



Raumentwicklungsprogramm für die Region Rostock

ZWEITER ENTWURF VOM SEPTEMBER 2025

PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK
GESCHÄFTSSTELLE: AMT FÜR RAUMORDNUNG
UND LANDESPLANUNG REGION ROSTOCK
DOBERANER STRASSE 114, 18057 ROSTOCK
WWW.PLANUNGSVERBAND-ROSTOCK.DE



Raumentwicklungsprogramm Region Rostock - zweiter Entwurf zur Neuaufstellung - Textteil

Inhalt

Vorbemerkung zum zweiten Entwurf.....	3
1 Einführung	4
2 Allgemeine Grundsätze der Regionalentwicklung.....	7
3 Raumstruktur und räumliche Entwicklung.....	8
3.1 Zentrale Orte	8
3.2 Stadt-Umland-Raum und ländlicher Raum.....	11
4 Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung	13
4.1 Siedlungsentwicklung	13
4.2 Flächenentwicklung für Hafen, Industrie und Gewerbe.....	19
4.3 Einzelhandel.....	25
4.4 Tourismusentwicklung.....	29
4.5 Landwirtschaft	32
4.6 Rohstoffsicherung.....	34
5 Infrastrukturentwicklung.....	36
5.1 Verkehr	36
5.2 Erneuerbare-Energien-Anlagen	39
5.3 Leitungsnetze.....	47
6 Freiraumentwicklung.....	49
Verzeichnis der Karten in den Anlagen 1 und 2	52
Grundlagen	53

Anlagen

Anlage 1: Grundkarte des Raumentwicklungsprogrammes

Anlage 2: Übersichtskarten zu einzelnen Festlegungen



Vorbemerkung zum zweiten Entwurf

Der vorliegende zweite Entwurf des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes (RREP) dient der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Stellen. Damit werden die im ersten Entwurf vom Januar 2024 zunächst noch vorläufig ausgearbeiteten Festlegungen in einer ergänzten und überarbeiteten Fassung vorgelegt. Die zahlreichen Hinweise und Anregungen, die zum ersten Entwurf eingegangen sind, wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

Zum vorliegenden zweiten Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes gehören:

- dieses Textdokument mit den vorgeschlagenen Zielen und Grundsätzen sowie deren Begründung,
- die Anlage 1, die Grundkarte in 10 Kartenblättern mit den vorgeschlagenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie Vorrang- und Vorbehaltstrassen,
- die Anlage 2 mit thematischen Übersichtskarten zu den verschiedenen Inhalten des Entwurfes.

Zu den Entwurfsdokumenten gehören außerdem:

- die Abwägungsdokumentation mit einer Zusammenfassung der zum ersten Entwurf eingegangenen Hinweise und Anregungen,
- der Umweltbericht mit einer Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sowie der umweltschutzbezogenen Erwägungen, die dem Entwurf zugrunde liegen,
- die Anlage 1 zum Umweltbericht mit Übersichtskarten zur umweltfachlichen Bewertung der Windenergiegebiete,
- die Anlage 2 zum Umweltbericht mit einer Beschreibung der neu geplanten Vorranggebiete für Windenergieanlagen,
- die Anlagen 3.1 bis 3.5 zum Umweltbericht mit Detailkarten der geplanten Vorranggebiete für die Hafenentwicklung, für Industrie und Gewerbe sowie für Windenergieanlagen.

Ergänzend zum Umweltbericht ist ein gutachterlicher Fachbeitrag zu den Vorranggebieten Hafen, Gewerbe und Industrie veröffentlicht.

Im Ergebnis der Beteiligung soll der Entwurf abschließend überarbeitet werden. Die endgültige Beschlussfassung über das neue Raumentwicklungsprogramm ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Raumentwicklungsprogrammes ist im Jahr 2022 auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes und des Raumordnungsgesetzes in den damals geltenden Fassungen begonnen worden. Im Jahr 2023 wurde das Raumordnungsgesetz neu gefasst. Mit dem Beschluss über den ersten Entwurf im Januar 2024 entschied der Planungsverband, das Verfahren auf der Grundlage von § 9 Raumordnungsgesetz in der seit September 2023 geltenden neuen Fassung fortzuführen. Mit der Veröffentlichung des zweiten Entwurfes wird nun die förmliche Beteiligung gemäß § 9 (2) Raumordnungsgesetz eingeleitet.



1 Einführung

Die Region Rostock

Die Region Rostock wird von der Hanse- und Universitätsstadt sowie dem Landkreis Rostock gebildet. Mitglieder des Regionalen Planungsverbandes, dem die Aufstellung des Raumentwicklungsprogrammes obliegt, sind die beiden Gebietskörperschaften sowie die Städte Güstrow, Bad Doberan und Teterow. Die Region umfasst eine Fläche von 3.600 Quadratkilometern und hatte im Jahr 2024 rund 435.000 Einwohner. Das sind etwa 15 Prozent der Fläche und ein Viertel der Einwohner des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Von den Einwohnern lebten rund 211.000 in der Hansestadt und 224.000 im Landkreis. Im Landkreis gibt es zehn amtsfreie Städte und Gemeinden sowie 13 Verwaltungssämter, denen insgesamt 102 Städte und Gemeinden angehören. Die Regionsfläche wird zu zwei Dritteln landwirtschaftlich genutzt. Der Anteil von Siedlungs- und Verkehrsflächen beträgt 11 Prozent, 16 Prozent sind bewaldet und 4 Prozent von Gewässern bedeckt.

Nach den aktuellen Bevölkerungsprognosen für den Landkreis und die Stadt Rostock ist für die Gesamtre-gion in den kommenden zehn Jahren mit einer leichten Zunahme der Bevölkerungszahl auf rund 440.000 zu rechnen. Grund ist die anhaltend hohe Zuwanderung aus dem Ausland. Während im näheren Umland von Rostock die Bevölkerung weiterhin tendenziell zunimmt, ist in den ländlich geprägten Teilräumen, insbe-sondere im Süden der Region, mit einer stabilen Bevölkerungszahl, zum Teil auch mit einem leichten Rück-gang zu rechnen. In der Region Rostock wird rund 30 Prozent der Wirtschaftsleistung des Landes Mecklen-burg-Vorpommern erbracht. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner liegt über dem Landesdurchschnitt, erreicht jedoch bis heute nicht den Bundesdurchschnitt.

Anlass und Rechtsgrundlagen der Neuaufstellung des Raumentwicklungsprogrammes

Das Raumentwicklungsprogramm der Region Rostock (früher: Mittleres Mecklenburg/Rostock) wurde zu-letzt im Jahr 2010 neu aufgestellt und mit Landesverordnung vom 22. August 2011 für verbindlich erklärt. Eine Fortschreibung des Energiekapitels, insbesondere der Festlegungen zur Windenergienutzung, wurde im Juni 2020 abgeschlossen und mit Landesverordnung vom 15. März 2021 für verbindlich erklärt. Die im vergangenen Jahrzehnt eingeleiteten Fortschreibungen der Kapitel 3.2 (Neuordnung der Nahbereichsverflechtungen), 3.1/4.1 (Siedlungsentwicklung Stadt-Umland-Raum) und 4.3 (Vorbehaltsgebiete Gewerbe und Industrie) konnten aus verschiedenen Gründen nicht zu Ende geführt werden und gehen in der Neuaufstel-lung auf. Gemäß § 4 Landesplanungsgesetz werden die Raumentwicklungsprogramme für einen Planungs-zeitraum von zehn Jahren aufgestellt. Die Neuaufstellung ist damit überfällig. Nach dem im Jahr 2023 in Kraft getretenen Windenergieflächenbedarfsgesetz ist der Regionale Planungsverband überdies verpflich-tet, die zuletzt festgelegten Windenergie-Vorranggebiete nochmals zu überarbeiten und wesentlich zu er-weitern. Hierfür ist durch Landesgesetz eine Frist bis 2026 vorgegeben.

Das vorliegende Programm wird für einen Planungszeitraum bis 2035 aufgestellt. Rechtsgrundlage ist das Raumordnungsgesetz, insbesondere die Vorschriften über Raumordnungspläne in den §§ 7 bis 11. Die wei-tergehenden Vorschriften des Landesplanungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern in den §§ 4 bis 9a fin-



den ergänzend Anwendung. Gemäß § 8 des Raumordnungsgesetzes und § 35 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Festlegungen des Raumentwicklungsprogrammes im Hinblick auf ihre möglichen Umweltauswirkungen zu prüfen. Hierzu wird mit dem vorliegenden zweiten Entwurf ein gesonderter Umweltbericht herausgegeben.

Übergeordnete Planungen

Die Festlegungen dieses Programmes sind aus den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung im § 2 des Raumordnungsgesetzes sowie den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung im § 2 des Landesplanungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern abgeleitet. Darüber hinaus werden die Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern vom Mai 2016 berücksichtigt. Da das Landesraumentwicklungsprogramm ebenfalls neu aufgestellt wird, werden absehbar notwendige Neuregelungen, zum Beispiel zur Nutzung der Wind- und Sonnenenergie, in diesem Entwurf bereits vorweggenommen.

Bindungswirkung des Raumentwicklungsprogrammes

Die Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes gelten für „raumbedeutsame“ Planungen und Maßnahmen, die in der Regel überörtliche Auswirkungen mit sich bringen. Die rechtliche Bindungswirkung der Festlegungen ist im § 4 des Raumordnungsgesetzes geregelt:

- Ziele der Raumordnung (in diesem Programm mit einem „Z“ gekennzeichnet) sind von öffentlichen Stellen bei ihren Entscheidungen strikt zu beachten.
- Grundsätze der Raumordnung (in diesem Programm mit einem „G“ gekennzeichnet) sind von öffentlichen Stellen bei der Abwägung und Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Ebenso haben die zeichnerischen Festlegungen in der Grundkarte dieses Raumentwicklungsprogrammes eine abgestufte Bindungswirkung. Diese ist im § 7 des Raumordnungsgesetzes geregelt:

- In den Vorranggebieten hat die jeweils festgelegte Funktion strikten Vorrang vor allen anderen Nutzungsansprüchen.
- In den Vorbehaltsgebieten ist die jeweils festgelegte Funktion bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen.

Für die linienhaft festgelegten Vorrang- und Vorbehaltstrassen gilt dies sinngemäß. Funktionen und Bindungswirkungen der verschiedenen Vorrang- und Vorbehaltsfestlegungen sind jeweils durch Ziele beziehungsweise Grundsätze im Textteil des Programms näher bestimmt. Die zu den Zielen und Grundsätzen gegebenen Begründungen nehmen nur mittelbar an der Verbindlichkeit teil, soweit sie Maßgaben und nähere Bestimmungen enthalten, die zur richtigen Auslegung und Anwendung der Ziele und Grundsätze heranzuziehen sind. Die thematischen Übersichtskarten im Kartenteil des Programmes sowie die nachrichtlichen Darstellungen in der Grundkarte nehmen nicht an der Verbindlichkeit teil.

Ausnahmen von einem verbindlichen Ziel können nur zugelassen werden, soweit sie in der Zielfestlegung ausdrücklich vorgesehen sind. Die festgelegten Ausnahmetatbestände sind immer restriktiv auszulegen. Über die Zulässigkeit einer Ausnahme befindet die untere Landesplanungsbehörde nach Prüfung des Einzelfalles. Vor der ausnahmsweisen Zulassung von Planungen und Vorhaben mit erheblichen überörtlichen Auswirkungen ist in der Regel eine förmliche Raumverträglichkeitsprüfung durchzuführen.



Gemäß § 28 des Raumordnungsgesetzes sind die Vorranggebiete für Windenergieanlagen zugleich als Beschleunigungsgebiete festgelegt, soweit sie nicht innerhalb von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung liegen. Mit der Kategorie der Beschleunigungsgebiete ist die Festlegung verbunden, dass die vorrangige Nutzung in späteren Zulassungsverfahren nicht nochmals einer förmlichen Verträglichkeitsprüfung bedarf. Die Bewertung der Umweltauswirkungen nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die im Bundesnaturschutzgesetz und im Wasserhaushaltsgesetz vorgeschriebenen Verträglichkeitsprüfungen bezüglich der europäischen Schutzgebiete, der geschützten Arten und der oberirdischen Gewässer erfolgen abschließend mit der Festlegung der Vorranggebiete.

>>> Karte 1 Bevölkerungsprognose



2 Allgemeine Grundsätze der Regionalentwicklung

- G (1)** Die Regiopole Rostock liegt im Schnittpunkt der Verkehrsachsen Hamburg—Stettin und Berlin—Kopenhagen. Die Regiopole soll als wirtschaftliches Zentrum des Landes Mecklenburg-Vorpommern weiter entwickelt werden.
- G (2)** Der Rostocker Seehafen mit seinem Umfeld bildet den gewerblich-industriellen Kernraum des Landes. Die Funktion des Hafens als Umschlagplatz für Energieträger und Netzknoten für Energieleitungen wird an Bedeutung gewinnen. Die Sicherung von Flächen und Trassen für Umschlag, Produktion, Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur soll hier vorrangig betrieben werden.
- G (3)** Der umweltgerechte Umbau der Energiewirtschaft ist die größte Herausforderung für die regionale Entwicklung in den kommenden Jahren. Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll im Planungszeitraum bis 2035 so ausgebaut werden, dass der regionale Energiebedarf bilanziell vollständig daraus gedeckt werden kann.
- G (4)** Die charakteristische Offenlandschaft sowie die naturnahen Räume der Ostseeküste und des Binnenlandes bestimmen wesentlich die Attraktivität der Region Rostock als Wohnort und Reiseziel. Diese landschaftlichen Potenziale sollen auch bei zunehmendem Nutzungsdruck auf den Freiraum geschützt und erhalten werden.
- G (5)** Mit ihrem hohen Anteil unverbauter und störungsarmer Landschaftsräume hat die Region eine große Verantwortung für den Erhalt der natürlichen Artenvielfalt in Deutschland. Die naturnahen Wälder, die Flusstalmoore und weitere wichtige Lebensräume sollen zu einem regionalen Biotopverbund zusammengeführt werden, der vor Überbauung und Zerschneidung wirksam geschützt wird.
- G (6)** An der Ostseeküste soll die touristische Infrastruktur qualitativ und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Ein weiteres Wachstum des Gästeaufkommens soll nicht mehr vorrangiges Ziel der Tourismusförderung sein. Ein ausgewogenes Nebeneinander von Tourismuszentren und ruhigen, naturnahen Erholungsräumen soll bewahrt werden.
- G (7)** Im ländlichen Raum sollen insbesondere die Kleinstädte als Grundzentren für die Versorgung der Bevölkerung gesichert und in ihrer Entwicklung gestärkt werden.
- G (8)** Hochwertige Böden sollen für die Landwirtschaft gesichert werden. Der fortwährende Flächenverbrauch und die Zerstörung landwirtschaftlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll wirksam begrenzt werden.



3 Raumstruktur und räumliche Entwicklung

3.1 Zentrale Orte

Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes

Die Hierarchie und Funktion der zentralen Orte sowie die Festlegung der Ober- und Mittelzentren gemäß den Sätzen 3.1 (1) bis 3.1 (3) ist durch das Landesraumentwicklungsprogramm verbindlich vorgegeben. Das Gleiche gilt für die Kriterien zur Festlegung der Grundzentren gemäß Satz 3.1 (4), die der Regionalplanung nur einen begrenzten eigenen Planungsspielraum einräumen.

Festlegungen

- G (1)** Die zentralen Orte sind Standorte von Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung ihrer jeweiligen Verflechtungsbereiche. Sie sollen in dieser Funktion erhalten und gestärkt werden.
- Z (2)** Oberzentrum ist die Regiopole Rostock.
- Z (3)** Mittelzentren sind die Städte Güstrow, Bad Doberan und Teterow.
- Z (4)** Grundzentren sind die Städte Bützow, Gnoien, Krakow am See, Kröpelin, Kühlungsborn, Laage, Neubukow, Rerik, Schwaan und Tessin sowie die Orte Dummerstorf, Graal-Müritz, Sanitz und Satow.
- G (5)** Neue Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge und der öffentlichen Verwaltung mit überörtlicher Bedeutung sollen vorzugsweise in den zentralen Orten geplant werden.

Begründung und nähere Bestimmung

(1) Funktion der zentralen Orte

Das dreistufige System der zentralen Orte in Mecklenburg-Vorpommern geht auf das Landesraumentwicklungsprogramm von 2005 zurück. Angesichts einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in großen Teilen des Landes sind damals die Auswahl und die Einstufung der zentralen Orte überprüft worden: Einerseits brauchen die Zentralorte eine ausreichende Bevölkerung im Einzugsbereich, um ihre Angebote wirtschaftlich tragen zu können. Andererseits dürfen die Einzugsbereiche im ländlichen Raum nicht zu groß werden, wenn die Erreichbarkeit der Zentralorte mit einem zumutbaren Zeitaufwand noch gewährleistet werden soll. Das bestehende System der Zentralorte in der Region Rostock stellt einen Kompromiss aus diesen Anforderungen dar und soll so erhalten bleiben.

(2) Oberzentrum und Regiopole Rostock

Der Verflechtungsbereich des Oberzentrums (Oberbereich) umfasst die gesamte Region Rostock sowie den Mittelbereich Ribnitz-Damgarten in der Nachbarregion Vorpommern. Das Oberzentrum ist Standort hochrangiger Einrichtungen von Bildung, Forschung, Kultur, Medizin und öffentlicher Verwaltung. Angebote von



Gütern und Dienstleistungen des höheren und speziellen Bedarfs sind hier verfügbar. Als einzige Großstadt, wichtigster Wirtschaftsstandort und Regiopole hat Rostock darüber hinaus eine zentrale Bedeutung für das ganze Land Mecklenburg-Vorpommern.

Unter den Begriff der „Regiopolen“ fallen solitäre Oberzentren, die abseits der Metropolregionen liegen und deswegen herausgehobene zentrale Funktionen für einen größeren Raum übernehmen, der über ihren eigentlichen Verflechtungsbereich hinausgeht. Als größte Stadt und Wirtschaftszentrum abseits der Metropolregionen Berlin und Hamburg ist Rostock die Regiopole des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

(3) Mittelzentren

Die Verflechtungsbereiche der Mittelzentren (Mittelbereiche) sind in der Grundkarte dargestellt. Das Mittelzentrum Bad Doberan hat aufgrund seiner Nähe zum Oberzentrum einen gemeinsamen Verflechtungsbereich mit der Stadt Rostock. Die Mittelzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Sie sind Standorte von weiterführenden Schulen, Behörden der mittleren Verwaltungsebene, Krankenhäusern und weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Zum Mittelbereich Rostock/Bad Doberan gehören die Grundzentren Dummerstorf, Graal-Müritz, Kröpelin, Kühlungsborn, Neubukow, Rerik, Sanitz, Satow, Schwaan und Tessin mit ihren Verflechtungsbereichen. Zum Mittelbereich Güstrow gehören die Grundzentren Bützow, Krakow am See und Laage mit ihren Verflechtungsbereichen. Zum Mittelbereich Teterow gehört das Grundzentrum Gnoien mit seinem Verflechtungsbereich.

(4) Grundzentren

Die Grundzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Sie sind Standorte von Schulen, Sportstätten, Behörden der gemeindlichen Verwaltung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Die Verflechtungsbereiche der Grundzentren (Nahbereiche) sind in der Grundkarte dargestellt. Das Oberzentrum und die Mittelzentren sind zugleich Grundzentren für ihre jeweiligen Nahbereiche. Die Zuordnung der Gemeinden zu den Nahbereichen ist nachfolgend wiedergegeben. Die Nahbereiche von Dummerstorf, Graal-Müritz, Kröpelin, Rerik, Sanitz und Satow umfassen nur das jeweilige Stadt- bzw. Gemeindegebiet.

