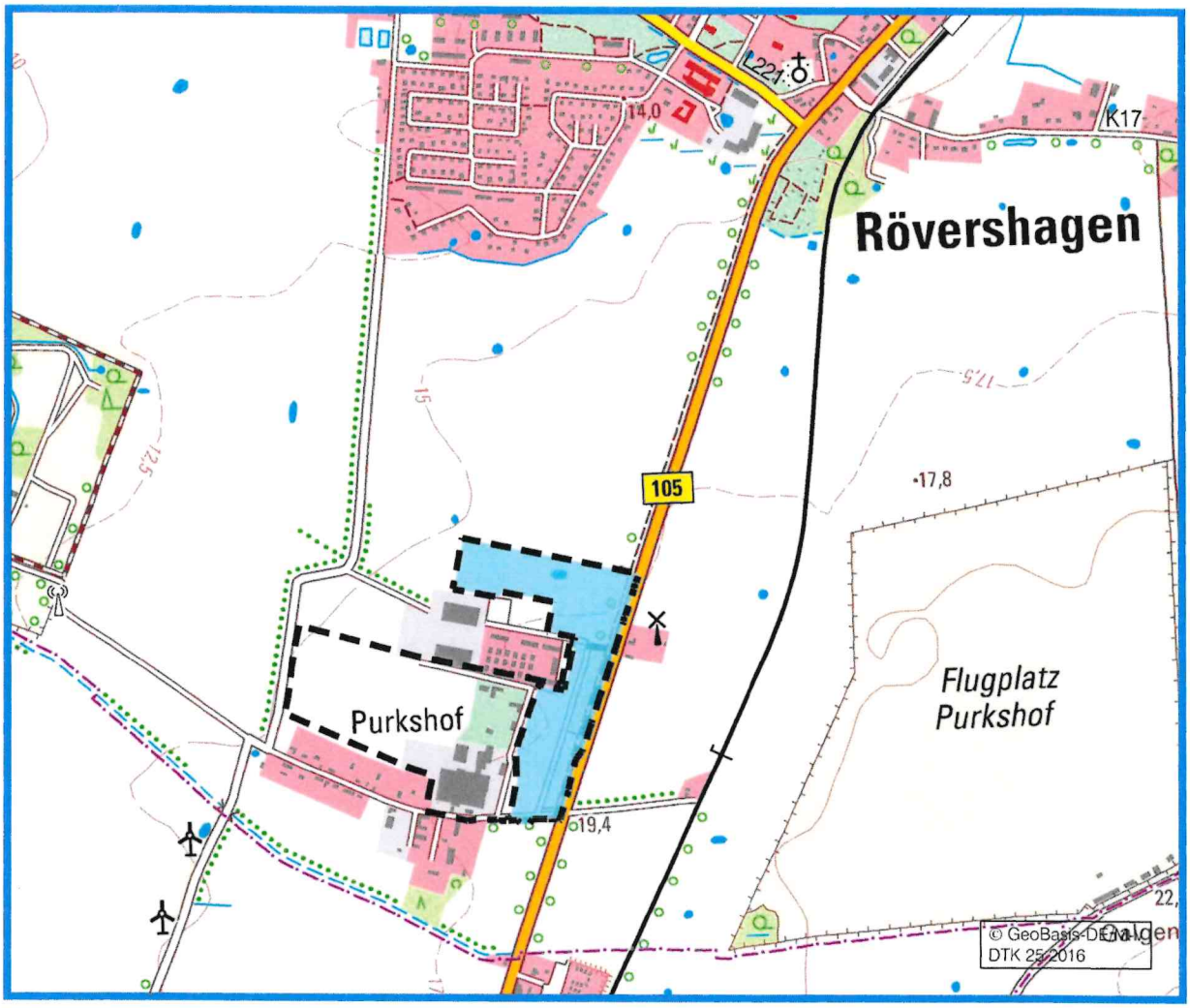


Übersichtsplan

Begründung

zur

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr.6

für das Sondergebiet „Karl's Erlebnisdorf"
westlich der B 105 und nördlich der Straße Purkshof

der Gemeinde Röversh

Landkreis Rostock

Entwurf

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 17.07.2017

GEMEINDE RÖVERSHAGEN · LANDKREIS ROSTOCK

Dr. Schöne
Bürgermeisterin

Inhalt

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG 3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung/Grundzüge 3
1.2 Geltungsbereich der Planänderung- und Ergänzung 4
1.3 Bisheriger Verfahrensverlauf 4
2 PLANUNGSGRUNDLAGEN 4
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen 4
2.2 Planunterlage 5
2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen 5
2.3.1 Ziele der Raumordnung 5
2.3.2 Flächennutzungsplan 6
3 ANGABEN ZUM BESTAND 6
4 PLANUNGSINHALTE 6
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 7
4.1.1 sonstiges Sondergeiet „Werbe- und Aussichtsturm" (SO W-A), (§ 11 BauNVO) 7
4.1.2 sonstiges Sondergebiet Bauernmarkt (SO BM), (§ 11 BauNVO) 7
4.1.3 sonstiges Sondergebiet Freizeitmarkt (SO/FM), § 11 BauNVO) 8
4.1.4 sonstiges Sondergebiet „Salzgewinnungsanlage" (SO/S) (§ 11 BauNVO) 8
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 9
4.2.1 Oberkante baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO) 9
4.2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO) 10
4.3 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) 11
4.4 öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 11
4.5 private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrs- und Parkfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 11
4.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt 12
4.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 12
4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 12
4.9 befristete Zulässigkeit von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB) 12
4.10 Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsbetriebes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 13
13
5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 13
6 UMWELTBERICHT 13
6.1 Vorbemerkungen 13
6.2 Beschreibung der Planung; Planungsvorgaben 14
6.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordnete Planungen 15
6.4 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen 16
6.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 21
6.6 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich 21
6.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft 21
6.6.2 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanz 32
6.7 Monitoring 33
6.8 Variantenprüfung 33
6.9 allgemeinverständliche Zusammenfassung 34
7 FLÄCHENBILANZ 36
8 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG 36
8.1 Bodenordnende Maßnahmen 36
8.2 Verträge 36
8.3 Kosten und Finanzierung 36
9 WESENTLICHE ERGEBNISSE DES BISHERIGEN BETEILIGUNGSVERFAHRENS 37
10 HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG 41

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

1.1 Ziele und Zwecke der Planung/Grundzüge

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zur Minimierung von Stauereignissen auf der B 105 Rostock Ost durch die DORSCH Gruppe, wurde auch die Parksituation auf dem Parkplatz für Karl's Erlebnisdorf, einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie die Verkehrssicherheit für Fußgänger untersucht. Im Ergebnis wurden Vorschläge für eine bauliche Umgestaltung der Parkfläche und deren Anbindung an die Straße Purkshof unterbreitet, um die Parksituation und die Flüssigkeit des Verkehrs insgesamt zu verbessern. Die Umsetzung der verkehrlichen Maßnahmen erfordert die Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, da sowohl die festgesetzten Ein- und Ausfahrten auf die Straße Purkshof als auch die innerhalb der Parkfläche festgesetzten Grünflächen, geändert bzw. aufgehoben werden müssen.

Gleichzeitig sind Überlegungen für eine effektive Nutzung des vorhandenen Flächenangebotes angestellt worden, um die Stellplatzanzahl insgesamt erhöhen zu können. Als zusätzliche Stellplatzfläche kommt die in Richtung B 105 festgesetzte Grünfläche in Betracht, die ebenfalls entsprechend geändert werden muss. Weiterer Änderungsbedarf ergibt sich durch die betriebliche Notwendigkeit, ein Verwaltungsgebäude zu errichten sowie Flächen für Erlebnisbereiche und Lagermöglichkeiten zu schaffen. Hierfür muss die im Südwesten des Sondergebietes SO 1 festgesetzte Baugrenze entsprechend angepasst werden.

Das innerhalb der Stellplatzanlage festgesetzte sonstige Sondergebiet „Werbe- und Aussichtsturm" soll im Wege der Planänderung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Im Rahmen des Planvollzugs ist für die Rutschenanlage von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen worden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen gleichzeitig nördlich gelegene Flächen in den Bebauungsplan einbezogen werden. Das betrifft die Fläche für die Salzproduktion, die planungsrechtlich gesichert werden soll. Die angrenzende Fläche zwischen der Salzproduktion und der B 105 soll langfristig sowohl eine Erweiterung der Salzgewinnung als auch eine Erweiterung von Stellplätzen ermöglichen, ohne den Bebauungsplan bei entsprechendem Bedarf erneut ändern zu müssen.

Laut Beschluss der Gemeinde Rövershagen zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 werden folgende Planungsziele angestrebt:

für die Änderung:
- Neuordnung der Parksituation zur Verbesserung der Flüssigkeit des Parkverkehrs, zur effektiven Nutzung des vorhandenen Flächenangebots sowie zur Verbesserung der Verkehrssicherheit,
- Änderung der Lage der Ein- und Ausfahrten von der Straße Purkshof auf die Parkfläche,
- Änderung der am östlichen Plangebietsrand sowie innerhalb der Parkfläche festgesetzten Grünflächen in private Parkfläche,
- Änderung der in Richtung der Straße Purkshof sowie nach Westen im SO 1 festgesetzten Baugrenze zur Unterbringung von Erlebnisbereichen, zur Schaffung von Lagerkapazitäten sowie für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes

für die Ergänzung:
- Einbeziehung der nördlich gelegenen Fläche der Salzproduktion in den Bebauungsplan einschließlich der sich daran anschließenden östlicher Erweiterungsfläche
- Schaffung von Flächenangeboten für die Herstellung zusätzlicher Parkmöglichkeiten in Richtung B 105 sowie in nördliche Richtung

1.2 Geltungsbereich der Planänderung- und Ergänzung

Die Planänderung umfasst mehrere Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans sowohl im näheren Umfeld der Straße „Purkshof" als auch am nördlichen Rand des sonstigen Sondergebietes „Freizeitmarkt". Die Planergänzung umfasst Flächen zwischen dem jetzigen Plangeltungsbereich und der B 105 sowie nördlich des Landwirtschaftsbetriebes. Die geänderte Planfassung ist nur im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan rechtseindeutig. Es handelt sich insofern um eine *unselbständige* Planänderung- und ergänzung.

1.3 Bisheriger Verfahrensverlauf

Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Karl's Erlebnisdorf" zu ändern und zu ergänzen. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) lag der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 14.09.2016 bis zum 14.10.2016 zur Einsichtnahme bereit. In dieser Zeit wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 30.08.2016 bis zum 14.09.2016 durch Aushang sowie vom 29.08.2016 bis zum 17.10.2016 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 14.09.2016 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert worden.

Am 12.12.2016 ist der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2017 bis zum 10.02.2017 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 23.12.2016 bis zum 08.01.2017 durch Aushang sowie vom 22.12.2016 bis zum 20.02.2017 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.01.2017 nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt. Am 13.03.2017 sind die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen von der Gemeindevertretung geprüft worden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde am 17.07.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sowie des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344)

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

2.2 Planunterlage

Planunterlage der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 sind:

- Lage- und Höhenplan mit Flurstücksgrenzen, Gemarkung Rövershagen/Purkshof, Flur1/1 vom 04.05.2016 und 07.12.2016, Höhenbezug: HN76, Lagebezug: Gauß-Krüger, Stand des Liegenschaftskatasters: 26.04.2016, Vermessungsbüro Manthey Schmidt, ObVI, Hinrichsdorf 3, 18146 Rostock
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 für das Sondergebiet „Karl's Erlebnisdorf" i.d.F. der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 23.03.2011

2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.3.1 Ziele der Raumordnung

Rövershagen ist als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock nach Programmsatz Z 3.3.3(1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet.

Die Grundkarte der Räumlichen Ordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) weist die Gemeinde als Landwirtschaftsraum (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RREP-Programmsatz G 3.1.4 (1)) aus.
Südlich von Rövershagen ist eine Siedlungszäsur (RREP MM/R Programmsatz Z 4.1 (6)) festgelegt.
Das Plangebiet liegt im Verlauf der Siedlungsachse Rostock-Rövershagen (RREP MM/R-Grundkarte, Programmsatz G 4.1 (4)).

