter Flächenanteil		426	1 1 0,5 0,75 1,13 481
Unversiegelter Flächenanteil		106	1 1 0 0,75 0,75 80
landwirtschaftl. Gewerbebetrieb	14.8.2	16.996	kein Eingriff
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Baugebiet SO 1			561

Baugebiet SO 2 (10.875 m²)		0,8 (GRZ 0,6 + 30% max. Versiegelungszuschlag)	
Erdbeerfeld	12.2.2	9.612	
Vollversiegelter Flächenanteil		7.690	1 1 0,5 0,75 1,13 8.690
Unversiegelter Flächenanteil		1.922	1 1 0 0,75 0,75 1.442
Gleisanlage	14.7.9	123	
Vollversiegelter Flächenanteil		98	0 0,2 0,5 0,75 0,53 52
Unversiegelter Flächenanteil		25	0 0,2 0 0,75 0,15 4
landwirtschaftl. Gewerbebetrieb	14.8.2	1.140	kein Eingriff
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Baugebiet SO 2			10.188

		FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrektur Freiraumbelastungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Biotoptyp								

Baugebiet SO 3 (22.745 m ²)		0,8		(GRZ 0,6 + 30% max. Versiegelungszuschlag)					
Lehmacker	12.1.2	9.506							
Vollversiegelter Flächenanteil		7.605	1	1	0,5	0,75	1,13	8.594	
Unversiegelter Flächenanteil		1.901	1	1	0	0,75	0,75	1.426	
Erdbeerfeld	12.2.2	12.385							
Vollversiegelter Flächenanteil		9.908	1	1	0,5	0,75	1,13	11.196	
Unversiegelter Flächenanteil		2.477	1	1	0	0,75	0,75	1.858	
Wirtschaftsweg versiegelt	14.7.4	396							
Vollversiegelter Flächenanteil		317	0	0	0,0	0,75	0,00	0	
Unversiegelter Flächenanteil		79	0	0	0	0,75	0,00	0	
Gleisanlage	14.7.9	303							
Vollversiegelter Flächenanteil		242	0	0,2	0,5	0,75	0,53	128	
Unversiegelter Flächenanteil		61	0	0,2	0	0,75	0,15	9	
landwirtschaftl. Gewerbebetrieb	14.8.2	155	kein Eingriff						
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Baugebiet SO 3							23.211		

Baugebiet SO 4 (6.916 m ²)		0,3							
Regenrückhalt-Gewässer	5.6.7	396							
Vollversiegelter Flächenanteil		119	3	6	0,5	0,75	4,88	581	
Unversiegelter Flächenanteil		277	3	6	0	0,75	4,50	1.247	
Lehmacker	12.1.2	1.769							
Vollversiegelter Flächenanteil		531	1	1	0,5	0,75	1,13	600	
Unversiegelter Flächenanteil		1.238	1	1	0	0,75	0,75	929	
Erdbeerfeld	12.2.2	3.665							
Vollversiegelter Flächenanteil		1.100	1	1	0,5	0,75	1,13	1.243	
Unversiegelter Flächenanteil		2.565	1	1	0	0,75	0,75	1.924	
Wirtschaftsweg versiegelt	14.7.4	171							
Vollversiegelter Flächenanteil		51	0	0	0,0	0,75	0,00	0	
Unversiegelter Flächenanteil		120	0	0	0	0,75	0,00	0	
Gleisanlage	14.7.9	40							
Vollversiegelter Flächenanteil		12	0	0,2	0,5	0,75	0,53	6	
Unversiegelter Flächenanteil		28	0	0,2	0	0,75	0,15	4	
landwirtschaftl. Gewerbebetrieb	14.8.2	1.271	kein Eingriff						
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Baugebiet SO 4							6.534		

		FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrektur Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+Y) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Biototyp								
Baugebiet SO 5 (517 m ²)	GRZ	0,2						
Schnittblumenfeld	12.2.2	517						
Vollversiegelter Flächenanteil		103	1	1	0,5	0,75	1,13	116
Unversiegelter Flächenanteil		414	1	1	0	0,75	0,75	311
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Baugebiet SO 5								427