- **Bad Doberan:** Bartenshagen-Parkentin, Hohenfelde, Reddelich, Retschow, Steffenshagen
- **Bützow:** Baumgarten, Bernitt, Dreetz, Jürgenshagen, Klein Belitz, Penzin, Rühn, Steinhagen, Tarnow, Warnow, Zepelin
- **Dummerstorf**
- **Gnoien:** Altkalen, Behren-Lübchin, Boddin, Finkenthal, Lühburg, Walkendorf
- **Graal-Müritz**
- **Güstrow:** Glasewitz, Groß Schwiesow, Gültow-Prüzen, Gutow, Klein Upahl, Kuhs, Lalendorf, Lohmen, Lüssow, Mistorf, Mühl Rosin, Plaaz, Sarmstorf, Zehna
- **Krakow am See:** Dobbin-Linstow, Hoppenrade, Kuchelmiß, Reimershagen
- **Kröpelin**
- **Kühlungsborn:** Bastorf, Wittenbeck
- **Laage:** Dolgen am See, Hohen Spreng, Wardow



- **Neubukow:** Alt Bukow, Am Salzhaff, Biendorf, Carinerland
- **Rerik**
- **Rostock:** Admannshagen-Bargeshagen, Benitz, Bentwisch, Blankenhagen, Börgerende-Rethwisch, Broderstorf, Elmenhorst/Lichtenhagen, Gelbensande, Kritzmow, Lambrechtshagen, Mönchhagen, Nienhagen, Papendorf, Pölchow, Poppendorf, Roggentin, Rövershagen, Stäbelow, Thulendorf, Ziesendorf
- **Sanitz**
- **Satow**
- **Schwaan:** Bröbberow, Kassow, Rukieten, Vorbeck, Wiendorf
- **Tessin:** Cammin, Gnewitz, Grammow, Nustrow, Selpin, Stubbendorf, Thelkow, Zarnewanz
- **Teterow:** Alt Sührkow, Dahmen, Dalkendorf, Groß Roge, Groß Wokern, Groß Wüstenfelde, Hohen Demzin, Jördenstorf, Lelkendorf, Prebberede, Schorssow, Schwasdorf, Sukow-Levitzow, Thürkow, Warnenhagen.

(5) Bindung öffentlicher Einrichtungen an die zentralen Orte

Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und der Daseinsvorsorge sollen für alle Bürgerinnen und Bürger möglichst gut erreichbar sein. Die Bündelung dieser Einrichtungen in den zentralen Orten dient der Sicherung der Erreichbarkeit. Die Zentralorte sind zugleich Verkehrsknotenpunkte, sodass die Erreichbarkeit auch aus den ländlichen Ortsteilen mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf einem Mindeststandard sichergestellt werden kann. Zentralörtliche Einrichtungen sind im Siedlungszusammenhang der jeweiligen Stadt bzw. des Gemeindehauptortes anzusiedeln. Die zentralörtliche Funktion erstreckt sich immer nur auf das städtische Siedlungsgebiet bzw. den Hauptort der Gemeinde und nicht auf die übrigen Ortsteile.

Ein Absehen von der Bindung öffentlicher Einrichtungen an die Zentralorte kann durch außergewöhnliche Anforderungen an die infrastrukturelle Anbindung, durch besondere Sicherheitsanforderungen, durch kulturelle oder historische Bezüge einer Einrichtung zu einem bestimmten Ort oder durch die Möglichkeit der Wiedernutzung erhaltenswerter Bausubstanz begründet sein. Auch Einrichtungen mit kleinerem Einzugsbereich, die nur Teile eines Nahbereiches versorgen, können nicht in jedem Fall an den zentralen Orten angesiedelt werden. In diesen Fall soll für die Ansiedlung vorzugsweise ein größerer Ort mit guter Verkehrsanbindung gewählt werden.

>>> Karte 2: Zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche



3.2 Stadt-Umland-Raum und ländlicher Raum

Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes

Die Abgrenzung des Stadt-Umland-Raumes und des ländlichen Raumes ist durch das Landesraumentwicklungsprogramm vorgegeben. Das Gleiche gilt für die Festlegung der ländlichen Gestaltungsräume.

Festlegungen

- Z (1)** Das Oberzentrum Rostock bildet zusammen mit seinen näheren Umlandgemeinden den Stadt-Umland-Raum Rostock. Die Umlandgemeinden haben ihre raumbedeutsamen Planungen untereinander und mit der Stadt Rostock abzustimmen. Die Gemeinden außerhalb des Stadt-Umland-Raumes bilden den ländlichen Raum.
- G (2)** In den ländlichen Gestaltungsräumen sollen die Kleinstädte in ihrer Funktion als Grundzentren besonders gefördert werden.

Begründung und nähere Bestimmung

(1) Stadt-Umland-Raum und ländlicher Raum

Der größte Teil der Region ist ländlich geprägt. Nur das nähere Umland des Oberzentrums Rostock weist eine vorstädtische Prägung auf und bildet deshalb mit dem Oberzentrum eine eigene Raumkategorie. Die Grenze des Stadt-Umland Raumes Rostock ist in der Grundkarte festgelegt. Die Festlegung folgt den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes. Die Gemeinden des Stadt-Umland Raumes weisen besonders enge Verflechtungen mit dem Oberzentrum Rostock auf. Zum Stadt-Umland-Raum gehören alle direkten Umlandgemeinden, die an Rostock angrenzen, sowie darüber hinaus die Gemeinden mit vorstädtischer Siedlungsstruktur und überwiegend hohem Pendleranteil an der Wohnbevölkerung. Der Stadt-Umland-Raum umfasst das Gebiet der Hansestadt und der Gemeinden

- Admannshagen-Bargeshagen
- Bentwisch
- Broderstorf
- Dummerstorf
- Elmenhorst-Lichtenhagen
- Kritzmow
- Lambrechtshagen
- Mönchhagen
- Ostseebad Nienhagen
- Papendorf
- Pölchow
- Poppendorf



- Roggentin
- Rövershagen
- Stäbelow
- Thulendorf
- Ziesendorf.

Aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum unterliegen die Umlandgemeinden einer hohen Entwicklungsdynamik. Die Orte des Umlandes haben ihren dörflichen Charakter meist verloren und bilden eine funktionale Einheit mit der Stadt Rostock. Flächenkonkurrenzen und Nutzungskonflikte können deshalb nicht mehr allein auf der Gemeindeebene bewältigt werden. Eine übergemeindliche Abstimmung ist erforderlich. Die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen im Stadt-Umland-Raum wird von der unteren Landesplanungsbehörde moderiert. Soweit nötig werden von der Landesplanungsbehörde räumliche Konzepte als Grundlage für diese Abstimmungen erarbeitet, insbesondere für Wohnungsbau und Gewerbe sowie die Standorte des Einzelhandels. Ein Konzept gilt als abgestimmt, wenn die Zustimmung so vieler Gemeinden vorliegt, dass diese zusammen mehr als 95 Prozent der Gesamtbevölkerung des Stadt-Umland-Raumes repräsentieren. Damit wird sichergestellt, dass ein weitgehender Konsens der Gemeinden erreicht werden muss, dass zugleich aber nicht einzelne Sonderinteressen eine Entscheidung blockieren können. Die Verfahrenshoheit der Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne bleibt unberührt. Für die Siedlungsentwicklung im Stadt-Umland-Raum enthält Kapitel 4 besondere Festlegungen.

Der ländliche Raum weist im Vergleich zum Stadt-Umland-Raum eine deutlich geringere Siedlungsdichte auf und ist nicht im gleichen Maße mit dem Oberzentrum verflochten. Besondere, über das Abstimmungsgebot im § 2 des Baugesetzbuches hinausgehende Regelungen zur übergemeindlichen Zusammenarbeit sind deshalb im ländlichen Raum nicht erforderlich.

(2) Ländliche Gestaltungsräume

Die Grenzen der ländlichen Gestaltungsräume sind in der Grundkarte festgelegt. Die Festlegung folgt den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes. Als ländliche Gestaltungsräume sind landesweit diejenigen Nahbereiche festgelegt, die hinsichtlich ihrer Wirtschaftskraft und Bevölkerungsentwicklung deutlich unterdurchschnittliche Kennwerte aufweisen. In der Region Rostock gehören die Nahbereiche Gnoien und Krakow am See zu den ländlichen Gestaltungsräumen. In diesen Räumen sollen die Grundzentren besonders gefördert werden, damit sie ihre Funktion auch bei stagnierender oder tendenziell rückläufiger Bevölkerungsentwicklung weiterhin erfüllen und ein Grundangebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen innerhalb zumutbarer Entfernungen sichern können.

>>> Karte 3: Raumkategorien



4 Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

4.1 Siedlungsentwicklung

Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes

Der Vorrang der zentralen Orte gemäß den Sätzen 4.1 (2) und 4.1 (3) sowie die allgemeinen Festlegungen zur Siedlungsentwicklung gemäß den Sätzen 4.1 (4) bis 4.1 (7) sind durch das Landesraumentwicklungsprogramm verbindlich vorgegeben.

Festlegungen

- G (1)** Im Planungszeitraum bis 2035 sollen in der Region Rostock nicht mehr als 500 Hektar Fläche für Siedlungszwecke neu überplant werden. Die Planung von Anlagen, welche der Gewinnung, Verteilung oder Speicherung von Energie aus erneuerbaren Quellen dienen, ist hiervon ausgenommen.
- Z (2)** Im Stadt-Umland-Raum Rostock ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das Oberzentrum Rostock auszurichten. Nach Maßgabe der Stadt-Umland-Abstimmung ist daneben die Entwicklung von Bauland an den festgelegten Siedlungsschwerpunkten des Umlandes über den örtlichen Bedarf hinaus zulässig.
- Z (3)** Im ländlichen Raum ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Mittel- und Grundzentren auszurichten. Nach Maßgabe der Anbindung und Ausstattung ist an weiteren Schwerpunktorten die Entwicklung von Bauland bis zu drei Prozent über den örtlichen Bedarf hinaus zulässig.
- Z (4)** In den übrigen Orten des Stadt-Umland-Raumes und des ländlichen Raumes ist die Entwicklung von Bauland am örtlichen Bedarf auszurichten. Über den örtlichen Bedarf hinaus sind in Ausnahmefällen gewerbliche Entwicklungen zulässig, soweit dies durch besondere Standortanforderungen begründet ist.
- Z (5)** Für neue Baugebiete und Bauvorhaben sind vorrangig innerörtliche Baulandpotenziale zu nutzen.
- Z (6)** Neue Baugebiete sind im direkten Anschluss an die vorhandenen Ortslagen zu entwickeln. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn gesetzliche Anforderungen des Umweltschutzes oder der öffentlichen Sicherheit einen ortsfernen Standort erfordern.
- Z (7)** Planungen, die zur Verfestigung von Splittersiedlungen oder zur bandartigen Entwicklung von Siedlungsstrukturen entlang der Verkehrswege führen, sind unzulässig.
- Z (8)** Neue Wohngebiete in den zentralen Orten und im Stadt-Umland-Raum Rostock sind flächensparend zu planen. Die beanspruchte Grundstücksfläche darf höchstens das Zweieinhalbfache der Geschossfläche der Wohngebäude betragen. Im Oberzentrum Rostock darf die Fläche höchstens das Zweifache betragen.
- Z (9)** Neue Baugebiete sind wassersensibel zu planen. Es ist zu gewährleisten, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes gesammelt, gespeichert, gefiltert und kontrolliert wieder abgegeben werden kann.



G (10) In den überflutungsgefährdeten Siedlungsgebieten sollen neue bauliche Anlagen so geplant werden, dass sie bei einem Extremhochwasser keinen Schaden nehmen. Wichtige öffentliche Einrichtungen und kritische Infrastrukturen sollen in diesen Gebieten nicht neu errichtet werden.

Begründung und nähere Bestimmung

(1) Richtgröße des Flächenverbrauches

Die zuletzt im Februar 2025 aktualisierte Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung enthält das Ziel, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke deutschlandweit bis 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag (also ungefähr 10.000 Hektar pro Jahr) zu senken. Bis 2050 soll der Verbrauch von Freiraum auf „netto Null“ zurückgeführt werden, indem nur noch vorgenutzte Flächen für die Bebauung beansprucht werden oder durch Rückbau an anderer Stelle Freiraum zurückgewonnen wird. In der Region Rostock leben 0,5 Prozent der Einwohner Deutschlands. Für die Region ergibt sich damit ein Kontingent von 50 Hektar Fläche, das im Planungszeitraum bis 2035 jährlich neu in Anspruch genommen werden dürfte. Ungeachtet nationaler Strategien hat die Region Rostock ein eigenes wirtschaftliches Interesse am schonenden Umgang mit dem Freiraum, weil die besondere Qualität der Landschaft ein wesentliches Attraktionsmerkmal für den Tourismus und die Gewinnung von Fachkräften ist. Die 50 Hektar sind kein strikter Grenzwert, sondern ein Richtwert, an dem im Planungszeitraum der tatsächliche Flächenverbrauch gemessen werden soll. Die laufende Beobachtung der Flächeninanspruchnahme im Hinblick auf die Einhaltung dieses Richtwertes obliegt der unteren Landesplanungsbehörde.

Als Siedlungsflächen gelten alle Bauflächen für Wohnungen, öffentliche Einrichtungen sowie gewerbliche und gemischte Nutzungen einschließlich der zugehörigen Verkehrs- und Freiflächen. Als Siedlungsflächen gelten auch Flächen für befestigte Straßen und sonstige Verkehrswege mit regionaler oder überregionaler Verbindungsfunktion. Der Richtwert von 50 Hektar soll im Jahresdurchschnitt eingehalten werden. Als Neuinanspruchnahme von Fläche gilt die erstmalige Überplanung von landwirtschaftlicher Nutzfläche, Brachland, Wald, Moor oder Wasserfläche außerhalb der zusammenhängend bebauten Ortschaften. Maßgebender Zeitpunkt für die Anrechnung auf das Flächenkontingent ist die förmliche Einleitung des Planungsverfahrens. Vorbereitende Planungsverfahren, die noch nicht unmittelbar auf die Schaffung von Baurecht oder auf die Genehmigung eines Vorhabens gerichtet sind, fallen nicht unter die Begrenzung des Flächenverbrauches.

Die Wieder- oder Nachnutzung vorbelasteter Flächen wie Deponien, Altstandorte und Tagebaue gilt nicht als Neuinanspruchnahme. Die Planung von Anlagen zur Gewinnung oder Speicherung von Energie aus erneuerbaren Quellen sowie die Planung von Energieleitungen wird nicht auf das Flächenkontingent angerechnet. Grund ist das überragende öffentliche Interesse, das an der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen im Planungszeitraum besteht.

(2) Siedlungsentwicklung im Stadt-Umland-Raum

Im Stadt-Umland-Raum haben Planungen im Oberzentrum Rostock Vorrang vor Planungen in den Umlandgemeinden. Im Umland wiederum ist die Planung neuer Baugebiete vorrangig auf die festgelegten Siedlungsschwerpunkte auszurichten. Neue Baugebiete sollen damit vorzugsweise an verkehrlich gut erschlossenen Orten entstehen. Im dicht besiedelten Stadt-Umland-Raum dient dies nicht nur der Sicherung der Erreichbarkeit, sondern auch der Vermeidung unnötigen Verkehrsaufwandes.



Siedlungsschwerpunkte im Stadt-Umland-Raum sind die größeren Orte an den regionalen und überregionalen Verkehrsachsen, welche auf das Oberzentrum zulaufen. Als Schulstandorte, Standorte der Nahversorgung, Sitze der örtlichen Verwaltung oder wichtige Gewerbestandorte haben die Siedlungsschwerpunkte eine herausgehobene Bedeutung. Als Siedlungsschwerpunkte festgelegt sind die Ortsteile

- Bargeshagen
- Bentwisch
- Broderstorf
- Elmenhorst
- Kavelstorf
- Kessin
- Kritzmow
- Dorf Lichtenhagen
- Mönchhagen
- Nienhagen
- Papendorf
- Roggentin/Pastow/Neu Roggentin
- Rövershagen
- Sievershagen/Lambrechtshagen
- Stäbelow.

Dorf Lichtenhagen und Kessin liegen abseits der regionalen Verkehrsachsen. Diese beiden Orte sind wegen ihrer unmittelbarer Stadtrandlage als Siedlungsschwerpunkte festgelegt. Die Funktion der Siedlungsschwerpunkte gilt nur für die bezeichneten Ortsteile, nicht für die übrigen Ortsteile der betreffenden Gemeinden.

Für die Entwicklung neuer Bauflächen an den Siedlungsschwerpunkten, soweit sie über den örtlichen Bedarf hinausgeht, gilt das Abstimmungsgebot gemäß Satz 3.2 (1). Eine über den örtlichen Bedarf hinausgehende Flächenentwicklung ist nur auf der Grundlage eines abgestimmten Entwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum zulässig. Ein solches Konzept muss mindestens zahlenmäßig bestimmte Richtwerte für die zulässigen Entwicklungen in den Siedlungsschwerpunkten auf der Grundlage aktueller Bedarfsprognosen und überörtlicher planerischer Leitvorstellungen enthalten.

(3) Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum

Der Neubau von Wohnungen, soweit er aufgrund zunehmender Haushaltszahlen, steigender Wohnflächenansprüche und Zuwanderung neuer Einwohner erforderlich wird, ist vorrangig in den zentralen Orten zu realisieren, wo gute Verkehrsanbindungen, Versorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhanden sind. Dasselbe gilt für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Entsprechend den Festlegungen und Begründungen im Abschnitt 3.1 gilt als zentraler Ort jeweils nur der städtische Siedlungskern beziehungsweise der Hauptort der betreffenden Gemeinde.



Neben den Zentralorten gibt es weitere Orte im ländlichen Raum, die als Standorte von Schulen oder Verwaltungen Funktionen für ihr engeres Umland erfüllen oder besonders gut an die überörtlichen Verkehrsnetze angebunden sind. Diese Orte füllen die Lücken zwischen den Zentralorten und ergänzen diese. Entsprechend den Siedlungsschwerpunkten im Stadt-Umland-Raum sind deshalb für Schwerpunktorde mit besonders guter Anbindung oder Ausstattung im ländlichen Raum Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt, die über das Maß der örtlichen Eigenentwicklung hinausgehen. Als Schwerpunktorde im Sinne des Satzes 4.1 (3) gelten Gemeindehauptorte und größere Ortsteile ab etwa 500 Einwohnern, welche zusätzlich eine der nachfolgend aufgezählten Bedingungen erfüllen. Gemäß diesen Bedingungen sind folgende Zuschläge bei der Baulandentwicklung anzusetzen:

- 1 Prozent für Orte mit Bahnanschluss (Bahnhaltelpunkt höchstens 1 Kilometer von der Ortsmitte) oder Autobahnanschluss (Anschlussstelle höchstens 2 Kilometer von der Ortsmitte);
- 1 Prozent für Orte, die Standorte öffentlicher Schulen oder öffentlicher Verwaltungen sind;
- 1 Prozent für Orte mit ausgewiesenen Gewerbegebieten ab 5 Hektar Größe.