Erfordernisse der Raumordnung stehen der 3. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 6 nicht entgegen, sofern sichergestellt ist, dass die Erweiterung des Plangeltungsbereichs bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht dem LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden wiederspricht. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

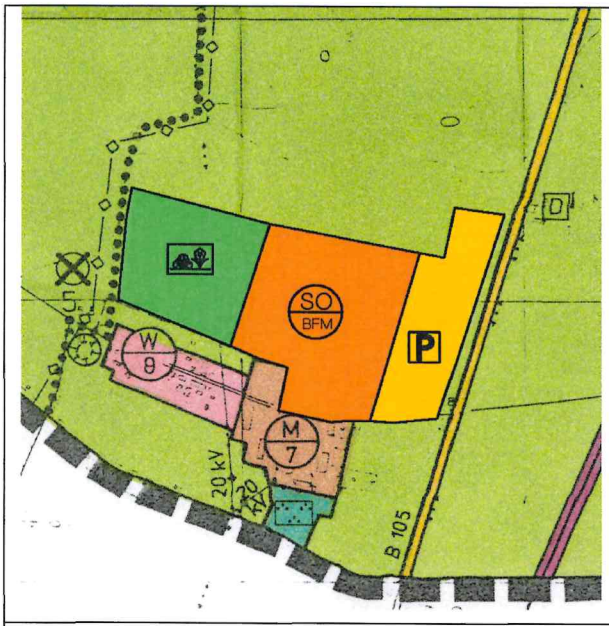
In historischen Karten ist für das Flurstück 152/208 (Fläche für Erweiterung der Salzgewinnungsanlage, nördliche Erweiterung der Parkflächen) folgende Bodenschätzung verzeichnet:

Bodenart	: lehmiger Sand
Zustandsstufe	: 3 bis 4
geologische Herkunft	: Diluvialböden (pleistozäne Entstehung)
Bodenzahl	: zwischen 33 und 46
Ackerzahl	: zwischen 33 und 46

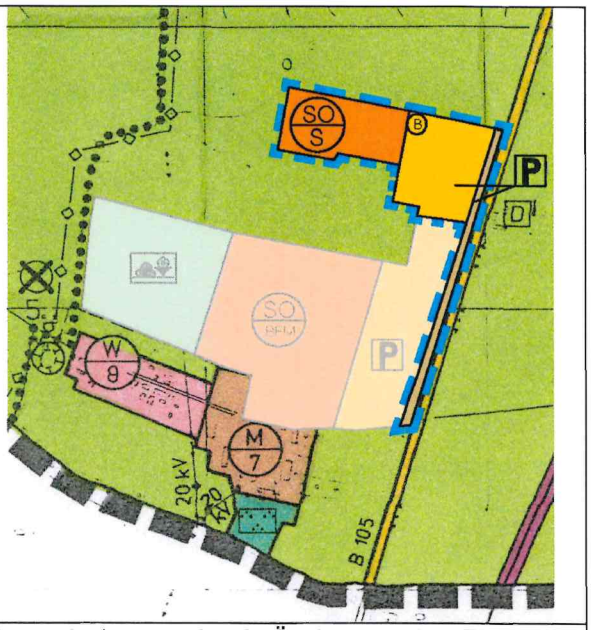
In Mecklenburg-Vorpommern beträgt die durchschnittliche Bodenzahl 40 und die durchschnittliche Ackerzahl 38.
Damit handelt es sich um einen durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Boden. Eine Wertzahl von 50 wird jedoch nicht erreicht. Die Planung widerspricht damit nicht dem Programmsatz Z 4.5 (2) des LEP M-V.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind für die Planergänzungsflächen Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dieser Darstellung kann die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.
Aus diesem Grunde wird parallel zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 der Flächennutzungsplan entsprechend geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB). In der 6. Änderung des Flächennutzungsplans werden ein sonstiges Sondergebiet „Salzgewinnungsanlage" sowie Flächen für den ruhenden Verkehr und Flächen für den ruhenden Verkehr mit befristeter Zulässigkeit dargestellt. Das im Bereich der privaten Verkehrsfläche befindliche gesetzlich geschützte Biotop wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP



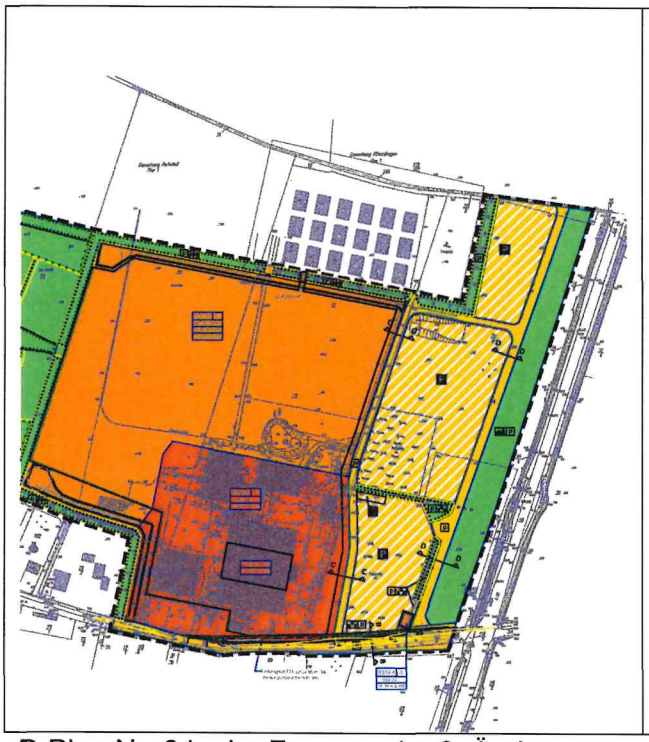
Ausschnitt aus der 6. Änderung des FNP

3 ANGABEN ZUM BESTAND

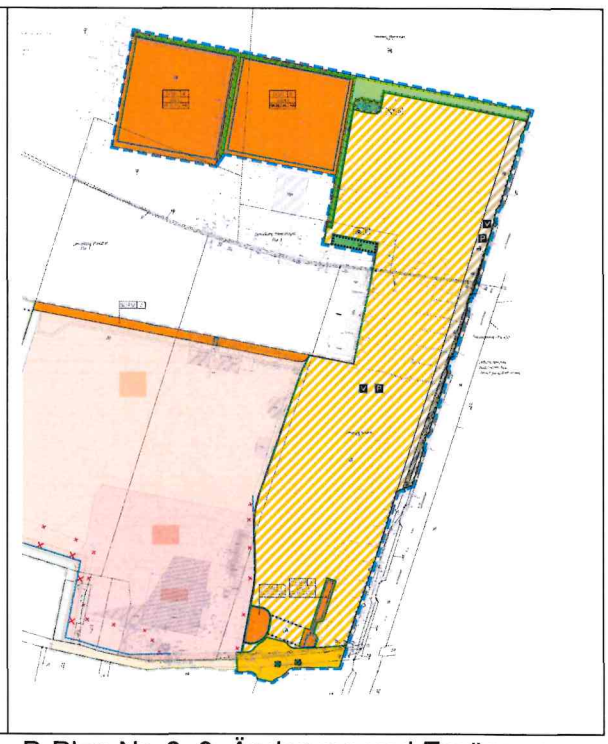
Die Ergänzungsfläche zwischen der eigentlichen Stellplatzanlage und der B 105 sowie die unmittelbar an die Unterkünfte für Saisonarbeiter östlich angrenzende Fläche werden zum Teil bereits als Stellplatzflächen bei starkem Besucherandrang genutzt. Auf der nördlichen Erweiterungsfläche unmittelbar nördlich des Landwirtschaftsbetriebes sind bereits Folienzelte für die Salzgewinnung errichtet worden. Die übrige Fläche in einer Größe von von ca. 2,3 ha der neu ausgewiesenen Gesamtfläche von 5,3 ha werden derzeitig landwirtschaftlich genutzt.

4 PLANUNGSINHALTE

Die im Rahmen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 vorgesehenen Planinhalte sind in der nachfolgenden Abbildung vergleichend dargestellt und werden anschließend erläutert.



B-Plan Nr. 6 in der Fassung der 2. Änderung



B-Plan Nr. 6, 3. Änderung und Ergänzung

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1.1 sonstiges Sondergeiet „Werbe- und Aussichtsturm“ (SO W-A), (§ 11 BauNVO)

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 ist im sonstigen Sondergebiet „Werbe- und Aussichtsturm“ ein Werbeturm für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes zulässig. Der Werbeturm darf gleichzeitig als Aussichtsturm für Besucher genutzt werden. Im Rahmen des Planvollzugs ist der Werbe- und Aussichtsturm um eine in nordöstlicher Richtung verlaufenden Rutschenanlage ergänzt worden. Für diese hinzukommende Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ sowie eine private Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt worden. Im Rahmen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 wird lediglich die räumliche Lage und Ausdehnung des Sondergebietes verändert. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Werbe- und Aussichtsturm“ wird beibehalten. Nach der weiterhin gültigen Festsetzung Nr. 1.7 des rechtskräftigen Bebauungsplans ist im Sondergebiet „Werbe- und Aussichtsturm“ ein Werbeturm für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes zulässig. Der Werbeturm darf gleichzeitig als Aussichtsturm für Besucher genutzt werden.

4.1.2 sonstiges Sondergebiet Bauernmarkt (SO BM), (§ 11 BauNVO)

Die für den Verkauf vorgesehene Fläche des Erlebnisdorfes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet „Bauernmarkt“ (SO/BM) festgesetzt worden. Das sonstige Sondergebiet „Bauernmarkt“ dient der Präsentation und Vermarktung überwiegend regionaler Produkte im Food und Non Food Bereich.

Zur Steuerung und Koordinierung der Betriebsabläufe des dort ansässigen Betriebes ist auf Grund seiner Betriebsgröße die Errichtung eines eigenen Verwaltungsgebäudes notwendig geworden. In den zulässigen Nutzungsarten des sonstigen Sondergebietes „Bauernmarkt“ ist ein Verwaltungsgebäude jedoch bisher nicht aufgeführt. Um dem ansässigen Betrieb die Möglichkeit einzuräumen, die betriebliche Verwaltung in einem eigenen Gebäude zu organisieren, ist diese Nutzung in dem Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß Text 1.2 aufgenommen worden.

Text 1.2 neu	Text 1.2 bisher
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 - Büro- und Verwaltungsgebäude für die im G biet ansässigen Unternehmen	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

Über die Änderung der zulässigen Nutzungen hinaus ist das sonstige Sondergebiet „Bauernmarkt" auch räumlich vergrößert worden. Zur Schaffung eines repräsentativen Eingangsbereichs ist eine ca. 700 m² große Fläche aus der ursprünglichen privaten Verkehrsfläche in das Baugebiet einbezogen worden. Vorgesehen sind nach dem aktuellen Stand der Vorhabenplanung ein durch eine niedrige Klinkermauer und Beeten eingefasster kreisförmiger Platz mit Sitzbänken sowie ein Info-Center mit Erdbeerverkauf.

4.1.3 sonstiges Sondergebiet Freizeitmarkt (SO/FM), § 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Freizeitmarkt" ist im Norden um einen ca. 8 m breiten Geländestreifen erweitert worden. Damit wurde die ursprüngliche Festsetzung einer privaten Grünfläche „Eingrünung/Schutzgrün" zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zugunsten einer Baugebietsfläche geändert. Der Geländestreifen wird für die Herstellung privater Erschließungsanlagen zur rückwärtigen Erreichbarkeit der Plangebietsfläche benötigt. Die Fläche liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass hier nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 BauNVO), zulässig sind.

4.1.4 sonstiges Sondergebiet „Salzgewinnungsanlage" (SO/S) (§ 11 BauNVO)

Nördlich des Plangebietes, ca. 280 m westlich der B 105 befindet sich eine Salzgewinnungsanlage. In Folienzelten wird Ostseewasser zur Verdunstung gebracht und das gewonnene Salz in Karl's Erlebnisdorf vermarktet. Die Salzgewinnungsanlage liegt im Außenbereich und fällt nicht unter die Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB. Ebenso wenig fällt die Salzgewinnungsanlage unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB. Die Anlage bedarf zur Sicherung ihres Fortbestandes daher einer planungsrechtlichen Sicherung über einen Bebauungsplan. Da die Salzgewinnungsanlage Teil des touristischen Angebotes in der Region ist, und wesentlich zur Angebotsvielfalt beiträgt, ist die Anlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 aufgenommen worden. Im Rahmen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 ist die Fläche als sonstiges Sondergebiet „Salzgewinnungsanlage" nach § 11 BauNVO festgesetzt worden. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zum Zwecke der Verdunstung von Meerwasser sowie zur Lagerung von Meerwasser und Salz.

Salzgewinnungsanlagen gehören zu den flächenintensiven Einrichtungen, da die Menge des gewonnenen Salzes wesentlich von der zur Verfügung stehenden Fläche abhängt.

Um eine Erweiterung der Anlage und damit eine Steigerung der produzierten Salzmenge langfristig zu ermöglichen, ist die östlich an die Salzgewinnungsanlage angrenzende Fläche ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen worden. Hier soll auch die für die Salzgewinnung erforderliche Technik untergebracht werden.
Mit einer Flächengröße von ca. 2,1 ha steht insgesamt ein ausreichend großes Flächenangebot für die Vermarktung des gewonnenen Meersalzes im touristischen Sektor bereit. Die bestehende Anlage umfasst dabei eine Fläche von ca. 1,1 ha.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Oberkante baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO)

sonstiges Sondergebiet (SO/W-A) „Werbe- und Aussichtsturm"

Für das sonstige Sondergebiet Werbe- und Aussichtsturm ist eine Oberkante von 42 m festgesetzt worden. Diese Höhe entspricht der Höhe der vorhandenen baulichen Anlage und soll auch langfristig nicht überschritten werden. Als unterer Höhenbezug wurde das Höhenbezugssystem HN gewählt, weil die höhenmäßige Vermessung des Bebauungsplans ebenfalls im Höhenbezugssystem HN vorliegt. Die vorhandene Geländehöhe am Standort beträgt bereits ca.19 m über HN, so dass die Höhe des Werbe- und Aussichtsturms ca. 23 m über dem vorhandenen Gelände betragen darf.

sonstiges Sondergebiet (SO/BM) „Bauernmarkt"

Für die im Eingangsbereich ca. 700 m² hinzukommende Fläche des sonstigen Sondergebietes „Bauernmarkt" ist eine Oberkante von 27 m über HN festgesetzt worden. Abzüglich der vorhandenen Geländeoberkante von ca. 18,5 m über HN beträgt die zulässige Gebäudehöhe ca. 8,50 über Gelände. Diese Höhe ist erforderlich, da das hier zu errichtende Gebäude (Info-Centermit Erdbeerverkauf) zugleich Ausgangspunkt der Fußgängerbrücke zum Aussichtsturm sein soll.

sonstiges Sondergebiet (SO/FM) „Freizeitmarkt"

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das sonstige Sondergebiet „Freizeitmarkt" eine Traufhöhe von 25 m über HN und eine Firsthöhe von 32 m über HN festgesetzt worden. Bezogen auf das vorhandene Gelände (ca. 17 m über HN) beträgt die zulässige Traufhöhe 8 m und die zulässige Firsthöhe 15 m. Im Rahmen des Planvollzugs hat sich herausgestellt, dass bestimmte Spiel- und Sportgeräte, die im Baugebiet zulässig sind, eine größere Höhe erfordern als es die festgesetzte Firsthöhe zulässt. Um im Planvollzug die Einordnung von solcherart Freizeitanlagen im Einzelfall nicht zu behindern, ist im Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung hierfür getroffen worden. So kann im sonstigen Sondergebiete „Freizeitmarkt" ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe von Spiel- und Sportgeräten um bis zu 10 m zugelassen werden. Über eine Ausnahme ist im Einzelfall zu entscheiden. Hierbei ist die Frage in den Blick zu nehmen, ob durch die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe eine Beeinträchtigung benachbarter Wohngrundstücke zu befürchten ist. Das wäre z.B. dann der Fall, wenn durch Einblicke aus großer Höhe die Privatsphäre von Grundstückseigentümern verletzt würde.

sonstiges Sondergebiet „Salzgewinnungsanlage"

Für das sonstige Sondergebiet „Salzgewinnungsanlage" SO/S 4 ist eine Oberkante von 22 m im Bebauungsplan festgesetzt worden. Auch hier gilt als unterer Höhenbezug das Höhenbezugssystem HN. Bei einer vorhandenen Geländehöhe von ca. 17 m über HN, darf eine Höhe von 5 m für die Folienzelte nicht überschritten werden.

