Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
2021/BV/1851
öffentlich

Entscheidendes Gremium:	Beteiligt:
Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Zentrale Steuerung Eigenbetrieb TZR & W Senatsbereich 2 Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Ortsamt Nordwest 1 Senatsbereich 4 Infrastruktur, Umwelt und Bau Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz

Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.02.2021	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Empfehlung
09.02.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
25.02.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.03.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für das Areal der unbefestigten Stellplatzfläche im Stadtteil Diedrichshagen, die Flurstücke 6/19 ; 6/20 ; 6/9 (teilweise) und 15/1 (teilweise) Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen umfassend und folgendermaßen begrenzt:

   im Norden: durch Waldflächen und die Wochenendhaussiedlungen „Habichtshöhe“ und „Am Kleinen Sommerweg“,
   im Osten: durch die Kleingartenanlage „Am Waldessaum II“ und die Stellplatzanlage „Habichtshöhe“,
   im Süden: durch Ackerfläche südlich der Doberaner Landstraße (Landesstraße 12),
   im Westen: durch Grünflächen

   soll entsprechend der Abgrenzung des Geltungsbereiches (ANLAGE 1) und gemäß § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ aufgestellt werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

3. Die Anregungen, Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet Rohrmannsche Koppel hat die Bürgerschaft mit dem im Abwägungsvorschlag (ANLAGE 2) dargestellten Ergebnis geprüft.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ (ANLAGE 3) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (ANLAGE 4) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und dessen Begründung mit Umweltbericht sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

6. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

7. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgt erst nach Abschluss der zurzeit in Abstimmung befindlichen Städtebaulichen Verträge gemäß § 11 Bau GB.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)
§ 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB), § 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:
Keine

Sachverhalt:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ aufzustellen. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes und einer Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge geschaffen werden. Die zeitnahe Umsetzung des Vorhabens ist erforderlich, um der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen im Raum Warnemünde gerecht zu werden und eine Alternative für die mittelfristig fortfallenden Wohnmobilstellplätze auf der Mittelmole in Warnemünde zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 umfasst eine Fläche von etwa 1,8 Hektar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 liegende Fläche als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).

Das Plangebiet ist über die Doberaner Landstraße, die teilweise im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 liegt, erschlossen.

Der geplante Wohnmobilstellplatz unterliegt den Einflüssen des Verkehrs auf der Doberaner Landstraße (Landesstraße 12). Östlich und nördlich befinden sich eine Kleingartenanlage und Wochenendhaussiedlungen, die gegenüber den Immissionen, die durch den Betrieb des geplanten Wohnmobilplatzes zu erwarten sind, schutzbedürftig sind. Im Rahmen einer schalltechnischen Prognose wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrs und des Parkplatzes auf den Wohnmobilstellplatz sowie die Auswirkungen von Wohnmobilstellplatz und Parkplatz auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) stellen sich heute als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V dar. Dieser Wald bleibt erhalten. Zwischen der 1. Stellplatzreihe und den Waldflächen ist in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ein Abstand von 20 m zu gewährleisten, der von Bebauung freizuhalten ist.

Das Plangebiet grenzt im Süden und im Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“ an. Im Nahbereich liegt das FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“. Mögliche Auswirkungen wurden im Zuge des Planverfahrens untersucht. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Natura-2000-Vorprüfung wurde durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Die Belange des gesetzlichen Artenschutzes werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 18.04.2018 gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ von den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholten Stellungnahmen wurden nachfolgend geprüft und sind im Abwägungsvorschlag zum Vorentwurf (ANLAGE 2) dokumentiert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen der öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 08.05.2018 um 19:00 Uhr in der Cafeteria im Bildungs- und Konferenzzentrum, Friedrich-Barnewitz-Straße 5 in 18119 Rostock. In der Sitzung wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Der Öffentlichkeit wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ und dessen Begründung mit Umweltbericht soll nach entsprechender Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt werden.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB soll erst nach Abschluss der zurzeit in Abstimmung befindlichen Städtebaulichen Verträge gemäß § 11 Bau GB stattfinden, so dass die Umsetzung von Maßnahmen, die nicht durch bloße Festsetzungen im Bebauungsplan geleistet werden können, vertraglich gesichert werden. Dies betrifft insbesondere die Festlegung von Betriebszeiten auf den Anlagen, um insbesondere den Schallschutz für die NutzerInnen des Wohnmobilstellplatzes zu gewährleisten. Des Weiteren ist die Sicherung von Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen Bestandteil eines Vertrages mit der Investorin, die WIRO - Wohnen in Rostock GmbH.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für Vermessung, Planung, erforderliche Fachgutachten und für die gesamte Erschließung, Verkehr und Medien, werden durch die WIRO - Wohnen in Rostock GmbH als Investorin übernommen.

☐ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☒ liegen nicht vor.

☐ werden nachfolgend angegeben

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

1	B-Plan Nr. 01.SO.195, ABGRENZUNG des Geltungsbereiches	öffentlich
2	B-Plan Nr. 01.SO.195, ABWÄGUNGSVORSCHLAG zum Vorentwurf	öffentlich
3	Entwurf zum B-Plan Nr. 01.SO.195, PLAN (Teil A, Planzeichnung + Teil B, textliche Festsetzungen)	öffentlich
4	Entwurf zum B-Plan Nr. 01.SO.195, BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht	öffentlich

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft

Rostock, den 04.01.2021

Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK

ANLAGE 1 zum Beschluss

Bebauungsplan Nr. 01.SO.195
Sondergebiet "Rohrmannsche Koppel"

Maßstab: 1:2000 (DIN A4)

Abgrenzung des Geltungsbereiches

2021/BV/1851

ANLAGE 2

Bebauungsplan Nr. 01.SO.195
Sondergebiet “Rohrmannsche Koppel“
Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

- Abwägungsdokument zum Vorentwurf -

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

EINGEGANGEN sind Stellungnahmen von:

- **Vertretern der Öffentlichkeit** im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 08.05.2018

- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:**

1. 1&1 Versatel Deutschland GmbH
3. Amt "Warnow-West" Gemeinde Elmenhorst – Lichtenhagen
6. Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
7. Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege
8. Amt für Umweltschutz
10. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung und -förderung
11. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Komplexe Erschließung/ Genehmigungen
12. Bauamt Abt. Bauordnung
13. Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen
14. Brandschutz- und Rettungsamt
16. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3
18. Deutsche Telekom Technik GmbH
19. Deutscher Wetterdienst
21. Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung
22. EURAWASSER, Aufbereitungs- und Entsorgungs- GmbH Rostock
24. Handelsverband Nord e.V. Geschäftsstelle Rostock
25. Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern, Hauptverwaltungssitz Rostock
27. Industrie- und Handelskammer zu Rostock
28. Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
32. Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern
33. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen
38. rebus – Regionalbus Rostock GmbH
41. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
44. Stadtforstamt
35. Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband Mecklenburg-Vorpommern
47. Telefónica Germany O2 GmbH & Co. OHG
49. Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
50. Vodafon Kabel Deutschland GmbH
51. Warnow-Wasser- und Abwasserverband
52. Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow/ Küste“

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

<u>AUSGEBLIEBEN</u> sind die Stellungnahmen von folgenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange: 2. 50Hertz Transmission GmbH 4. Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen M- V 5. Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen, Bereich Denkmalpflege 9. Amt für Verkehrsanlagen, SG Verkehrsbehördliche Aufgaben 15. BUND Rostock 17. CSG GmbH (für Deutsche Post), Abt. Property Accounting 20. e.dis AG, Regionalbereich Nord-Mecklenburg, Standort Recknitz 23. GLOBALCONNECT GmbH 26. Hauptzollamt Stralsund 29. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern 30. Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V 31. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern 34. Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern 36. Ortsamt NW 1, 32.23.OANW1 37. Polizeiinspektion Rostock 39. Rostock Business, Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH 40. Rostocker Straßenbahn AG 42. Stadtamt, Abt. Gewerbeangelegenheiten 43. Stadtentsorgung Rostock GmbH 46. Straßenbauamt Stralsund 48. Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. 53. Landesjagdverband M-V, Geschäftsstelle des LJV Mecklenburg-Vorpommern 54. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)	**Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock geht davon aus, dass die von dort zu vertretenden <u>Belange durch den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 nicht negativ berührt</u> werden.**

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. Hinweise von:

7. Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege
8. Amt für Umweltschutz
10. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung und -förderung
11. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Komplexe Erschließung/ Genehmigungen
13. Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen
18. Deutsche Telekom Technik GmbH
22. EURAWASSER, Aufbereitungs- und Entsorgungs- GmbH Rostock
28. Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
32. Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern
33. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen
41. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
45. Stadtwerke Rostock AG
51. Warnow-Wasser- und Abwasserverband
52. Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow/ Küste“

Teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. Hinweise von:

12. Bauamt Abt. Bauordnung
14. Brandschutz- und Rettungsamt
35. Naturschutzbund Deutschland e.V., Landesverband Mecklenburg-Vorpommern
49. Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Die Stellungnahmen von enthielten Zustimmung zur Planung:

1. 1&1 Versatel Deutschland GmbH
3. Amt "Warnow-West" Gemeinde Elmenhorst – Lichtenhagen
6. Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
16. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3
19. Deutscher Wetterdienst
21. Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung
24. Handelsverband Nord e.V. Geschäftsstelle Rostock
25. Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern, Hauptverwaltungssitz Rostock
27. Industrie- und Handelskammer zu Rostock
38. rebus – Regionalbus Rostock GmbH
44. Stadtforstamt
47. Telefónica Germany O2 GmbH & Co. OHG
50. Vodafon Kabel Deutschland GmbH

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
Im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung fand am 08.05.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Dabei wurden folgende Fragen und Hinweise geäußert:	
1. Wie viele Stellplätze sind aktuell im Plangebiet vorhanden? Handelt es sich tatsächlich um 1.500 Stellplätze?	Zu 1.: Es sind weit weniger als 1.500 Pkw-Stellplätze vorhanden. Die genaue Zahl lässt sich jedoch nicht bestimmen, da der vorhandene Parkplatz keine Parkstruktur vorgibt. Die Hanse- und Universitätsstadt geht davon aus, dass durch die Umnutzung zum Wohnmobilstellplatz ca. 300 Pkw-Stellplätze an anderer Stelle zu kompensieren sind.
2. Der künftige Fortfall eines Teils der Stellplätze für Pkw wird seitens einiger Bürger kritisch gesehen. Ziel für die Entwicklung von Warnemünde sollte die Reduzierung des Verkehrs im Ort durch Ausweisung von Stellplätzen am Ortsrand sein.	Zu 2.: *Siehe Punkt 3!*
3. Es wird hinterfragt, ob der vorgesehene Standort für den Wohnmobilstellplatz geeignet ist.	Zu 3.: Vorab wurde eine detaillierte Analyse aller möglichen Wohnmobilstandorte im Raum Warnemünde geprüft. Im Ergebnis und nachdem der Standort „Am Weidenweg“ durch die *WIRO – Wohnen in Rostock GmbH* nicht realisiert werden konnte, ist der Standort „Rohrmannsche Koppel“ am besten für das Vorhaben geeignet.
4. Es wird der Vorschlag geäußert, im Plangebiet stattdessen ein Parkhaus zu errichten.	Zu 4.: Der Hinweis wurde geprüft. Ein Parkhaus an dem Standort wird seitens der Hanse und Universitätsstadt Rostock nicht befürwortet. Das touristisch geprägte Warnemünde bzw. der Ortseingang soll an dieser Stelle nicht durch ein Parkhaus definiert werden, da sich ein solches Gebäude nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen würde.
5. Es wird die Befürchtung geäußert, dass der im Sondergebiet zulässige Laden zur Versorgung der Wohnmobiltouristen mit Brötchen u. ä. mit max. 50 m² Verkaufsfläche eine Konkurrenz zur vorhandenen Gastronomie *Am Kleinen Sommerweg* darstellt.	Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6. Es wird weiterhin die Befürchtung geäußert, dass der künftige Fortfall eines Teils der derzeitigen Pkw-Stellplätze zu Einkommenseinbußen in der vorhandenen Fischbrötchen-/ Räucherfischbar *Am Kleinen Sommerweg* führen könnte und hierdurch 2 Arbeitsplätze verloren gehen könnten.	Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7. Es wird nachgefragt, ob eine neue Abwasserleitung vorgesehen ist. Für die vorhandene Fischbrötchen-/ Räucherfischbar hatte sich EURAWASSER diesbezüglich negativ geäußert. Wird hier mit zweierlei Maß gemessen? Wo verlaufen diese genau?	Zu 7.: Ein möglicher Neubau der Abwasserleitung ist in diesem Zusammenhang nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und kann daher keine Aussagen zur Fragestellung treffen.

SN 1	1&1 Versatel Deutschland GmbH	Schreiben vom 27.04.2018	Posteingang am 08.05.2018	Seite - 5 -

STELLUNGNAHME

1&1 Versatel Deutschland GmbH | Aroser Allee 78 | 13407 Berlin

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

- -

18050 Rostock

Leitungsauskunft
T + 49 30 8188 1205
F + 49 30 8188 91111
Standort: Berlin

Leitungsauskunft@versatel.de
https://vt-leitungsauskunft.versatel.de/datashop/

Berlin, 27.4.2018

Job-ID: 480190

Betreff: 18119 Rostock, Doberaner Landstr., B-Plan 01.SO.195

Leitungsauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Mitteilung über Ihre geplante Baumaßnahme zum o. g. Bauvorhaben.