Die Zuschläge werden addiert, wenn an einem Schwerpunktorde mehrere Bedingungen erfüllt sind, sodass bis zu 3 Prozent über den örtlichen Bedarf hinaus geplant werden darf. Der Prozentwert bezieht sich auf die Bereitstellung neuen Baulandes zuzüglich des örtlichen, ohnehin gegebenen Baulandbedarfes im Sinne des Satzes 4.1 (4). Bei der Entwicklung von Wohnbauland gelten die festgelegten Zuschlagwerte bezüglich der Anzahl der neu geplanten Wohneinheiten im Verhältnis zum Wohnungsbestand des betreffenden Ortes. Zudem sind in jedem Fall die Zuschlagwerte auch bezüglich der Erweiterung der örtlichen Siedlungsfläche einzuhalten, sodass bis zu 3 Prozent Flächenzuwachs möglich sind. Zur maßgebenden Siedlungsfläche gehören alle baulich geprägten Flächen eines Ortes, wie sie im Liegenschaftskataster und in der amtlichen Statistik erfasst werden. Angerechnet werden die verbindliche Planung neuer Baugebiete und die Schaffung von Baugrundstücken durch städtebauliche Satzungen. Maßgebender Zeitraum ist der Planungszeitraum des Raumentwicklungsprogrammes bis 2035.

(4) Baulandentwicklung für den örtlichen Bedarf

Als örtliche Eigenentwicklung wird der Neubau für den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Gewerbebetriebe verstanden. Als Richtwert für den örtlichen Bedarf beim Wohnungsbau gilt die für den Planungszeitraum prognostizierte natürliche Bevölkerungsentwicklung im betreffenden Amtsbereich (beziehungsweise dem Gemeindegebiet bei amtsfreien Gemeinden), die anhand von Durchschnittswerten der Haushaltsgröße und des Wohnflächenbedarfes je Einwohner in den maßgebenden Wohnungsneubedarf umzurechnen ist. Die Umnutzung bestehender, erhaltenswerter Gebäude in den Ortschaften zu Wohnzwecken sowie der Ersatz abgängiger Gebäude auf gleicher Fläche und in gleicher Größe bleibt davon unberührt und ist in jedem Fall ohne Bedarfsnachweis möglich.

(5) Vorrang der Innenentwicklung

Vor der Überplanung von Freiraum für neue Baugebiete sind die innerörtlichen Baulandpotenziale zu ermitteln. Verfügbare Flächenreserven im Innenbereich sind vorrangig vor dem Außenbereich zu nutzen. Im ländlichen Raum ist der Neubaubedarf der ortsansässigen Bevölkerung in der Regel durch Lückenbebauung innerhalb der Ortslagen zu decken. Die Inanspruchnahme von Freiraum für neue Baugebiete kann nur in besonderen Fällen durch einen örtlichen Bedarf begründet werden und stellt hohe Anforderungen an die Planrechtfertigung.



(6) Anschluss an vorhandene Ortslagen

Um den Verkehrs- und Erschließungsaufwand zu begrenzen und um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken, sind neue Baugebiete prinzipiell im direkten Anschluss an bestehende Siedlungen zu entwickeln. Ausnahmen sind nur aus zwingenden Gründen zulässig, insbesondere bei der Planung von Anlagen, die aufgrund schädlicher Umweltauswirkungen, besonderer Gefahrenpotenziale oder spezieller Sicherheitsanforderungen abseits der Ortschaften errichtet werden müssen.

(7) Vermeidung der weiteren Zersiedlung des Freiraumes

Siedlungssplitter im Freiraum gehen auf frühere Formen der Landbewirtschaftung zurück. Das Baurecht im Außenbereich ist bis heute an die Landbewirtschaftung gebunden. Neue Wohnhäuser und Betriebsgebäude, die keine solche Bindung an ihren Standort haben, gehören nicht in den Freiraum, sondern in die Ortschaften. Die Verfestigung bestehender Siedlungssplitter im Außenbereich durch nicht standortgebundene Neubauten ist deshalb zu vermeiden. Ebenso ist die bandartige Entwicklung neuer Bebauung entlang der Außerortsstraßen zu vermeiden. Neben dem Schutz des Freiraumes ist hierfür auch die Erhaltung kompakter Siedlungsstrukturen maßgebend, welche mit vertretbarem Aufwand zu erschließen sind.

(8) Mindestdichte neuer Wohngebiete

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete wird zukünftig verstärkt auf den wirtschaftlichen Umgang mit Ressourcen zu achten sein. Wohngebiete in den zentralen Orten und im Stadt-Umland-Raum sind deshalb so zu planen, dass eine Nutzungsdichte erreicht wird, die einerseits dem übergeordneten Grundsatz der sparsamen Inanspruchnahme von Freiraum gerecht wird und andererseits auch einen wirtschaftlichen Anschluss der Wohngebäude an zentrale Systeme der Wärmeversorgung erlaubt. Eine Geschossflächenzahl von 0,4 wird hierfür als Mindestwert angesehen. Im Gebiet der Kernstadt Rostock sind diesbezüglich nochmals höhere Anforderungen zu stellen. Hier ist 0,5 als Mindest-Geschossflächenzahl festgelegt. Diese Mindestwerte müssen nicht in jedem einzelnen Baufeld, jedenfalls aber im Durchschnitt der Bauflächen des jeweiligen Plangebietes eingehalten werden. Ein städtebaulicher Gestaltungsspielraum für den Einsatz unterschiedlicher Bauformen in neuen Wohngebieten bleibt somit gewahrt.

(9) Wassersensible Planung von Baugebieten

Städte und Dörfer sind in ihrer Widerstandsfähigkeit gegen die Auswirkungen des Klimawandels, hier insbesondere gegenüber Starkregenereignissen, Trockenperioden und Überhitzung, zu stärken. Wassersensible Siedlungsentwicklung im Sinne des sogenannten Schwammstadtprinzips zielt darauf ab, das funktionale und gestalterische Potenzial von Wasser als Ressource für Klimaanpassung und Lebensqualität zu heben sowie ausreichend Freiflächen für entsprechende Maßnahmen bereitzustellen. Damit verbunden ist die Abkehr von dem bisherigen Ansatz, Wasser schnellstmöglich aus dem Siedlungsbereich über die Kanalisation abzuleiten. Die Festlegung zur Sammlung von Regenwasser gilt für die Planung neuer Baugebiete ab 1 Hektar Größe.

Eine wassersensible Siedlungsentwicklung mindert die Folgen des Klimawandels, indem Wasser wie in einem Schwamm im Boden und in Rückhaltungen gespeichert und an Hitzetagen zum Bewässern und Kühlen wieder abgegeben wird. Gleichzeitig wird Wasser durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt. Durch Verdunstungskühlung, insbesondere über gut wasserversorgte Böden und boden- oder gebäudegebundene Vegetation, werden die Hitzebelastung gemindert, die Kaltluftproduktion erhöht, Flächen beschattet und so die Gesundheit sowie die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Siedlungsbereich verbessert.



(10) Hochwasservorsorge in bebauten Gebieten

Als überflutungsgefährdete Siedlungsgebiete gemäß Satz 4. 1 (10) gelten bebaute und vorgenutzte Flächen sowie neue Baugebiete in den Ortschaften, die bei einem Extremhochwasser überflutet werden könnten. Darunter fallen auch solche Gebiete, die durch Anlagen des Hochwasserschutzes gesichert sind, aber im Fall des Versagens dieser Anlagen vom Hochwasser betroffen wären. Maßgebend ist der Wasserstand, der bei einem statistisch alle zweihundert Jahre eintretenden Hochwasser erreicht würde. Die betroffenen Gebiete im Siedlungsraum sind in der Grundkarte nachrichtlich dargestellt. Überflutungsgefährdete Räume außerhalb der Siedlungen sind in die Vorranggebiete für den Freiraumschutz einbezogen und unterfallen den Bestimmungen des Satzes 6 (1).

Das Wasserhaushaltsgesetz und der Raumordnungsplan des Bundes für den länderübergreifenden Hochwasserschutz schreiben ausdrücklich vor, dass Gefahrenvorsorge und Schadensvermeidung bei Planungen in den Hochwasserrisikogebieten zu berücksichtigen sind. Bei der Planung neuer Gebäude sollen dem örtlichen Risiko angemessene bauliche und technische Sicherheitsvorkehrungen vorgesehen werden. Ebenso soll das Hochwasserrisiko bei der Planung der Nutzung der Geschossebenen berücksichtigt werden. Einrichtungen, die im Notfall zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie zur Versorgung der Einwohner mit notwendigen Gütern und Dienstleistungen unentbehrlich sind, sollen in den überflutungsgefährdeten Gebieten nicht neu angesiedelt werden.

>>> Karte 4: Siedlungsschwerpunkte im Stadt-Umland-Raum



4.2 Flächenentwicklung für Hafen, Industrie und Gewerbe

Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes

Die Festlegung der Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe am Rostocker Seehafen sowie in Bentwisch, Dummerstorf, Güstrow, Mönchhagen, Laage und Poppendorf ist durch das Landesraumentwicklungsprogramm verbindlich vorgegeben. Die flächenmäßige Ausformung und Differenzierung dieser Vorranggebiete obliegt jedoch der Regionalplanung.

Festlegungen

- Z (1)** Die Vorranggebiete für die Hafenentwicklung dienen in erster Linie der Sicherung und Erweiterung der Hafenanlagen sowie in zweiter Linie der Entwicklung hafengebundener Industrie- und Gewerbeflächen. Planungen, die eine Ausnutzung der Gebiete durch nicht hafengebundenes Gewerbe ermöglichen würden, sind unzulässig.
- Z (2)** Die Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe dienen vorrangig der Sicherung und Entwicklung von Standorten für größere oder erheblich störende Betriebe. Planungen und Maßnahmen, die eine entsprechende Nutzung erschweren oder verhindern würden, sind unzulässig. In den Vorranggebieten sind Windenergie- und Solaranlagen auf bis zu 10 Prozent der Fläche und nur zur Versorgung der ansässigen Betriebe zulässig. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist unzulässig.
- Z (3)** Planungen und Maßnahmen im Umfeld der Vorranggebiete für die Hafenentwicklung sowie für Industrie und Gewerbe dürfen deren zweckmäßige Ausnutzung nicht einschränken. In den festgelegten Abstandszonen um die Vorranggebiete dürfen empfindliche Nutzungen nicht neu zugelassen und Schutzansprüche nicht neu begründet werden.
- Z (4)** Die Vorranggebiete Poppendorf Nord und Laage dienen vorrangig der Standortvorsorge für Großansiedlungen mit einem Flächenbedarf ab 20 Hektar. Mit der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen in diesen Vorranggebieten sind auf wenigstens drei Vierteln der Flächen entsprechende Mindestgrundstücksgrößen festzusetzen.
- G (5)** In den Vorbehaltsgebieten für Industrie und Gewerbe sollen keine Planungen und Maßnahmen durchgeführt werden, die eine entsprechende Nutzung erschweren oder verhindern würden.

Begründung und nähere Bestimmung

(1) Vorranggebiete für die Hafenentwicklung

Die Vorranggebiete für die Hafenentwicklung dienen ausschließlich dem Umschlag von Gütern, der Logistikinfrastruktur und der Ansiedlung von hafengebundenen Industrie- und Gewerbebetrieben. Hafengebunden sind Betriebe und Einrichtungen, die auf die Lage am seeschifftiefen Wasser angewiesen sind. Hierzu zählen insbesondere Industrien, die über See importierte Rohstoffe verarbeiten oder für den Versand über See produzieren und deren Logistik aufgrund großer Volumen die Lage in unmittelbarer Nähe zum seeschifftiefen Wasser bedingt. Als Vorranggebiete für die Hafenentwicklung sind festgelegt:



- Seehafen Rostock (721 Hektar)
- Seehafen West (144 Hektar)
- Seehafen Süd (50 Hektar)
- Seehafen Ost (277 Hektar).

Die Vorranggebiete dienen der dauerhaften Flächensicherung für den bestehenden Seehafen und der Vorsorge für zukünftige Erweiterungen des Hafens. Ziel ist die Bestandssicherung und die Bereitstellung von Flächen für Neuansiedlungen hafengebundener Industrie- und Gewerbebetriebe. Auf eine räumliche Differenzierung der Vorranggebiete zwischen Hafenflächen im engeren Sinne und gewerblichen Flächen wird verzichtet, da bereits das bestehende Hafengebiet eine Durchmischung beider Funktionen aufweist und für die Ausnutzung der neuen Gebiete entsprechende Freiheit gelassen werden soll. Generell ist bei Planungen innerhalb der Vorranggebiete immer den Flächenansprüchen des öffentlichen Hafenbetriebes und der Umschlagfunktion Vorrang vor gewerblichen Ansiedlungsabsichten zu geben.

Der Rostocker Seehafen ist als Knotenpunkt Bestandteil des Kernnetzes der Transeuropäischen Verkehrsnetze. In der Bundesverkehrswegeplanung wird der Ausbau der Wasserstraßen maßgeblich am Transportvolumen ausgerichtet. Mit der Vertiefung der seewärtigen Zufahrt in Rostock auf 16,5 Meter wurde der größtmögliche Tiefgang für in der Ostsee verkehrende Schiffseinheiten durch den Bund gewährleistet. In der Nationalen Hafenstrategie ist die generelle Sicherung der Hafengebiete gegen konkurrierende Nutzungen und eine entsprechende vorausschauende Flächenbevorratung als strategisches Ziel formuliert. Im integrierten Landesverkehrsplan für Mecklenburg-Vorpommern ist die Stärkung und Weiterentwicklung der Seeverkehrs- und Hafenwirtschaft eine wesentliche Zielsetzung. Dafür stellt die Verfügbarkeit von Flächen im hafennahen Umfeld eine Voraussetzung dar. Das geltende Landesraumentwicklungsprogramm schreibt die planerische Flächensicherung für den Seehafen Rostock vor. Im Konzept der Landesregierung zur Flächenentwicklung der Häfen wird für Rostock ein Bedarf von rund 1.700 Hektar für Umschlag, Logistik, Gewerbe und Industrie veranschlagt. Rund 800 Hektar sind bereits durch den Hafen genutzt, und 200 Hektar stehen noch als Reserveflächen zur Verfügung. Aufgrund der Wachstumsprognosen bestünde ein zusätzlicher Flächenbedarf von 700 Hektar, der zum Teil im direkten Anschluss an den Seehafen und zum Teil im Hafenumland umgesetzt werden soll. Mit den Vorranggebieten für die Hafenentwicklung wird dem Bedarf an Erweiterungsflächen im Umfang von rund 500 Hektar entsprochen. Die Ermittlung der geeigneten Hafenerweiterungsflächen einschließlich möglicher Alternativen ist in einem langjährigen Untersuchungs- und Abstimmungsprozess bis zum Jahr 2020 erfolgt. Aus den von Fachgutachtern aus hafenwirtschaftlicher und umweltfachlicher Sicht vorgeschlagenen Vorzugsflächen wurden die Vorranggebiete entwickelt.

Für die Festlegung des Vorranggebietes Seehafen Ost sind als grundlegende Voraussetzungen die Lage mit direktem Zugang zum seeschifftiefen Wasser und der Anschluss an das bestehende Hafengebiet bedeutsam. Bei der Abgrenzung des Vorranggebietes wurden Belange des Naturschutzes maßgebend berücksichtigt. Nördlich des Vorranggebietes liegt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wälder und Moore der Rostocker Heide“. Die nördliche Grenze des Vorranggebiets verläuft in 300 Metern Abstand zur Grenze des Schutzgebietes. Dies gilt gleichermaßen für das Landschaftsschutzgebiet „Rostocker Heide“.

Das Vorranggebiet Seehafen Süd besteht aus zwei Teilbereichen östlich der Ortslage Krummendorf und im Bereich der Autobahnanschlussstelle Rostock-Überseehafen. Das Gebiet schließt im Norden direkt an die Flächen des bestehenden Seehafens an. Über die Petersdorfer Straße und Am Seehafen ist der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz und damit direkt in das Hafengebiet und die dortigen Liegeplätze, aber auch an die Gewerbeflächen im südlichen Teil der Petersdorfer Straße gegeben.



Grundlegende Voraussetzungen für die Funktionsfähigkeit des Vorranggebietes Seehafen West sind der Zugang zum seeschifftiefem Wasser, die Möglichkeit der direkten Anbindung an das bestehende Hafengelände sowie an die überregionalen Verkehrsnetze und die Gleisanlagen des Güterbahnhofes. Die Fläche muss über eine ausreichende Größe verfügen, um die vorgesehenen Nutzungen, die neben dem Hafenumschlag auch hafengebundenen Gewerbe umfassen, anordnen zu können. Besondere Bedingungen sind in diesem Bereich durch die vorhandene Wohnbebauung in den Splittersiedlungen Warnowrande, Up'n Warnowsand und An den Oldendorfer Tannen gegeben, die sich mit der geplanten Hafennutzung nicht vereinbaren lässt. Als naturräumliche Gegebenheiten sind das Steilufer nördlich des ehemaligen Fähranlegers sowie das Waldgebiet Oldendorfer Tannen zu berücksichtigen.

Die Erschließung der Vorranggebiete Seehafen Ost und West wird zum Teil mit empfindlichen Eingriffen in die noch vorhandenen naturnahen Uferzonen der Unterwarnow und des Breitlings sowie in bewohnte Gebiete verbunden sein. Diese Eingriffe sind nur durch den Flächenbedarf des Hafenumschlags und des hafengebundenen Gewerbes gerechtfertigt, für den es räumlich keine Alternative gibt. Angrenzend an die neu zu schaffenden Hafenanlagen sollen Flächen für hafengebundene Industrie- und Gewerbebetriebe bereitgehalten werden. Für eine Ansiedlung von Betrieben, die nicht auf die Hafeninfrastruktur angewiesen sind, wären die schweren Eingriffe in den Naturraum der Unterwarnow und des Breitlings sowie die Aufgabe von Wohnhäusern keinesfalls zu rechtfertigen. Deshalb sind in den Vorranggebieten keine Planungen zulässig, die eine Ausnutzung durch nicht hafengebundenen Gewerbe erlauben würden. Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlung oder Windenergie ist in den Vorranggebieten nur im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen zur Eigenversorgung ansässiger Betriebe auf Flächen bis maximal 1 Hektar zulässig.

Für das Vorranggebiet Seehafen Ost wird von einer bedarfsabhängigen, stufenweisen Entwicklung ausgegangen. Kurz- bis mittelfristig zu entwickeln sind die südlich des Peezer Baches gelegenen Flächen. Die Flächen nördlich des Peezer Baches sind für die langfristige Entwicklung vorgesehen. Das Vorranggebiet umfasst hier Bereiche, die durch menschliche Nutzung bereits überformt und beeinflusst sind. Die mehrhundertjährige Entwässerung und landwirtschaftliche Nutzung haben erkennbare Spuren hinterlassen. Die größten Veränderungen sind auf den Hafenbau und Hafenbetrieb seit 1960 zurückzuführen. Die Spülfelder sind der sichtbare Ausdruck dafür. Hinzu treten die Nutzung der Flächen für Windenergieanlagen seit den 1990er Jahren sowie die Verlegung unterirdischer Leitungen im Gebiet.

Demgegenüber ist der Moorkörper im Mündungsbereich des Peezer Baches weitgehend unberührt geblieben und hat besondere Funktionen im Biotopverbund mit der Rostocker Heide und dem Radelsee bewahrt. Die Niederung des Peezer Baches ist deshalb als Vorranggebiet für den Freiraumschutz festgelegt. Für die Erschließung der Flächen nördlich des Peezer Baches und die Anlage querender Infrastrukturen im Vorranggebiet für den Freiraumschutz gelten die folgenden Maßgaben:

1. Schonung des Moorkörpers einschließlich der angrenzenden Anmoorbereiche;
2. Anlage neuer querender Infrastrukturen nur im Korridor der vorhandenen Landesstraße 22;
3. Sicherstellung der Anströmung und Durchströmung des Moorkörpers, Rückbau des Dammes der Landesstraße und Überbrückung der Niederung;
4. Aufgabe der Bewirtschaftung und natürliche Vegetationsentwicklung im Freiraum zwischen Nord- und Südarms des Peezer Baches.