Im sonstigen Sondergebiet „Salzgewinnungsanlage" SO/S 5 ist eine Oberkante von 28,5 m über HN (11,5 m über Gelände) festgesetzt worden. Das sonstige Sondergebiet SO/S 5 dient neben der eigentlichen Salzproduktion auch der Unterbringung von Gebäuden für die bei der Salzgewinnung zum Einsatz kommenden Technik.

4.2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Um eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen treffen zu können, ist also gleichzeitig die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Grundfläche erforderlich. Im Bebauungsplan ist für die sonstigen Sondergebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt worden. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

sonstiges Sondergebiet „Bauernmarkt"

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das sonstige Sondergebiet SO/BM „Bauernmarkt" eine GRZ von 0,8 festgesetzt worden. Die festgesetzte GRZ wird durch die vorhandenen Hauptbaukörper eingehalten und nahezu ausgeschöpft. Darüber hinaus ist im Baugebiet jedoch noch ein hoher Anteil an befestigten Nebenflächen als Aufenthaltsbereich für Besucher erforderlich. Aus diesem Grunde ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist für das sonstige Sondergebiet „Bauernmarkt" insoweit nicht anzuwenden. Hierzu ist die textliche Festsetzung Nr. 2.1 entsprechend modifiziert worden:

Text 2.1 neu	Text 2.1 bisher
Innerhalb des Baugebietes SO 2 (Freizeitmarkt) darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden. Im sonstigen Sondergebiet „Bauernmarkt" darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist für das sonstige Sondergebiet „Bauernmarkt" insoweit nicht anzuwenden.	Innerhalb des Baugebietes SO 2 (Freizeitmarkt) darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den Baugebieten SO 1 (Bauernmarkt) und SO 3 (Werbe- und Aussichtsturm) ist unzulässig.

Mit dieser Regelung kann eine bestimmungsgemäße Nutzung des Baugebietes erfolgen, die auch den speziellen Anforderungen hoher Besucherzahlen gerecht wird.

sonstiges Sondergebiet „Salzgewinnungsanlage"

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist für das sonstige Sondergebiet „Salzgewinnungsanlage" eine GRZ von 0,8, also das Höchstmaß gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt worden. Dadurch ist gewährleistet, dass die zur Verfügung stehende Fläche optimal für die Salzproduktion genutzt werden kann.

sonstiges Sondergebiet „Werbe- und Aussichtsturm"

Für das sonstige Sondergebiet „Werbe- und Aussichtsturm" ist eine GRZ von 0,6 ausreichend, da durch die spezielle Bauform des Turms mit seiner Rutschenanlage nur ein geringerer Teil des Baugebietes von baulichen Anlagen überdeckt wird.

4.3 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Sowohl für das sonstige Sondergebiet „Salzgewinnungsanlage" als auch für das sonstige Sondergebiet „Werbe- und Aussichtsturm" sind überbaubare Grundstücksflächen mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt worden. Sie regeln den Abstand der baulichen Anlagen zu den Grenzen des jeweiligen Baugebietes. Im sonstigen Sondergebiet „Salzgewinnungsanlage" beträgt der Abstand einheitlich 3 m und entspricht damit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand nach § 6 LBauO M-V.

Mit der für das sonstige Sondergebiet „Werbe- und Aussichtsturm" festgesetzten Baugrenze wird die Struktur des besonderen Baukörpers nachempfunden. Gleichzeitig verbleibt noch ausreichend Spielraum für spätere bauliche Veränderungen.

4.4 öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straße Purkshof ist im Bereich von „Karl's Erlebnisdorf" bereits Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 6 und dort als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt worden. Mit der erneuten Festsetzung einer Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird die im Rahmen einer verkehrlichen Voruntersuchung herausgearbeitete Kreisverkehrlösung für die Erschließung der Stellplatzfläche ermöglicht. Gleichzeitig wird an der Einmündung der Straße Purkshof/B105 eine zusätzliche Fahrspur als Einfädelungsspur in Richtung Mönchhagen planerisch ermöglicht.

4.5 private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrs- und Parkfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die gesamte Stellplatzanlage einschließlich der nördlichen Erweiterung und der Erweiterung Richtung B 105 ist eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrs- und Parkfläche" festgesetzt worden. Eine Aufteilung in Fahrgassen, Aufstellflächen, Zufahrtswegen, Haltebuchten für Busse u.ä. erfolgt im Bebauungsplan nicht. Eine entsprechende Aufteilung soll in der nachfolgenden verkehrlichen Planung erfolgen. Dadurch soll vermieden werden, dass bei einer evtl. notwendig werdenden Umgestaltung der Stellplatzanlage gleichzeitig eine Bebauungsplanänderung notwendig wird.

Zur optimalen Ausnutzung der verfügbaren Fläche ist die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche „Verkehrs- und Parkfläche" bis an das östlich angrenzende Straßengrundstück der Bundesstraße B 105 herangeführt worden. Hiervon ausgenommen ist ein Streifen von 20 m Breite und ca. 150 m Länge entlang der B 105. Hier ist Raum gelassen worden für die Einordnung einer Rechtsabbiegespur von der B 105 ins Plangebiet und ggf. die Verlagerung der bestehenden Bushaltestelle.

Innerhalb der mit einem A (in einer Raute) bezeichneten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrs- und Parkfläche" ist eine Fußgängerbrücke in einer Breite von höchstens 2,50 m zulässig. Sie dient der Erreichbarkeit des Werbe- und Aussichtsturms, ausgehend vom Eingangsbereich des sonstigen Sondergebietes „Bauernmarkt". Um den Parkverkehr auf der privaten Verkehrsfläche nicht zu behindern, darf die Fußgängerbrücke eine lichte Höhe von 4,50 nicht unterschreiten.

4.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zwischen der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrs- und Parkfläche" und der östlich verlaufenden Bundesstraße B 105 ist ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten" nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt worden. Die Zufahrt zum Plangebiet darf daher nur über den vorhandenen und mit einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur auszubauenden Knoten B 105/Straße Purkshof erfolgen.

4.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nördlich der Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb ist eine private Grünfläche „Gehölzpflanzung" im Bebauungsplan festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um eine bereits mit Sträuchern bewachsene Grünfläche. Die mit Sträuchern bewachsene Fläche soll langfristig erhalten werden. Um dies sicherzustellen, ist eine Festsetzung zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB getroffen worden.

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

Zwischen den beiden sonstigen Sondergebieten „Salzgewinnungsanlage" sowie am nördlichen und östlichen Rand dieser Gebiete sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Die Flächen zwischen den beiden sonstigen Sondergebieten SO/S 4 und SO/S 5 sowie die Fläche am Nordrand des SO/S 4 umfassen bereits bestehende Pflanzungen. Sie denen dem Ausgleich von Eingriffsfolgen durch den Bau des benachbarten Regenwasserspeicherbeckens. Die am Nord- und Ostrand des SO/S 5 festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen, die mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 vorbereitet werden. Vorgesehen ist eine Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch Neufassung der textlichen Festsetzung 5.3. Diese Festsetzung regelte im rechtskräftigen Bebauungsplan die Bepflanzung der privaten Grünfläche „Eingrünung/Schutzgrün" nördlich des sonstigen Sondergebietes SO „Freizeitmarkt". Da diese Grünfläche in eine Sondergebietsfestsetzung geändert wurde, ist die textliche Festsetzung 5.3 in der bisherigen Fassung funktionslos geworden. Durch die Neufassung regelt die Festsetzung nunmehr die vorgesehenen Pflanzungen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Text 5.3 neu	Text 5.3 bisher
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, nördlich und östlich des sonstigen Sondergebietes SO 5 „Salzgewinnungsanlage", sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste zu pflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Alle Arten der Pflanzenliste sind zu verwenden. Je 20 m ist ein Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen.	Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Vegetationsstrukturen anzulegen. Es sind 5-reihige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste zu pflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Alle Arten der Pflanzenliste sind zu verwenden. Je 20 m ist ein Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen.

4.9 befristete Zulässigkeit von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die in einem Abstand von bis zu 20 m vom Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 105 festgesetzte private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrs- und Parkfläche" ist nur befristet zulässig.

Die Zulässigkeit erlischt, sobald die Ausnahme vom Bauverbot gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1 FStrG durch die zuständige Straßenbaubehörde wiederrufen wurde. Die Rechtsgrundlage der Festsetzung ergibt sich aus § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Danach kann in einem Bebauungsplan in besonderen Fällen u.a. festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Die Festsetzung ist erforderlich, weil der Baulastträger der B 105 die Ausnahme vom Bauverbot auf Widerruf erteilt hat. Als Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB) wird „öffentliche Verkehrsfläche Bundesstraße" nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei der nachrichtlichen Übernahme wird davon ausgegangen, dass der Baulastträger die Ausnahme vom Bauverbot aufgrund des Ausbaus der Bundesstraße widerruft. Da der Bebauungsplan eine Planfeststellung nicht ersetzen soll, kommt nur eine nachrichtliche Übernahme in Betracht. Da mit der befristeten Zulässigkeit der Verkehrsfläche noch kein Rückbau verbunden ist, bedarf es zur Durchsetzung einer ergänzenden privatrechtlichen Regelung zwischen Vorhabenträger und Baulastträger der B 105.

4.10 Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsbetriebes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

An der Ostseite der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrs- und Parkfläche" ist eine Fläche festgesetzt worden, die mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist. Es handelt sich hierbei um den Verlauf einer Trinkwasserleitung DN 150. Versorgungsträger ist die EURAWASSER Nord GmbH. Die Trinkwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Zugänglichkeit für den Leitungsbetreiber muss gewährleistet sein.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Im nördlichen Bereich der festgesetzten privaten Verkehrsfläche befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Es handelt sich hierbei um ein im Jahr 1997 kartiertes permanentes Kleingewässer mit der laufenden Nr. DBR 05489 im Landkreis Rostock. Das gesetzlich geschützte Biotop ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden und muss langfristig erhalten werden.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Vorbemerkungen

Mit der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes ist nach § 2 Abs. BauGB 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 u.a. die naturräumlichen und geologischen Grundlagen, die klimatischen und hydrologischen Verhältnisse, die Pflanzen- und Tierwelt, incl. der biologischen Vielfalt und das Landschaftsbild. Die Schutzgüter werden nach ihrer Bedeutung bewertet. Anschließend werden die bei der Umsetzung der 3. Änderung und Ergänzung zum B-Plan Nr. 6 entstehenden Auswirkungen untersucht und geprüft, ob sich daraus erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Prüfung dar.

6.2 Beschreibung der Planung; Planungsvorgaben

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 3. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 6

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zur Minimierung von Stauereignissen auf der B 105 Rostock Ost durch die DORSCH Gruppe, wurde auch die Parksituation auf dem Parkplatz für Karls Erlebnisdorf, einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie die Verkehrssicherheit für Fußgänger untersucht. Im Ergebnis wurden Vorschläge für eine bauliche Umgestaltung der Parkfläche und deren Anbindung an die Straße Purkshof unterbreitet, um die Parksituation und die Flüssigkeit des Verkehrs insgesamt zu verbessern. Die Umsetzung der verkehrlichen Maßnahmen erfordert die Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, da sowohl die festgesetzten Ein- und Ausfahrten auf die Straße Purkshof als auch die innerhalb der Parkfläche festgesetzten Grünflächen, geändert bzw. aufgehoben werden müssen. Gleichzeitig sind Überlegungen für eine effektive Nutzung des vorhandenen Flächenangebotes angestellt worden, um die Stellplatzanzahl insgesamt erhöhen zu können.
Als zusätzliche Stellplatzfläche kommt die in Richtung B 105 festgesetzte Grünfläche in Betracht, die ebenfalls entsprechend geändert werden muss. Weiterer Änderungsbedarf ergibt sich durch die betriebliche Notwendigkeit, ein Verwaltungsgebäude zu errichten sowie Flächen für Erlebnisbereiche und Lagermöglichkeiten zu schaffen. Hierfür muss die im Südwesten des Sondergebietes SO 1 festgesetzte Baugrenze entsprechend angepasst werden.

Das innerhalb der Stellplatzanlage festgesetzte sonstige Sondergebiet „Werbe- und Aussichtsturm" soll im Wege der Planänderung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Im Rahmen des Planvollzugs ist für die Rutschenanlage von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen worden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen gleichzeitig nördlich gelegene Flächen in den Bebauungsplan einbezogen werden. Das betrifft die Fläche für die Salzproduktion, die planungsrechtlich gesichert werden soll. Die angrenzende Fläche zwischen der Salzproduktion und der B 105 soll langfristig sowohl eine Erweiterung der Salzgewinnung als auch eine Erweiterung von Stellplätzen ermöglichen, ohne den Bebauungsplan bei entsprechendem Bedarf erneut ändern zu müssen.