Die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planauszug.

Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und –anlagen ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind.

Die Leitungsauskunft ist innerhalb der 1&1 Versatel Gruppe zentral organisiert. Sofern die Auskunft auch Kabelanlagen anderer 1&1 Versatel Gesellschaften beinhaltet, ist die 1&1 Versatel Deutschland GmbH von der jeweiligen Gesellschaft zur Auskunftserteilung bevollmächtigt worden.

Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter 030-8188-1205 zur Verfügung.

Ihre Leitungsauskunft

1&1 Versatel Deutschland GmbH

ABWÄGUNG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus dem beigefügten Leitungsbestandsplan geht hervor, dass sich innerhalb des Plangebiets keine Leitungen oder Anlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH befinden.

SN 3	Amt "Warnow-West", Gemeinde Elmenhorst – Lichtenhagen	Schreiben vom 15.05.2018	Posteingang am 17.05.2018	Seite - 6 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG

AMT WARNOW-WEST

Der Amtsvorsteher

Fachbereich Bauverwaltung
für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Amt Warnow-West · Schulweg 1a · 18198 Kritzmow

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

18050 Rostock

Ansprechpartner	E-Mail-Adresse	Durchwahl	Kritzmow
			15.05.2018

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bebauungsplan Nr. 01.SO.195
Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
Vorentwurf (Arbeitsstand: 05.03.2018)
Ihr Zeichen: 61.32/61.31.10(01SO195)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat keine Hinweise oder Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

P. Schulz

Schulz
Bauverwaltung

Telefon 038207 633-0
Telefax 038207 633-29

amt@warnow-west.de
www.amt-warnow-west.de

Öffnungszeiten

Montag
8–12 Uhr
außer Bauverwaltung

Dienstag
8–12 Uhr
13–16 Uhr

Donnerstag
8–12 Uhr
13–18 Uhr

Freitag
8–12 Uhr
außer Bauverwaltung

Gemeinden

Elmenhorst/Lichtenhagen
Kritzmow
Lambrechtshagen
Papendorf
Pölchow
Stäbelow
Ziesendorf

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde keine Hinweise oder Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat.

STELLUNGNAHME

Amt für Raumordnung und Landesplanung
REGION ROSTOCK

[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
18050 Rostock

Tel. 0381-331 89 450
Fax 0381-331 89 470
e-mail: poststelle@afrlrr.mv-regierung.de

Ihre Zeichen	Ihre Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
61.31/ 61.32/61.31.10(01SO195)	18.04.2018	110-506.12/ 01.SO.195	89463	14.05.2018

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 „Rohrmannsche Koppel“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock**

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:
- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand 05.03.2018)
- Begründung zum B-Plan (Vorentwurf, Stand 05.03.2018)

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine teilweise Nutzung des vorhandenen Parkplatzes für Strandnutzer/Besucher des Naherholungsgebietes Stoltera als Wohnmobilplatz mit Anlagen für die Platzverwaltung, Sanitäreinrichtungen und einem Laden zur Versorgung des Platzes (Vfl. max. 50 m²) durch Festsetzung eines Sondergebietes (SO_{WP}) nach § 10 BauNVO.

Der Plangeltungsbereich soll eine Fläche von ca. 1,83 ha umfassen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist das Plangebiet bereits als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ dargestellt.

STELLUNGNAHME

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Vorentwurf des B-Plans Nr. 01.SO.195 „Rohrmannsche Koppel“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

Rostock wird im LEP-Kapitel Zentrale Orte, Programmsatz Z 3.2 (3), als Oberzentrum festgelegt und bildet als Kernstadt mit ihren Umlandgemeinden den Stadt-Umland-Raum (SUR) Rostock (LEP-Programmsatz Z 3.3.3 (1)).

Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen Teile des Rostocker Stadtgebietes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) und die Stadt insgesamt als Vorbehaltsgebiet Tourismus/Tourismusschwerpunktraum an der Küste (LEP-Programmsatz 4.6 (3)/RREP-Programmsätze G 3.1.3 (1)/3.1.3. (2)) aus. In den Tourismusschwerpunkträumen sollen hauptsächlich Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden.

Traditionelle Kur- und Erholungsorte, wie das Ostseebadbad Warnemünde, sollen sich gemäß RREP-Programmsatz G 3.1.3 (9) aufgrund der bereits vorhandenen speziellen Infrastruktur als Standorte des Gesundheits- und Wellnesstourismus entwickeln. Dabei sollen die Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft stärker für touristische Zwecke, u. a. für den Wellnesstourismus, genutzt werden.

Die Rostocker Ortsteile Diedrichshagen, Warnemünde, Hohe Düne und Markgrafenheide gehören zum küstennahen Raum, dessen besonderer Attraktivität und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung gemäß RREP-Programmsatz G 4.1 (7) durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden soll.

Entsprechend RREP-Programmsatz G 5.2 (1), Landschaftsgebundene Erholung, sollen *„Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, … so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden und gleichzeitig den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird.“* Der Küstenbereich zwischen der Halbinsel Wustrow und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gehört in der Planungsregion Rostock dazu.

Nördlich des Plangebietes weisen die LEP-Gesamtkarte bzw. die RREP-Grundkarte ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (LEP-/RREP-Programmsätze Z 6.1 (6)/Z 5.1 (1)) aus.

Entsprechend RREP-Programmsatz G 3.1.3 (13), Camping- und Mobilheimplätze, ist bei deren Neuerrichtung die Intensität der Nutzung an die Belastbarkeit des Naturraumes und der Infrastruktur anzupassen. Überwiegend sollen Stellplätze für einen wechselnden Besucherverkehr angeboten werden.

ff. SN 6	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock	Schreiben vom 14.05.2018	Posteingang am 17.05.2018	Seite - 8 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
3. Ergebnis der Prüfung Der Vorentwurf des B-Plans Nr. 01.SO.195 „Rohrmannsche Koppel“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und wird aus landes- und regionalplanerischer Sicht befürwortet. Rostock-Warnemünde ist Fremdenverkehrszentrum und zeichnet sich als Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-Programmsatz 4.6 (4) bzw. Tourismusschwerpunktraum an der Küste gemäß RREP-Programmsatz G 3.1.3 (1)/(2) einerseits durch ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot, anderseits aber auch durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage aus. Deshalb ist es erforderlich, Kapazitäten in allen Segmenten anzubieten. Camping- und Mobilheimstellplätze stellen dabei ein wichtiges Beherbergungsangebot dar, das ein besonderes Naturerlebnis ermöglicht, der Mobilität von Urlauberinnen und Urlaubern entgegenkommt und in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bislang deutlich unterrepräsentiert ist. Deshalb ist es dringend angeraten, für die mittelfristig am Standort Mittelmole entfallenden Stellplätze Alternativen zu schaffen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben. Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. **2_013/18** erfasst. Schäde Amtsleiter	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und aus landes- und regionalplanerischer Sicht befürwortet wird. Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aus raumordnerischer Sicht <u>keine</u> Hinweise gegeben werden.

SN 7	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 09.05.2018	Posteingang am 17.05.2018	Seite - 9 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Von: 67 An: 61 Rostock, 09.05.2018 Gz.: 67.11.05 **B-Plan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“** **frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB** **hier: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege** Für die Beurteilung wurden folgende Unterlagen vorgelegt: ▪ Vorentwurf B-Plan: Planzeichnung, Stand 05.03.2018 ▪ Vorentwurf B-Plan: Begründung, Stand 05.03.2018 ▪ Grünordnungsplan: Vorabzug Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Stand 27.02.2018 ▪ Natura 2000 – Vorprüfung (Formblatt) inklusive Lageplan **<u>Begründung</u>** Die Aussagen zu den Inhalten des Landschaftsplans im Kapitel „unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen“ (S.9) sind zu ergänzen. Das Zielkonzept der 1. Aktualisierung des Landschaftsplans stellt neben einer Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr auch einen verrohrten Gewässerabschnitt dar, der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung quert.	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung entsprechend ergänzt.
Hinweise zum Punkt 3.7.1 „Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen“ (S.14 bis 17) sind dem Punkt „ Grünordnungsplan/Vorabzug Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung“ zu entnehmen. Der Punkt 3.7.3 „Natura 2000-Gebiete“ (S. 18) ist in Absprache mit dem Grünordnungsplaner zu überarbeiten. (vgl. Punkt Natura 2000 – Vorprüfung)	Die Hinweise zum Grünordnungsplan, zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und zu den Natura 2000-Gebieten werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

ff. SN 7	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 09.05.2018	Posteingang am 17.05.2018	Seite - 10 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Planzeichnung Die südliche Baugrenze im SO WP ist vom zu erhaltenden Baumbestand abzurücken. Um den festgesetzten dauerhaften Erhalt der Bäume gewährleisten zu können, ist die Baugrenze außerhalb des Kronentraufbereichs zuzüglich 1,50 m festzusetzen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Baugrenze im Sondergebiet wurde vom zu erhaltenden Baumbestand abgerückt, so dass ein Abstand von 1,50 m zum Kronen-/ Traufbereich gewährleistet bleibt.
Entlang der Feldgehölzhecke an der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Unter Punkt 3.7.1, S. 17 der Begründung sowie TF 5 wird dargelegt, dass in diesem Bereich die Erweiterung/Ergänzung der bestehenden Feldgehölzhecke vorgesehen ist.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In diesem Bereich wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt ist zu prüfen, inwieweit die Standplätze des Sondergebietes und/oder die öffentliche Parkfläche in einer versickerungsfähigen Bauweise errichtet werden können. Entsprechende Festsetzungen sind, in Absprache mit dem Grünordnungsplaner, zu treffen. Eine Teilversiegelung würde sich auch in der Eingriffsbilanzierung mindernd auswirken.	Der Anregung wird gefolgt. Im Ergebnis der Prüfung sollen die Standplätze innerhalb des Sondergebietes in einer versickerungsfähigen Bauweise errichtet werden. Auf dem Parkplatz im westlichen Teil des Plangebiets wird dagegen aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes voraussichtlich eine Pflasterung der Stellplätze erfolgen. Auf eine Festsetzung zur Befestigung der Oberflächen wird im Bebauungsplan verzichtet. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann ohne Probleme durch Erwerb von Flächenäquivalenten im Ökokonto „Renaturierung der Carbäk zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ erbracht werden. Der/ dem künftigen BetreiberIn des Wohnmobilplatzes und des Parkplatzes bleibt so die erforderliche Flexibilität, um bei Bedarf auf Baugrundverhältnisse oder Wasserstände reagieren zu können.

ff. SN 7	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 09.05.2018	Posteingang am 17.05.2018	Seite - 11 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Grünordnungsplan / Vorabzug Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Der Name des B-Plans ist in der Kopfzeile der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie bei den beigefügten Planzeichnungen „Bestand Biotop- und Nutzungstypen“ und „Eingriffe in Natur und Landschaft“ entsprechend des B-Plans zu korrigieren. Der Biotopwert des erfassten „Mesophilen Laubgebüschs“ (2.1.2 – BLM) und des „Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten“ (2.2.1 - BFX) (S. 2) ist entsprechend Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE, 1999) mit 3 statt mit 2 einzustufen. Eine Abwertung aufgrund bestehender Störungen des betreffenden Biotops ist ausschließlich bei der Einstufung des Kompensationswertes möglich, nicht bei der Wertstufe. Entsprechend Tabelle 2, S. 95, HzE ist demzufolge ein Kompensationserfordernis von mind. 4 erforderlich. Im Gegenzug könnte das Kompensationserfordernis des Biotoptyps „Rast- und Informationsplatz“ (14.7.4 - OVR) aufgrund der Vorbelastungen (Teilversiegelung) und der geringen bestehenden ökologischen Funktion der Fläche (Vegetationslosigkeit) auf 0,3 gesenkt werden. Die Bewertung der geplanten Maßnahme für die Kompensation (S. 6) „Erweiterung der vorhandenen Feldhecke“ ist zu prüfen. Die Einstufung des Wirkungsfaktors/Leistungsfaktors mit 1,0 erscheint, im Hinblick auf die bestehenden Beeinträchtigungen, zu hoch. Es wird ein Faktor bis max. 0,7 vorgeschlagen. Die Bewertung der Maßnahme sollte, analog zur Einstufung der betroffenen Biotope, kurz begründet werden. Der Abbuchung vom Ökokonto HRO-001 „Renaturierung der Carbäk zwischen Riekdahler weg und Verbindungsweg“ wird zugestimmt. Der aktuelle Punktestand beträgt 303.376 m² KFÄ. Die Deckung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs ist folglich möglich. Bei beiden Planunterlagen ist die Darstellung bzw. Nummerierung des Biotoptyps „Ruderaler Kriechrasen“ (10.1.4 – RHK) zu prüfen. Die Biotopnummer ist in der Planzeichnung nicht wiederzufinden, wohl aber die Farbcodierung. Für beide Planzeichnungen gilt: der Geltungsbereich entspricht nicht dem des Bebauungsplans. Dieser fasst die Doberaner Landstraße sowie deren Bankettstreifen mit ein. Ein Abgleich der Planungen ist vorzunehmen. Die in der Planzeichnung Nr. 2 dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft stimmen im nordwestlichen Randbereich nicht mit den Darstellungen des Vorentwurfs des B-Plans überein. Im Vorentwurf ist die öffentliche Parkfläche bis zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die Planzeichnung Nr. 2 stellt zwischen Parkfläche und Geltungsbereichsgrenze Grünfläche dar. Die Abweichung ist zu beheben oder zu erläutern.	Die Hinweise zum Grünordnungsplan und zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden berücksichtigt.

ff. SN 7	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 09.05.2018	Posteingang am 17.05.2018	Seite - 12 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
Natura 2000 – Vorprüfung Gemäß Natura 2000 - Erlass M-V, Anlage 5 C handelt es sich nicht um ein Planungsverfahren, das einer vereinfachten Vorprüfung unterliegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt ca. 190 m an das FFH-Gebiet DE 1838-301 „Stoltera bei Rostock“ an. Das Vorhaben ist gemäß Anlage 6 des Natura 2000 – Erlasses direkt einer Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung zu unterziehen. (vgl. Aufgabenstellung zum Grünordnungsplan vom 14.03.2017 i.V.m. der Stellungnahme vom 14.09.2016 zum Vorhaben „Bau eines Caravan-Stellplatzes“ auf dem Parkplatz „Rohrmannsche Koppel“). Dr. Ute Fischer-Gäde	Der Hinweis wird berücksichtigt und das Vorhaben einer Natura 2000 - Verträglichkeitsuntersuchung unterzogen. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Auswirkungen auf den Schutzzweck des FFH-Gebiets nicht erheblich sind. Die Dokumentation zur Verträglichkeitsprüfung liegt den Entwurfsunterlagen bei.