Bodendeponie								
Artenarmer Zierrasen	13.3.2	873	0	0,5	0,5	0,75	0,75	655
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Bodendeponie								655

Parken Nord								
Artenarmer Zierrasen	13.3.2	3.573	0	0,5	0,5	0,75	0,75	2.680

Parken Mitte									
Schnittblumenfeld	12.2.2	554	1	1	0,5	0,75	1,13	626	
Artenarmer Zierrasen	13.3.2	7.115	0	0,5	0,5	0,75	0,75	5.336	
landwirtschaftl. Gewerbebetrieb	14.8.2	1.670	kein Eingriff						

Parken Süd									
Jüngerer Einzelbaum, 19 Stk. Linden	2.7.2	werden umgepflanzt							
Schnittblumenfeld	12.2.2	1.098	1	1	0,5	0,75	1,13	1.241	
landwirtschaftl. Gewerbebetrieb	14.8.2	7.203	kein Eingriff						
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Parken gesamt								9.883	

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung									
Regenrückhalt-Gewässer	5.6.7	336	3	6	0,5	1	6,50	2.184	
Lehmacker	12.1.2	1.054	1	1	0,5	0,75	1,13	1.191	
Erdbeerfeld	12.2.2	2.770	1	1	0,5	0,75	1,13	3.130	
Wirtschaftsweg versiegelt	14.7.4	28	0	0	0,0	0,75	0,00	0	
Gleisanlage	14.7.9	47	0	0,2	0,5	0,75	0,53	25	
landwirtschaftl. Gewerbebetrieb	14.8.2	1.635	kein Eingriff						
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Verkehrsfl. bes. Zweckbest.								6.530	

		FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrektur Freiraumbelastungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Biototyp								
weitere neue Verkehrsfläche								
Erdbeerfeld	12.2.2	1.316	1	1	0,5	0,75	1,13	1.487
Artenarmer Zierrasen	13.3.2	2.136	0	0,5	0,5	0,75	0,75	1.602
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff neue Verkehrsfläche								3.089
Summe Kompensationsflächenäquivalente								61.078,00

Das Flächenäquivalent für Biotopverluste aufgrund von Versiegelung
 oder durch Funktionsverluste beträgt: 61.078,00 m².

2.2 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes:

Flächenäquivalent für Biotopverluste durch Flächenversiegelung oder
 Funktionsverluste (2.1): 61.078,00 m²

Kompensationserfordernis für das vom Eingriff beanspruchte
 Landschaftsbild
 (siehe Anlage Eingriffsbeurteilung ins Landschaftsbild) 6.400,00 m²

67.478,00 m²

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt 67.478,00 m².

3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes sind auch von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein. Der Intensitätsgrad wird über den Wirkungsfaktor ausgedrückt, je nach Wirkzone und Biotopwert kann dieser unterschieden werden.