Laut Beschluss der Gemeinde Rövershagen zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 werden folgende Planungsziele angestrebt:

für die Änderung:
- Neuordnung der Parksituation zur Verbesserung der Flüssigkeit des Parkverkehrs, zur effektiven Nutzung des vorhandenen Flächenangebots sowie zur Verbesserung der Verkehrssicherheit,
- Änderung der Lage der Ein- und Ausfahrten von der Straße Purkshof auf die Parkfläche,
- Änderung der am östlichen Plangebietsrand sowie innerhalb der Parkfläche festgesetzten Grünflächen in private Parkfläche,
- Änderung der in Richtung der Straße Purkshof sowie nach Westen im SO 1 festgesetzten Baugrenze zur Unterbringung von Erlebnisbereichen, zur Schaffung von Lagerkapazitäten sowie für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes

für die Ergänzung:
- Einbeziehung der nördlich gelegenen Fläche der Salzproduktion in den Bebauungsplan einschließlich der sich daran anschließenden östlicher Erweiterungsfläche
- Schaffung von Flächenangeboten für die Herstellung zusätzlicher Parkmöglichkeiten in Richtung B 105 sowie in nördliche Richtung

6.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordnete Planungen

Fachgesetze

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.
Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten gilt die Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV vom 16.02.2005 in der jeweils gültigen Fassung.
Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung gem. § 1 (3) BauGB in Verbindung mit §§ 18, 19 und 21 BNatSchG zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in den Kapiteln Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen rechtsverbindlich geregelt.
Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB dient dem Ziel der Verringerung von zusätzlichem Flächenverbrauch und der Begrenzung der Bodenversiegelung. Das Ziel, die Bodenversiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg-Rostock

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg-Rostock* liegt das Plangebiet im Verlauf der Siedlungsachse Rostock-Rövershagen

Das Gebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Derzeitig ist für den bebauten Bereich im Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Flächen im Geltungsbereich der 3. Ergänzung des B-Plans Nr. 6 als sonstigen Sondergebietes „Salzgewinnung" und als Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel mit der 3. Änderung- und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 aufgestellt.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock

Der *Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock* enthält als Maßnahme zur Entwicklung von ökologischen Funktionen die Strukturanreicherung in der Landschaft für das gesamte Umfeld des Bebauungsplangebietes.

Schutzgebiete und -objekte

Folgende Schutzkriterien sind betroffen:

- Gesetzlich geschützte Bäume gem. § 18 NatSchAG M-V, 3 Stk. südlich der Straße „Purkshof"
- Ersatz-Baumpflanzungen im Zusammenhang mit dem Knotenausbau mit LSA 2006/2007 4 Stck. südlich der Straße Purkshof

Folgende Schutzkriterien sind indirekt betroffen.
Im nördlichen Plangebiet innerhalb der Ackerflächen befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotope gem. § 30 BNatSchG

- lfd. Nr. LK DBR05489 Feuchtbiotop, gem. § 20 NatSchAG M-V

Das Biotop bleibt erhalten, die Beeinträchtigungen durch die neuen Nachbarnutzungen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Folgende Schutzkriterien sind nicht betroffen:

- Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG
- Schutz der Alleen gem. §19 NatSchAG M-V
- Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG
- Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG
- Einzeldenkmal Holländer-Windmühle gem. Denkmalliste Landkreis Rostock

Das Planungsgebiet wird nicht von Natura2000- Gebieten und nicht von Trinkwasserschutzzonen berührt.

6.4 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

Flora/ Fauna	**➔ mittlere Beeinträchtigungen**

Begehungen vor Ort und ein Abgleich mit dem Luftbild zeigen in den Ergänzungsflächen (Acker- und Wiesenflächen) stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen, mit einer geringen Arten- und Strukturvielfalt und damit einem geringer Biotopwert auf.

Ein artenschutzrechtliches Potential ist in den Altbaumbestand südlich der Ortsstraße und in dem geschützten Feuchtbiotop (lfd. Nr. LK DBR05489) zu vermuten.

Die Bäume kommen als Lebensraumfunktion für Vögel und Insekten in Betracht, über die erforderliche Ausnahme oder Befreiung nach den § 18 und 35 NatSchAG MV wird auf gesonderten Antrag mit dem Straßenausbau entschieden.

Im Feuchtbiotop lassen sich zusätzlich Amphibien vermuten, dieses bleibt erhalten und wird zukünftig durch Anpflanzungen aus der Isolierung eingebunden. Das Vorkommen von streng geschützten Arten ist nicht bekannt.

Bestehende Ausgleichspflanzungen östlich des Speicherbeckens bleiben erhalten, durch die neuen Anpflanzungen erfolgen weitere Einbindungen.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock besteht kein Einfluss auf Biotopverbundentwicklung, da sich das Gebiet außerhalb von Teillandschaftsräumen des Verbundsystems befindet.

Da der Stellplatzbedarf begründet ist, ist eine Erweiterung und Umnutzung von Biotoptypen mit geringen Wertstufen, dem Wildparken auf Grünland und Ackerreinen vorzuziehen. Die Eingriffe werden bilanziert und ausgeglichen.

Festsetzungen zu Anpflanzungen und Erhaltungen

Artenschutzrechtliche Aspekte	**➔ keine Beeinträchtigungen**

In Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen sind gem. § 44 (5) BNatSchG folgende Verbotstatbestände bezüglich der in Anhang IV a aufgeführten Tierarten sowie der europäischen Vogelarten abzuprüfen:

- Tötungs-/Schädigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, soweit die ökol. Funktion der vom geplanten Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr gewahrt ist;
- Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, soweit sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Amphibien

Im Untersuchungsraum konnten bei den Kartierungen im Sommer 2016 keine Amphibienarten nachgewiesen werden.
Das Gewässer führte an allen Untersuchungstagen kein Wasser. Der gesamte Sohlbereich ist mit Feucht-Gräser bewachsen. Offenbar führt das Gewässer ganzjährig kein Wasser. Das Gewässer besitzt keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Amphibien. Eine Bedeutung als Laichgewässer ist auszuschließen. Entsprechend kommt es im Zuge der Umsetzung der Planung zu keinen maßgeblichen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Amphibien.

Das geschützte Biotop befindet sich aktuell isoliert in einer Ackerfläche. Mit den neuen Hecken-Anpflanzungen erfolgt ein Biotopverbund

Aus Gründen des Artenschutzrechtes bestehen keine Einwände gegen die Umsetzung des Vorhabens.

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Festsetzungen zu Anpflanzungen und Erhaltungen

Boden	**➔ Erhebliche Beeinträchtigungen**

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock haben die Böden im Geltungsbereich eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit.

Aufgrund der hohen Besucherzahlen von Karls Erlebnis-Dorf werden die Grünlandflächen, die an die Stellplatzflächen heranreichen, schon jetzt temporär als Stellplätze genutzt und verdichtet. Die nördlichen landwirtschaftlichen Ergänzungsflächen gelten als Neuversiegelungen.

Durch den hohen Bedarf an Stellplätzen, müssen zur Vermeidung von Verkehrsstaus auch ausreichende Parkplätze angeboten werden. Eine Vermeidung oder Reduzierung der Versiegelung ist auf den neuen Stellplätzen nicht möglich. Da auch die Nutzungsintensität hoch eingestuft wird, ist eine Vollversiegelung der Stellplätze zu erwarten. Dadurch wird das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt.

Der Bau eines Parkdecks wurde nach einer internen Studie abgelehnt, da die nachhaltige Prägung des Landschaftsbildes nicht zum Charakter des Erlebnis-Dorfes passt. Der Stellplatz-Bedarf richtet sich nach Besucher-Spitzenzeiten, so dass ein Parkdeck nur an wenigen Tagen ausgelastet wäre, dafür aber das Landschaftsbild dauerhaft „unpassend" prägen würde.

Die Änderungen innerhalb der Baugebiete haben keine Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Mit der Umwandlung intensiver Ackerflächen auf leichten Böden in Extensivwiesen als Ausgleichsmaßnahme, wird es keine mechanischen Störungen und Einträge im Bodengefüge geben. Damit wird auch eine Aufwertung auf das Schutzgut Boden erreicht.

Keine Festsetzungen

Grund- und Oberflächenwasser	**➔ Mittlere Beeinträchtigungen**

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers. Es hat auch keine nutzbare Grundwasserführung.

Das Grundwasser ist auf Grund der tiefen Lage von ca. 15 m gut gegenüber eindringenden Stoffen geschützt.

Durch den Ausbau und die Erweiterung der Stellplatzanlagen erhöhen sich die versiegelten Flächen, das Regenwasser wird dort nicht mehr flächig versickern, was die Grundwasser-Neubildungsrate mindert.

Dennoch geht das Regenwasser nicht verloren, es wird auf den Stellplätzen zentral gesammelt und in das Wassersammelbecken nordwestlich des Plangebietes geleitet. Das Wasser dient der Beregnung der Erdbeerfelder bei Trockenheit.

Das Feuchtbiotop im nördlichen Plangebiet könnte temporär ein Oberflächengewässer darstellen, war aber im Sommer 2016 trocken. Es bleibt in seiner Funktion erhalten und unbeeinträchtigt.

Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu verwerten

Klima/ Lufthygiene	**➔ geringe Beeinträchtigungen**

Im Plangebiet herrscht überregional betrachtet ein maritimes Klima. Das Mikroklima der Ergänzungsflächen im Klimatyp Wiesen- und Ackerflächen ist als Kaltluftentstehungsgebiet einzuordnen. Dieses Klima wird sich mit der Stellplatzerweiterung ändern, die Luft wird wärmer und trockener über den versiegelten Flächen sein. Das Untersuchungsgebiet weist jedoch nur eine geringe Empfindlichkeit auf, da umliegend weite Ackerflächen angrenzen. Diese verbleiben als Kaltluft-Entstehungsgebiete und auf Grund der ständigen Luftbewegungen im maritimen Klima, bleibt eine gute Lufthygiene im gesamten Geltungsbereich erhalten.

Keine Festsetzungen

Landschaftsbild	**➔ mittlere Beeinträchtigungen**

Es herrscht ein anthropogen beeinflusster Landschaftsraum vor, das Erlebnis-Dorf ist landschaftlich bereits sehr gut eingegrünt. Die bestehenden Stellplätze sind zur besseren Orientierung und zur optimalen Auslastung unbegrünt.
Die landwirtschaftlichen Hallen und Folientunnel prägen das Landschaftsbild Richtung Norden.
Durch den Ausbau und die Erweiterung der Stellplatzanlagen wird sich an dem Gesamteindruck nichts verändern. Zum nördlichen Landschaftsfenster, dem Ortsteil Rövershagen erfolgt eine Anpflanzung.
Das östliche Landschaftsfenster, welches ganz klar mit der Nord-Süd verlaufenden Bundesstraße B105 abgegrenzt ist, wird weiterhin durch die freistehende Holländer-Windmühle geprägt. Durch die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr.6 wird die Holländer-Windmühle in der Substanz nicht und im Erscheinungsbild nur gering beeinträchtigt, so dass sie Ihre Einzellage östlich der Straße beibehält und die bestehende Gebäudeflucht von Karls Erlebnis-Dorf nicht näher heranrückt.
Die Beeinträchtigungen der Folientunnel auf den Landschaftsraum werden bilanziert und ausgeglichen.

Festsetzungen zur Anpflanzung

Biologische Vielfalt	**→ geringe Beeinträchtigungen**
Nach dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich das Untersuchungsgebiet in keinem Bereich mit schutzwürdigen Arten- und Lebensräumen. Das geschützte Feuchtbiotop ist ein wertvoller ökologischer „Trittstein", der zukünftig durch angrenzende Hecken-Anpflanzungen besser im Biotopverbund angebunden wird. Junge Heckenstrukturen im / am nördlichen Geltungsbereich bleiben erhalten und werden verbunden. Direkt betroffen sind hauptsächlich flächige, teilweise verdichtete Biotoptypen mit einer geringen Wertigkeit. Es sind häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit geringer Arten- und Strukturvielfalt. Die Grünstrukturen zwischen den Stellplätzen sind ebenfalls gestörte Biotoptypen mit geringer Vielfalt und Wertigkeit. Alt-Bäume stellen vielfältige Einzelbiotope dar, die jedoch in dem stark frequentierten Einfahrtsbereich als Art- und Lebensraum aktuell stark gestört sind. Festsetzungen zu Anpflanzungen und Erhaltungen	

Mensch und Gesundheit	**→ Keine Beeinträchtigungen**
Durch den Ausbau und die Erweiterung der Stellplatzanlagen und die bessere allgemeine Orientierung werden sich die Verkehrsbelastungen auf der Bundes- und Ortsstraße in dem Ortsteil Purkshof verringern. Die Umsetzung des Vorhabens wird die Besucherzahl nicht erhöhen, aber besser leiten. Festsetzungen zu weiteren privaten Parkflächen	

Kultur- und Sachgüter	**→ Keine Beeinträchtigungen**
In den Bodendenkmallisten ist kein Vorkommen von Kultur- und Sachgütern innerhalb des Geltungsbereiches bekannt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Holländer-Windmühle als Einzeldenkmal. Die neue Bebauung wird nicht näher als die schon vorhandenen Baukörper an dieses Einzeldenkmal heranrücken. Die der Mühle gegenüberliegenden Freiflächen werden nur an Spitzentagen als Stellplätze benutzt, was auch schon in den letzten Jahren erfolgte, um ein Verkehrs-Chaos auf der Bundesstraße B105 zu verhindern. Somit bleibt die bisherige Wirkung des Einzeldenkmales in der freien Landschaft unverändert. Die Nord-Süd fahrenden Autos werden die Holländer-Windmühle östlich der Bundesstraße B105 nach wie vor als „Markenzeichen" in Einzelstellung wahrnehmen. Die Besucher von Karls Erlebnis-Dorf werden Richtung Osten ebenfalls eine freistehende Holländer-Windmühle wahrnehmen. Durch die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr.6 wird die Holländer-Windmühle in der Substanz nicht beeinträchtigt und im Erscheinungsbild nur gering beeinträchtigt.	

Schutzgebiete	**→ Keine Beeinträchtigungen**

Die Ergänzungsflächen liegen nicht im Bereich von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Im nördlichen Plangebiet innerhalb der Ackerflächen befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotope gem. § 30 BNatSchG, lfd. Nr. LK DBR05489 Feuchtbiotop, gem. § 20 NatSchAG M-V. Dieses Biotop bleibt erhalten und erhält durch neue Heckenstrukturen einen besseren Biotopverbund.

Die geschützten Bäume gem. § 18 NatSchAG M-V und die Ersatz-Baumpflanzungen werden mit dem Straßenausbau gefällt werden. Der Ausgleich hierfür wird gesondert bilanziert.

Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen

6.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.
Bodenverlust → Grundwasserneubildung
Bodenverlust → Kleinklima
Die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen sowie die damit verbundene Erhöhung der Lufttemperatur mit Einfluss auf das Kleinklima sind von untergeordneter Bedeutung.

Versiegelung → Biotope → Pflanzen und Tiere
Veränderungen von Biotopen oder die vollständige Beseitigung von Vegetationsbeständen haben hingegen immer auch Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort. Da sich die Ergänzungsflächen zwischen dem Erlebnis-Dorf und der Bundesstraße B 105 gibt es jedoch schon aktuelle Beeinträchtigungen auf den Flächen.

6.6 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

6.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Zusätzliche Eingriffe entstehen insbesondere durch die Inanspruchnahme der bisherigen Grünfläche „Gartenbaufläche" entlang der B 105 als Verkehrs- und Parkfläche, durch den Wegfall der Grünstrukturen innerhalb der privaten Parkfläche sowie durch die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen für Parkflächen und für die Salzgewinnung.

Die folgenden naturschutzrechtlichen Regelungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Fachgesetze
Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist grundsätzlich die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 13 und 14 BNatSchG zu beachten.

Die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB dient dem Ziel der Verringerung von zusätzlichem Flächenverbrauch und der Begrenzung der Bodenversiegelung. Dabei soll die Gemeinde die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen.

Schutzgebiete
Im Bereich der vorliegenden Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende gesetzlich geschützte Biotope sind im Untersuchungsgebiet festgesetzt:
- lfd. Nr. LK DBR05489 Feuchtbiotop, gem. § 20 NatSchAG M-V

Folgende Schutzkriterien sind betroffen:
- Gesetzlich geschützte Bäume gem. § 18 NatSchAG M-V, 3 Stk. südlich der Straße „Purkshof"
- Ersatz-Baumpflanzungen, im Zusammenhang Ausbau Lichtsignalanlage 2006/2007 4 Stk. südlich der Straße „Purkshof"

6.6.1.1 Kurzbeschreibung der Eingriffe

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die Stellplatzflächen für Karls Erlebnis-Dorf auf Wiesen- und Ackerflächen erweitert und optimiert werden. Damit werden nördlich gelegene Flächen in den Bebauungsplan einbezogen. Das betrifft gleichzeitig die nördliche Fläche für die Salzproduktion, die planungsrechtlich gesichert werden soll. Die angrenzende Fläche zwischen der Salzproduktion und der B 105 soll langfristig sowohl eine Erweiterung der Salzgewinnung als auch eine Erweiterung von Stellplätzen ermöglichen, ohne den Bebauungsplan bei entsprechendem Bedarf erneut ändern zu müssen.

Laut Beschluss der Gemeinde Rövershagen zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 ergeben sich folgende Eingriffe:



Biotoperhaltung

Neue Eingriffe auf den Erweiterungsflächen:

SO-Salzgewinnung auf Acker mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Park- und Verkehrsflächen auf Acker, Siedlungshecken und Siedlungsflächen

Fällantrag:
2 geschützte Einzelbäume (im Kreiselbereich).

Eingriffe auf den Änderungsflächen:

Verlust von Ausgleichspflanzungen „Schutzgrün"

Verlust von Grünerhaltung

Nutzungsänderung der Gartenbauflächen

Verlängerung nach Norden des Baugebietes SO 3 Rutschenturm

Ohne Eingriff:

Änderung der Baugrenze

Nutzungsänderung Verkehrsfläche zu Baugebietsfläche

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung" (HzE) vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ermittelt, wobei bei diesem Vorhaben differenzierte Eingriffe bilanziert werden:

- Eingriffe durch Flächenversiegelung und Funktionsverluste
- Eingriffe in bestehende Ausgleichs-Grünflächen, die zusätzlich für den angemessenen Ausgleich des rechtskräftigen B-Planes ersetzt werden müssen
- Eingriffe durch Biotopbeeinträchtigungen
- Eingriffe auf das Landschaftsbild

6.6.1.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

1. **Nutzungsänderung von Grünfläche „Gartenbaufläche" entlang der B 105 als Verkehrs- und Parkfläche**

Die Grünfläche „Gartenbaufläche" sollte im rechtskräftigen B-Plan als Selbstpflücker-Blumenfeld dienen, welches ähnlich eines Ackers jährlich bewirtschaftet wird. Durch den starken Kundenansturm wird diese Fläche aber auch als Rasen-Ausweichparkplatz genutzt. Beide Biotoptypen haben gemäß der HzE eine Werteinstufung von 1, auch das Kompensationserfordernis wird mit 1 bilanziert. Da die Flächen aber direkt an einer starken Störquelle, der Bundesstraße B105 liegen, erfolgt eine Wertverringerung durch den Freiraumkorrekturfaktor von 0,75.

2. **Umnutzung der Parkplatz-Begleitgrünflächen (rechtskräftigem Erhaltungsgebot) zu Verkehrs- und Parkfläche**

Der Biotoptyp „Siedlungshecken heim. Gehölze" 13.2.3 hat gemäß der HzE eine Werteinstufung von 1, durch die Artzusammensetzung und das Alter wird das Kompensationserfordernis mit 1,5 bilanziert. Teilweise liegt das grafische Erhaltungsgebot auch auf intensivgenutzten Rasen-Wirtschaftsflächen, die dem Parken dienen. Demnach werden die Flächen im Eingriff gesplittet. Das Kompensationserfordernis der Rasenflächen wird mit 1 bilanziert. Da die Flächen aber direkt in / an Park- und Verkehrsflächen liegen, erfolgt eine Wertverringerung durch den Freiraumkorrekturfaktor von 0,75

3. **Umnutzung der Parkplatz-Begleitgrünflächen (rechtskräftigem Erhaltungsgebot) zu SO 3 Rutschenturm**

Der Biotoptyp „Siedlungsgebüsch nichtheim. Gehölze" 13.2.2 hat gemäß der HzE eine Werteinstufung von 1, durch die Artzusammensetzung und das Alter wird das Kompensationserfordernis mit 1 bilanziert. Da die Flächen aber direkt in / an Park- und Verkehrsflächen liegen, erfolgt eine Wertverringerung durch den Freiraumkorrekturfaktor von 0,75

4. **Teilweise Umnutzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung *„Schutzgrün"* zu Verkehrs- und Parkfläche**

Das als Anpflanzungsgebot festgesetzte „Schutzgrün" zwischen dem SO Freizeitmarkt und den Saisonunterkünften soll für den Ausbau der Erschließungsstraße des westlichen Bereiches des SO Freitzeitmarkt genutzt werden.
Der Biotoptyp „Siedlungshecken heim. Gehölze" 13.2.3 hat gemäß der HzE eine Werteinstufung von 1, durch die Artzusammensetzung, wegen der breiten / dichten Gehölzstruktur und auf Grund des Alters wird das Kompensationserfordernis mit 2 bilanziert. Da die Flächen aber direkt in / an Verkehrs- und Siedlungsflächen liegen, erfolgt eine Wertverringerung durch den Freiraumkorrekturfaktor von 0,75

5. **Neue Park- und Verkehrsflächen und Baugebiete auf Ackerflächen mit Siedlungsrandgehölzen**

Der Biotoptyp „Siedlungshecken heim. Gehölze" 13.2.3 hat gemäß der HzE eine Werteinstufung von 1, durch die Artzusammensetzung, wegen der breiten / dichten Gehölzstruktur und auf Grund des Alters wird das Kompensationserfordernis mit 2 bilanziert. Da das Schutzgrün relativ ungestört liegt wird der Freiraumkorrekturfaktor von 1 angesetzt.

Der Biotoptyp „Lehmacker" 12.1.2 erhält die Werteinstufung und das Kompensationserfordernis von 1.
Die Verkehrsflächen werden zu 100 % versiegelt, es wird ein Versiegelungsfaktor 0,5 dazugeschlagen. Für das SO 4 werden die Biotoptypen in vollversiegelte und teilversiegelte Flächen unterteilt, um eine optimale Einschätzung des maximal möglichen Eingriffs zu garantieren.

Biotoptyp		FLÄCHE in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrektur Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m²Ä
Verkehrs- und Parkflächen								
Einzelbäume, die nicht geschützt sind	2.7.2	200	2	3	0,5	0,75	2,625	525
Gartenbaufläche	12.1.2	8.482	1	1	0,5	0,75	1,125	9.542
Lehmacker	12.1.2	25.832	1	1	0,5	0,75	1,125	29.061
Siedlungshecken	13.2.3	1.230	1	1,5	0,5	0,75	1,5	1.845
Siedlungshecken, breit	13.2.3	941	1	2,0	0,5	0,75	1,875	1.764
Rasenflächen/ Wirtschaftsflächen	14.7.3	763	1	1	0,5	0,75	1,125	858
Schutzgrün (Ausgleichsfläche)	13.2.3	1.916	1	2	0,5	1	2,5	4.790
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Verkehrs- und Parkflächen								**48.385**

Baugebiet SO 4 Salzgewinnung	**GRZ**	**0,8**						
Lehmacker	12.1.2	20.998						
Vollversiegelter Flächenanteil		16.798	1	1	0,5	0,75	1,125	18.898
Unversiegelter Flächenanteil		4.200	1	1	0,5	0,75	1,125	4.725
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Baugebiet SO 4								**23.623**

Baugebiet SO 3 Rutschenturm	**GRZ**	**0,6**						
Siedlungsgebüsch	13.2.2	317						
Vollversiegelter Flächenanteil		190	1	1	0,5	0,75	1,125	214
Unversiegelter Flächenanteil		127	1	1	0,5	0,75	1,125	143
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Baugebiet SO 3 Rutschenturm								**357**

Summe Kompensationsflächenbedarf Biotopverlust **72.365 m²Ä.**

Eingriff in rechtskräftige Ausgleichsmaßnahmen

6. Teilweise Umnutzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung *„Schutzgrün"* zu Verkehrs- und Parkfläche

Das „Schutzgrün" stellt im rechtskräftigen B-Plan eine Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches dar. Zusätzlich muss das notwendige Ausgleichsdefizit zum rechtskräftigen B-Plan ersetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahme wurde in der tatsächlichen Fläche mit dem Wertfaktor 1,5 angerechnet. Dieses Ausgleichserfordernis ist ebenfalls mit der 3. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 06 zu berücksichtigen.
In der Folge wird die ursprüngliche Teil-Bilanzierung dazu wiedergegeben.

	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/ Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m²
Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes						
Gehölzanpflanzungen "Schutzgrün" mehrreihig	5.159	2	2	0,75	**1,5**	7739

Auszug aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum B-Planes Nr.06 „Karls Erlebnisdorf"
Stand 11.09.2006 von Lämmel Landschaftsarchitektur

Biotoptyp		FLÄCHE in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrektur Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m²Ä
Schutzgrün (Ausgleichsfläche)	13.2.3	1.916	1				1,5	2.874
Kompensationsflächenäquivalent altes Ausgleichserfordernis								**2.874 m²Ä**

Kompensationsflächenbedarf verlorenes Ausgleichserfordernis **2.874 m²Ä.**

Eingriff durch Beeinträchtigungen auf das geschützte Biotop

7. **Neue Park- und Verkehrsflächen um das geschützte Biotop, welches erhalten bleibt.**
   Das geschützte Kleingewässer hat gemäß der HzE eine Werteinstufung von 4 und demnach ein Kompensationserfordernis von 8. Da es sich in einer intensivgenutzten Ackerfläche befindet wird mit einem Freiraumkorrekturfaktor von 0,75 weiterbilanziert.

   Von den Park- und Verkehrsflächen können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebenden Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, Müll, Eutrophierung u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.
   Das geschützte Kleingewässer befindet sich in den Parkflächen, die am weitesten entfernt sind von Eingang des Erlebnis-Dorfes. Der Nutzungsanspruch und damit die Beeinträchtigungen werden sich auf die Hauptsaison (3 von 12 Monaten) einschränken. Demnach wird der Intensitätsgrand mit 25 % bilanziert.

Biotoptyp		FLÄCHE in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Intensitätsgrad in %	Wirkungsfaktor (I/ 100)	WERTFAKTOR(K x W)	Flächenäquivalent für Kompensation in m²Ä
Verkehrs- und Parkflächen								
Kleingewässer, geschützt		248	4	8	25	0,25	2	496
Kompensationsflächenäquivalent Biotopbeeinträchtigungen								**496 m²Ä**

Eingriff in das Landschaftsbild

8. **Neues Baugebiet SO Salzgewinnung auf Ackerflächen in Siedlungsrandlage als Folientunnel**
   Die Folientunnel erscheinen als Fremdkörper in der Landschaft, der Auswirkungen in das Landschaftsbild sind demnach zu bilanzieren.

Die Untersuchung der Eingriffsregelung orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträgern und vergleichbare Vertikalstrukturen" erstellt vom Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie (2006).

Die Errichtung der Tunnel stellt gemäß § 12 NatSchAG M-V einen Eingriff in die Landschaft dar. Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit den o.g. Hinweisen als Bilanzierungsgrundlage werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nach einer nachvollziehbaren und landesweiten einheitlichen anzuwendenden Methode bewertet.

Die flächig angelegten Folientunnel sollen neben den Landwirtschaftlichen Hallen von Karls Erdbeer-Hof entstehen. Folientunnel gehören schon jetzt zum Landschaftsbild in der Gemeinde Rövershagen, da sie auch in der Erdbeer-Produktion verwendet werden.

Abgrenzung der visuellen Wirkzone
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 silhouettenhaft 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.
Visuell betrachtet endet die ästhetische Fernwirkung eines Landschaftselements dort, wo andere Elemente (Wald, Siedlung, Gehölz) als Hindernisse den Blick des Betrachters verstellen. Bei den Folientunneln an den vier Standorten sind nicht die Höhen entscheidend sondern die flächenmäßigen Ausmaße. Demnach ändert sich die Begrifflichkeit Anlagenhöhe H in Anlagenlänge L / m um.