Ebenso wie für die Flächen nördlich des Peezer Baches im Gebiet Seehafen Ost besteht auch für das Vorranggebiet Seehafen West aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes und insbesondere wegen der notwendigen Aufgabe der vorhandenen Wohnhäuser eine mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive. Trotz der unterschiedlich ausgeprägten Restriktionen und der unterschiedlichen Zeitperspektiven sind alle Hafenentwicklungsflächen als Vorranggebiete festgelegt, um eine verbindliche Sicherung gegen konkurrierende Nutzungs- und Schutzansprüche zu erreichen. Das Interesse an der langfristigen Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten des Rostocker Seehafens geht weit über den zehnjährigen Planungszeitraum des Raumentwicklungsprogrammes hinaus und ist nicht allein durch die konkrete Vorausberechnung des Flächenbedarfes für diesen Planungszeitraum begründet. Ebenso geht es darum, dass Entwicklungsräume für den Seehafen dort langfristig offengehalten werden, wo eine zukünftige Hafenerweiterung nach heutiger planerischer Abwägung überhaupt noch möglich wäre.

(2) Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe

Als Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe sind größere Flächen festgelegt, die aufgrund ihrer Lage und äußeren Erschließung eine besondere Eignung für gewerbliche Nutzungen aufweisen. Die Festlegung dient der mittel- bis langfristigen Flächenvorsorge und weist damit über den zehnjährigen Planungszeitraum des Raumentwicklungsprogrammes hinaus. Insbesondere für die Ansiedlung größerer Betriebe sowie für Industrieansiedlungen sollen bei Bedarf Standorte angeboten werden können. Die Vorranggebiete sind deshalb von anderen Nutzungen und Schutzansprüchen freizuhalten. Bestehende Rechte und Nutzungen innerhalb der Vorranggebiete bleiben von der Festlegung unberührt.

Als Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe sind festgelegt:

- Warnemünde Werft (127 Hektar)
- Rostock-Bramow (143 Hektar)
- Rostock-Mönchhagen (237 Hektar)
- Rostock Nord (144 Hektar)
- Rostock Süd (235 Hektar)
- Bentwisch (70 Hektar)
- Poppendorf (195 Hektar)
- Poppendorf Nord (244 Hektar)
- Dummerstorf (259 Hektar)
- Laage (450 Hektar)
- Güstrow Nord (237 Hektar)
- Güstrow Ost (258 Hektar)
- Bützow (138 Hektar).

Die Festlegung des Vorranggebietes Warnemünde Werft dient der dauerhaften Sicherung historisch gewachsener und standortprägender Nutzungen in den Rostocker Stadtteilen Warnemünde und Groß Klein. Das Vorranggebiet sichert unter anderem der Landesverteidigung dienende Nutzungen. Mit der gemäß Satz 4.2 (3) festgelegten Abstandszone von 300 Metern wird das Vorranggebiet gegen das Seebad Warnemünde mit seiner Funktion als Tourismusort abgegrenzt.



Die Vorranggebiete Bützow, Güstrow Ost, Güstrow Nord sowie Poppendorf umfassen erschlossene, zum Teil genutzte und zum Teil brachliegende Flächen. Sie wurden in erster Linie wegen ihrer industriellen Vorprägung und der vorhandenen Erschließung mit Gleisen und Leitungsinfrastruktur als Vorranggebiete ausgewählt. Ihre dauerhafte Sicherung hat eine hohe Bedeutung für die industriell-gewerbliche Flächenvorsorge in der Region.

Die Vorranggebiete Laage, Dummerstorf und Bentwisch wurden in den vergangenen Jahren neu geplant und sind erst teilweise erschlossen und ausgenutzt. Sie wurden insbesondere wegen des guten Anschlusses an die Autobahnen sowie im Fall Laage wegen der Nähe zum Flughafen ausgewählt. Das Teilgebiet Mönchhagen und das Gebiet Poppendorf Nord sind noch unerschlossen. Diese Gebiete wurden wegen ihrer Hafennähe und des direkten Anschlusses an die bereits erschlossenen Gewerbeflächen im Rostocker Hafenvorland ausgewählt.

Die Vorranggebiete dienen der Sicherung von Flächen, die aufgrund ihrer Lage und verkehrlich-technischen Erschließung besonders für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe geeignet sind. Der Erschließungsaufwand für diese Flächen ist entsprechend hoch. Daher sollen die Vorranggebiete von flächenverbrauchenden Solaranlagen und von Windenergieanlagen, die ihrerseits Abstände zu anderen Nutzungen verlangen, größtenteils freigehalten werden. Die Planung solcher Anlagen ist nur zulässig, soweit diese der Versorgung der ansässigen Betriebe dienen und auf Rest- und Splitterflächen im Umfang von höchstens 10 Prozent der Vorranggebietsfläche beschränkt bleiben. Aufgrund der gleichen Erwägungen ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Vorranggebieten ausgeschlossen.

(3) Abstandszonen um die Vorranggebiete

Planungen und Maßnahmen, welche die zweckmäßige Ausnutzung der Vorranggebiete für die Hafenentwicklung sowie für Industrie und Gewerbe erschweren oder verhindern würden sind auch im Umfeld dieser Vorranggebiete nicht zulässig. In diesem Umfeld muss darauf geachtet werden, dass nicht durch heranrückende Baugebiete – insbesondere Wohngebiete – neue Restriktionen entstehen, welche die zweckmäßige Ausnutzung der Vorranggebiete mit ihren Schutzansprüchen einschränken würden. Als Umfeld gilt eine Abstandszone von

- 600 Metern um die Vorranggebiete für die Hafenentwicklung
- 300 Metern um die Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe.

Die Abstandszonen sind in der Grundkarte festgelegt. Als erschwerende oder verhindernde Planung in den Abstandszonen gilt die Planung von allgemeinen oder reinen Wohngebieten sowie jede sonstige Planung, die vergleichbare Anforderungen bezüglich des Schutzes vor schädlichen Immissionen mit sich bringen würde. Auch die Umwidmung bestehender gemischter Baugebiete zu Wohngebieten ist innerhalb der Abstandszonen nicht zulässig. Die Neufestsetzung von Schutzgebieten nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht bleibt unberührt.

Die Festlegung der Abstandszonen erfolgt in Anlehnung an die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Dort wird der Abstand, der vom Rand eines 20 Hektar großen rechteckigen Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Geräuschkontingentierung bei ungehinderter Schallausbreitung etwa eingehalten werden muss, um einen vorgegebenen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten, für Mischgebiete mit 400 Metern und für allgemeine Wohngebiete mit 700 Metern angegeben. Mit Rücksicht auf die Lage der meisten Vorranggebiete innerhalb oder am Rande bestehender Siedlungen sind für die Abstandszonen verringerte Werte angesetzt, um Entwicklungsmöglichkeiten im Umfeld nicht zu sehr zu beschränken.



(4) Vorsorge für Großansiedlungen

Die Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte hat gezeigt, dass die Region Rostock mit dem größten deutschen Ostseehafen eine hohe Attraktivität für industriell-gewerbliche Ansiedlungen besitzt. Damit erfüllt die Region Sonderaufgaben für die wirtschaftliche Entwicklung Mecklenburg-Vorpommerns. Für die Ansiedlung besonders großflächiger industriell-gewerblicher Einzelvorhaben ist daher Vorsorge zu treffen. Mit den Vorranggebieten Laage und Poppendorf Nord stehen zwei besonders große, unbeschränkt nutzbare und verkehrlich gut zu erschließende Gebiete zur Verfügung.

Als Großansiedlung im Sinne des Satzes 4.2 (4) gilt ein Industrie- oder Gewerbebetrieb mit einem Flächenbedarf von 20 Hektar oder mehr. Bebauungspläne, die zur Schaffung von Baurecht in den Vorranggebieten Laage und Poppendorf Nord aufgestellt werden, müssen den Vorrang für Großansiedlungen sicherstellen. Insbesondere kommt hierfür die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen gemäß § 9 (1) des Baugesetzbuches in Betracht. Zur Sicherung von Großansiedlungen sind auf wenigstens 75 Prozent der Bauflächen Mindestgrundstücksgrößen von 20 Hektar verbindlich festzusetzen.

(5) Vorbehaltsgebiete für Industrie und Gewerbe

Als Vorbehaltsgebiet für Industrie und Gewerbe ist das Gebiet Tessin-Sanitz festgelegt. Das Gebiet zeichnet sich aufgrund der Nähe zur Autobahnanschlussstelle Sanitz, der Lage an der Bundesstraße 110 und die Nähe zur Bahnstrecke durch eine besondere Lagegunst aus. Das Gebiet schließt an seiner östlichen Seite direkt an das bestehende Gewerbegebiet in Tessin an.

>>> Karte 5: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Hafen, Industrie und Gewerbe

>>> Karte 6: Vorranggebiete Hafen, Industrie und Gewerbe im Stadt-Umland-Raum



4.3 Einzelhandel

Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes

Die allgemeinen Festlegungen zur Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben gemäß den Sätzen 4.3 (1) bis 4.3 (4) sind durch das Landesraumentwicklungsprogramm verbindlich vorgegeben.

Festlegungen

- Z (1)** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in den zentralen Orten zulässig. Größe, Sortiment und Einzugsbereich müssen der Zentralität und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Ortes entsprechen. Die Vorhaben müssen sich in die geplante Entwicklung des Einzelhandels im jeweiligen Zentralort einfügen. Sie sind vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Orte einzuordnen.
- Z (2)** Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind ausnahmsweise außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig, wenn dies zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt, ein zentraler Standort im näheren Einzugsgebiet nicht verfügbar ist und die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Z (3)** Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, wenn deren Funktion dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- Z (4)** Wird ein Vorhaben ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geplant, ist vorrangig eine städtebaulich integrierte Lage zu wählen.
- G (5)** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen flächensparend geplant werden. Möglichkeiten der geteilten Nutzung von Gebäuden und Fahrzeugstellplätzen sollen ausgeschöpft werden.
- Z (6)** Abweichend von den Festlegungen gemäß Satz 4.3 (1) sind in den Siedlungsschwerpunkten des Stadt-Umland-Raumes großflächige Einzelhandelsvorhaben ausnahmsweise zulässig, soweit sie in einem abgestimmten Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum vorgesehen sind.

Begründung und nähere Bestimmung

(1) Großflächige Einzelhandelsvorhaben

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind solche, die erhebliche überörtliche Auswirkungen haben können und damit den Bestimmungen im § 11 der Baunutzungsverordnung unterfallen. Bei der Anwendung der einschlägigen, von der Rechtsprechung weiterentwickelten Schwellenwerte von Geschossfläche und Verkaufsfläche ist es unerheblich, ob die Flächengröße von einem einzigen Betrieb, von mehreren Betrieben in einem Einkaufszentrum oder einer Agglomeration von Einkaufsmärkten an einem Standort erreicht wird. Einkaufszentren und Agglomerationen gelten in diesem Sinne als ein Vorhaben. Die raumordnungsrechtliche Relevanz von Einzelhandelsagglomerationen wurde in der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannt. Danach gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe, die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder ein einzelner großflächiger Einzelhandelsbetrieb hervorrufen. Von einer Agglomeration in diesem Sinne kann



immer dann ausgegangen werden, wenn die Einzelhandelsbetriebe von den Kunden als eine Einheit wahrgenommen werden. Maßgeblich hierfür ist, dass sie jeweils zu Fuß untereinander leicht erreicht werden können.

Die Bestimmungen des Satzes 4.3 (1) gelten auch für Vorhaben zum Ausbau vorhandener Einzelhandelsbetriebe, wenn dadurch die Grenze der Großflächigkeit am betreffenden Standort überschritten wird. So wie die Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge sollen auch die Einkaufsmöglichkeiten in den zentralen Orten gebündelt werden, wo sie von großen Teilen der Bevölkerung auf kurzem Wege erreichbar sind (Konzentrationsgebot). Um die Funktion der benachbarten zentralen Orte nicht zu gefährden, sind große Einzelhandelsvorhaben in den Mittel- und Grundzentren so zu dimensionieren, dass der Einzugsbereich dem jeweiligen Verflechtungsbereich entspricht (Kongruenzgebot). Sortimente sind in den Grundzentren auf den täglichen Bedarf, in den Mittelzentren auch auf den gehobenen Bedarf auszurichten.

Maßgebende Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben in den zentralen Orten im Hinblick auf deren geplante Entwicklung sind die kommunalen Einzelhandelskonzepte. Die Städte und Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion sind verpflichtet, solche Konzepte aufzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben. Die Festlegungen zur städtebaulichen Einfügung und zur Kongruenz von Größe, Sortiment und Einzugsbereich der Handelsbetriebe mit der Funktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralortes gemäß den Sätzen 4.3 (1) bis 4.3 (4) sind im Einzelhandelskonzept ortsspezifisch zu konkretisieren.

Zentrale Versorgungsbereiche sind innerörtliche Standorte, an denen mehrere, mit ihren Angeboten einander ergänzende Einzelhandelsbetriebe und Einrichtungen der Daseinsvorsorge im engen räumlichen Zusammenhang vorhanden sind oder geplant werden. Die zentralen Versorgungsbereiche sind in den kommunalen Einzelhandelskonzepten grundstücksscharf abzugrenzen.

(2) Nahversorgungsstandorte

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel.

Diese Sortimente dürfen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden, wenn es der Sicherung der Nahversorgung dient und im betreffenden Einzugsgebiet kein geeigneter Standort in einem nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich verfügbar ist. Bei der Planung solcher einzelner Nahversorgungsstandorte ist in jedem Einzelfall sicherzustellen, dass die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind die Anforderungen an die städtebauliche Integration gemäß Satz 4.3 (4) zu beachten. Der Kundenstamm, den diese Märkte bedienen, muss zu mindestens 70 Prozent aus dem Umkreis bis etwa 10 Gehminuten (entsprechend maximal 1.000 Metern) kommen.

An langjährig etablierten Standorten der Nahversorgung in städtebaulich integrierter Lage ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.200 Quadratmeter zulässig. Damit soll bei Modernisierung oder Ersatzneubau die Umsetzung zeitgemäßer Marktkonzepte ermöglicht werden. Die Ausnahmevoraussetzungen des Satzes 4.3 (2) gelten in diesen Fällen stets als erfüllt, wenn der betreffende Markt vor dem Jahr 2000 errichtet wurde und nach der Modernisierung der Grenzwert von 1.200 Quadratmeter Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Bei Agglomerationen wird die gesamte Verkaufsfläche angerechnet.



(3) Zentrenrelevante Sortimente

Als zentrenrelevant gelten Sortimente, die traditionell in den Innenstädten im inhabergeführten Einzelhandel und in Warenhäusern angeboten werden. Dies sind in der Regel

- Bekleidung und Wäsche
- Bücher, Papier, Bürobedarf und Schreibwaren
- Schuhe und Lederwaren
- Elektrogeräte (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen und Leuchten), Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik
- Fotoartikel und optische Erzeugnisse
- medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel
- Uhren und Schmuck
- Parfümeriewaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Nahrungs- und Genussmittel (zugleich nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (zugleich nahversorgungsrelevant).

In den kommunalen Einzelhandelskonzepten können die zentrenrelevanten Sortimente ortsspezifisch festgelegt werden. Um den innerörtlichen Einzelhandel und die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, dürfen die zentrenrelevanten Sortimente vom großflächigen Handel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht im Kernsortiment angeboten werden. Ein Angebot im Randsortiment kann im Einzelfall zulässig sein. Als Randsortiment gilt ein Sortiment, wenn die dafür vorgesehene Verkaufsfläche nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Verkaufsfläche des betreffenden Einzelhandelbetriebes einnimmt und für sich genommen die Grenze der Großflächigkeit nicht übersteigt. Eine Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels und der Nahversorgung umliegender Orte ist nur dann nicht anzunehmen, wenn das betreffende Randsortiment im kommunalen Einzelhandelskonzept für den nichtzentralen Standort ausdrücklich vorgesehen ist. Ansonsten ist eine Beeinträchtigung immer anzunehmen.

Die Ausnahmen gemäß Satz 4.3 (3) sind auf Vorhaben in den zentralen Orten beschränkt. Für Vorhaben im Stadt-Umland-Raum Rostock gelten ergänzend die Bestimmungen gemäß Satz 4.3 (6).

(4) Städtebauliche Integration

Wird ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben abseits der zentralen Versorgungsbereiche geplant, ist vorrangig eine städtebaulich integrierte Lage zu wählen. Dies gilt als gegeben, wenn der Standort auf mindestens zwei Seiten an Baugebiete mit Wohn- oder Mischnutzung angrenzt, ohne dass trennende Barrieren wie Bundesstraßen oder Bahntrassen die Erreichbarkeit einschränken. Nur wenn ein integrierter Standort nachweislich nicht verfügbar ist, darf ein Standort in Randlage gewählt werden. Der Standort bedarf zudem einer angemessenen und regelmäßigen Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und einer guten Erreichbarkeit mit dem Fahrrad.



(5) Nutzungsmischung

Bei der städtebaulichen Einordnung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels besteht ein Konflikt: Einerseits sollen Einkaufsmöglichkeiten für möglichst viele Menschen zu Fuß erreichbar sein, andererseits erledigen viele Kunden ihre Einkäufe mit dem Auto. Die benötigten Flächen für Parkplätze beeinträchtigen das Ortsbild und generieren ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Diese Belange sind in jedem Einzelfall gegeneinander abzuwägen. Im Sinne der bestmöglichen städtebaulichen Einfügung und der Minderung des Flächenverbrauches sollen bei der Erstellung von Einzelhandelskonzepten und bei der Planung großer Einzelhandelsvorhaben alle Möglichkeiten der Mehrfachnutzung geprüft und ausgeschöpft werden. Dies gilt sowohl für die geteilte Nutzung der Gebäude und Stellplatzkapazitäten durch mehrere Einzelhandelsbetriebe als auch für eine Mischung mit sonstigen Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnungen.

(6) Ausnahmen für Vorhaben im Stadt-Umland-Raum

Im Unterschied zum ländlichen Raum gibt es im Rostocker Stadt-Umland-Raum nichtzentrale Orte, die aufgrund ihrer Größe und der Bevölkerungsdichte im engeren Einzugsbereich die Ansiedlung großer Einzelhandelsbetriebe rechtfertigen können. Dies sind die Siedlungsschwerpunkte gemäß Satz 4.1 (2). Die Zulassung großer Betriebe erfolgt hier ausnahmsweise mit Blick auf die jüngste Entwicklung im Einzelhandel, die durch wachsende Verkaufsflächen gekennzeichnet ist. Auch reine Nahversorgungsbetriebe erreichen heute oftmals die Grenze der Großflächigkeit, weil moderne Märkte im Sinne der Barrierefreiheit räumlich großzügiger ausgelegt werden. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, sind großflächige Betriebe ausschließlich in den Siedlungsschwerpunkten begrenzt zulässig, soweit sie der reinen Nahversorgung der umliegenden Ortsteile dienen und städtebaulich integriert sind. Als Richtwert, unterhalb dessen das Kriterium der reinen Nahversorgung in der Regel als erfüllt anzusehen und die Zulässigkeit damit gegeben ist, gelten 1.200 Quadratmeter Verkaufsfläche.