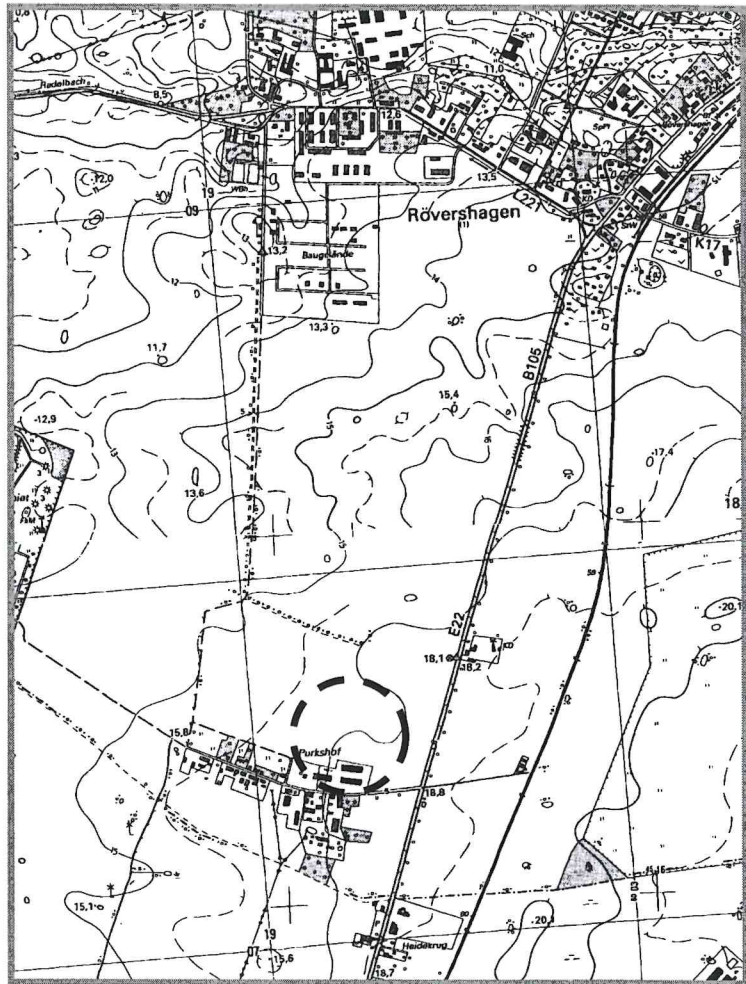
Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m ²
Maßnahmen innerhalb der Baugebiete						
äußeren 8 m breiten Gehölzanpflanzungen "Schutzgrün" mehrreihig	5.159	2	2	0,75	1,5	7739
25 Baum-Neuanpflanzungen á 25 m ²	625	2	2	0,75	1,5	938
Maßnahmen: Beerenobst-Garten auf intensiv genutzten Acker-Flächen						
10 m breite Feldhecken, einschl. eines Saumbereiches	6.665	2	3	1,0	3,00	19.995
und						
4 m breite 3reihige Hecken zwischen Beerenobstanbau	3.360	2	2,5	0,8	2,00	6.720
und						
Wildblumen-Wiesen, 2x jährlich Mahd	12.274	2	2	1,0	2,00	24.548
und						
Streuobstwiese mit alten Sorten, 2jährliche Mahden	3.328	2	3	0,7	2,10	6.989
Gesamtumfang der Kompensationsmaßnahmen						66.929

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	67.478 m²
Gesamtumfang der Kompensationen (Pkt. 3.1)	66.929 m²
Differenz	-549 m²

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 06 entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können mit Neuanpflanzungen mehrreihiger Hecken und Einzelbäumen und dem Beeren-Obstgarten mit weiteren Heckenpflanzungen, Obst- und Wildblumenwiesen die einen wertvollen Biotopverbund darstellen, trotz der geringen Differenz ausgeglichen werden.



Übersichtsplan

zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Bad Doberan

„Karl's Erlebnisdorf“

westlich der B 105 und nördlich der Straße „Purkshof“

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung	2
2. Verfahrensablauf	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	5

1. ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Rövershagen hat am 14.02.2005 beschlossen, für das Gebiet von Karl's Erlebnishof in der Ortslage Purkshof, einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan soll der wirtschaftliche Fortbestand von Karl's Erlebnishof gesichert und die weitere bauliche Entwicklung städtebaulich geordnet werden.

Im Aufstellungsbeschluss werden folgende städtebauliche Zielstellungen genannt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Karl's Erlebnishof mit dem Geschäftszweck: Direktvermarktung von regionalen landwirtschaftlichen und handwerklichen Produkten im Food- und Non-Food Bereich
- Ergänzung der bisherigen Nutzung durch gewerbliche Anlagen z.B. zur Direkterzeugung und -vermarktung von Nahrungs- und Genussmitteln
- Attraktivitätssteigerung des Erlebnis-Hofes durch Einordnung von Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung des Gebietes durch einen verkehrsgerechten Ausbau des Knotens B 105/Straße „Purkshof“

Das jetzige Konzept von Karl's Erlebnishof beinhaltet eine Kombination von touristisch geprägtem Freizeitvergnügen, verbunden mit einem Erlebniseinkauf regionaler Spezialitäten. Das Angebot von Karl's Bauernmarkt umfasst u.a. mecklenburgische Köstlichkeiten (Sanddornprodukte, Wurstspezialitäten, Molkereiprodukte, Gebäck, Wein und Naschwerk), originelle Ideen für Haus, Hof und Garten, maritime Souvenirs, Bunzlauer Keramik u.v.a. mehr. Die Produkte entstehen überwiegend durch Veredlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und werden von einer Vielzahl von Kleinherstellern geliefert.

