

**ZUSAMMENFASSE  
NDE  
ERKLÄRUNG**

nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches

**Gemeinde Rövershagen  
Landkreis Rostock**



über die

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen**

**Bearbeitet:**

ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbB  
Lloydstraße 3  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den Januar 2024

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Ziel der Bebauungsplanänderung .....	3
2.	Beurteilung der Umweltbelange .....	4
3.	Verfahrensablauf .....	5
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB) .....	5
4.1.	<b>Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2, § 4a und § 2 Abs. 2 BauGB) .....</b>	<b>6</b>
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	7
5.1.	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	7
6.	Planungsalternativen .....	8

## 1. Ziel der Bebauungsplanänderung

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 \*Karl's Erlebnisdorf\* soll einer 4. Änderung unterzogen werden. Diese Änderung erfolgt parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

Ziel der Änderung ist es:

1. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 \*Karl's Erlebnisdorf\* soll einer 4. Änderung unterzogen werden. Diese Änderung erfolgt parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans.  
eine angrenzende landwirtschaftliche Fläche (ca. 31.100 m<sup>2</sup>) soll zeitweise als Stellplatzfläche genutzt werden.
2. die Flächen der bisherigen Gebiete SO/S 4 und SO/S 5 (ca. 49.000 m<sup>2</sup>) im Norden des bisherigen Geltungsbereiches wieder zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen. (Aus Perspektive des Bebauungsplans entfallen diese Flächen somit.)
3. Sondergebiete zur weiteren Entwicklung des Erlebnisdorfes sowie einer Parkpalette innerhalb der bereits versiegelten Flächen der Stellplatzanlage darstellen

Auf diese Weise wird die Möglichkeit gestellt, in weiteren Schritten der Zahl der Besucher von „Karl's Erlebnishof“ gerecht zu werden und auch des Angebotes in Bezug auf neue Attraktionen nicht im Wege zu stehen.

Hinzu kommt

4. die Flächen des früheren Gutsparcs als Teil des Innenbereichs klarzustellen, um innerhalb des Bestands das Gelände im Sinne der Nachverdichtung intensiver nutzen zu können und bauliche Anlagen in die Bestandssituation zu integrieren

Die Gemeinde Rövershagen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Er ist seit dem 15.06.1999 wirksam. Es wurden bereits 6 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan abgeschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach § 5 BauGB entworfen und aufgestellt und berücksichtigt die Änderungen aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen durchgeführt.

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sowie jene des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung von Bauleitplänen zu beachten. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Aufgrund der veränderten Nutzungsvorstellungen und Entwicklungsmöglichkeiten für das Gelände und geänderten geplanten Vorhaben stehen die Festsetzungen des bestehenden Flächennutzungsplanes dem Vorhaben entgegen. Daher soll eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rövershagen wird das Plangebiet im überwiegenden Teil bereits als Sondergebietsfläche sowie Verkehrsfläche dargestellt. Das Plangebiet wird jedoch auf eine landwirtschaftliche Fläche erweitert.

Das geplante Vorhaben weicht von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes ab und kann auf der Grundlage des bisherigen Flächennutzungsplanes nicht realisiert werden.

Auf die Umwandlung einer Maßnahmenfläche in Sondergebiet wird nach der frühzeitigen Beteiligung verzichtet. Die zukünftige Entwicklung soll zukünftig in Richtung Bundesstraße auf den bereits versiegelten Flächen der ausgewiesenen Stellplätze erfolgen. Dennoch rechtfertigen die Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen die Änderung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen der Gemeinde Rövershagen geändert.

## **2. Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen, welches im Parallelverfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rövershagen durchgeführt wurde, wurde gemäß §2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt., in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Durch den Bebauungsplan erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft. Um eine fundierte Bewertung vornehmen zu können, wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB behandelt. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bewertung der Schutzgüter ergeben hat, dass keine wesentlichen, nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimie-

rung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht bzw. in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Bebauungsplanes getroffen.

### 3. Verfahrensablauf

Durchgeführt wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Damit bestand für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre Interessen und Belange in die Planung einzubringen.

Ablauf des Planverfahrens:

Aufstellungsbeschluss	am	23.03.2020		
Bekanntmachung	vom	12.10.2020	bis	27.10.2020
Billigung Vorentwurf / Abschluss Vorentwurf	am	23.03.2020		
Bekanntmachung	vom	12.10.2020	bis	27.10.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	27.10.2020	bis	27.11.2020
Frühzeitige Trägerbeteiligung (TöB) Anschreiben	vom	18.05.2020	bis	19.06.2020
Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am	28.06.2021		
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss / Abschluss Entwurf	am	28.06.2021		
Bekanntmachung	vom	13.07.2021	bis	28.07.2021
Auslegung	vom	28.07.2021	bis	27.08.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am	09.07.2021	und	12.07.2021
Abwägungsbeschluss	am	13.03.2023		
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am	13.03.2023		
Bekanntmachung	am	03.04.2023	bis	18.04.2023
Auslegung	vom	17.04.2023	bis	19.05.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am	14.04.2023		
Abwägungsbeschluss	am	18.09.2023		
Satzungsbeschluss		18.09.2023		

### 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)

Das BauGB schreibt eine Zweistufigkeit in der Beteiligung von Behörden vor. Bevor die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden können, ist

mit den durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 18.05.2020 die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 09.07.2021, der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme, durchgeführt.