Mit einer Höhe von 3,10 m OK und dem relativ gleichförmigen Relief, ist davon auszugehen, dass die Folientunnel hinter den sichtverschattenden Gehölzen und Gebäuden nicht wieder sichtbar werden. Lediglich jüngere Hecken und Straßenbaumreihen bieten nur einen kurzen Sichtschutz.
Innerhalb der visuellen Wirkzonenradien der Folientunnel ist eine Darstellung der besonders schutzwürdigen Landschaftsbildelemente und der bestehenden erheblichen Vorbelastungen vorzunehmen.

Eingriffsbewertung des Kompensationserfordernisses
Die Ermittlung wurde wie folgt ermittelt. Dabei werden die einzelnen Landschaftsbildräume differenziert eingeschätzt.
Der Kompensationsflächenbedarf – K wird mit folgender Formel ermittelt:

$$\mathbf{K = F \times S \times B}$$

K – Kompensationsflächenbedarf für eine Anlage (ha)

F – sichtbeeinträchtigte Fläche (ha)

S – Schutzwürdigkeitsgrad des Landschaftsbildes

B – Beeinträchtigungsgrad

Zum besseren Verständnis vorab folgende Begriffsdefinitionen:

Kompensationsflächenbedarf - K
Der Kompensationsflächenbedarf (K) ist für jeden innerhalb der Abgrenzung der visuellen Wirkzone gelegenen Landschaftsbildraum getrennt zu ermitteln. Die ermittelten Werte sind dann zu addieren. Der ermittelte Wert (K) ist ein Maß für den Wert und die Verletzbarkeit des durch die Errichtung der horizontalen Strukturen betroffenen Landschaftsraumes unter Berücksichtigung einer definierten Anlagenhöhe bzw. Anlagenbreite und konkreten Konstruktionsmerkmalen.

sichtbeeinträchtigte Fläche - F
In der Karte sind alle sichtbeeinträchtigte Flächen (F) schraffiert dargestellt.

Schutzwürdigkeitsgrad des Landschaftsbildes - S
Innerhalb der Wirkzone sind die in der Landschaftsbildpotenzialanalyse (Quelle: LINFOS[1]) dargestellten und bewerteten Landschaftsbildräume zu übertragen. Die Werteinstufung geht entsprechend der Vorgabe als Faktor S – Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes in die Berechnung der Kompensationsfläche ein.

Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildräume	Einstufung der Schutzwürdigkeit	Zonen im Untersuchungsgebiet
überbaute, versiegelte Fläche (urban)	1	
gering bis mittel	2	L 2.1
mittel bis hoch	3	
hoch bis sehr hoch	4	
sehr hoch	5	

[1] LUNG: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

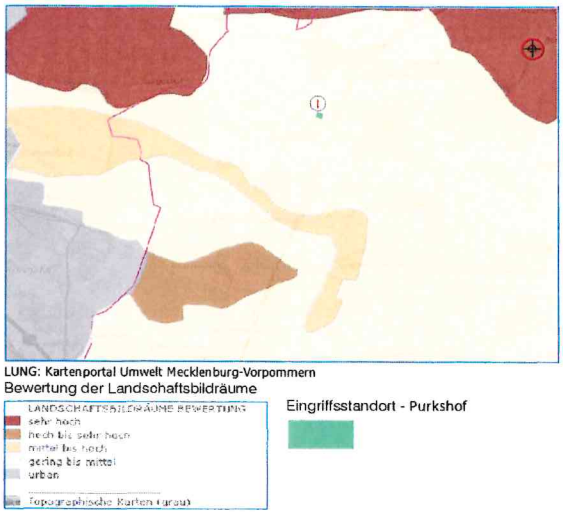


Abb. Visuelle Wirkzonen in den Landschaftsbildräumen, Grundlage: Luftbildportal google-map

Beeinträchtigungsgrad - B

Der Beeinträchtigungsgrad als Faktor B ist eine Funktion der Gesamtlänge (der Länge der Folientunnel-Felder), des Abstandes zwischen den Folientunnel-Flächen und dem Landschaftsbildraum sowie der Bauart. Die Bauart der Folientunnel wird bei der Festlegung des Beeinträchtigungsgrades durch einen Korrekturfaktor berücksichtigt. Beim Beeinträchtigungsgrad (B) sind die Korrekturfaktoren für Konstruktionsmerkmale zu berücksichtigen. Dadurch, dass die Folientunnel direkt neben die Landwirtschaftshallen aufgestellt werden, es keine Reflektionswirkungen geben wird und schon bereits jetzt Heckenstrukturen angepflanzt sind, erfolgen geringere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und damit Abzüge auf den Beeinträchtigungsgrad. Vorbelastungen stellen in den westlichen und südwestlichen Wirkzonen die Industrie- und Gewerbe Silhouetten des Rostocker Hafengeländes und der Gewerbegebiete von Bentwisch dar. Im östlichen Wirkbereich wirkt das Düngemittelwerk von Poppendorf. Die Eisenbahnstrecke verläuft in der südöstlichen Wirkzone. Zusätzlich ist das Landschaftsbild mit anderen Bildobjekten landwirtschaftlicher Nutzungsarten und Windkraftanlagen beeinflusst.

Rundum den landwirtschaftlichen Erdbeer-Hof-Betrieb wird das Landschaftsbild durch temporäre Folientunnel-Felder geprägt.

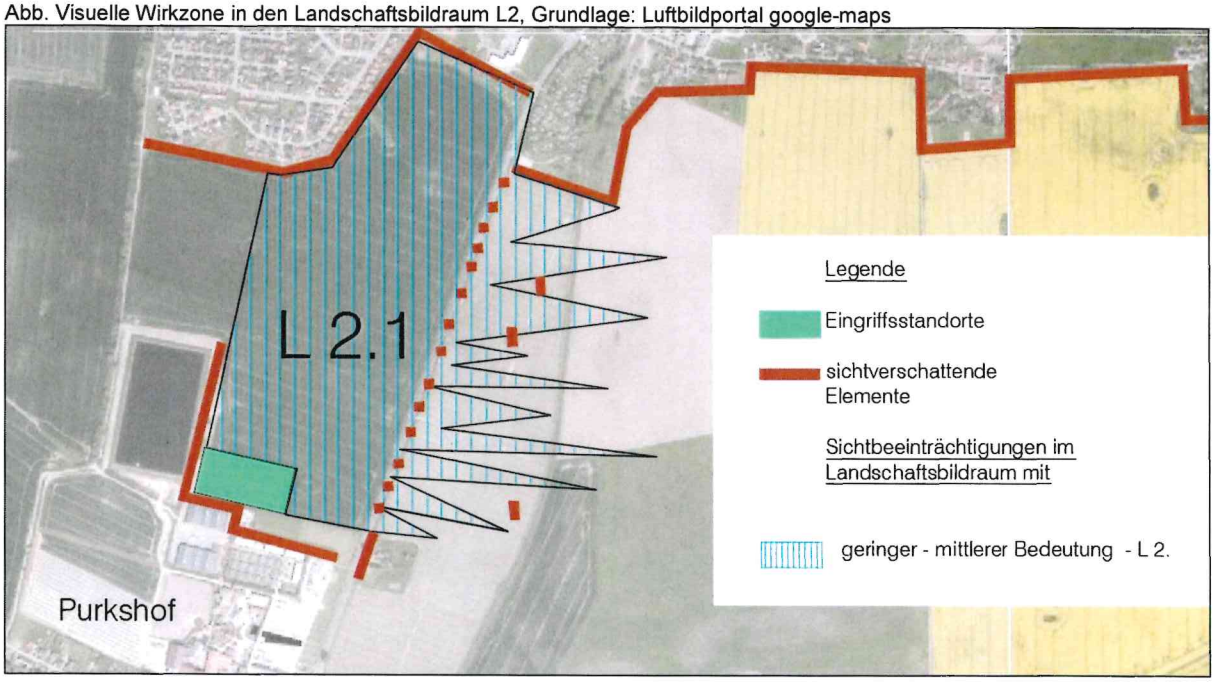
Durch die Vorteile in der Baukonstruktion und die Vorbelastungen im Landschaftsbild wird ein Abschlag von 60 % in dem Beeinträchtigungsgrad berücksichtigt.

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

In der folgenden Tabelle wird das Kompensationserfordernis für den Landschaftsbildraum L2.1 berechnet und als Gesamtsumme zusammengefasst.

Grundlage hierfür ist die Karte „Landschaftsbildanalyse" in der die sichtbeeinträchtigten Flächen in den einzelnen Landschaftsbildräumen markiert wurden.

Abb. Visuelle Wirkzone in den Landschaftsbildraum L2, Grundlage: Luftbildportal google-maps



Schutzwürdigkeitsgrad (S) de Landschaftsbildes	Anlagenlänge L (m)	mittlere Entfernung (m)(wE+kE)/ 2	Beeinträchtigungsgrad (0,09x L - 0,2) x (0,1/mE)	Zuschläge von B (%)	Abschläge von B (%)	Beeinträchtigungsgrad (B) unter Berücksichtigung der Konstruktionsmerkmale	Eingriffs Fläche m²	Eingriffsfläche abzüglich 20 % Sichtbeeinträchtigungen	sichtbeeinträchtigte Fläche (F) (ha)	Kompensationsbedarf K (ha)K = F x S x B
Standort Purkshof										
Landschaftsbildraum L 2.1										
2	100	100	8,8000E-03	0	60	**0,00352**	315.329	252.263	**25**	**0,176**
Summe des Kompensationsflächenbedarfs in der gesamten Wirkzone										**0,176 haÄ**
Summe des Kompensationsflächenbedarfs in der gesamten Wirkzone										**1.760 m²Ä**

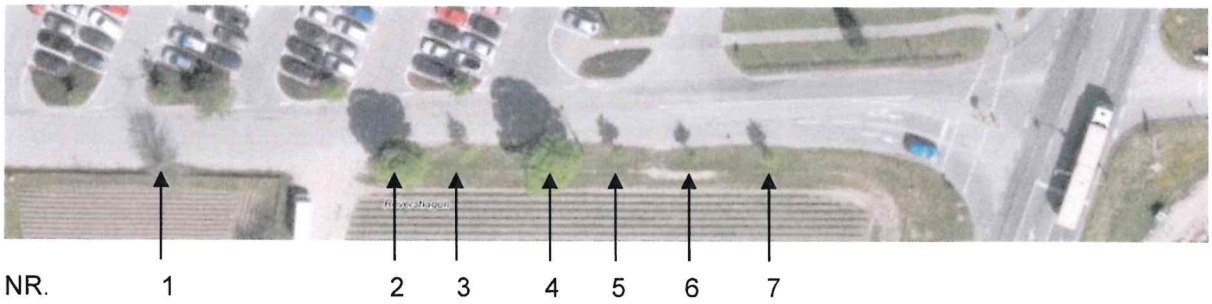
Eingriff / Baumfällung geschützter Bäume

9. Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume, nach § 18 NatSchAG M-V,

Die Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume, nach § 18 NatSchAG M-V, ist nach dem Baumschutzkompensationserlass des MLUV M-V vom 15.Oktober 2007 zu kompensieren. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden. Desweiteren sind gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des MLUV M-V vom 15.Oktober 2007 auch ungeschützte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden auszugleichen.

Davon sind mit der 3. Änderung nur Bäume entlang der Dorfstraße durch den Kreiselausbau betroffen.

Mit dem Kreiselausbau sind auch vier junge Ersatzbaumpflanzungen betroffen, diese müssen ebenfalls ausgeglichen werden.



Daher wird im Folgenden der Kompensationsbedarf entsprechend dieses Erlasses ermittelt.

Nr.	Schutzstatus	Baumart	Durchmesser	Kompensationsumfang
1	§ 18 NatSchAG M-V	Weide 2stämmig	40/ 40	1
2	§ 18 NatSchAG M-V	Berg-Ahorn	45	1
3	Ausgleichspfl.	Berg-Ahorn	10	1
4	§ 18 NatSchAG M-V	Berg-Ahorn	50	2
5	Ausgleichspfl.	Berg-Ahorn	10	1
6	Ausgleichspfl.	Berg-Ahorn	10	1
7	Ausgleichspfl.	Berg-Ahorn	10	1
Gesamt-Stückzahl				8 Stk.

Die Summe des Kompensationsbedarfes für Bäume beträgt 8 Stk. Ersatzpflanzungen, diese erfolgen als Reihe südlich der neuausgebauten Gemeindestraße „Purkshof".

