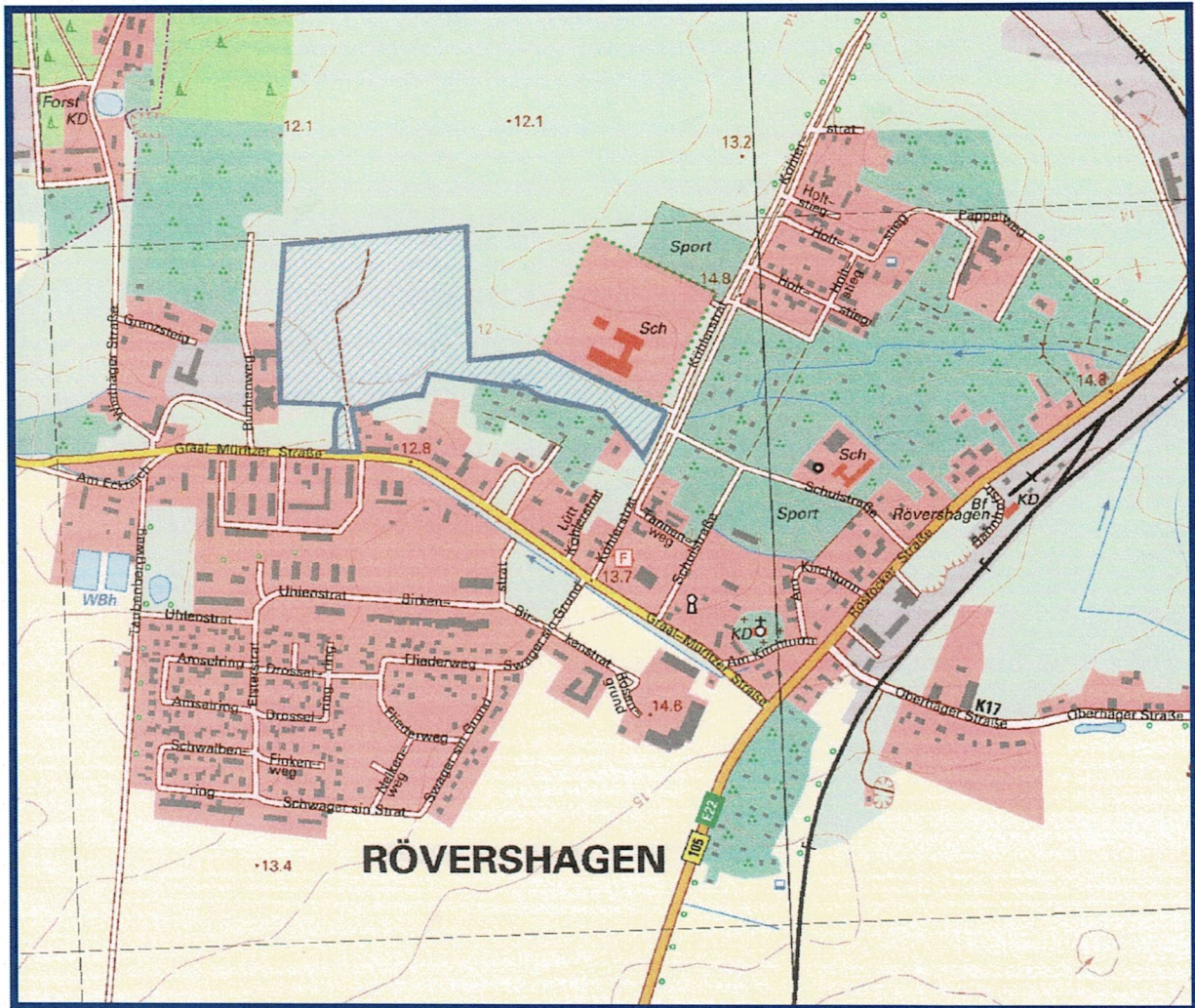




Übersichtsplan

zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplans Nr. 8

„Im Wiesengrund“

der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Bad Doberan

nördlich der Graal-Müritzer Straße, westlich des Gymnasiums und östlich des Buchenweges