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG

Originalstellungnahmen

Eingangsnummer: **Nr.: 1002**	**Angaben zur Stellungnahme**	
eingereicht am: 22.05.2018	Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung TöB
	Einreicher/TöB:	**Amt für Umweltschutz**
	Name:	
	Abteilung:	Immissionsschutz und Umweltplanung
	Veröffentlichen:	Nein
	Dokument:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

B-Plan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- Umweltprüfung – hier Scoping (gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. § 3 (1) Satz 1 BauGB)

Zum Vorentwurf des B-Plans übergeben wir Ihnen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, einschl. Scoping nachfolgend unsere Stellungnahme und bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise und Anforderungen im weiteren Verfahren.

Abfallwirtschaft

Der Text unter Punkt 3.6.7 „Müllentsorgung/Abfallwirtschaft“ ist gegen folgenden Absatz auszutauschen:

Stellplätze für Abfallbehälter sind so anzulegen, dass dreiachsige Müllfahrzeuge diese direkt anfahren können und ein Rückwärtsfahren hierfür nicht erforderlich ist. Die Zuwegungen vom Abfallbehälterstellplatz zum Müllfahrzeug sind mit einem ebenerdigen und trittsicheren Belag auszustatten, der den Anforderungen des Behältertransports standhält.
Zufahrtsstraßen und Wendeanlagen müssen, unter Beachtung der Rast 06, für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt und ausreichend tragfähig sein.
Sollte der Abfallbehälterstellplatz für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht erreichbar sein, ist eine Bereitstellungsfläche an der nächsten, für die Müllfahrzeuge erreichbaren Straße, einzurichten.
(Rückfragen sind zu richten an

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung in diesem Punkt entsprechend angepasst.
In der Planzeichnung wird im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrt durch ein entsprechendes Symbol ein Bereitstellungsort für die Müllabfuhr festgesetzt.

ff. SN 8	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 14 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Boden Im Untersuchungsrahmen auf Seite 20 unter 4.1 Umweltbericht ist die Prüfung der Bodenwertzahlen aufgeführt. Im Umweltbericht sollte dazu stehen, dass diese hier nicht relevant sind, da nicht beabsichtigt wird eine landwirtschaftliche Nutzung umzuwandeln. (Rückfragen sind zu richten an	Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Umweltbericht, der zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt wurde, wird darauf eingegangen, dass die Bodenwertzahlen hier nicht relevant sind.
Wasser Das Gewässer 1/1/4/2 ist im Plan nicht dargestellt. Das Gewässer muss dargestellt werden, da sich die Lage im Grenzbereich, über den Gewässerrandstreifen von beidseitig 5 m in das Plangebiet auswirkt. Die Lagebeschreibung des Katasters ist ungenau. Das Gewässer ist daher einzumessen. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich beidseitig 5 m breit und dient der Gewässerökologie sowie der Gewährleistung einer Gewässerunterhaltung (Arbeitsraumbreiten, Befahrbarkeit etc.). Die nötigen Flächen sind als "Fläche für die Wasserwirtschaft" mit grün darzustellen. Der Gewässerrandstreifen ist von Bebauung und sonstiger Versieglung frei zu halten. (Rückfragen sind zu richten an	Der Hinweis wird berücksichtigt und das Gewässer eingemessen. Das Gewässer liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Abstand zur Grenze des Geltungsbereichs beträgt 4,95 m am südlichen Ende. Nach Norden vergrößert sich der Abstand kontinuierlich auf bis zu 10 m. Damit ist der freizuhaltende Gewässerrandstreifen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

ff. SN 8	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 15 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Immissionsschutz Für die Energieversorgung der geplanten Gebäude, insbesondere Sanitäranlagen, sollte die Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie für WW-Bereitung, Geothermie für Heizung, PV für Stromversorgung evtl. Wärmepumpe) vorgegeben werden. (Rückfragen sind zu richten an	Die Anregung wurde mit folgendem Ergebnis geprüft.: § 9 Abs.1 BauGB enthält keine Festsetzungsmöglichkeiten, die künftige Bauherren verpflichten, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu errichten. Es fehlt die rechtliche Grundlage, per Festsetzung im Bebauungsplan die Verwendung von erneuerbaren Energien zu erzwingen. Allerdings legt das geltende Energiefachrecht für die Errichtung von baulichen Anlagen, in denen Raumwärme oder Trinkwarmwasser benötigt werden, bereits hohe Standards bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien fest. In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass es die Möglichkeit gibt, die Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien in einem städtebaulichen Vertrag festzulegen. Die rechtliche Grundlage dafür bietet § 11 Abs.1 Nr.4 BauGB.
Umweltplanung Entsprechend der GA 7/1 „Zusammenwirken der Ämter bei der Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)“ wird das Amt für Umweltschutz die Umweltprüfung, d.h. den Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erarbeiten. Wir bitten daher relevante Stellungnahmen, insbesondere mit Hinweisen zum Untersuchungsrahmen (Scoping) und Fachgutachten/Unterlagen mit Umweltbezug (z.B. Schallgutachten, GOP, AFB) frühzeitig zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der zusammenführenden Bewertung und Funktion des Umweltberichtes ist bei der Ablauf- bzw. Terminplanung zur Erstellung der Entwurfs-/Auslegungsfassung zu berücksichtigen, dass nach Bearbeitungsabschluss und Freigabe der o.g. Fachbeiträge eine Bearbeitungsfrist von mind. 14 Tagen für die Endbearbeitung des Umweltberichtes einzuräumen ist. Um unsere personellen Kapazitäten besser planen zu können, bitten wir um eine Mitteilung der zeitlichen Einordnung der nächsten Verfahrensschritte, insbesondere zu wann spätestens der Umweltbericht vorliegen muss. Im Falle von sehr kurzfristigen Bearbeitungszeiträumen besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit den Umweltbericht durch ein entsprechendes Fachbüro erstellen zu lassen. (Rückfragen sind zu richten an	In Absprache mit dem Amt für Umweltschutz, dem Amt für Stadtplanung und dem Vorhabenträger wurde der Umweltbericht durch ein entsprechendes Fachbüro erstellt. In Ergänzung zur Ämterrunde am 26.08.20 übermittelt das Amt für Umweltschutz eine weitere Stellungnahme (vom 28.08.20) zum Entwurf und zur Begründung (mit Stand vom 29.07. bzw. 06.08.2020) mit der Bitte um Berücksichtigung in der weiteren Planung. Die ergänzenden Hinweise zur hiesigen Stellungnahme wurden im aktuellen Entwurf berücksichtigt.

SN 10	Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung und -förderung	Schreiben vom 30.04.2018	Posteingang am 03.05.2018	Seite - 16 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
von: 66 Rostock, den 30 . 4 . 2018 an: 61 Gz.: 66.11.2 Bei Rückantwort bitte das Gz. mit angeben **Rostock-Diedrichshagen, B-Plan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, Vorentwurf (Stand: 05.03.18)** **- Stellungnahme** **Grundsätzliches** Lt. dem Entwurf sind bzgl. der öffentlichen Verkehrsanlagen „*im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgesehen oder notwendig*“ (Begründung, Kap. 3.5.3). Neben dem Erneuerungsbedarf der beiden vor Ort befindlichen Bushaltestellen, den wir nicht dem Vorhaben anlasten, ist eine Querungshilfe für Fußgänger über die L 12/ Doberaner Landstraße zur Bushaltestelle südlich der Fahrbahn einzuplanen. Darauf haben wir im Vorfeld mehrfach hingewiesen. Den Bedarf sehen wir ursächlich in dem im Entwurf dargestellten Vorhaben. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzer des zukünftigen Wohnmobilplatzes verstärkt den ÖPNV nutzen werden, um z. B. in den Ortsteil Warnemünde zu fahren. Dazu sind sie sicher über die Fahrbahn (v_{zul} 80 km/h, anbaufreie Hauptverkehrsstraße, außerorts) zu führen. In Abstimmung mit 66.02 soll es sich bei der Querungshilfe um eine Lichtsignalanlage handeln. Die Stellungnahme wurde Amt 61 (Frau Fritsche) am 04.05.2017 geemailt. Bzgl. Planung, Bau und Finanzierung der Querungshilfe ist vor Rechtskraft des B-Plans eine Klärung herbeizuführen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die hier geforderte Querungshilfe für Fußgänger entfaltet keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Mit Schreiben vom 17.03.2020 nimmt das Amt 66 die Forderung zu Planung, Bau und Finanzierung der Lichtsignalanlage zurück. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erneuerung der Beiden vor Ort befindlichen Bushaltstellen nicht dem Vorhaben angelastet werden.
zu Teil A und B 1. Die als Straßenverkehrsfläche dargestellte Fläche nordwestl. der L 12/ Doberaner Landstraße ist von der nach StrWG M-V öffentlichen Straßenverkehrsfläche der L 12/ Doberaner Landstraße (in Zuständigkeit des Amtes 66) abzugrenzen und als „privat“ zu kennzeichnen. Eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche erscheint somit auch nicht notwendig.	Zu1.: Der Hinweis wird berücksichtigt und auf die Festsetzung dieser privaten Verkehrsfläche künftig verzichtet. Dem Sondergebiet „Wohnmobilplatz“ wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Überfahrt gewährt.

ff. SN 10	Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung und -förderung	Schreiben vom 30.04.2018	Posteingang am 03.05.2018	Seite - 17 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
2. Für den vorhandenen öffentlichen Sommerweg, der nordwestlich am Parkplatz anbindet, ist im Teil B Nr. 6 ein Geh- und Fahrrecht an die L 12/ Doberaner Landstraße festgesetzt. Es wird hinterfragt, ob dieses nicht auch im Teil A erkenntlich sein muss.	Zu 2.: Der Hinweis wird berücksichtigt und das Geh- und Fahrrecht im Entwurf auch zeichnerisch im Teil A des Bebauungsplans festgesetzt.
3. Der als Parkplatz verbleibende Teil ist der Darstellung im Teil A nach (Planzeichnung und Planzeichenerklärung) als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Das widerspricht dem Verkauf der Fläche von der HRO an die WIRO sowie dem laufenden Einziehungsverfahren für den Parkplatz Rohrmannsche Koppel. Die Fläche ist als „privat“ festzusetzen.	Zu 3.: Der Hinweis wird berücksichtigt und die Parkplatzfläche im Entwurf des Bebauungsplans als „privat“ festgesetzt.
4. Für die vorhandenen und im Teil A dargestellten Bäume zwischen dem Geh- und Radweg entlang der L 12/ Doberaner Landstraße und der zukünftigen Flächen für SO bzw. Parken sind keine Entwicklungsmöglichkeiten erkennbar, da die festgesetzten SO-Fläche und Parkfläche direkt an die Stämme heranreichen. Es ist auszuschließen dass die Entwicklung der Bäume (insb. Wurzeln) nicht in Richtung des vorhandenen Geh- und Radweges erfolgt.	Zu 4.: Der Hinweis wird berücksichtigt und im südlichen Bereich des Sondergebiets und der Parkplatzfläche ein Bereich festgesetzt, der nicht überbaut und nicht versiegelt werden darf, um den vorhandenen Straßenbäumen, die zum Erhalt festgesetzt sind, die Möglichkeit zur Entwicklung zu geben.
5. Die festgesetzte Parkplatzfläche läuft lt. Teil A durch die nördl. der L 12/ Doberaner Landstraße gelegene Bushaltestelle. Um zukünftig einen normgerechten Ausbau der Bushaltestellen zu gewährleisten ist die südliche Grenze der Parkplatzfläche um 2 m nach Norden zu schieben.	Zu 5.: Der Hinweis wird berücksichtigt und die Grenze zur Parkplatzfläche im Bereich der Bushaltestelle auf einer Länge von 15 m um 2 m nach Norden verschoben.
6. Es ist sicherzustellen, dass bzgl. der Nutzungen nördl. des Geltungsbereiches des B-Plans insb. auch die Belange der Feuerwehr berücksichtigt werden.	Zu 6.: Das Brandschutz- und Rettungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans beteiligt.
zur Begründung Der Bezug des Textes in Kap. 7.2 zur Überschrift („Verträge“) ist nicht nachzuvollziehen.	Das Kapitel 7.2 in der Begründung wurde überarbeitet.
Heiko Tiburtius	

SN 11	Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Komplexe Erschließung/ Genehmigungen	Schreiben vom 15.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 18 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
von: 66.2 15.05.2018 an: 61 Gz.66.21.8 **Rostock-Diedrichshagen, B-Plan Nr.01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Kopel“, Vorentwurf (Stand: 05.03.18)** **Ergänzende Stellungnahme** Wir möchten innerhalb der Frist ergänzend Stellung nehmen: 1. Das im Teil B Nr.6 festgesetzte Geh- und Fahrrecht sowie das Recht hinsichtlich der Glättemeldeanlage ist auch im Teil A ergänzend mit der üblichen einschlägigen Planzeichnung in Bebauungsplänen gem.15.5 der aktueller Fassung (vom13.05.2017) der Planzeichenverordnung (PlanzV) festzusetzen. Stefan Kersten	Der Hinweis wird berücksichtigt und das Geh- und Fahrrecht mit dem entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans festgesetzt.