Das Konzept von Karl's Erlebnishof hat sich in den vergangenen Jahren als wirtschaftlich tragfähig erwiesen. Karl's Erlebnishof ist mittlerweile zum größten Arbeitgeber und zur stärksten Wirtschaftskraft in der Gemeinde geworden. Zur Fortsetzung der positiven Entwicklung ist vorgesehen, Karl's Erlebnishof zu erweitern und um neue Funktionen zu ergänzen. So sollen auf der Fläche zwischen dem bisherigen Bauernmarkt und dem nördlich gelegenen saisonalen Unterkunftsgebäuden neue Erlebnis- und Freizeitangebote entstehen.

Hierzu gehören nach den jetzigen Vorstellungen neben Schaumanufakturen zur Direkterzeugung und -vermarktung landwirtschaftlicher Produkte (Käserei, Brauerei, Eisherstellung) auch kleinere Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Adventuregolf, Spielplatz, Festwiese) sowie Ausstellungsgebäude. Weiterhin ist vorgesehen, einen saisonalen themenorientierten Marktplatz einzurichten. Ergänzt werden soll das Angebot durch eine Pension oder ein kleines Landhotel mit maximal 100 Betten sowie ein Büro- und Verwaltungsgebäude.

Durch die Verbindung zwischen Produktion, Freizeitvergnügen und Einkaufen sind größere Flächen erforderlich, als dieses bei herkömmlichen Verkaufseinrichtungen oder reinen Freizeiteinrichtungen der Fall wäre. Zusammen mit der langfristigen Zielstellung, bezogen auf die nächsten 10 bis 15 Jahre, begründet sich so die vorgesehene Flächeninanspruchnahme. Eine schrittweise Realisierung ist vorgesehen.

Als Ergänzung soll in einem ca. 3,4 ha großen Bauerngarten die Möglichkeit geschaffen werden, landwirtschaftliche Produkte selbst zu ernten (Blumen, Obst, Gemüse).

2.VERFAHRENSABLAUF

Am 14.02.2005 hat die Gemeinde Rövershagen beschlossen, für Karl's Erlebnishof den Bebauungsplan Nr. 6 aufzustellen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans ist in der Zeit vom 17.05.2005 bis zum 01.06.2005 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden. Im Rahmen der Planerarbeitung haben mehrere Abstimmungen mit den Landesplanungsbehörden sowie mit dem Landkreis Bad Doberan stattgefunden. Ziel war die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Am 12.05.2005 ist die Planungsabsicht beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock angezeigt worden.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung mit dem Umweltbericht dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig von der Planungsabsicht unterrichtet worden. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB diente hauptsächlich der Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Über die bis dahin im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen hinaus sind die sich aus der Zunahme des Verkehrs und der sonstigen Aktivitäten im Plangebiet ergebenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit untersucht worden. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG angefertigt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit nicht zu erwarten sind.

Gleichzeitig mit der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einbezogen worden. Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat zu diesem Zweck in der Zeit vom 22.11.2005 bis zum 06.12.2005 zur Einsichtnahme im Amt Rostocker Heide bereitgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 07.11.2005 bis zum 21.11.2005

Am 28.11.2005 hat die Gemeindevertretung die bis dahin vorgebrachten Belange abgewogen und den Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie der bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom 01.02.2006 bis zum 03.03.2006 im Amt Rostocker Heide. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 16.01.2006 bis zum 31.01.2006. Gleichzeitig wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB erneut beteiligt.