Dr. Schöne
Dr. Schöne
Bürgermeisterin

Inhalt

1	ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	2
2	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	2
3	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG UND SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	3

1 ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Rövershagen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 für das Wohngebiet „Im Wiesengrund“ eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Angebotes an bebauungsfähigen Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Aufgrund der guten naturräumlichen Lage der Gemeinde am Rande der Rostocker Heide, ist der Ort nach wie vor sowohl für ältere Bürger als auch für die nächste Generation der im Ort wohnenden Bürger äußerst attraktiv. Hierbei spielt auch die im Ort vorhandene Infrastruktur (Grundschule, Kindertagesstätte, Sportlerheim und Sportplatz, freiwillige Feuerwehr, Dienstleistungsgebäude, Bibliothek, Ärztehaus, Jugendclub, Familien- und Freizeitzentrum, Nahversorger) eine wichtige Rolle. Die Gemeinde liegt unmittelbar an der Bahnstrecke Rostock-Stralsund und ist von daher gut mit öffentlichem Nahverkehr erreichbar. Diese Gründe haben dazu geführt, dass die Nachfrage nach Wohngrundstücken in den vergangenen Jahren unverändert anhält. Nach Abschluss der Besiedelung des B-Plan Gebietes „Swager sin Grund“ stehen keine nutzbaren Flächen für den Wohnungsbau mehr zur Verfügung. Um hier ein vorausschauendes Angebot vorzuhalten, soll der Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt werden.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 7,6 ha, von denen bei maximal möglicher Bebauung der Wohngrundstücke 2,1 ha versiegelt werden. Dadurch ergeben sich direkte Verluste überwiegend gering- bis mittelwertiger Biotopstrukturen.

Betroffen sind dabei vor allem die intensiv genutzten Weideflächen im Randbereich des Plangebiets sowie die vorherrschende ruderale Vegetationsgesellschaft aus Stauden und Gräsern. Die vollständigen Verluste der Biotop- und Lebensraumstrukturen sowie der Bodenfunktionen durch Versiegelung stellen eine erhebliche Umweltrauswirkung dar. Die vereinzelt vorkommenden Gehölzgruppen und Einzelbäume werden dagegen soweit wie möglich in die geplanten Grünstrukturen des Wohngebiets integriert.

Die Fortpflanzungsstätten der *Brutvögel* werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, sofern die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit stattfinden und die Randstrukturen des Plangebietes weitgehend erhalten bleiben oder durch grünordnerische Maßnahmen erweitert werden. Die nachgewiesene *Heuschreckengemeinschaft* mit acht Arten wies keine gefährdeten Arten auf. In einem benachbarten Kleingewässer konnte eine beachtliche Subpopulation des streng geschützten *Laubfrosches* festgestellt werden. Wanderungen zwischen bestehenden und möglicherweise neuen Gewässern im Plangebiet sind nicht auszuschließen, führen aber nicht zu neuen Gefährdungen, sondern könnten förderlich für die bestehende Subpopulation sein.

Des weiteren führt die geplante Bebauung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, zur Erhöhung des Oberflächenabflusses und zu einer Änderung des Mikroklimas die aufgrund der geringen Beeinträchtigungsintensität als wenig erheblich einzustufen sind. Mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist nicht zu rechnen, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Abrundung des Ortsrandes handelt.

Auf das Plangebiet einwirkende Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr der L221 können durch die Einhaltung eines ausreichenden großen Abstandes von der geplanten Wohnbebauung zur Straßenmittellachse ausgeschlossen werden.