Summe aller Eingriffe

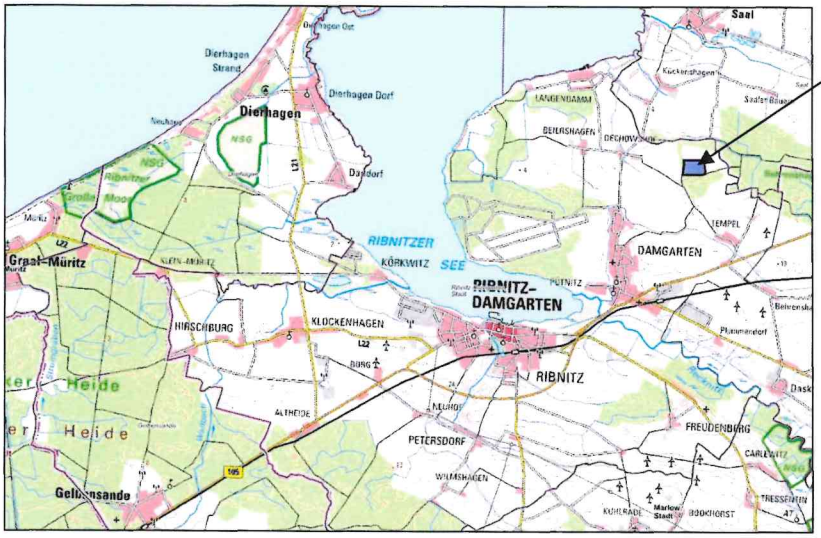
Kompensationsflächenbedarf durch Biotopverlust	**72.365 m²Ä**
Kompensationsflächenbedarf aus verlorenem Ausgleichserforderniss	**2.874 m²Ä**
Kompensationsflächenbedarfes durch Biotopbeeinträchtigungen	**496 m²Ä**
Kompensationsflächenbedarfes durch Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild	**1.760 m²Ä**
Summe Kompensationsflächenbedarf	**77.495 m²Ä**
Die Summe des Kompensationsbedarfes für Bäume beträgt	**8 St.**

6.6.2 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanz

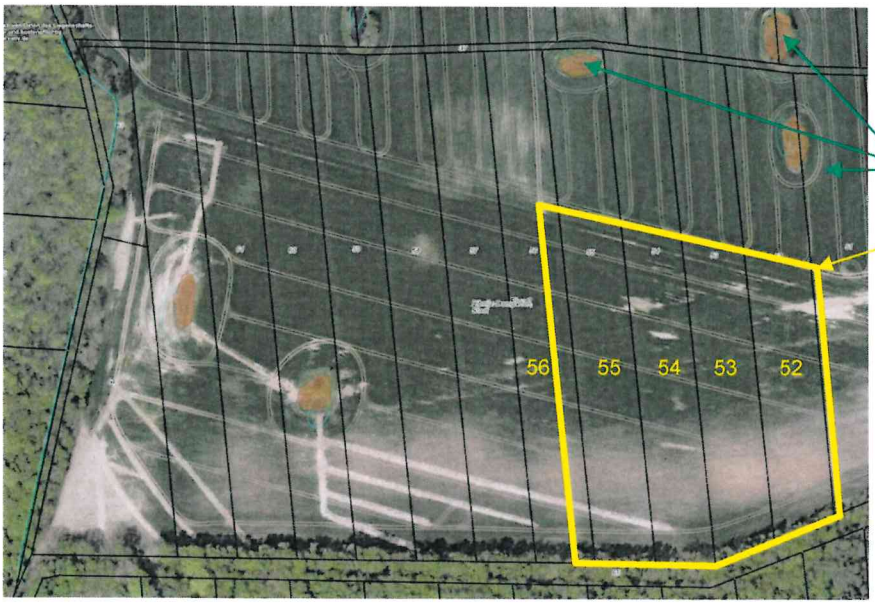
Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 06
Zur landschaftlichen Eingrünung und gleichzeitigem Biotopverbund zum geschützten Biotop wird die nördliche und westliche Kante der nördlichsten Stellplatzfläche mit einer 10 m breiten Hecke bepflanzt. Weitere Begrünungsmaßnahmen sind zur maximalen Auslastung der Stellplatzflächen nicht geplant.

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 06 in der Landschaftszone Ostseeküstenland

Ackerflächen, die sich östlich von Dechowshof im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten befinden sollen langfristig als Bienenweiden auf Extensivwiesen dienen.
Derzeit befinden sich die Maßnahmenflächen im Feldblockkataster IdNr. DEMVLI062AA3003 in der Landschaftszone Ostseeküstenland.



Mögliche Flurstücke
52-59 und 61-64, der Flur 2,
Gemarkung Dechowshof



Maßnahmefläche für die 3.Ä B-Plan Nr. 06, Gemeinde Rövershagen
Flurstück 52, 53, 54, 55, 56

Geschützte Biotope bleiben unberührt

Bienenweide mit Sukzessionsbereichen

- mit Weiden als Initialpflanzungen
- mit Aushagerung und langfristigem Pflegemanagement

Kompensationsmaßnahmen des B-Planes Nr.06	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/ Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m²Ä
Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 06						
Baumpflanzung						8 Stk.
Gehölzanpflanzungen "Schutzgrün" mehrreihig	3.048	2	2	1	2	6096
Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 06						
Bienenweide mit Sukzessionsflächen in der Landschaftszone Ostseeküstenland - mit Weidengehölzen als Initialpflanzungen - mit Aushagerung und langfristigem Pflegemanagement						
Südlichen Teilflächen der Flurstück 52, 53, 54, 55, 56 der Flur 2, Gemarkung Dechowshof	35.699	2	2	1	2	71.399
Gesamtumfang der Kompensationen						**77.495 m²Ä**

Gesamtkompensationsflächenbedarf	77.495 m²Ä
Gesamtumfang der Kompensationen (Pkt. 4.1)	77.495 m²Ä
Überschuss(+) / Differenz(-)	0 m²Ä

Mit den dargestellten Maßnahmen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches ist die 3.Änderung zum B-Plan Nr. 06 der Gemeinde Rövershagen ausgeglichen.

6.7 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, die der Plan vorsieht, zugunsten der Umwelt vollzogen werden.

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Anpflanzungen und der Anlage der Bienenweiden als Extensivwiesen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft	Ortsbegehung

6.8 Variantenprüfung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
Die Beliebtheit von Karls Erlebnis-Dorf als touristisches Ausflugsziel wird mit den neuen Saisonangeboten weiterhin stabil bleiben. Die Kunden benötigen ausreichende Stellplätze oder parken „wild" auf sensiblen Wiesenflächen bzw. Innerorts mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Wohnumfeld.

Varianten der baulichen Nutzung
keine geprüft

Anderweitige Planungsmöglichkeiten
Alternativen wurden nicht geprüft, da der Planungsbedarf sich an die vorhanden Stellplätze anschließen sollte und von dem Grundstückseigentümer vor Ort ausgeht.

6.9 allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur 3. Änderungs- und Ergänzungssatzung des Bebauungsplans Nr. 06 „Karls Erlebnis-Dorf" der Gemeinde Rövershagen wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zur Minimierung von Stauereignissen auf der B 105 Rostock Ost durch die DORSCH Gruppe, wurde auch die Parksituation auf dem Parkplatz für Karls Erlebnisdorf, einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie die Verkehrssicherheit für Fußgänger untersucht. Im Ergebnis wurden Vorschläge für eine bauliche Umgestaltung der Parkfläche und deren Anbindung an die Straße Purkshof unterbreitet, um die Parksituation und die Flüssigkeit des Verkehrs insgesamt zu verbessern. Die Umsetzung der verkehrlichen Maßnahmen erfordert die Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, da sowohl die festgesetzten Ein- und Ausfahrten auf die Straße Purkshof als auch die innerhalb der Parkfläche festgesetzten Grünflächen, geändert bzw. aufgehoben werden müssen.
Gleichzeitig sind Überlegungen für eine effektive Nutzung des vorhandenen Flächenangebotes angestellt worden, um die Stellplatzanzahl insgesamt erhöhen zu können. Als zusätzliche Stellplatzfläche kommt die in Richtung B 105 festgesetzte Grünfläche in Betracht, die ebenfalls entsprechend geändert werden muss. Weiterer Änderungsbedarf ergibt sich durch die betriebliche Notwendigkeit, ein Verwaltungsgebäude zu errichten sowie Flächen für Erlebnisbereiche und Lagermöglichkeiten zu schaffen. Hierfür muss die im Südwesten des Sondergebietes SO 1 festgesetzte Baugrenze entsprechend angepasst werden.

Das innerhalb der Stellplatzanlage festgesetzte sonstige Sondergebiet „Werbe- und Aussichtsturm" soll im Wege der Planänderung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Im Rahmen des Planvollzugs ist für die Rutschenanlage von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen worden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen gleichzeitig nördlich gelegene Flächen in den Bebauungsplan einbezogen werden. Das betrifft die Fläche für die Salzproduktion, die planungsrechtlich gesichert werden soll. Die angrenzende Fläche zwischen der Salzproduktion und der B 105 soll langfristig sowohl eine Erweiterung der Salzgewinnung als auch eine Erweiterung von Stellplätzen ermöglichen, ohne den Bebauungsplan bei entsprechendem Bedarf erneut ändern zu müssen.

Von dem Bebauungsplan sind die Umweltbelange, Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Naturschutzausführungsgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, so dass die tatsächlichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter näher zu betrachten sind.

Der Bebauungsplan führt aufgrund der geplanten Verluste von Ackerbiotopen und der Bodenversiegelung voraussichtlich zu mittleren – erheblichen Beeinträchtigungen des Ackerbiotopes und des Bodens. In Verbindung mit den Eingriffen in den Boden entstehen zugleich Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser durch Versiegelung.

Da die Versickerung bzw. das Auffangen des Niederschlagswassers auf den Grundstücken geregelt ist, sind hierbei nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund des geringen Gefährdungspotenzials durch Schadstoffe kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Bezüglich des Artenschutzes erfolgte eine Begehung im Sommer 2016. Der Kartierungsumfang begrenzt sich auf die Amphibien. Da das Gewässer keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Amphibien besitzt und zukünftig erhalten bleibt, sind die Auswirkungen auf den Artenschutz als gering zu bewerten.

Die Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume, nach § 18 NatSchAG M-V, ist nach dem Baumschutzkompensationserlass des MLUV M-V vom 15.Oktober 2007 zu kompensieren. Davon sind mit der 3. Änderung drei Bäume entlang der Dorfstraße durch den Kreiselausbau betroffen. Mit dem Kreiselausbau sind auch vier junge Ersatzbaumpflanzungen betroffen, diese müssen ebenfalls ausgeglichen werden. Die Summe des Kompensationsbedarfes für Bäume beträgt 8 Stk. Ersatzpflanzungen, diese erfolgen als Reihe südlich der neuausgebauten Gemeindestraße „Purkshof".

Durch die Folientunnel der Salzgewinnung entstehen geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da diese zum Landschaftsbild des Erdbeer-Hofes gehören.

Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung" des LUNG M-V vorgenommen, die in der Begründung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 „Karl's Erlebnisdorf" dokumentiert ist. Gemäß der Bilanz ergibt sich insgesamt ein Kompensationserfordernis von 77.495 m²Ä Flächenäquivalent.
Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Anpflanzungen von Gehölzstrukturen vorgesehen.

Darüber hinaus werden die verbleibenden Flächenäquivalente auf Flächen nordöstlich der Stadt Ribnitz-Damgarten in der gleichen Landschaftszone „Ostseeküstenland" ausgeglichen. In der Gemarkung Dechowshof auf den Flurstücken 52, 53, 54, 55 und 56 der Flur 2 sollen Ackerflächen langfristig als Bienenweide mit ergänzenden Biotopstrukturen umgewandelt werden.
Damit kann insgesamt ein Flächenäquivalent von 77.495 m²Ä erreicht werden.
Mit den dargestellten Maßnahmen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches ist die 3.Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 6 der Gemeinde Rövershagen ausgeglichen.

Zur Lösung des Stau-Problems, dem Stellplatzmangel und der Attraktionserweiterung einer neuen Salzmanufaktur bestehen keine Standortalternativen.

Zur Überwachung erheblicher, hier nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Anpflanzmaßnahmen zu kontrollieren.

7 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m² insgesamt	davon Neuausweisung (Fläche außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs
SO Werbe- und Aussichtsturm	627	
SO Salzgewinnungsanlage	21.060	21.060
SO Freizeitmarkt	687	
SO Bauernmarkt	2.122	
SO gesamt	**24.496**	**21.060**
öff. Verkehrsflächen	**2.646**	**490**
Verkehrsfl. bes. Zweckbest.	**65.400**	**26.927**
private Grünflächen	**718**	**718**
Flächen für Maßnahmen	**4.040**	**4.040**
Geltungsbereich gesamt	**97.300**	**53.235**

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 97.300 m². Dabei wird der Bebauungsplan um eine Fläche von insgesamt 53.235 m² ergänzt.

8 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche sind neben gemeindeeigenen Flächen auch Flächen privater Eigentümer und Flächen der Hansestadt Rostock erforderlich. Die Gemeinde geht davon aus, dass die benötigten Grundstücksflächen im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen mit den jeweiligen Eigentümern bereitgestellt werden können.

8.2 Verträge

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen für das Plangebiet soll ein Erschließungsvertrag mit einem Erschließungsträger geschlossen werden, der auch den erschließungsbedingten Ausgleich beinhaltet.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Maßnahmen zur Planverwirklichung werden durch den Investor finanziert. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche werden im Erschließungsvertrag mit dem Investor vereinbart.

9 WESENTLICHE ERGEBNISSE DES BISHERIGEN BETEILIGUNGSVERFAHRENS

Belange der Landesvermessung

Das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern hat auf einen Höhenfestpunkt auf der Westseite der B 105, Höhe Mühlenhof hingewiesen. Der Höhenfestpunkt befindet sich im Bereich des Banketts der Straße und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Bergrechtliche Belange

Das Bergamt hat im Zusammenhang mit der Festsetzung von sonstigen Sondergebieten „Salzgewinnungsanlage" mitgeteilt, dass eine bergbauliche Nutzung die der Zustimmung des Bergamtes unterliegt gegeben wäre, wenn die Errichtung einer Salzgewinnungsanlage auf einer bergbaulichen Gewinnung des bergfreien Bodenschatzes Sole basiert. In dem Falle wären Genehmigungsschritte vor der weiteren Planung oder zur Errichtung einer Anlage mit dem Bergamt Stralsund abzustimmen. Die wasserrechtliche direkte Entnahme und Aufbereitung von Meerwasser aus der Ostsee ohne Bohrungen im Untergrund zu Zwecken der Salzgewinnung unterliegen nicht dem Bundesberggesetz und dem Zuständigkeitsbereich des Bergamtes Stralsund. Gegen die vorliegende Ausweisung im Rahmen des Bebauungsplans bestehen seitens des Bergamtes keine Bedenken, sofern keine bergbauliche Nutzung im Rahmen der Gewinnung des bergfreien Bodenschatzes Sole erfolgt.

Die Hinweise des Bergamtes Stralsund werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr.1.8 des Planentwurfs dienen die sonstigen Sondergebiete „Salzgewinnungsanlage" der Herstellung von Salz aus Ostseewasser. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zum Zwecke der Verdunstung von Meerwasser sowie zur Lagerung von Meerwasser und Salz. Damit ist die Zweckbestimmung des Baugebietes bereits auf die Nutzung von Meerwasser ausgerichtet. Zur Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.8 folgender Satz ergänzt: „Die Nutzung des bergfreien Bodenschatzes Sole für die Salzgewinnung ist unzulässig". Damit sind sowohl die Zweckbestimmung als auch die zulässigen Nutzungen ausschließlich auf die Inanspruchnahme von Ostseewasser ausgerichtet.