Planungen einzelner Gemeinden im Stadt-Umland-Raum müssen sich in die beabsichtigte Entwicklung des Gesamtgebietes einfügen. Die Planung großer Einzelhandelsvorhaben im Rostocker Umland unterliegt somit dem Gebot der übergemeindlichen Abstimmung gemäß Satz 3.2 (1) und den damit verbundenen Maßgaben. Diese Abstimmung erfolgt regelmäßig durch die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum. Die Erarbeitung und Fortschreibung des Konzeptes sowie die Koordination des Abstimmungsprozesses liegt in der Verantwortung der unteren Landesplanungsbehörde.

Eine Sonderstellung nehmen im Stadt-Umland-Raum die drei großen Fachmarkttagglomerationen in Bentwisch, Broderstorf und Sievershagen ein. Die hier vorhandenen Verkaufsflächen und die angebotenen Sortimente sind auf einen regionalen und überregionalen Einzugsbereich ausgerichtet. Die Weiterentwicklung dieser Sortimente und die Umnutzung vorhandener Flächen für neue Angebote ist nach Maßgabe eines abgestimmten Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum zulässig. Planungen zur Erweiterung der Agglomerationen sind unter derselben Maßgabe nur für solche Sortimente zulässig, die nicht zentrenrelevant im Sinne des Satzes 4.3 (3) sind.



4.4 Tourismusentwicklung

Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für den Tourismus gemäß den Sätzen 4.4 (1) und (2) ist durch das Landesraumentwicklungsprogramm vorgegeben. Die bisher angewandten Kriterien werden mit der Neuaufstellung der Raumentwicklungsprogramme überarbeitet.

Festlegungen

- G (1)** In den Schwerpunkträumen des Tourismus soll den Belangen der Tourismuswirtschaft gegenüber anderen Raumansprüchen ein besonders hohes Gewicht gegeben werden. Planungen und Maßnahmen in den Schwerpunkträumen sollen deren touristische Attraktivität nicht beeinträchtigen. In den Schwerpunkträumen der Außenküste soll eine weitere Erhöhung der Beherbergungskapazitäten vermieden werden.
- G (2)** In den Entwicklungsräumen des Tourismus sollen die Belange der landschaftsgebundenen Erholung besonders berücksichtigt werden. Typische Landschaften, Orts- und Stadtbilder sollen erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der touristischen Infrastruktur sollen die Entwicklungsräume vorzugsweise berücksichtigt werden.
- Z (3)** Große Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen dürfen nur im Rahmen der Umnutzung bestehender Siedlungsflächen geplant und entwickelt werden. Die Inanspruchnahme von Freiraum für solche Vorhaben ist unzulässig.
- G (4)** In die Planung großer Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen soll die Schaffung von Wohnungen für die Beschäftigten dieser Einrichtungen einbezogen werden.

Begründung und nähere Bestimmung

(1) Schwerpunkträume des Tourismus

Die Schwerpunkt- und Entwicklungsräume des Tourismus sind Vorbehaltsgebiete im Sinne des Raumordnungsgesetzes. Als Schwerpunkträume des Tourismus sind diejenigen Teilräume der Region festgelegt, in denen der Tourismus eine herausragende wirtschaftliche Bedeutung hat und bei allen Planungsentscheidungen mit entsprechend hohem Gewicht berücksichtigt werden muss. Dies sind die Kur- und Badeorte mit ihrer näheren Umgebung sowie Teile der großen Naturparks im Süden der Region. Die Schwerpunkträume umfassen den Küstenraum zwischen Salzhaff und Graal-Müritz einschließlich der Kühlung und der Rostocker Heide sowie die Umgebung der Krakower Seen und des Malchiner Sees.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, welche die herausragende Attraktivität beeinträchtigen könnten, sollen in den Tourismusschwerpunkträumen unterbleiben. Soweit möglich sollen für solche Planungen und Maßnahmen Alternativen außerhalb der Schwerpunkträume gewählt werden.

An der touristisch intensiv genutzten Außenküste verzeichnen die Ostseebäder Rerik, Kühlungsborn, Börgerende, Warnemünde, Markgrafenheide und Graal-Müritz deutlich mehr als 250.000 Übernachtungen im



Jahr. Um eine Beeinträchtigung der Attraktivität durch Übernutzung zu vermeiden, sollen Maßnahmen vorrangig auf die Differenzierung und Verbesserung der touristischen Angebote und nicht auf eine weitere Erhöhung der Übernachtungskapazitäten gerichtet werden. Der Verdrängung der Wohnnutzung durch Ferienwohnungen soll entgegengewirkt werden.

(2) Entwicklungsräume des Tourismus

Zusammen mit den Schwerpunkträumen bilden die Entwicklungsräume die regionalen Vorbehaltsgebiete für den Tourismus. Die Abgrenzung der Vorbehaltsgebiete für den Tourismus beruht auf folgenden Merkmalen:

- Zahl der Übernachtungen
- Lage an der Küste oder an großen Badegewässern
- Erholungsfunktion der Landschaft
- Schönheit der Landschaft
- kulturlandschaftlicher Wert
- Lage an überregionalen Radwanderwegen
- Baudenkmale und Denkmalensembles von landesweiter Bedeutung
- Lage in Naturparks.

Die Merkmale wurden den einzelnen Gemarkungen der Region zugeordnet. Gemarkungen, die in der Summe über alle Merkmale eine überdurchschnittliche Bewertung aufweisen, sind zu größeren Räumen zusammengeführt. Die Entwicklungsräume unterscheiden sich von den Schwerpunkträumen darin, dass der Tourismus hier nicht der dominierende Wirtschaftszweig ist. Die Entwicklungsräume umfassen diejenigen Teile der Region, die für den Landtourismus und die landschaftsgebundene Erholung eine besondere Attraktivität aufweisen. Das baukulturelle Erbe der Gutswirtschaft sowie die alten Städte mit ihren prägenden Bauten tragen zu dieser Attraktivität bei. Die Bewahrung dieser besonderen Qualitäten soll bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Der Vorbehalt bezieht sich auf alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, welche das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen oder die menschliche Erholung in anderer Weise stören würden. Die Vorbehaltsgebiete für den Tourismus überschneiden sich in großen Teilen mit den Vorbehaltsgebieten für den Freiraumschutz. Hier gelten somit die allgemeinen Festlegungen zum Freiraumschutz gemäß Satz 6 (2). Darüber hinaus soll auch bei Planungen innerhalb der Ortschaften besondere Rücksicht auf die Erhaltung des Ortsbildes und den touristischen Attraktionswert genommen werden. Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur sollen sich an den Vorbehaltsgebieten ausrichten, soweit dies zweckmäßig ist. Die Entwicklungsräume bilden damit räumliche Schwerpunkte für den Einsatz öffentlicher Mittel zur Förderung des Landtourismus.

(3) Große Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen

Der Tourismus hat in den vergangenen Jahrzehnten eine gute Entwicklung genommen und ist in der Region Rostock ein bedeutender Wirtschaftszweig. Die gute Auslastung der Beherbergungskapazitäten und die starke Nutzung der Erholungsräume soll jedoch nicht in eine Überlastung und Übernutzung umschlagen. Deshalb kann auf dem erreichten Stand der Entwicklung eine weitere stetige Steigerung des Gästeaufkommens nicht mehr das Ziel der Tourismusförderung sein. Freiräume dürfen nicht mehr für neue touristische



Großvorhaben in Anspruch genommen werden. Als Großvorhaben gelten in der Regel Beherbergungsbetriebe mit mehr als 100 Übernachtungsplätzen sowie sonstige touristische Anlagen und Einrichtungen, wenn sie eine Fläche von fünf Hektar oder mehr beanspruchen. Die Umnutzung vorhandener Bausubstanz und vorgenutzter Bauflächen für touristische Zwecke bleibt unberührt. Die Planung und Regelung der Beherbergungskapazitäten innerhalb der zusammenhängend bebauten Orte bleibt in der eigenen Verantwortung der Gemeinden.

(4) Berücksichtigung des Wohnungsbedarfes der Beschäftigten

Mit zunehmender Intensität der touristischen Nutzung in den Ferienorten und der damit verbundenen Nachfrageentwicklung auf dem Immobilienmarkt, stellt die Verfügbarkeit von Wohnraum für die Beschäftigten der Tourismuswirtschaft und des Gastgewerbes ein wachsendes Problem dar. Soweit möglich soll deshalb die Planung von Wohnungen in touristische Großvorhaben einbezogen werden.

>>> Karte 7: Vorbehaltsgebiete für den Tourismus



4.5 Landwirtschaft

Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft gemäß Satz 4.5 (1) und das Umnutzungsverbot für hochwertige Böden gemäß Satz 4.5 (2) sind durch das Landesraumentwicklungsprogramm vorgegeben. Die bisher angewandten Kriterien zur Festlegung der Vorbehaltsgebiete werden mit der Neuaufstellung der Raumentwicklungsprogramme überarbeitet.

Festlegungen

- G (1)** In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft soll dem Schutz des Bodens als Produktionsgrundlage ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungs- und Schutzansprüchen gegeben werden.
- Z (2)** Planungen zur Umnutzung und Überbauung von Flächen mit besonders hochwertigen Böden innerhalb der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Planungen und Maßnahmen, die der Landesverteidigung oder der öffentlichen Sicherheit und Gefahrenabwehr dienen. Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus Planungen von Verkehrswegen und Leitungen sowie von Siedlungserweiterungen der zentralen Orte, wenn keine Alternativen mit geringeren Eingriffen in die Umwelt und in den Boden vorhanden sind.

Begründung und nähere Bestimmung

(1) Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

Um die Landwirtschaft als wichtigen Wirtschaftszweig in der Region zu sichern, muss die fortwährende Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen strenger als bisher begrenzt werden. Die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft umfassen diejenigen Nutzflächen in der Region, in denen hochwertige Böden mit Wertzahlen ab 40 Bodenpunkten vorherrschen. Hier ist bei raumbedeutsamen Planungen der Schutz des Bodens als Produktionsgrundlage mit besonders hohem Gewicht in die Abwägung einzubeziehen. Jede Planung, die hier zur Zerstörung und Überbauung der landwirtschaftlichen Böden führt, setzt eine qualifizierte Alternativenprüfung voraus.

Die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft überlagern teilweise die Vorbehaltsgebiete für den Freiraumschutz gemäß Satz 6 (2). Während bei der Abgrenzung der Vorbehaltsgebiete für den Freiraumschutz die ökologischen Funktionen des Bodens als ein Kriterium herangezogen wurden, geht es bei den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft um den Boden als Wirtschaftsfaktor, sodass hier das Ertragspotenzial ausschlaggebend ist. Beide Kategorien von Vorbehaltsgebieten zielen gleichermaßen auf den Schutz vor Überbauung, wobei jedoch die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft mit einem nochmals strengeren Umnutzungsverbot für diejenigen Teilflächen verbunden sind, die den Voraussetzungen des Satzes 4.5 (2) entsprechen.



(2) Umnutzungsverbot für besonders hochwertige Böden

Als besonders hochwertig gelten Böden mit einer Wertzahl ab 50. Diese kommen insbesondere in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft in größerem Umfang vor. Generell unzulässig sind hier Planungen zur Umnutzung solcher Böden, wenn mehr als fünf Hektar Fläche mit einem Bodenwert über 50 betroffen sind und wenn diese besonders hochwertigen Böden mehr als ein Drittel der zur Umnutzung vorgesehenen gesamten Planfläche umfassen.

Das Umnutzungsverbot soll streng angewandt werden, aber nicht zu einem unverhältnismäßigen Planungshindernis ausarten. Die Anlage neuer Infrastrukturen muss ebenso möglich bleiben wie die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im direkten Umfeld der zentralen Orte. In beiden Fällen muss sich die Planung jedoch auf eine qualifizierte Prüfung möglicher Alternativen gründen, in der allgemeine Umweltbelange, Aspekte der Wirtschaftlichkeit und gegebenenfalls des Städtebaus fachlich bewertet werden und im Ergebnis dieser Bewertung den Belang des Bodenschutzes klar überwiegen. Für Siedlungserweiterungen gilt darüber hinaus die Voraussetzung, dass sie im Anschluss an den bestehenden Siedlungskern des betreffenden Zentralortes geplant werden. Ohne weitere Voraussetzungen zulässig sind generell solche Ausnahmen, die sich auf unabweisbare Erfordernisse der Landesverteidigung oder der öffentlichen Sicherheit und Gefahrenabwehr gründen.

>>> Karte 8: Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft



4.6 Rohstoffsicherung

Festlegungen

- Z (1)** In den Vorranggebieten für die Rohstoffsicherung hat die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe Vorrang vor anderen Raumnutzungen. Planungen und Maßnahmen, die einem Rohstoffabbau entgegenstehen, sind unzulässig.
- G (2)** In den Vorbehaltsgebieten für die Rohstoffsicherung soll der langfristigen Sicherung und der Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen ein besonderes Gewicht gegenüber konkurrierenden Nutzungen beigemessen werden. Die Vorbehaltsgebiete sollen von Nutzungen freigehalten werden, die einen Rohstoffabbau ausschließen oder einschränken würden.

Begründung und nähere Bestimmung

(1) Vorranggebiete für die Rohstoffsicherung

Mit der Festlegung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung sollen Vorkommen mineralischer Rohstoffe mittel- und langfristig für die regionale Bauwirtschaft gesichert werden. Grundlage der Festlegung ist die Karte der oberflächennahen Rohstoffe in Mecklenburg-Vorpommern, in der bekannte und vermutete Vorkommen von Sand, Kiessand und Ton identifiziert und nach ihrer Sicherungs- und Abbauwürdigkeit bewertet sind. In die Vorranggebiete einbezogen sind erkundete Sand- und Kiessandlagerstätten der Bauwürdigkeitsklassen 1 und 2, soweit nicht andere, gewichtigere Raumansprüche einem Rohstoffabbau entgegenstehen.

Als Vorranggebiete festgelegt sind Lagerstätten der benannten Kategorien ab einer Flächengröße von 5 Hektar. Nicht in die Vorranggebiete einbezogen wurden Lagerstätten in Wäldern sowie in Räumen, die den Kriterien der Freiraum-Vorranggebiete gemäß Satz 6.1 entsprechen. Die Vorranggebiete für die Rohstoffsicherung umfassen insgesamt 350 Hektar, davon

- 40 Hektar für den Rohstoff Sand
- 310 Hektar für den Rohstoff Kiessand.

(2) Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung

Die Festlegung der Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung beruht ebenso wie die Festlegung der Vorranggebiete auf der Karte der oberflächennahen Rohstoffe in Mecklenburg-Vorpommern. Im Unterschied zu den Vorranggebieten sind in die Vorbehaltsgebiete solche Rohstoffvorkommen einbezogen, die noch nicht näher erkundet wurden und deren tatsächliche Ausdehnung und Qualität noch nicht genau bekannt ist. Außerdem sind bereits erkundete Lagerstätten einbezogen, die sich in Wälder oder in diejenigen Räume erstrecken, die den Kriterien der Freiraum-Vorranggebiete gemäß Satz 6.1 entsprechen, und deren Ausnutzung deshalb im Einzelfall gegen die entgegenstehenden Schutzansprüche abgewogen werden muss. Zudem wurden die Tonlagerstätten und -vorkommen sämtlich den Vorbehaltsgebieten zugeordnet, weil eine wirtschaftliche Ausnutzung unter den aktuellen und für den Planungszeitraum des Raumentwicklungsprogrammes absehbaren Marktbedingungen nicht wahrscheinlich ist.



Analog zu den Vorranggebieten sind in die Vorbehaltsgebiete Vorkommen und Lagerstätten der Bauwürdigkeitsklassen 1 und 2 ab einer Flächengröße von 5 Hektar einbezogen. Die Vorbehaltsgebiete umfassen insgesamt 450 Hektar, davon

- 30 Hektar für den Rohstoff Sand
- 340 Hektar für den Rohstoff Kiessand
- 80 Hektar für den Rohstoff Ton.

>>> Karte 9: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung



5 Infrastrukturentwicklung

5.1 Verkehr

Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes

Die Festlegung der Verbindungsfunktion der Verkehrswege ist bezüglich der großräumigen und der überregionalen Verbindungen durch das Landesraumentwicklungsprogramm vorgegeben. Die bisherige Festlegung wird jedoch mit der Neuaufstellung der Raumentwicklungsprogramme überarbeitet und für einzelne Verbindungen geändert.

Festlegungen

- G (1)** Das Straßennetz und das Schienennetz sollen unter Berücksichtigung der festgelegten Verbindungsfunktionen erhalten und ausgebaut werden. Der Ausbau der Verkehrsnetze soll insbesondere im Umfeld der Regiopole Rostock und des Seehafens die Voraussetzungen für die gewerbliche und industrielle Entwicklung weiter verbessern. Der Ausbau soll im Übrigen darauf gerichtet werden, dass die Systeme des öffentlichen und des nichtmotorisierten Verkehrs für möglichst viele Menschen eine gleichwertige Alternative zum eigenen Kraftfahrzeug bieten können.
- Z (2)** Das vorhandene Schienennetz ist seinem Bestand zu sichern.
- Z (3)** Im Verlauf der Vorrangtrassen für den Straßenbau und für den Ausbau von Schienenwegen sind alle Planungen und Maßnahmen unzulässig, die den Bau bzw. Ausbau des betreffenden Verkehrsweges verhindern oder erschweren könnten.
- G (4)** Im Verlauf der Vorbehaltstrassen für Straßen und Schienenwege sollen keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bau der betreffenden Straße beziehungsweise Gleisverbindung verhindern oder erschweren könnten.

Begründung und nähere Bestimmung

(1) Verbindungsfunktionsstufen, Ausbau der Verkehrsnetze

Die Hierarchie der Straßen- und Schienenverbindungen ist am System der zentralen Orte ausgerichtet. Kontinentale Verbindungen (Funktionsstufe 0) verlaufen zwischen den Metropolen Hamburg, Berlin, Stettin und Kopenhagen. In der Region Rostock sind dies die Autobahnen 19 und 20. Großräumige Verbindungen (Funktionsstufe I) verlaufen vom Oberzentrum Rostock in die Oberzentren der Nachbarregionen, also nach Schwerin, Stralsund/Greifswald und Neubrandenburg. Auch diese Verbindungen werden durch die Autobahnen hergestellt, sodass in der Region Rostock die Straßen der Funktionsstufen 0 und I identisch sind. Im Netz der Eisenbahn haben die Strecken Rostock—Bad Kleinen, Warnemünde—Neustrelitz (einschließlich des Abzweiges von Kavelstorf in den Seehafen), Rostock—Stralsund und Bützow—Neubrandenburg eine großräumige und zum Teil kontinentale Verbindungsfunktion.



Überregionale Verbindungen (Stufe II) verlaufen zwischen den Ober- und Mittelzentren und verbinden die Mittelzentren untereinander. Regionale Verbindungen (Stufe III) dienen der Anbindung und Verbindung der Grundzentren. Große Verkehrsknoten wie der Seehafen, der Flughafen Laage und die Tourismuszentren sind entsprechend ihrer Bedeutung in das Netz eingebunden. Die Verbindungsfunktionsstufen bilden in der Straßenplanung ein wesentliches Kriterium für die Festlegung der Ausbaustandards.

Um die mit Satz 4.2 (1) festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Industrie- und Gewerbe in die Verkehrsnetze einzubinden, sind vorrangig im Umfeld der Regiopole Rostock und des Seehafens Neu- und Ausbaumaßnahmen erforderlich. Dies umfasst insbesondere den Neubau leistungsfähiger Straßen, die den Wirtschaftsverkehr aus den Ortsdurchfahrten herausholen und auf direktem Wege an die Autobahnen heranzuführen.