SN 12.	Bauamt, Abt. Bauordnung	Schreiben vom 02.05.2018	Posteingang am 08.05.2018	Seite - 19 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
von: **60.1** 02.05.2018 über: **60** Gz. 60.131/63.40 an: **61** **Aktenzeichen:** **01149-18** **Vorhaben:** **Anforderung Stellungnahme zum B-Plan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet "Rohrmannsche Koppel", Arbeitsstand: 05.03.2018** **Bauort:** **Gemarkung:** **Warnemünde** **Flur:** **Flurstück:** **hier: Ihr Schreiben vom 18.04.2018, Gz: 61.32/61.31.10 (01SO195)** Stellungnahme: Aus bauordnungsrechtlicher Sicht werden folgende Hinweise gegeben: 1. Die in der Festsetzung 6.1 benannte Trasse sollte im B-Plan örtlich festgesetzt werden. 2. Derzeitig werden durch das Amt 66 Bauvorhaben im angrenzenden Wochenendhausgebiet „Habichtshöhe“ abgelehnt, da die Löschwasserversorgung aus dem vorhandenen Trinkwassernetz hier nicht gegeben ist. Insofern sind hier dringend Veränderungen vorzunehmen, um den Bedarf abzudecken. Renée Schäfer	Zu 1.: Der Hinweis wird berücksichtigt und das Geh- und Fahrrecht mit dem entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans festgesetzt. Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung der angrenzenden Wochenendhaussiedlung „Habichtshöhe“ ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die hier notwendigen Anpassungen sind außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens umzusetzen. Für Finanzierung und Realisierung der notwendigen Maßnahmen zur Löschwasserversorgung der Wochenendhäuser kann die Vorhabenträgerin für den Wohnmobilplatz und den Parkplatz nicht verantwortlich gemacht werden.

SN 13	Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen	Schreiben vom 16.05.2018	Posteingang am 18.05.2018	Seite - 20 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
von: 60.2 über: 60 an: 61.3 16.05.2018 [redacted] Gz.: 60.23/60.31 **Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“** **hier: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Arbeitsstand 05.03.2018** Zu dem vorbenannten Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:	
1. Ausweislich der Planzeichnung ist die nicht vom Sondergebiet erfasste Fläche als öffentliche Parkfläche festgesetzt worden. Ziffer 6. des textlichen Teils (Teil B) hat die Einräumung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes - lastend auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche - zum Gegenstand, und zwar in Gestalt einer 3,50 m breiten Trasse. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass es der Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche im Falle einer öffentlichen Nutzung nicht bedarf. Vielmehr ist es ausreichend, diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festzusetzen.	Zu 1.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Parkplatz wird künftig als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da er nicht mehr gewidmet sein wird und sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet.
Demgegenüber lässt sich jedoch der Begründung zum o. a. Bebauungsplan entnehmen, dass u. a. die hierauf entfallende Grundstücksfläche im Eigentum der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH stehen soll. Für den Fall, dass die Fläche im Eigentum der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH verbleiben und diese Fläche als „privat“ festgesetzt werden sollte, ist es erforderlich, die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche in der Planzeichnung als solche zu kennzeichnen. In diesem Falle ist zudem im textlichen Teil eindeutig zu regeln, wer Begünstigter dieses Rechtes ist. Sollte hingegen die Fläche als „öffentlich“ festgesetzt werden, wird in diesem Zusammenhang auf die Regelung des § 19 StrWG-MV hingewiesen.	Das Geh- und Fahrrecht gemäß Punkt 5.2 des Textes (Teil B) wird im Entwurf auch zeichnerisch im Teil A des Bebauungsplans festgesetzt. Begünstigte des Geh- und Fahrrechts ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen zur Absicherung der Abfallentsorgung, der Notfallrettung und des Brandschutzes sowie als Zu- und Abgang für die Anlieger der Anlage „Am Kleinen Sommerweg“. Dies wird in der Festsetzung geregelt.

ff. SN 13	Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen	Schreiben vom 16.05.2018	Posteingang am 18.05.2018	Seite - 21 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
2. Um Widersprüche im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan zu vermeiden, wird angeraten, unter Ziffer 7.1 (Bodenordnende Maßnahmen) klarzustellen, dass nur ein Grundstück - hierbei handelt es sich um das in das Plangebiet fallende Flurstück 6/16 der Flur 3 - im Eigentum der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH steht.	Zu 2.: Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung hier entsprechend angepasst.
3. Die Ausführungen unter Ziffer 7.2 der Begründung (Verträge) sollten - vorausgesetzt die auf den Parkplatz entfallende Grundstücksfläche verbleibt im Eigentum der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH - aus Gründen der Klarstellung sowie der Vollständigkeit halber wie folgt ergänzt werden: *„…, Vor diesem Hintergrund beschränkt sich der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt gesondert abzuschließende städtebauliche Vertrag auf die Regelungen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.“* Ulrike Wilke	Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Regelung des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein städtebaulicher Vertrag nicht zwingend erforderlich. Der Ausgleich soll in einem Ökokonto erbracht werden. Wenn der Vorhabenträger die Anteile aus dem Ökokonto vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erwirbt, die Untere Naturschutzbehörde dies bestätigt und der Vorhabenträger gegenüber der Stadt nachweist, dass der Ausgleich damit erbracht ist, ist ein zusätzlicher Vertrag verzichtbar. Neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich sind jedoch auch die Modalitäten zum Lärmschutz zwischen dem Vorhabenträger und der Hanse- und Universitätsstadt zu regeln. Dafür wird ein gesonderter städtebaulicher Vertrag geschlossen.

SN 14	Brandschutz- und Rettungsamt	Schreiben vom 04.05.2018	Posteingang am 08.05.2018	Seite - 22 -

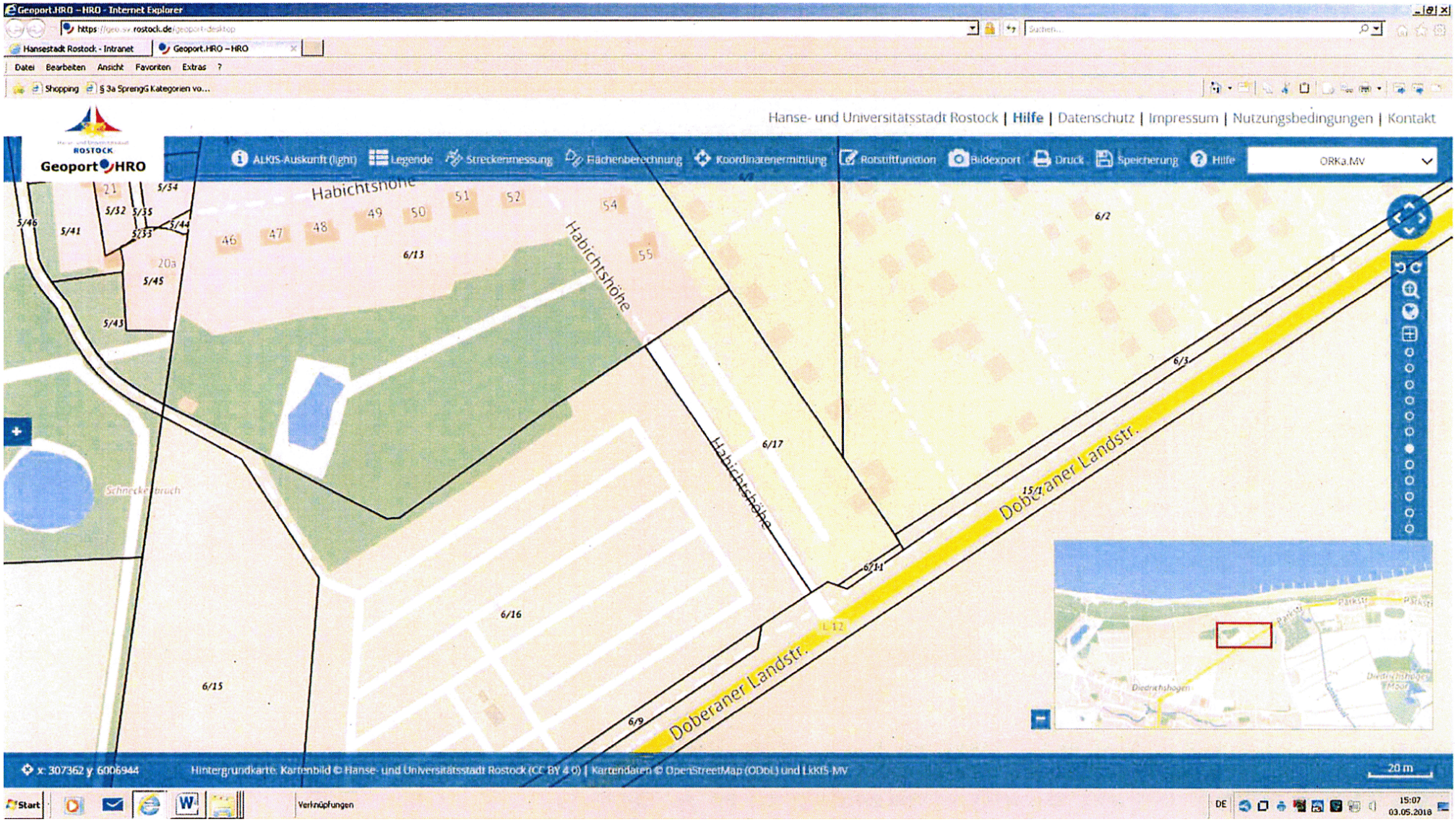
STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
von: 37.51-1 04.05.2018 Sachb. [redacted] an: 61.32 [redacted] Az.: gs116ko2018 **Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 „Rohrmannsche Koppel“** **hier: -frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** **- Umweltprüfung – hier Scoping (gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m.§ 3 (1) Satz 1 BauGB)** Nach Einsichtnahme in die eingereichten Unterlagen, wie z.B. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 vom 06.03.2018 und Planzeichnung Teil A - Vorentwurf vom März 12018, wird auf Grundlage von § 20 (1) BrSchG M-V zum o.g. Bauvorhaben aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zu nachfolgenden feuerwehrspezifischen Inhalten: - Anforderungen, die sich aus der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ergeben, - Zugänglichkeit zu Grundstücken einschließlich Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (soweit diese von der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ abweichen), - Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr insbesondere zur Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmter Stellen, wie folgt Stellung genommen. **1. Anforderungen** 1.1 Der Nachweis zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung über eine Löschwassermenge von mindestens 24 m³/h über 2h ist zu erbringen. (§§ 3 (1) und 14 LBauO M-V i.V. mit der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze § 4 (2, 3) sowie dem Arbeitsblatt des DVGW W 405; BrSchG M-V § 2 (1) Pkt. 4)	Zu 1.1: Der Hinweis zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung für den geplanten Wohnmobilstellplatz wird berücksichtigt. Es ist vorgesehen, im Nordosten des Plangebiets ein Löschwasserbehälter in der erforderlichen Größe zu errichten. Die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans wurde hier um das Symbol für das Löschwasserbecken ergänzt.