Zusätzlich zu den bis dahin ermittelten Auswirkungen hinaus ist untersucht worden, ob Fledermausquartiere durch die Planung betroffen sind. Hierzu ist gutachterlich festgestellt worden, dass sich in den Gebäuden, die zum Abbruch oder zum Umbau bestimmt sind, keine Quartiere befinden.

Am 11.09.2006 hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und unter Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange den Satzungsbeschluss gefasst. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht dazu ist gebilligt worden.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Schutzgut Boden:

Besonders intensive Auswirkungen auf den Boden ergeben sich durch die Bebauung und die Verkehrsflächen. Die Böden werden durch Versiegelung, Bautätigkeit und weitere Nutzung dauerhaft verändert und verlieren ihre Funktion. Da sich 2/3 der Neubauung auf Ackerflächen befinden, gehen Böden mit einem hohen Ertragspotential verloren. Der neue Teich für die Rückhaltung des Regenwassers erfordert große Veränderungen im Bodengefüge. Die Eingriffe finden in einem Bereich mit seit langem anthropogen veränderten Böden statt, daher besitzen diese Böden nur eine mittlere Schutzwürdigkeit. Dennoch muss für die Bauflächen von einem hohen ökologischen Risiko ausgegangen werden.

Schutzgut Wasser:

Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben sich anlagebedingt durch die Versiegelung und die damit einhergehende Reduzierung der für die Grundwasserneubildung verfügbaren Fläche. Die Verkehrsflächen sind generell stärker versiegelt, so dass die Beeinträchtigungsintensität mit gering und mittel bewertet werden.

Das bestehende Oberflächengewässer wird im Zusammenhang mit dem neuen Bebauungsplan verlegt und vergrößert und dann je nach Regenintensität von den versiegelten Flächen bzw. Dachflächen gespeist.

Schutzgut Klima, Luft:

Das Schutzgut Klima/ Luft wird durch das geplante Vorhaben mittelmäßig beeinträchtigt. Die Flächen, auf denen bau- und anlagenbedingt eine mittlere Beeinträchtigungsintensität stattfindet, stellen auch den größten Teil vom gesamten Untersuchungsgebiet dar. Von der Erweiterung des Erdbeerhofes sind die dem Freilandklimatop zuzurechnenden Offenlandflächen betroffen. Dieses Klimatop wird aufgrund des niedrigen Bewuchses mit einer mittleren Bedeutung als Kaltluftproduzent eingestuft. Als bioklimatische Ausgleichsfläche haben die Ackerflächen nur eine geringe Bedeutung, weil die Mikroklimata keine große Variation aufweisen. Insgesamt ist bei der geringen Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes und den mittleren Beeinträchtigungsintensitäten ein geringes ökologisches Risiko festzustellen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere der Agrarflächen. Davon sind vorrangig zusammenhängende intensivgenutzte Flächen betroffen, die ökologisch betrachtet eine geringe Wertigkeit besitzen. An den zum Abriss oder Umbau vorgesehenen Gebäuden konnten keine Fledermausvorkommen nachgewiesen werden. Quartierverdacht besteht jedoch für das zentrale Ausstellungs- und Verkaufsgebäude, an dem es aber keine baulichen Veränderungen geben soll. Im gesamten Bereich der geplanten Bebauung ist daher von einem geringen ökologischen Risiko in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen.

Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet ist mit keinem internationalem oder nationalem Schutzstatus belegt. Innerhalb des Gebietes sind auch keine geschützten Biotop erfasst.

Landschaftsbild

Der Schwerpunkt bei der Auswirkung auf das Landschaftsbild liegt in der großflächigen Veränderung bzw. Zwischenbebauung in die Ackerflächen hinein. Da diese nur eine geringe Empfindlichkeit aufweisen, ist das ökologische Risiko hierfür als gering einzuschätzen. Da die neue Bebauung an den Bestand anbindet, sind keine Zerschneidungen der Landschaften und keine ungewohnten und besonders störenden Nutzungsintensitäten zu erwarten.