EU-Wasserrahmenrichtlinie

Von Seiten des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg ist auf das Verschlechterungsverbot des berichtspflichtigen Peezer Baches hingewiesen worden.
Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in das zentrale Schmutzwassernetz der Gemeinde Rövershagen eingeleitet und in der Kläranlage Rövershagen behandelt. Durch die Planänderung- und -ergänzung erfolgt keine Erhöhung des Schmutzwasseranfalls, da lediglich eine Salzgewinnungsanlage sowie zusätzliche Stellplätze hinzukommen.
Das Regenwasser im Plangebiet wird aufgefangen, gesammelt und über einen Pumpenschacht und anschließender Regenwasserleitung DN 400 dem Regenwasserspeicherbecken zugeführt. Das Regenwasser wird zur Berieselung der Erdbeerfelder eingesetzt. Eine Einleitung in den Peezer Bach erfolgt nicht.

verkehrliche Belange

Das Straßenbauamt Stralsund hat einer Nutzung des 20 m Bauverbotsstreifens entlang der B 105 als private Verkehrsfläche für Stellplätze und Fahrgassen auf Wiederruf erteilt. Außerdem sollten im Bereich des Knotenpunktes B 105/Purkshof Flächen für den Ausbau dieses Knotenpunktes freigehalten werden.

Die Hinweise sind im Entwurf berücksichtigt worden. Die private Verkehrsfläche „Verkehrs- und Parkfläche" innerhalb des 20 m Bauverbotsstreifens ist nur befristet zulässig. Die Zulässigkeit erlischt, sobald die Ausnahme vom Bauverbot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 FStrG durch die zuständige Straßenbaubehörde wiederrufen wurde (hierzu auch unter 4.9 - befristete Zulässigkeit von Verkehrsflächen). Der Knotenpunktbereich sowie ein ca. 150 m langer Streifen parallel zur B 105 wurden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen. Hier können ein späterer Knotenpunktausbau sowie der Bau einer Rechtsabbiegespur erfolgen.

Seitens der unteren Verkehrsbehörde wurde angeregt, den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenraum der Dorfstraße (Purkshof) in Abhängigkeit von den Nutzungsansprüchen zu bemaßen bzw. die Querschnitte im Plandarzustellen, damit für die spätere Erschließungsplanung keine Probleme entstehen.

Die Hinweise sind im Entwurf berücksichtigt worden. Die Festsetzungen im Bebauungsplans sind, in Abstimmung mit der parallel erarbeiteten Erschließungsplanung, überarbeitet worden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche gestattet neben der Herstellung des Kreisels mit den Zu- und Abfahrten auch die Herstellung einer durchgehenden Fußwegverbindung zwischen der B 105 und dem Plangebiet bzw. der Ortslage Purkshof. Grundlage der Festsetzungen ist eine Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 105/Purkshof im Auftrage des Straßenbauamtes Stralsund.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Für die Herstellung der zusätzlichen Stellplätze und für die sonstigen Sondergebiete „Salzgewinnungsanlage" werden ca. 4,7 ha landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Es handelt sich hierbei um Böden mit Boden- und Ackerzahlen zwischen 33 und 46 und damit um durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Böden. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen ist erforderlich, weil die vorgesehenen Nutzungen standortgebunden, in unmittelbarer Nähe des Erlebnisdorfes angesiedelt werden müssen. Die Stellplätze müssen in fußläufiger Entfernung angeordnet werden, um keine zusätzlichen Verkehrsströme zu erzeugen. Die Salzgewinnungsanlage hat ebenfalls einen funktionalen Bezug zum Erlebnisdorf. Das betrifft insbesondere den Personal- und Technikeinsatz als auch die Herstellung des vermarktungsfähigen Endprodukts. Im Umfeld des Erlebnisdorfes sind keine anderen Flächen verfügbar die für diese Zwecke herangezogen werden könnten und die nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Die Inanspruchnahme des Bodens ist auf den absolut erforderlichen Flächenumfang begrenzt worden und sichert auch für die Zukunft ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten.

Nutzung des Bodens

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde werden Bedenken zur Erweiterung der Stellplatzanlage und der damit im Zusammenhang stehenden Nutzung des Bodens geäußert. Insbesondere wird eine Prüfung von Alternativen mit geringeren Auswirkungen auf den Boden vermisst. Weiterhin wird auch eine Prüfung von bodenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Erhalt des Mutterbodens angeregt.

Die Gemeinde hat die vorgebrachten Belange geprüft. Die Errichtung eines Parkhauses als Maßnahme zum flächensparenden Bauen ist in einer sehr frühzeitigen Phase der Planänderung erwogen worden. Diese Variante ist jedoch nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen verworfen worden. Ein Parkhaus anstelle von ebenerdigen Stellplätzen ist ein deutlich höherer Eingriff in das Landschaftsbild. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stellplatznachfrage sehr von Spitzenzeiten geprägt ist. Die Nutzung eines Parkhauses erfolgt erfahrungsgemäß dann, wenn keine ebenerdigen Stellplätze mehr verfügbar sind. Das Parkhaus würde also in der überwiegenden Zeit nicht oder nicht vollständig ausgelastet sein, dennoch einen dauerhaften Eingriff in das Landschaftsbild bewirken. Hinzu kommt, dass es sich bei dem Erleb-

nisdorf um ein ländlich geprägtes Gebiet handelt. Ein Parkhaus würde auf Dauer als störender Fremdkörper wahrgenommen werden.
Alternative Standorte für die Unterbringung von Stellplätzen mit geringeren Eingriffen in den Boden sind im Umfeld des Erlebnisdorfes nicht verfügbar. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Stellplätze einen engen räumlichen Bezug zum Erlebnisdorf und insbesondere zum Hauptzugangsbereich haben müssen, um nicht lange Fahrwege oder einen zusätzlichen Shuttleverkehr zu erzeugen, der wiederum andere Umweltauswirkungen (z.B. Lärm) nach sich ziehen würde. Die Stellplätze sind in Spitzenzeiten sehr stark frequentiert, so dass eine Reduzierung des Versiegelungsgrades nur für Stellplätze in Betracht kommt, die ggf. nur bedarfsabhängig genutzt werden. Da die Stellplatzanlage vollständig neu geordnet werden soll und ein entsprechendes Gestaltungskonzept noch nicht abschließend vorliegt muss über eine Reduzierung der Versiegelungsfläche daher im Rahmen des Planvollzugs entschieden werden. Schon aus wirtschaftlichen Gründen wird seitens des Investors eine solche Lösung angestrebt werden.

Zum Schutz des Mutterbodens gibt es derzeitig eine Reihe von gesetzlichen Vorschriften. Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) enthält zahlreiche Regelungen zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Weitergehende Regelungen sind aus Sicht der Gemeinde im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Dechowshof zur Anlage einer ca. 4 ha großen Fläche als Bienenweide mit Sukzessionsbereichen haben auch positive Auswirkungen auf den Boden. Es erfolgt kein Umbrechen und auch keine Düngung mehr. Durch die Anlage von Sukzessionsflächen wird die Gefahr von Bodenerosionen beseitigt. Die Möglichkeiten der Entsiegelung von Flächen im Bereich des ehemaligen Bitumenmischwerks hat die Gemeinde geprüft. Die Gemeinde Rövershagen verfügt dort nicht mehr über entsiegelungsfähige Grundstücksflächen. Der Flächeneigentümer der noch versiegelten Flächen stimmt einer Entsiegelung nicht zu, so dass eine solche Ausgleichsmaßnahme nicht realisierbar ist. Weitere Möglichkeiten zur Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen sind bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 für das Wohngebiet „Im Wiesengrund" geprüft worden, existieren in der Gemeinde jedoch nicht.

Belange der Denkmalpflege

Die untere Denkmalschutzbehörde hat Bedenken zur Planungsabsicht vorgebracht. Befürchtet wird eine erhebliche Beeinträchtigung des historisch gewachsenen Landschaftsbildes als auch des benachbarten Denkmals Holländer-Windmühle. Die Aufgabe der Einzellage der Windmühle würde einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild darstellen.

Die Gemeinde hat die vorgebrachten denkmalpflegerischen Belange geprüft. Die Holländer-Windmühle befindet sich östlich der B 105 etwa auf Höhe der Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb, ca. 80 m von der Bundesstraße entfernt. Im Rahmen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 erfolgt eine bauliche Entwicklung ausschließlich auf der Westseite der Bundesstraße. Auf den der Windmühle nächstgelegenen Flächen soll die Stellplatzfläche erweitert werden. Die Stellplätze enden in östlicher Richtung am Straßengrundstück der B 105, ca. 100 m vor der Windmühle. Eine hochbauliche Entwicklung (SO Salzgewinnungsanlage 5) beginnt ca. 160 m westlich der B 105 mit zulässigen Gebäudehöhen von ca. 12 m über Grund. Zukünftige Gebäude sind ca. 260 m von der Windmühle entfernt.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen erfolgt keine Aufgabe der Einzellage des Denkmals. Die Gemeinde kann sich der Auffassung der unteren Denkmalschutzbehörde insofern nicht anschließen. Die Mühle wird bisher und auch zukünftig immer als Einzelkörper auf der Ostseite der B 105 und deutlich von der Straße abgesetzt wahrgenommen. Das gilt sowohl aus Richtung Stralsund als auch aus Richtung Rostock kommend. Etwas Anderes wäre es, wen eine bauliche Entwicklung auf der Ostseite der B 105 im unmittelbaren Umfeld der Mühle beabsichtigt wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall. Die Stellplatzanlage wird zwar bis auf Höhe der Mühle und in nördlicher Richtung darüber hinaus erweitert, dennoch bleibt die Einzellage der Mühle auf der Ostseite der B 105 erhalten. Auch kann angesichts des bestehenden Erlebnisdorfes mit den dort vorhandenen neuen und großvolumigen Baukörpern nicht (mehr) von einem historisch gewachsenen Landschaftsbild im Umfeld der Mühle gesprochen werden
Die Mühle dient nicht der Produktion von Mehl und ist insofern nicht auf bestimmte Windverhältnisse angewiesen. Auch ist kein Zeitpunkt in Erinnerung, an dem sich die Mühlenflügel gedreht und den Wind ausgenutzt hätten. Die Änderung der Windverhältnisse ist daher kein abwägungserheblicher Belang. Gleiches gilt für eventuelle Geräuscheinwirkungen. Es ist nicht erkennbar, dass zum Schutz der Mühle bestimmte Immissionswerte eingehalten werden müssten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der höchste Lärmanteil von der B 105 ausgeht und die Umgebung der Mühle bereits erheblich durch Straßenverkehrslärm vorgeprägt ist.

Belange der Leitungsbetreiber

Die EURAWASSER Nord GmbH hat auf eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 AZ parallel zur B 105 hingewiesen. Die Leitung ist nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 2,0 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt.

Der Hinweis wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Trinkwasserleitung wurde in den Plan übernommen. Für einen 4 m breiten Streifen wurden Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt. Die parallel zur Straße Purkshof verlaufende Trinkwasserleitung DN 90 liegt nunmehr im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen, so dass hier die Festsetzung von Leitungsrechten entbehrlich ist.

Die E.DIS AG sowie die Hanse-Werk AG haben ebenfalls auf bestehende Leitungen hingewiesen. Die Anlagen der Leitungsbetreiber liegen entweder im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen oder außerhalb der Änderungsbereiche.

raumordnerische Belange

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat darauf hingewiesen, dass Erfordernisse der Raumordnung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 nicht entgegen stehen, sofern sichergestellt ist, dass die Erweiterung des Plangeltungsbereichs bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht dem LEP Programmsatz Z 4.5(2), Sicherung bedeutsamer Böden widerspricht. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

In historischen Karten ist für die nördliche Erweiterung des Plangebietes eine Bodenzahl zwischen 33 und 46 und eine Ackerzahl ebenfalls zwischen 33 und 46 ausgewiesen. Die Planung widerspricht damit nicht dem Programmsatz Z 4.5 (2) des LEP M-V (siehe hierzu auch Abschnitt 2.3.1 Ziele der Raumordnung).

10 HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG

Bodenschutz/Altlasten
Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.
vorhandene Drainagesysteme
Es ist darauf zu achten, dass die Funktionstüchtigkeit evtl. vorhandener Drainagesysteme erhalten bleibt.

zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden
Auf landwirtschaftlichen Böden, die für Baumaßnahmen zeitweilig in Anspruch genommen werden, ist die landwirtschaftliche Nutzung nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.

Genehmigungsvorbehalt für Anlagen entlang der Bundesstraße
Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG).

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.

Lage des Plangebietes im grenznahen Raum
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Nach § 14 Abs. 2 ZollVG bestehen im grenznahen Raum Betretungs- und Befahrungsrechte von Grundstücken, mit Ausnahme von Gebäuden, für Zollbedienstete. Das gilt auch während der Bauphase.

Weitere Rechte bestehen für das Hauptzollamt u.a. in der Freihaltung von Grenzpfaden sowie in der Einrichtung von Durchlässen oder Übergängen an Einfriedungen durch Grundstückseigentümer. Auch kann das Hauptzollamt auf eigene Kosten solche Einrichtungen selbst errichten oder verbessern.

Die entsprechenden Befugnisse sind im § 14 ZollVG geregelt und gelten bundesweit.

Belange der Leitungsbetreiber
Sollte im Rahmen des Ausbaus der Straße Purkshof eine Umverlegung von Elektroleitungen erforderlich sein, ist ein rechtzeitiger Antrag an den Leitungsbetreiber zu stellen, aus dem die Baugrenzen hervorgehen. Auf dieser Grundlage wird von Seiten des Leitungsbetreibers ein Angebot für die Umverlegung der Leitungen unterbreitet.

Sicherung der Löschwasserversorgung
Das bestehende Löschwasserkonzept des Erlebnisdorfes ist um die vorgesehene Änderung zu erweitern und im Rahmen der Planrealisierung beim Landkreis Rostock, SG Brand-, Katastrophen-, Zivilschutz vorzulegen.