Im Übrigen sollen in der gesamten Region die Netze des öffentlichen Verkehrs und des nichtmotorisierten Verkehrs vorrangig weiter ausgebaut werden. Dies ist im Sinne der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse erforderlich. Es ist darüber hinaus im Sinne des wirtschaftlichen Umgangs mit Energieressourcen geboten. Der bislang sehr hohe Einsatz fossiler Energieträger im Straßenverkehr wird zukünftig nicht aufrechterhalten werden können. Zugangsstellen zum Schienennahverkehr sollen deshalb möglichst in allen Teilen der Region mit zumutbarem Zeitaufwand erreichbar sein und in angemessenem Takt bedient werden. Ein Grundnetz an Radwegen entlang der Hauptverkehrsstraßen soll in allen Teilen der Region die sichere Nutzung des Fahrrades im Nachbarortsverkehr ermöglichen.

(2) Sicherung des bestehenden Schienennetzes

Ungeachtet notwendiger Ausbaumaßnahmen ist das Netz der regionalen, überregionalen und großräumigen Bahnstrecken mindestens in seinem Bestand zu erhalten. Die gegenwärtig nicht bediente Bahnstrecke Güstrow—Krakow am See (—Karow) ist als überregional bedeutsame Infrastruktur im Bestand festgelegt. Sie ist gegen Umnutzung und Überbauung zu sichern. Eine Wiederinbetriebnahme für den Personenverkehr wäre hier ohne wesentliche Ausbaumaßnahmen möglich. Sie würde die Anbindung des Grundzentrums Krakow am See wesentlich verbessern und die Verbindung zu den Zentralorten des südlich angrenzenden Raumes wiederherstellen. Zusätzlich kann diese Strecke als mögliche Umleitung für Züge zwischen Berlin und Rostock eine Reservefunktion im großräumigen Schienennetz übernehmen. In der Stadt Teterow ist die Trasse der ehemaligen Bahnstrecke in Richtung Gnoien gegen eine Überbauung zu sichern. Damit sollen Optionen für die zukünftige Netzentwicklung im Zusammenhang mit dem angestrebten Wiederaufbau der Verbindungskurve Lalendorf offengehalten werden.

(3) Vorrangtrassen

Vorrangtrassen sind für diejenigen Verkehrswege festgelegt, deren Aus- bzw. Neubau als unbedingt erforderlich angesehen wird und deren Trassenführung, soweit es sich um Neubauvorhaben handelt, bereits feststeht. Als Vorrangtrasse gilt bei bestehenden Verkehrswegen ein Streifen von jeweils 30 Metern Breite beiderseits der vorhandenen Fahrbahn beziehungsweise Gleisanlage. Für den geplanten Neubau von Verkehrswegen ist die Vorrangtrasse in einer Breite von 150 Metern festgelegt. Das Gebot der Freihaltung gilt für alle Planungen, welche die Neuerrichtung baulicher Anlagen, die Etablierung höherwertiger Nutzungen oder die Festsetzung von Restriktionen zum Ziel haben. Die Neufestsetzung von Trinkwasserschutzgebieten bleibt davon unberührt. Neue Kreuzungen von Vorrangtrassen durch andere überörtliche Verkehrswege und Leitungen sowie der Ersatz bestehender Kreuzungsbauwerke sind zulässig, soweit der Neu- oder Ausbau des Verkehrsweges im Verlauf der Vorrangtrasse dabei vorsorglich berücksichtigt wird.



Als Vorrangtrasse für den Straßenneubau ist die Ortsumgehung Mönchshagen/Rövershagen im Zuge der Bundesstraße 105 festgelegt. Als Vorrangtrasse für den Straßenausbau ist die vorhandene Ortsumgehung Bentwisch im Zuge der Bundesstraße 105 festgelegt, die im gegenwärtigen Ausbauzustand den zukünftigen verkehrlichen Anforderungen absehbar nicht mehr gerecht wird.

Als Vorrangtrassen für den Ausbau des Schienennetzes sind die Abschnitte Rostock—Rövershagen und Rostock—Kavelstorf sowie der kurze eingleisige Abschnitt der Strecke Rostock—Schwaan im Vorfeld des Rostocker Hauptbahnhofes festgelegt. Der durchgehend zweigleisige Ausbau dieser Abschnitte ist erforderlich, um zukünftig auf allen Linien des Schienenpersonennahverkehrs einen regelmäßigen Stundentakt mit Verdichtungen in den Hauptverkehrszeiten anbieten zu können. Als Vorrangtrasse ist außerdem die ehemalige nord-östliche Verbindungskurve zwischen den Bahnstrecken Warnemünde—Neustrelitz und Bützow—Neubrandenburg bei Lalendorf festgelegt. Der Wiederaufbau dieser Verbindung ist eine Voraussetzung, um zwischen dem Oberzentrum Rostock und dem Mittelzentrum Teterow sowie dem Oberzentrum Neubrandenburg direkte Zugverbindungen mit attraktiver Fahrzeit einrichten zu können.

(4) Vorbehaltstrassen

Als Vorbehaltstrassen für den Neubau von Straßen sind die Ortsumgehung Rostock-Nienhagen und die Verbindung Seehafen—Poppendorf festgelegt. Die Ortsumgehung Rostock-Nienhagen ist erforderlich, um die Verbindung des Rostocker Seehafens mit den Industrie- und Gewerbegebieten im Hafenvorland in angemessener Qualität sicherzustellen. Die neue Ost-West-Verbindung zwischen dem Seehafen und Poppendorf wird benötigt, um den Industriestandort Poppendorf sowie die Vorranggebiete für neue Industrie und Gewerbeansiedlungen in angemessener Qualität an den Seehafen und das großräumige Straßennetz anzubinden.

Als Vorbehaltstrassen für den Ausbau der Schienenwege sind die Verbindungen Rövershagen—Gelbensande (—Ribnitz), Rostock—Bad Doberan, Güstrow—Bützow und Güstrow—Teterow (—Malchin) festgelegt. Für diese Strecken wird zumindest abschnittsweise ein Ausbau erforderlich, um zukünftig ein verdichtetes Angebot im Schienenpersonennahverkehr umsetzen zu können.

Für einen perspektivisch möglichen Neubau von Schienenwegen sind vorläufig ermittelte Korridore in den Verbindungen Tessin—Gnoien, Rostock—Satow, Rostock—Ostseebad Nienhagen, Kühlungsborn—Rerik und Bad Doberan—Warnemünde als Vorbehaltstrassen festgelegt. Diese Neubaumaßnahmen werden im Planungszeitraum bis 2035 sicherlich nicht umgesetzt werden. Die Festlegung der Vorbehaltstrassen dient vielmehr der langfristigen Sicherung von Netzergänzungen, die erforderlich werden könnten, wenn die öffentlichen Verkehrssysteme zukünftig wesentlich höhere Anteile am Gesamtverkehr übernehmen sollten. Während die mögliche Streckenverlängerung von Tessin nach Gnoien vorzugsweise als normalspurige Vollbahn ausgeführt werden müsste, kommen für die Netzergänzungen westlich von Rostock vorzugsweise Straßenbahn- und Schmalspurstrecken im Anschluss an die bestehenden Netze in Betracht. Die festgelegten Vorbehaltskorridore beruhen auf vorläufigen Untersuchungen und stellen lediglich mögliche Trassenführungen dar. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungs- und Schutzansprüchen im Verlauf dieser Vorbehaltstrassen soll die Sicherung der Netzausbauoptionen mit entsprechendem Gewicht berücksichtigt werden.

>>> Karte 10: Verbindungsfunktionen und Ausbau der Verkehrsnetze



5.2 Erneuerbare-Energien-Anlagen

Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes und gesetzliche Vorgaben

Aufgrund der tiefgreifenden Veränderungen im Energiesektor und neuer bundesgesetzlicher Vorschriften werden die bislang geltenden Festlegungen der Raumentwicklungsprogramme keinen Bestand haben. Flächenziele zur Festlegung von Windenergie-Vorranggebieten in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen wurden per Gesetz in zwei Stufen für die Jahre 2026/27 und 2031/32 verbindlich vorgeschrieben. Die Festlegung der Windenergiegebiete im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist zunächst auf das gesetzliche Flächenziel für 2026/27 ausgerichtet. Die Kriterien zur Planung der Windenergiegebiete wurden in einem Erlass der obersten Landesplanungsbehörde festgeschrieben. Im Rahmen der gesetzlichen Zielvorgaben und der vorgegebenen Kriterien gibt es nur einen begrenzten Spielraum für die Regionalplanung. Mit der jüngsten Änderung des Raumordnungsgesetzes wurde die Regionalplanung in diesem Jahr verpflichtet, die Vorranggebiete für Windenergieanlagen größtenteils als sogenannte Beschleunigungsgebiete festzulegen, in denen vereinfachte Verfahrensregeln bei der späteren Anlagenzulassung gelten.

Festlegungen

- Z (1)** Die Vorranggebiete für Windenergieanlagen sind für ihren Zweck bestmöglich auszunutzen. Andere Nutzungen sind in diesen Gebieten nur zulässig, soweit sie die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen nicht ausschließen oder einschränken.
- Z (2)** Die Vorranggebiete für Windenergieanlagen sind zugleich als Beschleunigungsgebiete festgelegt, soweit sie nicht innerhalb von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung liegen. Mit der Ausnutzung der Vorranggebiete, soweit sie die regionalen Vorkommen geschützter Vogelarten beeinträchtigen kann, sind Maßnahmen zur vorsorglichen Minderung dieser Beeinträchtigungen umzusetzen.
- G (3)** Großflächige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sollen vorzugsweise auf solchen Flächen errichtet werden, die aufgrund einer Vornutzung oder Vorbelastung für andere Zwecke nur noch eingeschränkt nutzbar sind und keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild oder die Landwirtschaft haben. In den Entwicklungsräumen des Tourismus und den Vorbehaltsgebieten für den Freiraumschutz sollen solche Anlagen eine Größe von 20 Hektar nicht überschreiten.
- Z (4)** Die Planung großflächiger Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist innerhalb der Vorranggebiete für den Freiraumschutz, der Schwerpunkträume des Tourismus sowie der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind solche Planungen in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft, wenn sie sich auf den unmittelbaren Nahbereich der großräumigen und überregionalen Verkehrswege sowie der zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte beschränken und keine hochwertigen Böden nach Maßgabe von Satz 4.5 (2) beanspruchen.



Begründung und nähere Bestimmung

(1) Vorranggebiete für Windenergieanlagen

Die Festlegungen zur Windenergienutzung gelten für große, raumbedeutsame Windenergieanlagen ab einer Höhe von 50 Metern bis zur Rotorblattspitze. Für diese Anlagen sind Vorranggebiete festgelegt. Mit der Festlegung der Vorranggebiete entfällt gemäß § 249 des Baugesetzbuches die privilegierte Zulässigkeit dieser Anlagen im gesamten übrigen Außenbereich. Große Windenergieanlagen sollen innerhalb der Vorranggebiete konzentriert werden, und die Vorranggebiete sind für ihren Zweck bestmöglich auszunutzen. Die Rotorkreise der Windenergieanlagen dürfen über die Grenzen der Vorranggebiete hinausragen. Ein geplanter Anlagenstandort entspricht dieser Festlegung, wenn sich der geometrische Mittelpunkt des Anlagenfundamentes innerhalb der Grenzen des Vorranggebietes befindet. Die genaue Bestimmung der Grenzen der Vorranggebiete ist anhand der zum Raumentwicklungsprogramm herausgegebenen Karten und Geodaten vorzunehmen.

Die Auswahl der Vorranggebiete für Windenergieanlagen orientiert sich an den Vorgaben des Windenergieflächenbedarfsgesetzes und den dazu erlassenen Vorschriften des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Gesamtumfang der Vorranggebiete wurde an der im regionalen Energiekonzept veranschlagten Bedarfsgröße ausgerichtet. Die 58 Vorranggebiete umfassen insgesamt 5.400 Hektar, was gut 1,5 Prozent der Regionsfläche entspricht. Die Auswahl wurde anhand einheitlicher Ausschlusskriterien vorgenommen. Folgende Flächen wurden dabei von vornherein ausgeschlossen:

- Abstandszonen um die Wohnorte – 1.000 Meter um zusammenhängend bebaute Ortschaften, 800 Meter um Wohnhäuser im Außenbereich;
- Bauschutzbereiche der Flugplätze und Schutzbereiche militärischer Anlagen, 5.000 Meter Abstandszone um das Wetterradar Warnmünde;
- Überschwemmungsgebiete und engere Schutzzonen von Trinkwasserschutzbereichen;
- Wälder (ausgenommen reine Nutzwälder), Seen und tiefgründige Moore;
- Naturschutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope;
- Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe gemäß Satz 4.2 (1);
- Abstandszonen um die Brutplätze des Seeadlers und des Fischadlers (500 Meter) sowie des Schreiadlers (3.000 Meter).

Linieninfrastrukturen wurden mit pauschalen Schutzabständen berücksichtigt, soweit sie an Vorranggebiete angrenzen; querende Infrastrukturen, soweit sie die Nutzbarkeit der Vorranggebiete nicht zu sehr einschränken, blieben bei deren Abgrenzung unberücksichtigt.

Als Vorranggebiete für Windenergieanlagen sind generell Flächen ab einer Größe von 30 Hektar ausgewählt. Damit wird sichergestellt, dass in der Regel mindestens drei Anlagen in einem Gebiet Platz finden können. Im Hinblick auf die angestrebte Konzentration der Windenergienutzung an besonders geeigneten Standorten sowie auf die Wirtschaftlichkeit des Netzanschlusses wird dies als sinnvolle Mindestgröße angesehen. Innerhalb des Interessenbereiches der militärischen Flugsicherung um den Flughafen Rostock-Laage sind mit Rücksicht auf die hier geltende Bauhöhenbeschränkung keine neuen Vorranggebiete über 60 Meter Geländehöhe festgelegt. Früher festgelegte und bereits ausgenutzte Vorranggebiete sowie Gebiete im Umfeld der Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe bleiben von den Grenzwerten der Flächengröße und der Geländehöhe unberührt.



Das Potenzial möglicher Windenergiegebiete entsprechend den aufgeführten Kriterien umfasst etwa 2,5 Prozent der Regionsfläche. Innerhalb des Landes Mecklenburg-Vorpommern weist die Region Rostock einen relativ hohen Anteil hochwertiger und attraktiver Landschaftsräume auf. Da unter allen Umweltauswirkungen von Windenergieanlagen die Wirkung auf das Landschaftsbild am weitesten reicht und die Region am stärksten verändert, wurde der Planungsspielraum, der innerhalb des gesetzlichen Rahmens verbleibt, für eine möglichst natur- und landschaftsverträgliche Verteilung der Windenergiegebiete genutzt. Die Auswahl der Vorranggebiete erfolgte in einem mehrstufigen Prozess:

1. Ermittlung des Flächenpotenzials anhand der Ausschlusskriterien;
2. Bewertung des Konfliktpotenzials der ermittelten Flächen mit Bezug auf die gesetzlichen Schutzgüter der Umweltprüfung;
3. Einschätzung möglicher Konflikte mit rechtlichen Normen des Artenschutzes und den Vorschriften für europäische Schutzgebiete;
4. Beurteilung im Hinblick auf die Umstellung von Ortschaften und sonstige Belange im Einzelfall;
5. Prüfung der Voraussetzungen für die Festlegung als Beschleunigungsgebiete im Sinne des Satzes 5.2 (2) und Bestimmung notwendiger Minderungsmaßnahmen.

Die Vorgehensweise, die Bewertungsmethodik und die verwendeten Grundlagen sind im Umweltbericht zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausführlich beschrieben. Die Vorranggebiete sind nachfolgend aufgelistet.

Nummer	Vorranggebiet	Gemeinden	Größe (ha)
1	Admannshagen	Admannshagen-Bargeshagen	40
2/4	Broderstorf	Broderstorf, Bentwisch	60
15	Carinerland Ost	Carinerland	20
22	Neubukow	Neubukow, Alt Bukow	120
28	Radegast	Satow, Jürgenshagen	50
29	Carinerland West	Carinerland, Neubukow	120
33/45	Jürgenshagen	Jürgenshagen, Satow	50
37/51	Bützow	Bützow, Steinhagen	20
38	Dalkendorf	Dalkendorf, Warnkenhagen	90
55/58	Mistorf	Zepelin, Kassow, Groß Schwiesow, Mistorf	400
71	Tarnow	Tarnow, Gülzow-Prüzen	20
72	Kuhs	Kuhs, Sarmstorf, Mistorf, Laage	180
73	Warnkenhagen	Warnkenhagen, Dalkendorf	30
100/101	Hohen Luckow	Satow	250
102	Rukieten	Rukieten, Mistorf	110
104	Kurzen Trechow	Bernitt	260
106	Glasewitz	Glasewitz, Plaaz	140
107	Dalwitz	Walkendorf, Prebberede, Groß Wüstenfelde, Schwasdorf	90
108	Stierow	Schwasdorf, Groß Wüstenfelde	160
109	Jördenstorf	Jördenstorf, Schwasdorf	140
113	Stäbelow	Stäbelow, Satow	30
114	Kambs	Vorbeck, Schwaan, Klein Belitz	90



Nummer	Vorranggebiet	Gemeinden	Größe (ha)
115	Brusow	Kröpelin	40
116	Parchow	Biendorf	90
117	Kirch Mulsow	Carinerland	50
118	Wokrent	Jürgenshagen, Satow	50
119	Matersen	Satow, Klein Belitz	210
120	Klein Belitz	Klein Belitz, Schwaan	110
122	Tarnow Ost	Tarnow, Gülzow-Prüzen, Dreetz	100
123	Recknitz	Laage, Plaaz	210
124	Wardow	Wardow, Laage	90
127	Appelhagen	Thürkow, Dalkendorf, Warnkenhagen	70
128	Groß Bäbelin	Dobbin-Linstow, Kuchelmiß	200
129	Dummerstorf	Dummerstorf	40
130	Schlage	Dummerstorf, Sanitz	200
131	Groß Gischow	Jürgenshagen	120
132	Reinstorf	Klein Belitz, Penzin	90
133	Dehmen	Glasewitz, Lalendorf	110
134	Hoppenrade	Hoppenrade	60
137	Hof Jörnstorff	Biendorf	50
138	Börgerende	Börgerende-Rethwisch	40
140	Reez	Dummerstorf	50
141	Bandelstorf	Dummerstorf	30
146	Parum	Güstrow	40
150	Zernin	Tarnow, Dreetz	230
151	Diedrichshof	Warnow	40
158	Wattmannshagen	Lalendorf	30
159	Striesenow	Laage, Warnkenhagen	80
161	Bansow	Kuchelmiß	60
162	Vogelsang	Lalendorf	110
165	Schrödershof	Jördenstorf, Schwasdorf	60
167	Volkenshagen	Bentwisch, Poppendorf	50
168	Gnemern	Jürgenshagen	30
178	Marienhof	Krakow am See	60
186	Groß Wüstenfelde	Groß Wüstenfelde, Prebberede	50
187	Poggelow	Walkendorf, Schwasdorf	70
190	Wendorf	Sanitz, Marlow (Region Vorpommern)	30
192	Güstrow	Güstrow	20

Die Vorranggebiete mit den Nummern 1 bis 73 wurden im Jahr 1999 festgelegt und sind mit Windparks bebaut. In einzelnen Fällen wurden die ersten Anlagen bereits durch neue ersetzt. Die Gebiete 100/101, 102, 104, 106, 107, 109, 113 und 114 wurden 2011 festgelegt. Sie sind mit einer Ausnahme ebenfalls ausgenutzt. Die Gebiete 115-118, 123, 127, 129 und 130 wurden im Jahr 2020 festgelegt. Sie sind im Jahr 2025 erst teilweise ausgenutzt. Die Gebiete 108, 119-122 und 131-134 waren bereits in den vergangenen Jahrzehnten in Entwürfen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes enthalten und sind damals aus ver-



schiedenen Gründen zunächst nicht als Vorranggebiete festgelegt worden. Da sich die Kriterien der Flächenvorauswahl mit der Neuaufstellung des Raumentwicklungsprogrammes nicht grundlegend geändert haben, kamen diese Gebiete erneut in Betracht und wurden mit Blick auf das gesetzliche Flächenziel einer Neubewertung unterzogen. Die 19 Gebiete mit den Nummern 137 bis 192 wurden anhand der oben aufgeführten Kriterien neu ausgewählt.