ff. SN 14	Brandschutz- und Rettungsamt	Schreiben vom 04.05.2018	Posteingang am 08.05.2018	Seite - 23 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
1.2 Von der Doberaner Landstraße über den Parkplatz „Rohrmannsche Koppel“ zum Waldweg in Richtung Habichtshöhe Nr. 21 und weiterführend auf den „Kleinen Sommerweg“ ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr“ herzustellen. (siehe § 14 LBauO M-V; Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006 i.V.m. der Liste der Technischen Baubestimmungen 2015 - Anlage 7.4/1) **Begründung:** Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird es aus einsatztaktischer Sicht, wie z.B. Zuführung von Kräften und Mitteln zur Umsetzung von Katastrophenschutzmaßnahmen, für erforderlich gehalten, eine Zufahrt von der „Doberaner Landstraße“ in Höhe Parkplatzzufahrt (Rohrmannsche Koppel) in Richtung „Kleiner Sommerweg“ für Kräfte und Mittel der Feuerwehr vorzuhalten. Sollte eine Einzäunung der o.g. Fläche vorgenommen werden, ist ein Zufahrtstor mit einer Feuerwehrschließung -B- zu installieren. Einzelheiten hierzu sind mit der Feuerwehr, Abt. Vorbeugender Brandschutz (Tel.: 3813889), rechtzeitig abzustimmen. Die Fertigstellung ist dem Brandschutz- und Rettungsamt Rostock schriftlich anzuzeigen (siehe § 14 LBauO M-V).	Zu 1.2: Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur Gewährleistung einer Zufahrt für die Fahrzeuge der Feuerwehr wurde im Bebauungsplan ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zeichnerisch und textlich festgesetzt (Planzeichen 15.5 und Punkt 5.1 des Textes (Teil B)).
2. Hinweise:	
2.1 Es wird davon ausgegangen, dass die Zufahrt zu rückwärtigen Wochenendgrundstücken z.B. Habichtshöhe 18 …55 von der „Doberaner Landstraße“ über die Straße „Habichtshöhe“ wie vorhanden erhalten bleibt. Die Flurstücke 6/16 und 6/17 sind entsprechend anzupassen bzw. der Zufahrtsweg ist baurechtlich zu sichern.	Zu 2.1: Der Anregung wird <u>nicht</u> gefolgt. Die Sicherung der Zuwegung für die Wochenendhausgrundstücke Habichtshöhe 18 - 55 ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und liegt nicht in der Verantwortung der Vorhabenträgerin.
2.2 Auf weiterführende Anforderungen der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze, wie z.B. Hydrantenausführung (Überflur), wird hingewiesen. DIN EN 14384 in der gültigen Fassung ist zu beachten. Einzelheiten hierzu sind mit dem Amt für Verkehrsanlagen und dem Brandschutz- und Rettungsamt Rostock rechtzeitig abzustimmen.	Zu 2.2: Die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze gilt für das Plangebiet laut § 1 der Verordnung nicht. Dort heißt es: *„… Zeltlager, die gelegentlich oder nur für kurze Zeit eingerichtet werden, und Plätze für das Parken von Wohnmobilen sind keine Campingplätze im Sinne dieser Verordnung.“* Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Realisierung des Vorhabens erfolgen weitere Abstimmungen mit dem Amt für Verkehrsanlagen und dem Brandschutz- und Rettungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.
Frank Konarski durchschriftlich: Amt 66	
Anlage (nur per E-Mail) Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Auszug aus Geoport - Flurstücke 6-16- und 6-17.pdf	

ff. SN 14	Brandschutz- und Rettungsamt	Schreiben vom 04.05.2018	Posteingang am 08.05.2018	Seite - 24 -

STELLUNGNAHME



SN 16	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3	Schreiben vom 28.04.2018	Posteingang am 02.05.2018	Seite - 25 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 **Infrastruktur** **Wir. Dienen. Deutschland.** Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Hanststadt Rostock Holbeinplatz 14 18069 Rostock Fontainengraben 200, 53123 Bonn Postfach 29 63, 53019 Bonn Telefon: +49 (0)228 5504- 5292 Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763 BAIUDBwToeB@bundeswehr.org **Nur per E-Mail** Aktenzeichen: 45-60-00 /K-I-264-18 Bearbeiter/-in: Bonn, 28. April 2018 BETREFF **Anforderung einer Stellungnahme;** hier: BBP Nr. 01.SO.195 Sondergebiet "Rohrmannsche Koppel" Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB BEZUG Ihr Schreiben vom 18.04.2018 - Ihr Zeichen ANLAGE - / - Sehr geehrte Damen und Herren, durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Schmidt *Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bundeswehr zwar berührt, aber nicht beeinträchtigt werden. Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bundeswehr keine Einwände gegen die Planung bestehen.

SN 18	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 03.05.2018	Posteingang am 14.05.2018	Seite - 26 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
ERLEBEN, WAS VERBINDET. **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** 01059 Dresden Hansestadt Rostock 18050 Rostock IHRE REFERENZEN 61.32/61.31.10(01SO195) / [redacted] 18.04.2018 UNSER ZEICHEN 258918-2018 / PTI 23 / PPB2 ANSPRECHPARTNER [redacted] TELEFONNUMMER DATUM 03.05.2018 BETRIFFT Rostock, B-Plan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ – Stellungnahme der Telekom Sehr [redacted] sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom nur im Randbereich (siehe Lageplan). Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben. Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant. Mit freundlichem Gruß i. A. Michael Höhn Michael Höhn Anlagen: 1 Lageplan	Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung bestehen. Die im Randbereich des Plangebiets befindlichen Telekommunikationslinien werden bei der Erschließungsplanung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.

SN 19	Deutscher Wetterdienst	Schreiben vom 17.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 27 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Deutscher Wetterdienst **Wetter und Klima aus einer Hand** DWD Deutscher Wetterdienst - Postfach 30 11 90 - 20359 Hamburg Hanse- und Universitätsstadt Rostock 18050 Rostock **Finanzen und Service** Ansprechpartner: E-Mail: pb24.ha@dwd.de Geschäftszeichen: PB24HA Nord18.01.02 TöB 56-2018 Fax: 069/8062-6370 UST-ID: DE221793973 Hamburg, 17.05.2018 Träger öffentlicher Belange **Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“** Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.a. Vorhaben erteilen wir als „Träger öffentlicher Belange“ keine Auflagen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag R. Brennecke R. Brennecke Verwaltungsbereich Nord	Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Vorhaben keine Auflagen erteilt werden.

SN 21.	Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung	Schreiben vom 02.05.2018	Posteingang am 04.05.2018	Seite - 28 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
von: 88 Rostock, 2. Mai 2018 Sachbearb.: [redacted] Gz. 88 an: 61.32 **Stellungnahme zum Bebauungsplan 01.SO.195** **Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, Diedrichshagen** Mit Ihrer Mitteilung vom 18.04.2018 baten Sie um Stellungnahme hinsichtlich etwaiger Belange zur Bauleitplanung für das vorbezeichnete Sondergebiet. Mangels etwaiger Schnittstellen zu dieser Liegenschaft, die derzeit vollständig als Stellplatzfläche für Besucher des Strandes und des Naherholungsgebietes Stoltera genutzt wird, bestehen seitens des Eigenbetriebes KOE keine Bedenken zur Entwicklung eines Wohnmobilplatze auf Teilen der Fläche. Sigrid Hecht	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des KOE keine Bedenken zur Entwicklung eines Wohnmobilplatzes bestehen.

SN 22.	EURAWASSER Aufbereitungs- und Entsorgungs- GmbH Rostock	Schreiben vom 31.05.2018	Posteingang am 31.05.2018	Seite - 29 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
EURAWASSER Nord GmbH / Carl-Hopp-Str. 1 / 18069 Rostock EURAWASSER Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock Rostock, 31.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“** **Vorentwurf** Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten unseres Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Es sind folgende Aspekte relevant und zu beachten: **Trinkwasserversorgung** Um die Trinkwasserversorgung abzusichern, ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die Leitungsverlegung ist über das Areal des Plangebietes zwischen Doberaner Landstraße und Kleiner Sommerweg geplant. Derzeit liegt auf dem Grundstück des zukünftigen Wohnmobilplatzes ein Trinkwasseranschluss für die Wochenendhaussiedlung „Habichtshöhe“. Zu den Anlagen muss mindesten ein Abstand von 2, 00 m eingehalten werden. Bei direkten Berührungspunkten sind Umverlegungen zu Lasten des Verursachers unvermeidbar.	Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden bei der weiteren Planung berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.
Löschwasser Über das vorhandene Trinkwassernetz kann kein Löschwasser bereitgestellt werden. Für die Deckung des Löschwasserbedarfes sind Alternativmöglichkeiten zu nutzen. So ist z.B. eine Entnahme aus einem Löschwasserteich oder Löschwasserbehälter möglich.	Es wird bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigt, dass über das vorhandene Trinkwassernetz kein Löschwasser bereitgestellt werden kann. Die erforderliche Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser soll über ein unterirdisches, mit Trinkwasser gespeistes Becken im Nordosten des Plangebietes gewährleistet werden.

ff. SN 22	EURAWASSER Aufbereitungs- und Entsorgungs- GmbH Rostock	Schreiben vom 31.05.2018	Posteingang am 31.05.2018	Seite - 30 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
Schmutzwasser Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler in der Straße Kleiner Sommerweg zuzuleiten. Zu beachten ist, dass auf Grund der Lage des Plangebietes das anfallende Schmutzwasser bis zum öffentlichen Sammler ggf. zu heben ist. Sofern im geplanten Servicegebäude auch die Abnahme von Abwässern aus Wohnmobilen geplant ist, ist eine Einleitgenehmigung auf Grundlage der gültigen Satzung erforderlich. Der Vorhabensträger hat sich mit dem Betreiber der öffentlichen Entsorgungsanlagen rechtzeitig abzustimmen.	Die Hinweise zur Entsorgung des Schmutzwassers werden bei der weiteren Planung berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.
Niederschlagswasser Im Bereich des Bebauungsplangebietes besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dieses in einem Baugrundgutachten nachzuweisen. In diesem Fall erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers mit oder ohne Retention in eine Vorflut. Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband ist dazu erforderlich.	Die Hinweise zur Ableitung des Niederschlagswassers werden bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigt. Die im Plangebiet anstehenden Baugrundverhältnisse lassen eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu. Es ist daher beabsichtigt, das Niederschlagswasser über eine Retentionsfläche (Mulden) in die Vorflut abzuleiten. Hierzu erfolgen Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde und dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband.

ff. SN 22	EURAWASSER Aufbereitungs- und Entsorgungs- GmbH Rostock	Schreiben vom 31.05.2018	Posteingang am 31.05.2018	Seite - 31 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
Grünordnung / Grünausgleich Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu. In der Anlage fügen wir Ihnen den öffentlichen Bestand der Ver- und Entsorgung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen EURAWASSER Nord GmbH i. V. Thomas Fürl Leitung Engineering i. A. Doris Lohning Leitung Projektplanung Anlage	Die Hinweise zu den Leitungstrassen bei Gehölzpflanzungen werden berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

SN 24	Handelsverband Nord e.V. Geschäftsstelle Rostock	Schreiben vom 11.05.2018	Posteingang am 14.05.2018	Seite - 32 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
Handelsverband Nord e.V. · Kröpeliner Str. 92	18055 Rostock Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und Wirtschaft Frau Hoffmann Neuer Markt 3 18055 Rostock Rostock, 11.Mai 2018 **Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“** **hier: Einbeziehung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit. Gegen den Bebauungsplanes Nr. 01.SO.195, wie oben genannt, erheben wir in der vorgesehenen Fassung keine Beanstandungen. Für weitere Fragen stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Kay-Uwe Teetz Geschäftsführung Handelsverband Nord Hamburg · Schleswig-Holstein Mecklenburg-Vorpommern **Kay-Uwe Teetz** Geschäftsführung Handelsverband Nord e.V. Kröpeliner Str. 92 18055 Rostock www.hvnord.de Telefon: 0381 / 45 33 32 Fax: 0381 / 49 34 895 E-Mail: teetz@hvnord.de **Unser Zeichen** Te/GF/Sa Förde Sparkasse IBAN: DE33 2105 0170 0091 0559 88 BIC: NOLADE21KIE Kieler Volksbank eG IBAN: DE77 2109 0007 0090 0045 07 BIC: GENODEF1KIL Amtsgericht Kiel VR 2162 KI Präsident: Andreas Bartmann	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es zur genannten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.195 keine Beanstandungen gibt.

SN 25	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock	Schreiben vom 17.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 33 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock · 18002 Rostock · Postfach 10 12 04 Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung u. Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern 17.05.2018 WF-Scha -165 **Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“** Sehr geehrte vielen Dank für die zugesandten Unterlagen. Aus der Sicht der Handwerkskammer OMV gibt es zu diesen Planungen keine Einwände. Mit freundlichen Grüßen Hauptverwaltungssitz Rostock Abt. Wirtschaftsförderung Dipl.-Ing. (FH) J. Schallwig technischer Berater Durchschrift: Kreishandwerkerschaft Rostock - Bad Doberan **Hauptverwaltungssitz Rostock:** Schwaaner Landstraße 8, 18055 Rostock Telefon: 0381 4549-0 Telefax: 0381 4549-139 **Bankverbindung:** Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG IBAN DE91 1309 0000 0001 0841 27 BIC GENODEF1HR1 **Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg:** Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 5593-0 Telefax: 0395 5593-169 **Bankverbindung:** Raiba Seenplatte eG IBAN DE37 1506 1618 0001 5694 22 BIC GENODEF1WRN **E-Mail:** info@hwk-omv.de **Internet:** http://www.hwk-omv.de DAS HANDWERK DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht der Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern <u>keine</u> Einwände gegen die Planung bestehen.