Auf Grund von Stellungnahmen wurde der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen aktualisiert. Festpunkte und Biotopgrenzen wurden nachrichtlich übernommen.

Aufgrund der Änderung des Entwurfes, es wurde ein Sondergebiet für die Unterbringung des stehenden Verkehrs hinzugefügt und Festsetzungsänderungen für ein bestehendes Sondergebiet getroffen, erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 14.04.2023.

#### **4.1. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2, § 4a und § 2 Abs. 2 BauGB) Hinweise und Anregungen mit Umweltrelevanz**

Die Beteiligung hatte folgendes Ergebnis:

- Landkreis Rostock
  - Nachrichtliche Übernahme der gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches
  - Berücksichtigung der Gewässer II. Ordnung in der Nähe des Geltungsbereiches
  - Aussagen zur Bewertung und Ausgleichserforderlichkeit für das Schutzgut Boden im Bebauungsplan
- Wasser- und Bodenverband
  - Berücksichtigung der Gewässer II. Ordnung in der Nähe des Geltungsbereiches

#### **Die Abwägung durch die Gemeindevertretung erfolgte am 13.03.2023 und am 18.09.2023.**

Die Hinweise und Anregungen zu Umweltbelangen fanden vor allem Berücksichtigung in der Begründung und der Durchführung der Umweltprüfung sowie bei der Erstellung des Umweltberichtes. Außerdem wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Vor allem der Immissionsschutz, der

Boden- und Gewässerschutz sowie die artenschutzrechtlichen Belange wurden in den Erläuterungen der Begründung und des Umweltberichtes berücksichtigt.

### **Weitere Hinweise und Anregungen**

- Landesamt für innere Verwaltung
  - Schutz der Festpunkte

### **Die Abwägung durch die Gemeindevertretung erfolgte am 13.03.2023 sowie erneut am 18.09.2023.**

Der vorhandene Festpunkt wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die weiteren Hinweise werden bei der weiterführenden Planung zur Erschließung, und bei der Durchführung der Vorhaben beachtet.

## **5. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 27.10.2020 – 27.11.2020 als öffentliche Auslegung sowie einsehbar im Internet statt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 28.07.2021 – 27.08.2021 und die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 17.04.2023 – 19.05.2023 ebenfalls als öffentliche Auslegung sowie einsehbar im Internet statt.

Die Hinweise der Bürger betrafen vor allem die Verkehrssituation, den Lärmschutz sowie Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgrund der Einwände wurde die Planung zu einem Sondergebiet Fremdenbeherbergung und damit die Ausweitung des vorhandenen Sondergebietes nicht weiterverfolgt. In diesem Bereich bleiben die Darstellungen als Grünfläche nun erhalten.

### **5.1. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB**

Folgende umweltrelevante Hinweise, Empfehlungen und Forderungen gingen aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung hervor:

- Öffentlichkeit
  - Ermittlung und Berücksichtigung von vorherrschenden und eventuell zukünftigen Immissionen
  - Prüfung und Berücksichtigung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft
  - Prüfung und Berücksichtigung der Verkehrssituation

- Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

**Die Abwägung durch die Gemeindevertretung erfolgte am 28.06.2021, am 13.03.2023 sowie erneut am 18.9.2023.**

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde von der Änderung der Darstellung zu den Grün- und Maßnahmenflächen in ein Sondergebiet abgesehen. Die Festsetzungen der Grün- und Maßnahmenflächen bleiben bestehen.

## **6. Planungsalternativen**

Die Änderungsbereiche des Bebauungsplanes zeichnen sich vor allem durch die gewachsene Nutzungsstruktur aus. Sie gliedern sich direkt an die Ortslage an und erweitern die bereits bestehenden gleichwertigen Nutzungen.

Die Erweiterungen/Änderungen sind nur in Verbindung mit den bereits bestehenden Nutzungen sinnvoll. Alternative Flächen wären dagegen nur im angrenzenden Außenbereich der Ortslage zu finden und werden unter anderem aufgrund des Bodenschutzes nicht in Betracht gezogen. Auch die Entwicklung in anderen Ortsteilen der Gemeinde, stellt keine Planungsalternative dar.

Rövershagen, den

---

Gensich  
Bürgermeister