Mensch und Gesundheit

Die Konflikte entstehen hauptsächlich durch die Zunahme des Verkehrs und damit verbunden durch mögliche verkehrliche Konflikte zwischen Besuchern, Lieferfahrzeugen und Bewohnern. Weiterhin wird es zu einer Zunahme der Lärmbeeinträchtigung insbesondere durch Verkehrszunahme, durch Lieferverkehr und durch steigenden Besucherzahlen kommen. Die zu erwartenden Beurteilungspegel unterschreiten aber dennoch die Orientierungswerte der jeweiligen Gebiete. Demnach ist das Risiko für das Gebiet gering.

Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Zusammenfassung und Konsequenzen für den Bebauungsplan:

Bei Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt muss festgestellt werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben hervorgerufen werden können. Das betrifft insbesondere die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und Mensch/Gesundheit. Diese Beeinträchtigungen treten im gesamten Untersuchungsgebiet auf und lassen sich nur bedingt mindern. Mit der Konzentration der Bebauung an der Bundesstrasse B 105 der Gemeinde Rövershagen wird die Gewerbedichte erhöht und teilweise die Qualität des bestehenden Angebotes erhöht. Insgesamt gesehen ist es eine positive Entwicklung, den Bedarf in schon besiedelten Bereichen abzudecken und damit wertvolle Naturräume zu schonen. Es ist ein Bereich, in dem nur Schutzgüter mit mittleren bis geringen Wertigkeiten beeinflusst werden.

Mit der Intention, im Nahbereich von Rostock ein Erlebnisschwerpunktraum zu stärken und auszubauen, erscheint das Vorhaben insgesamt verträglich.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Belange des Verkehrs

Die Belange des Straßenbauamtes Güstrow sind wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

1. Die Bundesstraße B 105 einschließlich der 20 m Anbauverbotszone ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen worden
2. Die geplante Werbeanlage wird so weit in westliche Richtung verschoben, dass der 40 m Baubeschränkungsbereich zur B 105 nicht mehr betroffen ist

Die Planungshoheit für die B 105 obliegt dem Bund. Das Straßenbauamt plant einen straßenbegleitenden Radweg westlich der B 105. Um die Ausbauabsichten zu ermöglichen ist die 20 m Anbauverbotszone aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden.

Gemäß Abstimmung mit dem Straßenbauamt Güstrow als Baulastträger der B 105 ist ein Ausbau des Knotens B 105/Straße Purkshof vorgesehen. Gleichzeitig wird der Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet. Damit wird sichergestellt, dass es durch die Zunahme des Verkehrs nicht zu unververtretbaren Beeinträchtigungen im Verkehrsgeschehen im Netzumfeld des Plangebietes kommt. Gleichzeitig wird die verkehrliche Erreichbarkeit der Anlage mit vertretbaren verkehrsinfrastrukturellen Veränderungen erreicht.

Verkaufsflächengröße

Im Rahmen der weiteren planerischen Arbeiten am Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Rövershagen sind die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten grundsätzlich überarbeitet worden. Bei der weiteren Detailplanung hat sich herausgestellt, dass sich mit den raumordnerischen Vorgaben von 2.000 m² Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes „Bauernmarkt“ und 50 m² für Läden innerhalb der Sondergebiete „Freizeitmarkt“ das Bauernmarkt - Konzept nicht wie geplant verwirklichen lässt. Durch die Verbindung zwischen Produktion, Freizeitvergnügen und Einkaufen sind größere Flächen erforderlich, als dieses bei herkömmlichen Verkaufseinrichtungen oder reinen Freizeiteinrichtungen der Fall wäre. So ist die Integration von Informationsflächen zur Veranschaulichung der Produkte und deren Herstellung innerhalb der Verkaufsflächen vorgesehen.

Die Warendichte und der Bekanntheitsgrad der Waren unterscheiden sich deutlich von den Sortimenten eines Discounters oder Vollsortimenters und erhöhen dadurch die Verweildauer des Kunden auf den Verkaufsflächen. Der Erlebniseinkauf ist nicht auf maximalen Umsatz pro m² Verkaufsfläche ausgerichtet, sondern muss deutlich mehr Raum für Aufenthalt, Erlebnis und Information zur Verfügung stellen. Der geringere Bekanntheitsgrad der Waren und die besondere Qualität (ökologische Fertigung, Verzicht auf übliche Inhaltsstoffe) erhöhen den Personaleinsatz für Präsentation und Beratung.