SN 27	Industrie- und Handelskammer zu Rostock	Schreiben vom 18.05.2018	Posteingang am 18.05.2018	Seite - 34 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“
Ausgedruckt am 5. Juni 2018, 16:30

Originalstellungnahmen

Eingangsnummer: **Nr.: 1001**	**Angaben zur Stellungnahme**	
eingereicht am: 18.05.2018	Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung TöB
	Einreicher/TöB:	**Industrie- und Handelskammer zu Rostock**
	Name:	
	Abteilung:	Keine Abteilung
	Veröffentlichen:	Nein
	Dokument:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Gelegenheit, zum Vorentwurf des Sondergebietes "Rohrmannsche Koppel", 01.SO.195, Stellung zu nehmen. Wir begrüßen die Planung, an dieser Stelle einen Wohnmobilstellplatz mit sanitären Anlagen und einer kleinen Verkaufsfläche sowie einem Verwaltungsgebäude zu ermöglichen. Die Angebote für Wohnmobilisten sind Rostock noch eindeutig defizitär, außerdem wird die bis jetzt genutzte Fläche auf der Warnemünder Mittelmole bekanntlich nicht auf Dauer zur Verfügung stehen. Daher besteht ein dringender Bedarf an entsprechenden Angeboten in der Hanse- und Universitätsstadt.
Bedenken oder weitergehende Anregungen zur Planung haben wir nicht vorzubringen.
Mit freundlichen Grüßen
IHK zu Rostock
i.A.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung seitens der Industrie- und Handelskammer begrüßt wird und keine Bedenken oder weitergehende Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

SN 28	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	Schreiben vom 31.05.2018	Posteingang am 07.06.2018	Seite - 35 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
von: 62.30 Rostock, 31.05.2018 **an: 61.30** Az. 2332VW160007 **Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“** Eine Teilfläche des Flurstückes 6/16 (ca. 14.683 m²) wurde mit dem Kaufvertrag UR-Nr. 1370/2017/K von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft - zum Zweck der Schaffung eines dauerhaft hochwertigen Wohnmobilstellplatzes sowie der Sicherung von Pkw-Stellplätzen auf ca. 1/3 des Plangebietes – veräußert (B-Plangebiet).	
Die Antragstellung zur Einziehung des Parkplatzes „Rohrmannsche Koppel“ ist durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock erfolgt. Der Bereich des Pkw-Parkplatzes wäre im B-Plan demnach nicht als öffentliche, sondern als *private Parkfläche* auszuweisen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Bereich des geplanten Parkplatzes im westlichen Teil des Plangebietes wird im Entwurf des Bebauungsplans als „Private Parkplatzfläche“ festgesetzt.
An der westlichen Grenze des Flurstückes 6/16 wurde ein Randstreifen nicht mitverkauft, da sich in diesem Bereich ein verrohrtes Gewässer befindet, dessen genaue Lage nicht bekannt ist. Gemäß Schreiben der OE 73 vom 30.03.2017 ist die genaue Lage des Gewässers einzumessen und mindestens ein östlicher Gewässerrandstreifen in einer Breite von fünf Metern festzusetzen. Die im B-Plangebiet liegenden Flächenanteile des Gewässerrandstreifens sind als Fläche (Vorhaltefläche bei Öffnung des Grabens) für die Wasserwirtschaft (bzw. als öffentliches Grün) auszuweisen. Aus diesem Grund halten wir es für erforderlich, die *westlich gelegene Grünfläche* von privat auf *öffentlich zu ändern.*	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die genaue Lage des Gewässers wurde eingemessen. Sowohl das Gewässer als auch der Gewässerrandstreifen von 5 m liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans. Es erfolgt deshalb keine Festsetzung eines Gewässerrandstreifens im Bebauungsplan. 2018 erfolgte eine Flurstücksteilung. Das Flurstück 6/16 wurde geteilt in die Flurstücke 6/18, 6/19 und 6/20. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 6/19 und 6/20. Die am westlichen Rand des Plangeltungsbereichs liegende Grünfläche liegt innerhalb des Plangeltungsbereichs auf dem Flurstück 6/19, das in das Eigentum der Vorhabenträgerin übergehen wird. Der Gewässerrandstreifen liegt teilweise auf dem Flurstück 6/18 außerhalb des Plangeltungsbereichs. Die Festsetzung als „Private Grünfläche“ bleibt bestehen.

ff. SN 28	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	Schreiben vom 31.05.2018	Posteingang am 07.06.2018	Seite - 36 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
Gegenwärtig sind die privaten Grundstücke - Habichtshöhe und Kleiner Sommerweg - über das B-Plangebiet erreichbar. In dem o. g. Kaufvertrag wurde in diesem Zusammenhang zugunsten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) mit folgendem Inhalt vereinbart: „Der Hansestadt Rostock wird das Recht eingeräumt, einen ca. 3,50 m breiten Grundstücksstreifen des dienenden Grundstücks zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen zur Absicherung der Abfallentsorgung, der Straßenreinigung, der Notfallrettung und des Brandschutzes sowie als Zu und Abgang für die Anliegergrundstücke „Am Kleinen Sommerweg“ (und Habichtshöhe) zu nutzen.“ *Die lagemäßige Anordnung dieses Geh- und Fahrrechts sollte im B-Plan Berücksichtigung finden.* Andreas Schulz	Der Hinweis wird berücksichtigt. Das im Teil B des Bebauungsplans unter Punkt 5.1 bereits festgesetzte Geh- und Fahrrecht wird im Entwurf des Bebauungsplans auch zeichnerisch im Teil A festgesetzt.

SN 32	Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	Schreiben vom 08.05.2018	Posteingang am 17.05.2018	Seite - 37 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3 LPBK M-V, Postfach 190148 Schwerin Hanse- und Universitätsstadt Rostock Postfach 18050 Rostock bearbeitet von: Telefon: Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-**2835/18** Schwerin, 8. Mai 2018 ***Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*** **B-Plan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“** Ihre Anfrage vom 18.04.2018; Ihr Zeichen: 61.32/61.31.10 (01SO195) Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich entsprechend der *„Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“* bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt**. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die zuständigen Behörden innerhalb der kreisfreien Stadt Rostock wurden und werden im B-Planverfahren ebenfalls beteiligt. Hier sind bisher keine entsprechenden Hinweise geäußert worden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind.

ff. SN 32	Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	Schreiben vom 08.05.2018	Posteingang am 17.05.2018	Seite - 38 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Jacqueline Babel **Anlage** TöB-Anfrage	Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 8 Durchführungsrelevante Hinweise) aufgenommen und bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.

SN 33	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen	Schreiben vom 02.05.2018	Posteingang am 07.05.2018	Seite - 39 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Billenhagen · Billenhagen 3 · 18182 Blankenhagen

Forstamt Billenhagen

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock

Aktenzeichen: 7444.382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Blankenhagen, den 02.05.2018

Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ Hansestadt Rostock
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung von der Planung und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – Scoping)

Meine Stellungnahme mit Begründung vom 16.03.2016

Sehr geehrte Frau Fritsche,
zum o.g. Aufstellungsverfahren gebe ich nachfolgende Stellungnahme ab. Die vorgelegten Antragsunterlagen wurden hinsichtlich Waldbetroffenheit zum LWaldG M-V geprüft.

Die Forderung nach Einhaltung eines von der Forstbehörde geprüften Waldabstandes, insbesondere für die 1. Stellplatzreihe, wurde gefolgt **(s. *Begründung Pkt. 3.4 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, Seite 12)***

Der Umsetzung des o.g. Bebauungsplanes wird demzufolge vollumfänglich zugestimmt. Eine Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V wird für das Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ genehmigt. Die Begründung entnehmen Sie bitte meiner o.g. Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Bernhard von Hinckenstein
Forstamtsleiter

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass der Umsetzung des Bebauungsplans seitens der Unteren Forstbehörde vollumfänglich zugestimmt wird.

SN 35	Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband Mecklenburg-Vorpommern	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 23.05.2018	Seite - 40 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG

NABU Mittleres Mecklenburg e.V. • Hermannstraße 36 • 18055 Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Neuer Markt 3

18055 Rostock

NABU
Mittleres Mecklenburg

Rostock, den 22.05.2018

Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohmannsche Koppel“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige träger öffentlicher Belange
Umweltprüfung – hier Scoping (gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. § 3 (1) Satz 1 BauGB

hier Stellungnahme des NABU

Sehr geehrte [redacted],
sehr geehrte Damen und Herren

vielen Dank für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu o. g. Vorhaben. Im Namen und Auftrag des NABU Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e. v. nimmt der NABU Regionalverband Mittleres Mecklenburg e. V. wie folgt Stellung.

Für die Deckung der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen im Raum Warnemünde und als Alternative für die Wohnmobilstellplätze auf der Warnemünder Mittelmole, soll der östliche Teil des vorhandenen Parkplatzes zu einem Wohnmobilplatz entwickelt werden. Der verbleibende Teil im westlichen Bereich des Plangebietes bleibt Parkplatzfläche für die Öffentlichkeit. Der Wohnmobilplatz soll über die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH bewirtschaftet und unterhalten werden.

Die Hanse- und Universitätsstadt bedankt sich für die Stellungnahme und berücksichtigt die Hinweise folgendermaßen:

ff. SN 35	Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband Mecklenburg-Vorpommern	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 23.05.2018	Seite - 41 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Das Vorhaben grenzt im Westen und teilweise im Norden sowie im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“ an. Außerdem befindet sich unweit das FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“ zum Schutz des Kammmolches.	In der Umweltprüfung wurden mögliche Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“ untersucht. Ergebnis ist, dass keine Auswirkungen zu erwarten sind. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die nur geringe, nicht erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet festgestellt hat.
Leider wurde bereits großflächig die wirklich langjährig gewachsene Brombeerhecke (Mesophiles Laubgebüsch) gerodet. Hier wurde unter anderen auch von vielen Touristen gerne die vielfältige Vogelwelt bewundert. Diese Hecke hatte einen hohen ökologischen Wert. Bei der Angabe der Biotopwerte ist der Bereich der abgeholzten Brombeerhecke mit einer Abwertung nicht gerechtfertigt. Er hat eine wesentliche Pufferfunktion zum dahinterliegenden Gehölzstreifen, als Habitat für Gehölz-/Heckenbrüter (für siedlungsbegleitende Brutvögel stellt so ein Parkplatz keine große Vorbelastung dar, Gewöhnungseffekt) (GOP_EAB_20180227 - S.4 und B195_Vorentwurf_Begründung_19032018 - S. 15) - könnte auch Überwinterungshabitat für Amphibien dargestellt haben.	Der Biotopwert der abgeholzten Brombeerhecke wurde korrigiert und mit 3 eingestuft. Im Grünordnungsplan Anhang 1 ist die Eingriffsbewertung dokumentiert.
In den Unterlagen sind "nur direkt betroffene Biotoptypen" in der Tabelle aufgeführt? "Indirekt" betroffene werden nicht erwähnt bzw. bewertet.	
Der Kompensationsbedarf wurde rein nach Fläche der "toten" Biotoptypen ermittelt. Entsprechend den "Hinweise zur Eingriffsregelung" (="HZE", LUNG), auf die sich die Berechnun bezieht, müssen weitere Bestandteile/Funktionselemente von Natur und Landschaft in die Bewertung einfließen: Landschaftliche Freiräume, Tierarten, Landschaftsbild, Abiotische Wert- und Funktionselemente. Das fehlt.	

ff. SN 35	Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband Mecklenburg-Vorpommern	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 23.05.2018	Seite - 42 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Allein für die Tierartenerfassung gibt es in der HZE die Anlage 6 - daraus müssen, den vorliegenden Biotoptypen entsprechend, zu untersuchende Artengruppen gefiltert und nach Anlage 6a erfasst werden. Das fehlt völlig. Diese Erfassung muss unabhängig vom Artenschutzfachbeitrag (AFB) erfolgen. So fehlen u.a. Erfassung von Laufkäfern, Landschnecken und Nachtfaltern. Die Herrichtung als Wohnpark zeigt lediglich die Entwicklung einer Grünanlage. Da diese Fläche am Rande des Landschaftschutzgebietes liegt fordern wir die Entwicklung und Pflege Wiederherstellung einer Strauchhecke mit einheimischen Gehölzen und wenn das nicht möglich ist einer Blühwiese mit einheimischen Blühern an der Nord- und Ostseite. Wenn eine derartige Möglichkeit einer Heckenneuanpflanzung besteht, ist diese Kompensation vor Ort der über das Ökokonto vorzuziehen.	
Um die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet durch den Bau einer solchen Anlage zu minimieren sind Schutzmaßnahmen vor allem für den Kammmolch aber auch für Reptilien und Insekten zu schaffen. So ist zum Schutz des Kammmolches aber auch anderer Amphibien wie die dort vorkommenden Erdkröten eine Leiteinrichtung am Rande des Wohnmobilparkes (Nord- und Ostseite) sowie des öffentliches Parkplatzes vorzusehen.	In Teil B (Text) wurden temporäre und dauerhafte Maßnahmen zum Schutz des Kammmolches und anderer Reptilien festgesetzt (textl. FS Nr. 6.8 und 8.3)
Die vorhandene Benjes-Hecke an der Westgrenze ist wieder herzurichten. Sie ist derzeit durch vermutlich ausbleibender Pflege teilweise zerfallen. So eine Benjes-Hecke schafft ein günstiges Kleinklima und bietet zahlreichen Tieren einen Lebensraum, z.B. Brutraum für bodenbrütende Vögel. Für den Kammmolch bietet sie eine natürliche Barriere, die das einwandern auf den Parkplatz verhindert.	Mit Festsetzung 6.4 wird die Erhaltung der Benjesstruktur festgesetzt.
Die Unterlagen sind noch nicht vollständig (z.B. fehlt ja noch der AFB). Die abschließende Stellungnahme ist erst nach Vervollständigung der Unterlagen möglich.	
Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise und Informationen zum weiteren Verfahrensverlauf. Für weitere Informationen und Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.	
Mit freundlichen Grüßen F. Emmerich .i V. Frank Emmerich - Vorstandsmitglied NABU RV Mittleres Mecklenburg e. V.	