Andere die Vorranggebiete berührende Planungen und Maßnahmen dürfen deren Nutzbarkeit nicht einschränken. Die Bauleitpläne sind entsprechend anzupassen. Bebauungspläne in den Vorranggebieten, mit denen Flächen für die Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt wurden, sind so anzupassen, dass Standorte für Windenergieanlagen in bestmöglicher Ausnutzung des jeweiligen Vorranggebietes eingeordnet werden. Soweit es für die vorrangige Windenergienutzung erforderlich ist, sind die Flächen für Solaranlagen zurückzunehmen.

Im Übrigen werden bestehende Rechte durch die Festlegung der Vorranggebiete nicht berührt. Insbesondere betrifft dies die bergrechtliche Bewilligung zum Abbau von Sand und Kies in einzelnen Vorranggebieten. Gleiches gilt für Bauverbote, die innerhalb der Vorranggebiete insbesondere entlang von Straßen oder zum Schutz von Biotopen und Waldstücken bestehen. Der mit Satz 5.2 (1) festgelegte Vorrang der Windenergienutzung innerhalb der Vorranggebiete rechtfertigt in der Regel keine Ausnahme von solchen Verböten. Diese wirken sich nur kleinräumig aus und stellen die zweckmäßige Ausnutzung der Vorranggebiete insgesamt nicht in Frage. Sofern darüber hinaus Restriktionen aufgrund von behördlichen Erlassen, Fachplanungen oder technischen Regelwerken bei der Festlegung der Vorranggebiete bereits bekannt waren, sollen diese Restriktionen bei der Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen innerhalb der Vorranggebiete berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung von Schutzabständen zu Leitungen und Richtfunkstrecken sowie die Freihaltung von Entwicklungskorridoren entlang der Fließgewässer. Auch bei solchen Restriktionen ist entscheidend, dass sie sich nur kleinräumig auf die Ausnutzung der Vorranggebiete auswirken und somit in der Regel schon aus maßstäblichen Gründen bei der Abgrenzung der Vorranggebiete im Raumentwicklungsprogramm nicht berücksichtigt wurden. Der gesetzliche Waldabstand gilt stets als gewahrt, wenn die Fundamente der Windenergieanlagen außerhalb der Abstandszone verbleiben. Wenn Restriktionen erst nach der Verbindlichkeit des Raumentwicklungsprogrammes geltend gemacht werden und nicht auf höherrangigen Rechtsvorschriften beruhen, sind diese neuen Anforderungen und die Belange der Windenergienutzung im konkreten Einzelfall durch die Genehmigungsbehörde gegeneinander abzuwägen. Wenn solche neuen Restriktionen sich auf große Teile eines festgelegten Vorranggebietes auswirken und dessen zweckmäßige Ausnutzung insgesamt in Frage stellen würden, können und dürfen sie nicht berücksichtigt werden. Sie müssen dann hinter der vorrangigen Nutzung der Windenergie zurückstehen.

Sofern bei einem festgelegten Vorranggebiet ein Vorkommen von Vögeln besonders geschützter Arten festgestellt wird und die Schutzvorschriften eine zweckmäßige Ausnutzung des Vorranggebietes in Frage stellen, ist im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen von der Möglichkeit der Ausnahmegenehmigung Gebrauch zu machen. Nur in diesem besonderen Fall wird ein gesetzlich festgelegtes Verhältnis von Regel und Ausnahme durch die Festlegungen des Raumentwicklungsprogrammes umgekehrt, indem vorrangig die Möglichkeit einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten zu prüfen ist. Grund hierfür ist die Veränderlichkeit der Raumnutzung durch die windkraftsensiblen Vogelarten, die ansonsten jede verlässliche und verbindliche Regelung der Windenergienutzung für den Planungszeitraum des Raumentwicklungsprogrammes unmöglich machen würde.



(2) Beschleunigungsgebiete und Minderung der Auswirkungen auf die Vogelwelt

Die Festlegung der Vorranggebiete für Windenergieanlagen als Beschleunigungsgebiete geht auf die Erneuerbare-Energien-Richtlinie der Europäischen Union zurück und ist im § 28 des Raumordnungsgesetzes verpflichtend geregelt. Für die Zulassung von Windenergieanlagen in den Beschleunigungsgebieten gelten vereinfachte Verfahrensregeln. Eine nochmalige förmliche Umweltprüfung sowie die förmliche Prüfung der Verträglichkeit des Anlagenbetriebes mit den Bestimmungen des Artenschutzes, den Erhaltungszielen für europäische Schutzgebiete und den Bewirtschaftungszielen für oberirdische Gewässer soll unterbleiben, da bereits die Auswahl der Vorrang- und Beschleunigungsgebiete maßgebend unter Umweltschutzgesichtspunkten erfolgt ist und bestimmte Schutzgebiete sowie Schwerpunktorkommen geschützter Arten nicht unmittelbar berührt werden. Unter diesen Voraussetzungen sind alle Vorranggebiete für Windenergieanlagen mit den Nummern

- 1 bis 113,
- 115 bis 192

zugleich als Beschleunigungsgebiete im Sinne des Raumordnungsgesetzes festgelegt. Nicht als Beschleunigungsgebiete festgelegt ist das Vorranggebiet Nr. 114 (Kambs) wegen seiner Lage im Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Kleingewässerlandschaft an den Letschower Tannen“. Beim Vorranggebiet Nr. 71 (Tarnow) erstreckt sich die Festlegung als Beschleunigungsgebiet nicht auf die Teilfläche im westlichen Ausläufer, die im Schutzgebiet „Wald- und Gewässerlandschaft um Groß Upahl und Boitin“ liegt.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind mit der Festlegung von Beschleunigungsgebieten für Windenergieanlagen geeignete Maßnahmen zu bestimmen, um mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten und ihrer Lebensräume zu mindern. Solche Beeinträchtigungen können auftreten, wenn Windenergieanlagen in der Nähe von Schutzgebieten oder sonstigen wichtigen Lebensräumen errichtet und betrieben werden.

Die betreffenden Teilräume der Region, die Verbreitung der betreffenden Vogelarten und die Habitatausstattung der Vorranggebiete sind im Umweltbericht zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm näher beschrieben, und die festgelegten Maßnahmen sind dort begründet. Alle Vorranggebiete, die bereits mit Windenergieanlagen ausgenutzt sind oder für die bei der Genehmigung geplanter Windparks schon Minderungsmaßnahmen festgesetzt wurden, sind von den Bestimmungen ausgenommen. Bei einem späteren Ersatz der Anlagen in diesen Vorranggebieten gelten die dafür einschlägigen gesetzlichen Regelungen. Zur Minderung möglicher Gefahren für Fledermäuse sind obligatorische Auflagen für die Anlagengenehmigung schon durch Gesetz vorgeschrieben, sodass im Raumentwicklungsprogramm dazu keine weiteren Festlegungen getroffen werden müssen.

Als mögliche Beeinträchtigungen im Sinne im Sinne des Satzes 5.2 (2) gelten die nachfolgend aufgeführten Wirkungen. Vorranggebiete, von denen diese Wirkungen ausgehen können, sind die dazu jeweils aufgelisteten Gebiete. Geeignete Minderungsmaßnahmen im Sinne des Satzes 5.2 (2) sind die nachfolgend zu diesen Gebieten aufgeführten Maßnahmen. Bei der Zulassung von Windenergieanlagen in den betreffenden Vorranggebieten sind diese Maßnahmen von der Genehmigungsbehörde fallbezogen zu präzisieren und verbindlich festzusetzen.



Mögliche Auswirkung	betreffende Vorranggebiete	Minderungsmaßnahmen
Tötung oder Verletzung von Schreiadlern bei der Aufsuchung von Nahrungshabitaten in den Randbereichen des Verbreitungsgebietes bis 5 Kilometer Abstand von den bekannten und langjährig besetzten Brutplätzen.	– 124 Wardow – 187 Poggelow – 190 Wendorf	– Verbesserung der Habitatausstattung in den Kernbereichen des Verbreitungsgebietes, insbesondere Anlage, Erweiterung und Sicherung von Grünlandbereichen mit extensiver Bewirtschaftung; – tageweise Abschaltung der Windenergieanlagen bei der Landbewirtschaftung innerhalb und im engsten Umfeld des betreffenden Vorranggebietes.
Tötung oder Verletzung von See- und Fischadlern in deren Hauptverbreitungsgebieten, soweit mutmaßliche Flugkorridore zwischen langjährig besetzten Brutplätzen und regelmäßig genutzten Jagdgewässern ab 5 Hektar Größe betroffen sind.	– 161 Bansow – 162 Vogelsang	– Abschaltung der Windenergieanlagen in definierten Zeiträumen mit besonders hoher Flugaktivität während der Brut- und Aufzuchtssaison; – <i>alternativ:</i> Ausrüstung der Windenergieanlagen mit Anflugererkennung und Abschaltautomatik.
Tötung oder Verletzung von Greifvögeln mit variablem Raumnutzungsverhalten (insbesondere Rotmilanen) in bevorzugten Nahrungshabitaten (Offenlandgebiete mit erhöhtem Grünlandanteil).	– 122 Tarnow Ost – 146 Parum – 151 Diedrichshof	Tageweise Abschaltung der Windenergieanlagen bei der Landbewirtschaftung innerhalb und im engsten Umfeld des betreffenden Vorranggebietes.

(3) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Die Festlegungen zur Planung von Solaranlagen gelten gleichermaßen für Anlagen zur elektrischen und zur thermischen Nutzung der Sonnenenergie, die als großflächige Anlagen im Freiland errichtet werden. Als große Anlagen gelten solche, die eine Grundfläche von fünf Hektar oder mehr beanspruchen. Der Ausbau großer Solaranlagen zur Stromerzeugung ist eine notwendige Ergänzung zur Nutzung der Windenergie, da sich beide Gewinnungsformen mit ihren naturbedingten Aufkommensschwankungen in gewissem Maße ausgleichen können. Für die Solarenergienutzung im Freiland wird eine ungefähre Flächenzielgröße von 2.000 bis 3.000 Hektar angestrebt, die in der Region Rostock im Planungszeitraum bis 2035 erreicht werden sollte. Wind- und Sonnenenergie sollen im Verhältnis von etwa drei Vierteln zu einem Viertel zur regionalen



Stromerzeugung beitragen. Im Unterschied zur Windenergienutzung erfolgt jedoch bei den Solaranlagen keine strikte Lenkung auf ausgewählte Vorranggebiete. Dies ist durch die geringeren Umweltauswirkungen und die abweichenden gesetzlichen Vorgaben begründet.

Als Vorzugsstandorte für große Solaranlagen gelten vorbelastete und bauliche vorgegenutzte Flächen wie ehemalige Deponien oder aufgelassene Betriebsanlagen und Tagebaue. Vorzugsstandorte sind auch landwirtschaftliche Grenzertragsböden mit einem Wert bis zu 20 Bodenpunkten. Darüber hinaus kann die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen in Gebieten mit hoher Nitratbelastung sinnvoll sein, in denen ohnehin Einschränkungen für die Bewirtschaftung gelten. Die Solarenergienutzung kann hier in ökologischer und in ökonomischer Hinsicht vorzugswürdig sein.

Wenn Solaranlagen in den Vorbehaltsgebieten für den Tourismus (Entwicklungsräume) und den Freiraumschutz geplant werden, sollen sie eine Flächengröße von 20 Hektar nicht überschreiten. Dies ist mit den erhöhten Anforderungen begründet, die in diesen Gebieten an den Schutz des Landschaftsbildes und der Freiraumfunktionen zu stellen sind. Zwar reicht die Wirkung von Solaranlagen auf das Landschaftsbild nicht so weit wie bei Windenergieanlagen, die Abzäunung und Überbauung von Landschaftsteilen stellt jedoch kleinräumig eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Planung in diesen Vorbehaltsgebieten setzt eine qualifizierte Prüfung und Bewertung von Standortalternativen voraus.

(4) Gebiete mit Ausschluss großer Solaranlagen

Während bei der Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete oder der Neuanlage von Verkehrswegen Freiraumpotenziale unwiederbringlich verloren gehen, ist die Solarenergienutzung im Freiland vergleichsweise leicht reversibel und nicht mit einer völligen Zerstörung des gewachsenen Oberbodens verbunden. Dennoch sollen die produktivsten landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht mit Solaranlagen überplant werden. Dasselbe gilt für die ökologisch wertvollsten Naturräume sowie diejenigen Teile der Kulturlandschaft, die eine herausragende Bedeutung für den Tourismus haben. In den räumlich eng gefassten Vorranggebieten für den Freiraumschutz hat die Erhaltung und Entwicklung der ökologischen Funktionen immer Vorrang und schließt eine flächenhafte Überbauung mit technischen Anlagen in jedem Fall aus.

In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist die Überbauung mit Solaranlagen ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um vorbelastete Standorte entlang der Hauptverkehrswege oder um Standorte im direkten Umfeld der zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte handelt. Die betreffenden Hauptverkehrswege sind die Straßen und Eisenbahnen mit kontinentaler, großräumiger oder überregionaler Bedeutung (Funktionsstufen 0 bis II) gemäß Satz 5.1 (1). Als Nahbereich gilt ein Streifen von jeweils 200 Metern beiderseits der Fahrbahnen. Solaranlagen im direkten Umfeld der zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte sind innerhalb der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ebenfalls zulässig. Als Nahbereich gilt hier das Umfeld im Abstand von 500 Metern um bestehende und verbindlich geplante Siedlungsflächen. Damit soll für die größeren Orte der Aufbau örtlicher Versorgungsstrukturen, insbesondere auch die Nutzung der Sonnenenergie zur Wärmeversorgung, ermöglicht werden. Das Umnutzungsverbot für hochwertige Böden gemäß Satz 4.5 (2) bleibt unberührt und ist in jedem Fall zu beachten.

>>> Karte 11: Vorranggebiete für Windenergieanlagen



5.3 Leitungsnetze

Festlegungen

- G (1)** Neue Energie- und Rohstoffleitungen sollen in Anlehnung an bereits vorhandene Infrastrukturtrassen geführt werden.
- Z (2)** Im Verlauf der Vorrangtrassen für Leitungen sind alle Planungen und Maßnahmen unzulässig, welche die Verlegung neuer überörtlicher Leitungen verhindern oder erschweren könnten.

Begründung und nähere Bestimmung

(1) Trassenbündelung

Die Planung neuer überörtlicher Energieleitungen soll sich möglichst eng an bereits vorhandene Leitungen und Verkehrswege anlehnen, soweit dies mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit und Betriebssicherheit der Infrastrukturen vertretbar ist. Damit soll der Freiraum vor einer planlosen Zerschneidung geschützt und die landwirtschaftliche Nutzung vor unnötigen Beeinträchtigungen bewahrt werden. Besondere Anforderungen, die sich bei kritischen Infrastrukturen aus Gründen der nationalen Versorgungssicherheit ergeben, bleiben unberührt und können im Einzelfall eine Abweichung vom Grundsatz der Trassenbündelung rechtfertigen.

(2) Vorrangtrassen für Leitungen

Als Vorrangtrassen sind zunächst diejenigen Trassen für Stromleitungen festgelegt, deren Neubau in den kommenden Jahren erforderlich wird und die bereits planerisch konkretisiert wurden. Dies sind der weitgehend trassengleiche Ersatzneubau der Höchstspannungsleitung zwischen Gnewitz und Bentwisch, der Neubau einer Höchstspannungsleitung von Bentwisch nach Güstrow sowie der trassengleiche Ersatzneubau der Höchstspannungsleitung von Güstrow nach Demmin. Der trassengleiche Ersatz bedeutet in der Regel einen Neubau neben der vorhandenen Leitung, bevor diese außer Betrieb genommen und abgebaut wird. Dafür sind ausreichende Freiräume zu sichern. Als Vorrangtrasse, die von entgegenstehenden Planungen freizuhalten ist, gilt ein Streifen von jeweils 250 Metern Breite beiderseits der vorhandenen Leitung beziehungsweise der zukünftigen Leitungsachse, soweit diese schon konkret geplant ist. Bei Neutrassierung gilt entsprechend als Vorrangtrasse ein Streifen von insgesamt 500 Metern Breite.

Eine Vorrangtrasse ist darüber hinaus für das geplante Höchstspannungskabel von der Ostsee zum Umspannwerk Güstrow festgelegt. Dieses soll von Dierhagen in der Nachbarregion Vorpommern über Poppendorf und Dummerstorf geführt werden. Die Verwirklichung dieses internationalen Vorhabens ist nicht gesichert; dessen ungeachtet soll jedoch der festgestellte Trassenkorridor für zukünftige Leitungsbauvorhaben verbindlich freigehalten werden.

Neben dem Ausbau der Stromnetze wird die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Quellen zukünftig auch den großtechnischen Einsatz von Wasserstoff als Energieträger erfordern. Mit Blick auf den geplanten Aufbau eines nationalen Wasserstoffnetzes ist ein Leitungskorridor vom Rostocker Seehafen in Richtung Lubmin in der Region Vorpommern vorgesehen und als Vorrangtrasse festgelegt. Das Industriegebiet Poppendorf ist an diesen Korridor angeschlossen. Zwischen dem Seehafen und dem Industriegebiet



verlaufen im selben Korridor bereits mehrere unterirdische Leitungen. Neue Leitungen sollen vorzugsweise gebündelt in diesem Korridor verlegt werden, soweit die Platzverhältnisse und die jeweiligen Sicherheitsanforderungen dies zulassen. Dies gilt auch für Leitungen, die der Wasser- und Rohstoffversorgung sowie der Entsorgung dienen. Für eine weitere Wasserstoffleitung ist eine Vorrangtrasse von Poppendorf über Laage nach Güstrow festgelegt. Im nördlichen Abschnitt zwischen Poppendorf und Dummerstorf folgt diese der Trasse des geplanten Hochspannungskabels. Perspektivisch soll dieser Trassenkorridor über Güstrow hinausgeführt werden und die Regiopole Rostock mit dem Großraum Berlin verbinden.

Für alle Vorrangtrassen gilt das strikte Freihaltungsgebot des Satzes 5.3 (2). Analog zu den Vorrangtrassen für Verkehrswege betrifft das Freihaltungsgebot alle Planungen, welche die Neuerrichtung baulicher Anlagen, die Etablierung höherwertiger Nutzungen oder die Festsetzung von Restriktionen innerhalb der Vorrangtrassen zum Ziel haben. Die Anlage querender Infrastrukturen ist möglich, soweit der Leitungsbau dabei vorsorgend berücksichtigt wird. Die Neufestsetzung von Trinkwasserschutzgebieten bleibt unberührt. Während Leitungsbauvorhaben innerhalb der festgelegten Trassen strikten Vorrang vor anderen neuen Raumansprüchen haben, gilt für die Planung dieser Vorhaben selbst keine strikte Bindung an die Vorrangtrassen. Bereits in Planung befindliche und neue Leitungsbauvorhaben in den betreffenden Korridoren sollen im Sinne des Satzes 5.3 (1) vorzugsweise gebündelt und in die festgelegten Vorrangtrassen eingeordnet werden, jedoch nur soweit die technischen Anforderungen und die Platzverhältnisse dies zulassen.