Die im juristischen Sinne definierte Verkaufsfläche harmoniert nicht mit der besonderen Form der Warenpräsentation im Bauern- bzw. Freizeitmarkt. Aus diesem Grunde ist auf die Festsetzung der Verkaufsfläche verzichtet worden. Gleichzeitig ist bei der Definition der Warensortimente stärker als bisher der Bezug zum Bauernmarkt-Konzept hergestellt worden. Verbrauchermärkte, Food- und Non Food Discounter, Fachmärkte und Fachgeschäfte aller Art sowie SB Warenhäuser und Sonderpostenmärkte sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Damit werden negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich bzw. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen. In den Sondergebieten „Freizeitmarkt“ ist der Verkauf der dort hergestellten Waren zulässig. Damit wird verhindert, dass sich durch Agglomeration großflächiger Einzelhandel bildet.

Weiterhin ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass die Summe der Verkaufsflächen in den Sondergebieten SO 2 bis SO 4 der Summe der Produktionsflächen in diesen Gebieten deutlich untergeordnet sein muss. Damit werden die raumordnerischen Belange im Bebauungsplan berücksichtigt bei gleichzeitigem individuellem Freiraum für die Gestaltung der einzelnen Objekte.

Gartenbaufläche/Streuobst- und Wildblumenwiese

Als Ergänzung der festgesetzten Baugebiete soll in einem ca. 5,2 ha großen Bauerngarten die Möglichkeit geschaffen werden, landwirtschaftliche Produkte selbst zu ernten (Blumen, Obst, Gemüse). Die Fläche hierfür ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Die festgesetzte Fläche dient gleichzeitig dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Vorentwurf des Bebauungsplans war die Option offengehalten worden, innerhalb der Randbegrünungen Lärmschutzwände/-wälle zu errichten, um die Ortslage Purkshof vor eventuell auftretendem Lärm ausreichend zu schützen. Zwischenzeitlich ist gutachterlich nachgewiesen worden, dass aufgrund der Entfernung möglicher Lärmquellen zu den zu schützenden Nutzungen, Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan auf Festsetzungen zum Immissionsschutz verzichtet.

Einbeziehung der Landarbeiterunterkünfte

Mit der Einbeziehung der Landarbeiterunterkünfte in die Planung von „Karl's Erlebnisdorf“ hat sich die Gemeinde bereits bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplans, im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten gleichlautenden Forderung der unteren Bauaufsichtsbehörde beschäftigt. Das Abwägungsergebnis ist auch analog für den Bebauungsplan Nr. 6 gültig.

Die Größe der im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Sondergebiete war Gegenstand des bisherigen Aufstellungsverfahrens und ist u.a. mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und der Hansestadt Rostock abgestimmt worden. Eine Einbeziehung der Fläche der bisherigen und neu errichteten Unterkunftsgebäude in die festgesetzten Sondergebiete würde gegenüber dem bisherigen Abstimmungsergebnis erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für den Bauern- und Freizeitmarkt, ggf. auch durch spätere Änderung des B-Plans Nr. 6 eröffnen. Es ist zu befürchten, dass einer Vergrößerung der Sondergebiete landesplanerische Belange als auch Belange der Hansestadt Rostock entgegenstehen. Um dies zu vermeiden müsste für die Unterkunftsgebäude ein eigenes Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Eine planmäßige Entwicklung des Bereichs der Unterkunftsgebäude ist jedoch nicht beabsichtigt. Die Unterkunftsgebäude dienen dem Landwirtschaftsbetrieb und sind nach § 35 BauGB zugelassen worden. Eine planmäßige städtebauliche Entwicklung ist nicht vorgesehen. Aus diesen Gründen wird auf die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 verzichtet.

Die zusammenfassende Erklärung ist dem Bebauungsplan Nr. 6, „Karl's Erlebnisdorf“ der Gemeinde Rövershagen beigelegt.