SN 38	rebus Regionalbus Rostock GmbH	Schreiben vom 08.05.2018	Posteingang am 08.05.2018	Seite - 43 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
SN bzgl. B-Plan Rohrmannsche Koppel >>> "rebus - Enrico Zur" <e.zur@rebus.de> 03.05.2018 13:23 >>> Sehr geehrte [redacted] nach Prüfung der Unterlagen stimmen wir der geplanten Maßnahme ohne Einwände zu. Mit freundlichen Grüßen Enrico Zur Fahr- und Dienstplanung [redacted] **rebus** **Regionalbus Rostock GmbH** Parumer Weg 35 | 18273 Güstrow Tel +49 (0) 3843 6940-0 | Fax +49 (0) 3843 6940-15 | E-Mail info@rebus.de | www.rebus.de	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der geplanten Maßnahme ohne Einwände zugestimmt wird.

SN 41	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Schreiben vom 16.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 44 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg StALU Mittleres Mecklenburg Postanschrift und Sitz des Amtsleiters Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock Telefon: 0381 331-67 122 Telefax: 03843 777 6003 E-Mail: katy.hoenig@stalumm.mv-regierung.de www.stalu-mittleres-mecklenburg.de Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock Ihr Zeichen: 61.32/61.31.10(01SO195) Bearbeitet von: [redacted] Aktenzeichen: 12c-061/18 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Rostock, 16. Mai 2018 **Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“** Ihr Schreiben vom 18.04.2018 Sehr geehrte Damen und Herren, zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab: Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet.	Die Hinweise werden bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 8 *Durchführungsrelevante Hinweise* übernommen.

ff. SN 41	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Schreiben vom 16.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 45 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Naturschutzfachliche Belange, sowie die Prüfung der im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen, nehmen Sie bitte in eigener Zuständigkeit wahr. Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Herbert Blindzellner	Das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt. Die naturschutzfachlichen Belange werden im Umweltbericht erörtert.

SN 44	Stadtforstamt	Schreiben vom 17.05.2018	Posteingang am 18.05.2018	Seite - 46 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
Sehr geehrte [redacted] durch den B-Plan Sondergebiet "Rohrmannsche Koppel" werden keine Belange des Stadtforstamtes (OE 82) berührt. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag /[redacted] Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister Stadtforstamt Rostock Wiethagen 9b 18182 Rostock Tel: 038202/ 40415 Fax: 038202/ 40422	Es wurde zur Kenntnis genommen, dass Belange des Stadtforstamtes nicht berührt werden.

SN 45	Stadtwerke Rostock AG Zentraler Auskunfts- und Netzdokumentationsdienst	Schreiben vom 24.05.2018	Posteingang am 24.05.2018	Seite - 47 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG

HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

STADTWERKE ROSTOCK AG

Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock

Registrier-Nr.:	**18_0915**
Gültig bis:	14.11.2018
Telefon:	0381 805-1999
Fax:	0381 805-1998
E-Mail:	netzauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☎	Datum
61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018	LAP	805-1999	24.05.2018

Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Straßenbeleuchtung des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Tipp: Ab sofort können Sie auch unser Online-Planauskunftsportal für Ihre Anfragen zur Netzauskunft unter https://netzauskunft.swrag.de nutzen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

i.V. i.A.

Anlage

Die Auskunft über die Leitungsbestände des Stromnetzes, des Fernwärmenetzes und der Straßenbeleuchtung wird nachfolgend geprüft.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Leitungsbestände bzw. sonstige technische Anlagen des Gasnetzes, des Informationskabelnetzes, Lichtsignalanlagen oder Informationskabel des Hauptverwaltungsamts der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Plangebiet befinden.

ff. SN 45	Stadtwerke Rostock AG Zentraler Auskunfts- und Netzdokumentationsdienst	Schreiben vom 24.05.2018	Posteingang am 24.05.2018	Seite - 48 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK STADTWERKE ROSTOCK Netzgesellschaft mbH Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH · Postfach 15 10 27 · 18061 Rostock Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: 61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018 Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: [redacted] Tel.: 0381 805-1038 Datum: 17.05.2018 **Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“** **unsere Reg.-Nr.: NG 18_0915** **unser Schreiben ist gültig bis zum 14.11.2018** Sehr geehrte Damen und Herren, Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan. Bitte beachten Sie: Für die Erschließung ist der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft der notwendige Leistungsbedarf für das Bebauungsgebiet vor Baubeginn mitzuteilen. Die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH ist mit in die weitere Feinplanung einzubinden. ➢ Die unmaßstäbliche Lage der Anlagen sehen Sie in den beigefügten Plänen. ➢ Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten. ➢ Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers. ➢ Gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.	Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen

ff. SN 45	Stadtwerke Rostock AG Zentraler Auskunfts- und Netzdokumentationsdienst	Schreiben vom 24.05.2018	Posteingang am 24.05.2018	Seite - 49 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
Freizeichnungshinweis ➢ Die SWR NG mbH weist ausdrücklich darauf hin, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. ➢ Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Versorgungseinrichtungen des Versorgungsunternehmens. ➢ Stillgelegte Versorgungseinrichtungen sind in den Plänen unter Umständen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein. ➢ Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen. Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Matthes. Sie erreichen ihn unter o.g. Nummer oder per Mail: danny.matthes@swrng.de Freundliche Grüße Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH Anlage	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

ff. SN 45	Stadtwerke Rostock AG Zentraler Auskunfts- und Netzdokumentationsdienst	Schreiben vom 24.05.2018	Posteingang am 24.05.2018	Seite - 50 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK STADTWERKE ROSTOCK AG Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: 61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018 Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: pneu/rah ☎: 805-1360 Datum: 17.05.2018 **Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“** **unsere Reg.-Nr.: W 18_0915** **unser Schreiben ist gültig bis zum 14.11.2018** Sehr geehrte Damen und Herren, Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich derzeit keine Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz. Die zukünftige Versorgung mit Fernwärme wäre über eine dezentrale Erzeugeranlage möglich. Voraussetzung dafür ist die Gasnetzerweiterung zum Baugebiet. Ein Anschluss an das zentrale Fernwärmenetz von Rostock ist zur Zeit nicht möglich. Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Geyer unter Telefon 0381 805-2320 oder Mobil 015112614200. Freundliche Grüße Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft i. A. i. A. **Anlage**	Es wurde zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet derzeit keine Versorgungsleitungen der Hauptabteilung Wärmenetz befinden. Inwieweit für die Versorgung des Plangebiets Fernwärme über eine dezentrale Erzeugeranlage in Anspruch genommen werden soll, wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

ff. SN 45	Stadtwerke Rostock AG Zentraler Auskunfts- und Netzdokumentationsdienst	Schreiben vom 24.05.2018	Posteingang am 24.05.2018	Seite - 51 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock STADTWERKE ROSTOCK AG Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: 61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018 Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: LAP-[redacted] ☎: 805-1940 Datum: 14.05.2018 **Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“** **unsere Reg.-Nr.: LS 18_0915** Sehr geehrte Damen und Herren, Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Wir gehen davon aus, dass die neu zu errichtende Beleuchtungsanlage in die Baulastträgerschaft des Amtes für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock übergeht. Entsprechend Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), geben wir wichtige Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlage: ➢ Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG) - Hauptabteilung Licht - zu koordinieren. ➢ Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen. ➢ Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen. Freundliche Grüße Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft i.V. i.A.	Sowohl der Wohnmobilstellplatz als auch der private Parkplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) werden künftig von der WIRO GmbH bzw. der Parkhaus Gesellschaft GmbH bewirtschaftetet. Da die Beleuchtungsanlage nicht in die Trägerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock übergehen wird, sind Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen nicht bindend.

SN 47	Telefónica Germany O2 GmbH & Co. OHG	Schreiben vom 08.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 52 -

STELLUNGNAHME	**ABWÄGUNG**
Telefónica Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2 *IHR SCHREIBEN VOM: 18. 04.2018* *IHR ZEICHEN:* 61.32/61.31.10(01SO195) Sehr geehrte Frau Hoffmann, die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely i.A. Michael Rösch Behördenengineering Request Management Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter: Südwestpark 38, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg Telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 174 – 349 67 03: - Montag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr - Mittwoch bis Donnerstag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr mail: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BlmSchG@telefonica.com, oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg Die E-Plus Service GmbH, E-Plus-Straße 1, 40472 Düsseldorf ist ein Mitglied der Telefónica Deutschland Gruppe	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG durch das Vorhaben nicht betroffen sind.

ff. SN 47	Telefónica Germany O2 GmbH & Co. OHG	Schreiben vom 08.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 53 -

STELLUNGNAHME

SN 49	Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde	Schreiben vom 23.05.2018	Posteingang am 14.06.2018	Seite - 54 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
von: 87 Rostock, 23.05.2018 an: 61 **Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“** *hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Ihr Schreiben vom 18.04.2018* Aus touristischer Sicht begrüßen wir die Entwicklung und Neugestaltung der vorbezeichneten Fläche mit der Zielstellung, dem stetig steigenden Bedarf nach Wohnmobilstellplätzen nachzukommen, außerordentlich. Wir empfehlen auf Basis eben dieser steigenden Nachfragen die Vergrößerung des Flächenanteiles für die Errichtung von Wohnmobilstellflächen. Matthias Fromm	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung außerordentlich begrüßt wird. Der Anregung zur Vergrößerung des Flächenanteils für den Wohnmobilstellplatz wird nicht gefolgt, da gleichzeitig auch ein hoher Bedarf an Pkw-Stellplätzen für Strandbesucher und Spaziergänger in diesem Bereich besteht. Dies ist bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf besonders deutlich geworden.

SN 50	Vodafon Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 55 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00641848 E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com Datum: 22.05.2018 Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet "Rohrmannsche Koppel", Ihr Zeichen: 61.32/61.31.10(01SO195) Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.04.2018. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

ff. SN 50	Vodafon Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 56 -

STELLUNGNAHME

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

SN 51	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 16.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 57 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG

Warnow-Wasser- und Abwasserverband
Wasser- und Bodenverband
Körperschaft des öffentlichen Rechts

WWAV

Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft

18050 Rostock

Verbandsmitglieder:
Hansestadt Rostock
Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land

Carl-Hopp-Straße 1
18069 Rostock

Telefon: (03 81) 80 72 251
Widerspruchsstelle: (03 81) 80 72 253
Telefax: (03 81) 80 72 252
E-Mail: post@wwav.de
Internet: www.wwav.de

Bearbeiter:

Rostock, den 16.05.2018

B-Plan 01.SO.195 „Rohrmannsche Koppel“ - Vorentwurf
Stellungnahme des WWAV im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Vorentwurf des o. g. B-Plans bestehen von Seiten des WWAV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass seitens des WWAV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken bestehen.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch die vorhandenen Anlagen des WWAV grundsätzlich gewährleistet werden, wobei Begrenzungen aufgrund der bestehenden Ausbaugröße zu beachten sind.

Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Im östlichen Bereich des Flurstücks 6/16 (Gemarkung Diedrichshagen, Flur 3) verläuft eine Trinkwasserleitung, über die das Wochenendhausgebiet Habichtshöhe versorgt wird. Die Leitungstrasse darf weder überbaut noch mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Die Leitung ist bei der Festlegung des Standorts für das Nebengebäude im südöstlichen Bereich des B-Plans zu beachten. Notwendige Abstimmungen dazu sind mit uns und unserer Betreiberfirma zu führen.