Der Abstand der *Schulsportanlage* zwischen dem geplanten Wohngebiet und den Spielfeldern ist etwa doppelt so groß wie der zwischen den vorhandenen Wohngebäuden an der Köhlerstrat und den Spielfeldern. Es ist daher nicht anzunehmen, dass die von den Spielfeldern ausgehenden Immissionen im zukünftigen Wohngebiet das Maß von schädlichen Umwelteinwirkungen erreichen. Das Gleiche gilt auch für den *Bolzplatz an der Köhlerstrat*. Auch hier ist die Nähe zu den bereits bestehenden Wohngebäuden (Köhlerstrat/Ecke Holtstieg) für die Beurteilung maßgebend. Das Nutzungsmaß des Bolzplatzes wird demnach durch die bestehende Wohnbebauung bestimmt und nicht durch das geplante Wohngebiet.

Ein zu betrachtender Anlagenlärm geht von der *Rettungswache Rövershagen* nicht aus. Die Einsätze können lärmtechnisch als normaler Straßenlärm gewertet werden. Beeinträchtigungen, die über denen der übrigen Ortslage Rövershagen liegen, können ausgeschlossen werden.

Der normale Betrieb des *Familien- und Freizeitzentrums* ist problemlos möglich. Eine Vermietung von Räumlichkeiten für private Tanzveranstaltungen ist mit Entstehen des Wohngebietes allerdings nicht mehr möglich.

Die lärmintensiven Außenspielbereiche der *Kindertagesstätte* befinden sich auf der Südseite des Gebäudes. Der Abstand bis zur nächstgelegenen Baugrenze beträgt mehr als 50 m. Aus Erfahrung ist bei einem solchen Abstand nicht mehr mit erheblichen Belästigungen zu rechnen. Lüfter oder Klimaanlage, die Lärmemissionen erzeugen könnten, existieren nicht.

Im Hinblick auf mögliche *Altlasten* ist festzustellen, dass die ehemalige Tankstelle im Jahre 1997 in Sachverständigenbegleitung durch den TÜV Nord, Umweltschutz GmbH saniert wurde. Für das Gelände wurde ein Komplettrückbau der Gebäude und Außenanlagen einschließlich Asbestsanierung und Abfallentsorgung in fachlicher Begleitung durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH im Zeitraum Dezember 1999 bis Mai 2000 durchgeführt. Das gesamte Gelände gilt als saniert.

Somit stehen der Planung im Ergebnis der Umweltprüfung keine Bedenken entgegen.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG UND SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

raumordnerische Belange

Von Seiten der Raumordnungsbehörde wurde darauf hingewiesen, die Planung erst dann in die Praxis umzusetzen, wenn die Flächenreserven in „Swager sin Grund“ (ca. 30 Baugrundstücke) weitgehend aufgebraucht sind.

Der Abschluss der Bebauung in den Gebieten „Elsterstraat“ und „Swager sin Grund“ ist absehbar. Von den ursprünglich genannten 30 Baugrundstücken sind zwischenzeitlich nur noch einzelne verfügbar, der größte Teil ist bereits verkauft worden. Langfristig stehen keine weiteren Flächenreserven mehr zur Verfügung. Bis zur Baureife der Grundstücke im B-Plan Nr. 8 werden die Baulandreserven vollständig aufgebraucht sein.

Belange der Hansestadt Rostock

Die Hansestadt Rostock hat darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan in der Begründung darauf eingehen und im besonderen darauf hinweisen sollte, dass eine weitere Entwicklung sowie eine Ausweisung über den Eigenbedarf ohne eine raumplanerisch verträgliche und dahingehend abgestimmte Entwicklung die Belange der Hansestadt Rostock beeinträchtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde dargelegt, dass eine Erweiterung des Wohngebietes um die Flächen, die im Flächennutzungsplan noch als Wohnbauflächen dargestellt sind (nördlich und östlich angrenzend) nur nach interkommunaler Abstimmung der Gemeinden im Stadt-Umland Raum in Anspruch genommen werden.