Die Ansiedlung neuer Betriebe des produzierenden Gewerbes in den dafür festgelegten Vorranggebieten in Poppendorf, Laage und Güstrow wird nicht nur den Ausbau der Energieinfrastrukturen, sondern auch Investitionen in die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfordern. Die nutzbaren regionalen Grundwasservorkommen und die Entnahme aus der Warnow bieten keine ausreichenden Reserven für die Versorgung von Betrieben mit hohem Wasserbedarf. Voruntersuchungen des regionalen Wasserversorgers haben ergeben, dass die Nutzung von Wasser aus der Ostsee die wahrscheinlich wirtschaftlichste Option wäre, um die Versorgungskapazitäten zu vergrößern. Bei der Festlegung der Vorrangtrassen für Leitungen ist diese Option bereits berücksichtigt. Es wird von der Errichtung einer Meerwasserentsalzungsanlage in Rostock ausgegangen, die zukünftig die Gewerbestandorte im Binnenland über neue Fernleitungen versorgen soll. Soweit möglich sollen diese Leitungen in den Vorrangtrassen eingeordnet werden. Sofern zukünftig in bestimmten Produktionsprozessen Technologien der Kohlendioxidabscheidung eingesetzt werden, kann auch für die Entsorgung oder Weiterverwendung dieses Gases der Neubau von Leitungen erforderlich werden, welche die großen Industriestandorte mit dem Rostocker Seehafen verbinden.

Wo die Vorrangtrassen für Leitungen die mit Satz 6 (1) festgelegten Vorranggebiete für den Freiraumschutz queren, hat der Leitungsbau Vorrang. Die sehr hohen Anforderungen, die ansonsten an die Rechtfertigung und Alternativenprüfung bei der ausnahmsweisen Planung von Infrastrukturen in diesen besonders wertvollen Freiräumen gestellt sind, gelten im Verlauf der Vorrangtrassen nicht. Unberührt bleibt jedoch das Gebot, dass die Funktionen des Biotopverbundes zu erhalten und entsprechend umweltschonende Bauweisen zu wählen sind.

>>> Karte 12: Leitungsnetze und Vorrangtrassen für Leitungen



6 Freiraumentwicklung

Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes

Die Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sowie für den Hochwasserschutz ist durch das Landesraumentwicklungsprogramm vorgegeben. Die bisher angewandten Kriterien werden mit der Neuauftellung der Raumentwicklungsprogramme überarbeitet. Bezüglich der Belange des Hochwasserschutzes ist der im Jahr 2021 verbindlich gewordene Raumordnungsplan des Bundes für den länderübergreifenden Hochwasserschutz zu beachten. Dieser trifft ausschließlich textliche Festlegungen, welche die Länder und Regionen zu einer verstärkten Risikovorsorge in der räumlichen Planung verpflichten. Der Plan schreibt ausdrücklich vor, dass auch das Risiko eines Versagens bestehender Hochwasserschutzanlagen in die planerische Abwägung einzubeziehen ist.

Festlegungen

- Z (1)** In den Vorranggebieten für den Freiraumschutz sind alle Planungen und Maßnahmen unzulässig, die zu einer baulichen Nutzung für Siedlungszwecke oder zur Anlage von raumbedeutsamen Infrastrukturen führen. Ausnahmsweise zulässig sind Planungen und Maßnahmen, die der Landesverteidigung oder der öffentlichen Sicherheit und Gefahrenabwehr dienen, wenn keine Standortalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen außerhalb der Vorranggebiete vorhanden sind. Eine Querung durch Verkehrswege und Leitungen ist ausnahmsweise zulässig, wenn keine Trassenalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen außerhalb der Vorranggebiete vorhanden sind und wenn für die Querung diejenige Trassenalternative mit den geringsten Eingriffen in den geschützten Freiraum gewählt wird.
- G (2)** In den Vorbehaltsgebieten für den Freiraumschutz sollen keine Planungen und Maßnahmen durchgeführt werden, die einer baulichen Nutzung für Siedlungszwecke oder der Anlage von raumbedeutsamen Infrastrukturen dienen.

Begründung und nähere Bestimmung

(1) Vorranggebiete für den Freiraumschutz

Die Vorranggebiete für den Freiraumschutz umfassen etwa 20 Prozent der Fläche der Region Rostock. Sie dienen in erster Linie der Erhaltung und Entwicklung eines zusammenhängenden Systems natürlicher und naturnaher Lebensräume, die vor Zerschneidung und Überbauung verbindlich geschützt werden sollen. Die Schutzansprüche haben hier ein so hohes Gewicht, dass eine bauliche Nutzung dieser Räume nur ausnahmsweise für solche Maßnahmen in Betracht kommen kann, die im strengen Sinne alternativlos sind. Aufgrund der maßgebenden Schutzzwecke sind folgende Bereiche in die Vorranggebiete für den Freiraumschutz einbezogen:

- Flächen des engeren Biotopverbundes nach dem Landschaftsrahmenplan;
- Großflächige und tiefgründige Moore;



- Hochwasserrisikogebiete, die potenziell von einem zweihundertjährigen Hochwasser betroffen wären, darunter auch solche, die im Fall des Versagens von Hochwasserschutzanlagen überflutet würden.

Die Flächen dieser drei Kategorien überlagern einander in großem Umfang. Die Niederungen der Warnow, der Recknitz und der kleineren Fließgewässer bilden zusammen mit naturnahen Waldgebieten die Kernflächen des regionalen Biotopverbundes. Große Teile davon wurden schon im Raumentwicklungsprogramm von 2011 als Vorbehaltsgebiete für Kompensations- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht festgelegt. Mit der zunehmenden Dringlichkeit der Verringerung von Kohlendioxidemissionen erhalten Schutz und Renaturierung der Moore ein nochmals höheres Gewicht.

Wegen des Meeresspiegelanstieges und tendenziell zunehmender Extremwetterereignisse ist auch dem vorsorgenden Hochwasserschutz ein hohes Gewicht beizumessen, wenn es um die zukünftige Siedlungsentwicklung und die Erhaltung unbebauter Freiräume geht. Mit der Festlegung der Vorranggebiete für den Freiraumschutz werden die entsprechenden Vorschriften des Länderübergreifenden Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz umgesetzt. In Niederungsbereichen, die bei einem Extremhochwasser überflutet werden könnten, sollen keine neuen Baugebiete entstehen. Zu großen Teilen sind diese Niederungsbereiche schon aus Naturschutzgründen keine Vorzugsgebiete für Siedlungserweiterungen, und sie weisen zudem meist ungünstige Baugrundverhältnisse auf. Räumlich alternativlos ist die Inanspruchnahme von potenziell gefährdeten Gebieten nur im Bereich des Rostocker Seehafens, soweit hier die Erschließung neuer Flächen für Hafenanlagen und hafengebundenes Gewerbe geplant ist. Im Hafenumfeld sind deshalb nur die ökologisch wertvollsten Bereiche um die Mündung des Peezer Baches als Vorranggebiet für den Freiraumschutz festgelegt, während direkt angrenzende Niederungsbereiche zum Teil in die Vorranggebiete für die Hafenentwicklung gemäß Satz 4.2 (1) einbezogen sind.

Soweit in den bezeichneten Ausnahmefällen die Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit neuen Infrastrukturen durchquert werden müssen, sind Bauweisen zu wählen, welche die Funktionen des Biotopverbundes, die natürlichen Eigenschaften des Bodens, den Wasserhaushalt und die Abflussbedingungen im Hochwasserfall möglichst wenig beeinträchtigen.

(2) Vorbehaltsgebiete für den Freiraumschutz

Die Vorbehaltsgebiete für den Freiraumschutz umfassen rund ein Drittel der Regionsfläche. Die Inanspruchnahme dieser Räume für Siedlungszwecke soll in der Regel unterbleiben und setzt im Übrigen eine qualifizierte Prüfung und Abwägung möglicher Planungsalternativen voraus. Die wesentlichen Zwecke des Freiraumschutzes auf regionaler Ebene sind:

- der Schutz hochwertiger Böden insbesondere für die landwirtschaftliche Nutzung und als natürlicher Wasser- und Kohlenstoffspeicher;
- die Sicherung naturnaher Lebensräume für Tiere und Pflanzen zur Erhaltung der natürlichen Artenvielfalt, insbesondere die Sicherung eines zusammenhängenden regionalen Biotopverbundes;
- die Bewahrung der Attraktivität der Landschaft für Tourismus und Naherholung;
- die Freihaltung hochwassergefährdeter Gebiete von baulichen Anlagen sowie die Sicherung der Wasserrückhaltung und des Wasserabflusses.

Die verschiedenen Schutzansprüche überlagern einander in großem Umfang. Bei den räumlich weit gefassten Vorbehaltsgebieten geht es nicht nur um den Schutz von naturnahen Biotopen und Bodenformationen,



sondern auch um den Erhalt der Kulturlandschaft als Erholungsraum für den Menschen sowie um die Sicherung von Rückzugsräumen für wildlebende Tierarten mit großen Raumansprüchen. Die Vorbehaltsgebiete bilden in diesem Sinne die höherwertigen Teile der Region Rostock ab. Soweit bei einer konkreten Planung ein Abwägungs- oder Ermessensspielraum besteht, sollen Standorte außerhalb der Vorbehaltsgebiete in Anspruch genommen werden. Die Vorbehaltsgebiete für den Freiraumschutz umfassen:

- große Wälder, Gewässer, und Feuchtlebensräume einschließlich der Entwicklungskorridore der Fließgewässer;
- Moore und Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit;
- Räume mit herausragender Bedeutung für die menschliche Erholung;
- Räume mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes oder der Freiraumfunktion;
- Räume mit sehr hohem Arten- und Lebensraumpotenzial sowie Flächen des Biotopverbundes im weiteren Sinne.

Wälder, Gewässer, Moore und Feuchtgebiete sind in die Vorbehaltsgebiete einbezogen, soweit sie zusammenhängende Komplexe über 500 Hektar Größe bilden oder einer der weiteren aufgeführten Kategorien entsprechen. Diese weiteren Kategorien gehen auf die einschlägigen Bewertungen des regionalen Landschaftsrahmenplanes zurück.

Die einzelnen Belange des Freiraumschutzes können einander im Einzelfall entgegenstehen. Insbesondere laufen die intensive landwirtschaftliche oder touristische Nutzung des Freiraumes der Erhaltung der natürlichen Artenvielfalt zuwider. Allen Schutzansprüchen gemeinsam ist jedoch, dass sie der Überbauung und Zersiedlung des Freiraumes entgegenstehen. Auf der Maßstabsebene der Regionalplanung ist die Zusammenführung in einer einzigen Kategorie von Vorbehaltsgebieten somit sinnvoll und gerechtfertigt.

Um für bestimmte raumbedeutsame Planungen dennoch eine Differenzierung zwischen den – jeweils im weitesten Sinne – wirtschaftsbezogenen und naturbezogenen Schutzansprüchen zu erlauben, sind für die Landwirtschaft und den Tourismus nochmals gesonderte Vorbehaltsgebiete festgelegt, die sich miteinander und mit den Vorbehaltsgebieten für den Freiraumschutz teilweise überschneiden. Die für die jeweiligen Vorbehaltsgebiete geltenden Festlegungen sind dann additiv anzuwenden. Innerörtliche Planungen bleiben von der Festlegung der Vorbehaltsgebiete generell unberührt.

>>> Karte 13: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Freiraumschutz



Verzeichnis der Karten in den Anlagen 1 und 2

Anlage 1: Blätter der Grundkarte im Maßstab 1 : 100 000

- Blatt 1: Neubukow – Kühlungsborn
- Blatt 2: Rostock – Bad Doberan
- Blatt 3: Rostock – Graal-Müritz
- Blatt 4: Sanitz – Tessin
- Blatt 5: Satow – Schwaan – Bützow
- Blatt 6: Laage
- Blatt 7: Gnoien
- Blatt 8: Bützow – Güstrow
- Blatt 9: Krakow am See
- Blatt 10: Teterow

Anlage 2: Übersichtskarten in den Maßstäben 1 : 300 000 und 1 : 125 000

- Karte 1: Bevölkerungsprognose
- Karte 2: Zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche
- Karte 3: Raumkategorien
- Karte 4: Siedlungsschwerpunkte im Stadt-Umland-Raum
- Karte 5: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hafen, Industrie und Gewerbe
- Karte 6: Vorranggebiete Hafen, Industrie und Gewerbe im Stadt-Umland-Raum
- Karte 7: Vorbehaltsgebiete für den Tourismus
- Karte 8: Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft
- Karte 9: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung
- Karte 10: Verbindungsfunktionen und Ausbau der Verkehrsnetze
- Karte 11: Vorranggebiete für Windenergieanlagen
- Karte 12: Leitungsnetze und Vorrangtrassen für Leitungen
- Karte 13: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Freiraumschutz



Grundlagen

Gesetze und Verordnungen

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz) vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Landesverordnung vom 27. Mai 2016, berichtigt am 24. Oktober 2016 (GVOBl. M-V S. 872), Neuaufstellung in Vorbereitung;
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, Verordnung vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712).

Pläne, Konzepte und Verwaltungsvorschriften des Bundes und des Landes

- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock – erste Fortschreibung 2007, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV;
- Erlass zur Festlegung landesweit einheitlicher, verbindlicher Kriterien für Windenergiegebiete an Land, Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit (Amtsbl. MV Nr. 7, Februar 2023);
- Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, 2012;
- Landestourismuskonzeption Mecklenburg-Vorpommern, DWIF-Consulting GmbH, Berlin im Auftrag des Wirtschaftsministeriums Mecklenburg-Vorpommern, 2018;
- Integrierter Landesverkehrsplan Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung, 2018;
- Strategie zum Schutz und zur Nutzung der Moore in Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt, 2025;
- Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2025 – Transformation gemeinsam gerecht gestalten – Unterrichtung durch die Bundesregierung vom 18. Februar 2025, Deutscher Bundestag, Drucksache 20/14980.



Amtliche Statistik

- Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung in Mecklenburg-Vorpommern – 2023, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Statistische Berichte, 2025;
- Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung der Wirtschaftsbereiche in den kreisfreien Städten und Landkreisen Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Statistische Berichte, 2024.

Fachgutachten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes

- Fortschreibung der Bevölkerungsprognosen für die Ämter und Gemeinden sowie die Zentren und Nahbereiche im Landkreis Rostock für den Planungszeitraum bis 2040, WIMES Genschow GbR, Rostock, 2025;
- Prognose der Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und der Wohnungsnachfrage bis 2040, WIMES Genschow GbR, Rostock; 2025;
- Evaluation der Grundzentren in der Region Rostock und Ableitung regionalplanerischer Handlungsempfehlungen für die Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms; Gertz, Gutsche, Rümenapp GbR, Hamburg, und WIMES Genschow GbR, Rostock, 2023;
- Gutachten zu den Vorbehaltsgebieten Gewerbe und Industrie Rostock-Seehafen Ost und Rostock-Seehafen West (Seehafengutachten), Umweltplan GmbH Stralsund, 2020;
- Empfehlungen zur Fortschreibung des RREP Region Rostock sowie Änderung des FNP Hansestadt Rostock (Teilgutachten zum Seehafengutachten), FIRU mbH, Berlin, 2020;
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Regionalplanung für die hafenauffinen Industrie- und Gewerbestandorte Poppendorf-Nord und Rostock-Mönchhagen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 2024;
- Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept und Machbarkeitsstudie zur Wasserver- und Abwasserentsorgung mit Energie- und Wärmekonzept für den Stadt-Umland-Raum und die Planungsregion Rostock, GICON Großmann Ingenieur Consult, Dresden/Umweltplan GmbH Stralsund, in Bearbeitung;
- Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Hamburg, in Bearbeitung;
- Kulturlandschaftliche Potenziale zur Abgrenzung von Tourismusräumen im RREP der Region Rostock, Umweltplan GmbH Stralsund, 2024;
- S-Bahn Region Rostock 2050 – Entwicklung eines Ausbaukonzeptes für den Schienennahverkehr in der Region Rostock, PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe, IVE mbH, Hannover, 2023;
- Energiekonzept für die Region Rostock, Dr.-Ing Grüttner EUS GmbH, Hohen Luckow, 2022;
- Umweltfachbeitrag zum regionalen Energiekonzept, Umweltplan GmbH Stralsund, 2021.

Planungen und fachliche Grundlagen anderer Stellen

- Aktualisierung der Bevölkerungsprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2040, Hansestadt Rostock, Statistikstelle, 2024;



- Hafenentwicklungsplan 2030, Hansestadt Rostock/Rostock Port, o.J.;
- Anpassung und Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Abschlussbericht, CIMA Beratung + Management GmbH, 2021;
- Bauleitplanerische Voruntersuchung für den Industrie- und Gewerbestandort Dummerstorf, Stadt- und Regionalplanung Dipl. Geogr. Lars Fricke, Wismar, u.a. im Auftrag der Gemeinde Dummerstorf, 2024;
- Konzeptionelle Überlegungen zur Wasserver- und Abwasserentsorgung von Großgewerbestandorten in der Hanse und Universitätsstadt Rostock sowie den Umlandgemeinden im Landkreis Rostock, Warnow-Wasser- und Abwasserverband und Nordwasser GmbH, o.J.;
- Funktionale Analyse für das Straßennetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, IVV GmbH, Berlin, im Auftrag des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, 2018;
- Variantenuntersuchung Ortsumgehung B 105 Mönchshagen/Rövershagen, Straßenbauamt Schwerin, IN-ROS Lackner SE, Rostock, Biota GmbH, Bützow, im Auftrag des Straßenbauamtes Schwerin, 2025;
- Netzverstärkung Region Rostock, Voruntersuchung Trassenkorridore, 50Hertz Transmission GmbH, Berlin, 2022;
- 380-kV-Höchstspannungsleitung Güstrow-Bentwisch-Gnewitz, Erläuterungsbericht zum Planfeststellungsverfahren, 50Hertz Transmission GmbH, Berlin, 2024;
- Landkabel Hansa Power Bridge, Teilabschnitt Dierhagen—Güstrow, Erläuterungsbericht, 50Hertz Transmission GmbH, Berlin, 2021.

Amtliche Fachdaten

- Bodenfunktionsbewertung, LUNG M-V, 2017;
- Kohlenstoffreiche Böden, LUNG MV, 2022;
- Bodenschätzung und Bewertung, ALKIS, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen MV, 2023
- Karte der oberflächennahen Rohstoffe, Auszug, Bearbeitungsstand 2025, LUNG MV;
- Schutzwürdigkeit des Bodens, GLRP MMR, LUNG M-V, 2007;
- Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume, GLRP MMR, LUNG M-V, 2007;
- Biotopverbundplanung, GLRP MMR, LUNG M-V, 2007;
- Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionenbewertung), GLRP MMR, LUNG M-V, 2007;
- Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, GLRP MMR, LUNG M-V 2007;
- Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft, GLRP MMR, LUNG M-V, 2007;
- Gewässerentwicklungsräume, LUNG M-V. 2021;
- Potentieller Überflutungsraum für ein Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit, LUNG M-V, 2014;
- Grenze der Überflutungsfläche für ein Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit (HQ 200), LUNG M-V, 2019.