Die Lage der vorhandenen Trinkwasserleitung wurde in den Bebauungsplan übernommen. Das entsprechende Leitungsrecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Die Leitungstrasse darf in einem Bereich von 2 m ab Mitte der Anlage weder überbaut noch mit stark wüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden.

ff. SN 51	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 16.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 58 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Löschwasser Eine Versorgung der Fläche mit Löschwasser aus dem bestehenden öffentlichen Trinkwassersystem ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Dimensionen *ausgeschlossen*.	Es wird bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigt, dass eine Löschwasserversorgung aus dem bestehenden Trinkwassersystem nicht möglich ist. Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt über ein unterirdisches, durch Trinkwasser gespeistes Becken, das im Norden des Sondergebiets untergebracht wird.
Niederschlagswasser Im oder angrenzend an die B-Plan-Fläche befinden sich keine Anlagen des WWAV zur Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen. Abstimmungen zur direkten Einleitung in eine Vorflut sind mit der Unteren Wasserbehörde bzw. dem örtlich zuständigen Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ zu treffen.	Die Hinweise zur Ableitung des Niederschlagswassers werden bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigt. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der im Plangebiet anstehenden Baugrundverhältnisse nicht in vollem Umfang möglich. Es ist beabsichtigt, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ das Niederschlagswasser über Retentionsanlagen (Mulden) in die Vorflut abzuleiten.

ff. SN 51	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 16.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 59 -

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Schmutzwasser Die Ableitung des Schmutzwassers kann über den vorhandenen SW-Kanal im Kleinen Sommerweg erfolgen. Aufgrund der Topographie wird für den Wohnmobilplatz voraussichtlich eine Druckentwässerung notwendig werden.	Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Sie werden bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.
Sofern eine Annahmestation für Toilettenabwässer aus Wohnmobilen vorgesehen ist, sind die notwendigen Einleitbedingungen mit uns und unserer Betreiberfirma rechtzeitig abzustimmen.	
Als Grundlage für die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sowie zur Abwasserableitung ist zwischen dem Erschließungsträger, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie dem WWAV ein Erschließungsvertrag erforderlich. Hierzu bitten wir Sie bzw. den Erschließungsträger um rechtzeitige Kontaktaufnahme.	Der Hinweis zum Abschluss eines Erschließungsvertrages wird berücksichtigt.
Im Übrigen verweisen wir auf die entsprechende Stellungnahme unserer Betreiberfirma, EURAWASSER Nord GmbH, zum Vorentwurf des B-Plans.	Die Stellungnahme der Betreiberfirma EURAWASSER Nord GmbH wurde geprüft. Die Hinweise werden berücksichtigt.
Für Ihre Fragen zu der Thematik stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	
Mit freundlichen Grüßen Katja Gödke i. A. Stefan Bräunlich Kopie - EWN-E	

SN 52	Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste	Schreiben vom 17.05.2018	Posteingang am 18.05.2018	Seite - 60 -

STELLUNGNAHME

Von: [redacted]
An:
Datum: 17.05.2018 10:35
Betreff: WBV Rostock 2018-113; B-Plan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet "Rohrmannsche Koppel"
Anlagen: Merkblatt - Gewässer 2. Ordnung.pdf; SKMBT_C22018051709240.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Einwände und Anmerkungen haben wir zu o.g. Entwurf des Bebauungsplans:

1. Am westlichen Rand des o.g. Plangebietes verläuft das Gewässer 2. Ordnung Nr.: 1/1/4/2. Der Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow - Küste" ist der zuständige Unterhaltungspflichtige.
2. Das Gewässer ist im genannten Bereich verrohrt (siehe Übersichtskarte). Das Gewässer sollte im zeichnerischen, wie auch im textlichen Teil der Unterlagen Berücksichtigung finden.
3. Das verrohrte Gewässer ist unbedingt von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch Anpflanzungen sind so anzulegen, dass die voll entwickelten Pflanzen (wie z.B. Bäume, Sträucher, Hecken) die Abstandsregelungen einhalten (siehe Merkblatt).
4. Im Anhang befindet sich unser Merkblatt, in dem weitere Informationen zum Gewässerrandstreifen, zu Arbeiten an Gewässern, Kreuzungen, Parallelverlegungen und Anpflanzungen zu entnehmen sind.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Jörn Steinhagen

Verbandsingenieur
Dipl.-Ing. Jörn Steinhagen
Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow - Küste"
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Alt Bartelsdorfer Str. 18 A
18146 Rostock
[redacted]
WBV-Rostock@wbv-mv.de
Internet: www.wbv-untere-warnow-kueste.de

ABWÄGUNG

Zu 1.: Der Hinweis zum vorhandenen Gewässer 2. Ordnung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgte eine Vermessung zur Lage des Gewässers. Das Gewässer liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

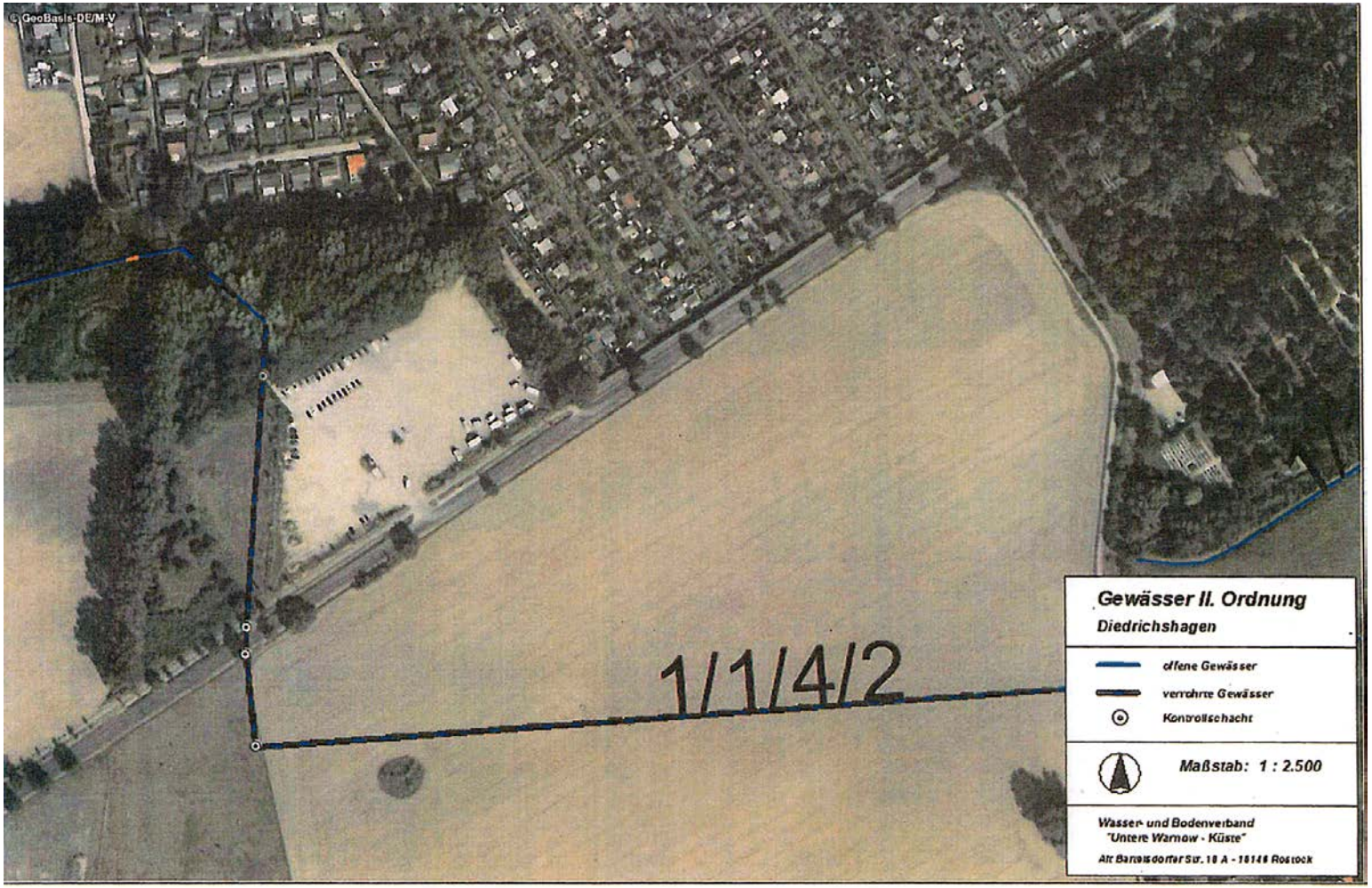
Zu 2.: Die Darstellung des Gewässers ist nach der Einmessung erfolgt. Da sowohl das Gewässer als auch der erforderliche Gewässerrandstreifen außerhalb des Plangeltungsbereichs liegen, werden keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Zu 3.: Eine Bebauung ist entlang des Gewässers nicht vorgesehen. Es handelt sich um eine dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplans benachbarte Brachfläche. Eine regelmäßige Mahd durch den Eigentümer kann den Aufwuchs von Gehölzen verhindern.

Zu 4.: Die Inhalte des Merkblatts werden bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.

ff. SN 52	Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste	Schreiben vom 17.05.2018	Posteingang am 18.05.2018	Seite - 61 -

STELLUNGNAHME



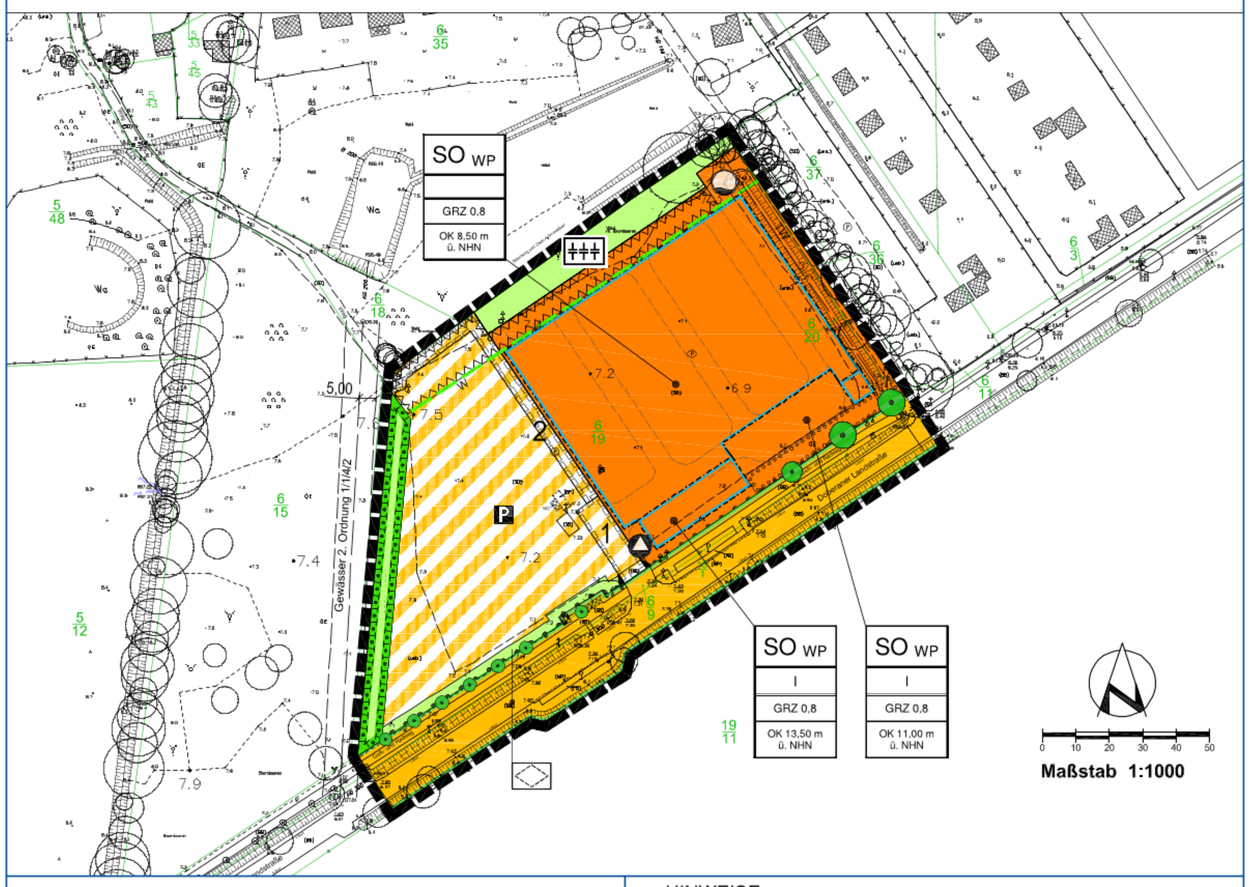
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

Hanse- und Universitätsstadt ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet "Rohrmannsche Koppel"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 341) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft am ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel" im Stadtteil Diedrichshagen, umfassend die Flurstücke 6/9 (tw.), 6/19, 6/20 und 15/1 (tw.) der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen, zwischen der Stellplatzanlage Habichtshöhe und der Kleingartenanlage „Am Waldessaum II" im Osten, Waldflächen und den Wochenendhaussiedlungen *Habichtshöhe* und *Kleiner Sommerweg* im Norden, Grünflächen im Westen sowie einschließlich der Doberaner Landstraße (L 12) im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

SO Sondergebiet, das der Erholung dient

WP Wohnmobilplatz

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK maximale Höhe baulicher Anlagen in m über NHN nach DHHN92

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Private Parkplatzfläche

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

geplanter unterirdischer Löschwasserbehälter

Aufstellfläche für Abfallbehälter

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Schutzgrün Abstandsgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

HINWEISE

A Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bebauungsplangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege/ Archäologie und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräuschimmissionen)
Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zum Schutz des angrenzenden Sondergebietes „Wohnmobilplatz" vor unzulässigen Geräuschbelästigungen bauliche Vorkehrungen zu treffen (z. B. Errichtung einer Schrankenanlage) oder eine entsprechende Beschilderung vorzusehen, so dass der Parkplatz mit seinen Zufahrten zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht betrieben werden kann.

Innerhalb des Sondergebiets „Wohnmobilplatz" sind zum Schutz der nördlich des Plangebiets liegenden Wochenendhausanlage vor unzulässigen Geräuschbelästigungen bauliche Vorkehrungen zu treffen (z. B. Errichtung einer Schrankenanlage) und eine entsprechende Beschilderung vorzusehen, so dass im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nächtliche Fahrbewegungen auf dem Wohnmobilplatz ausgeschlossen werden.

C Beleuchtung im Außenbereich
Bei der Planung der Beleuchtung im Außenbereich sind Energieeffizienz und die Reduzierung von Lichtverschmutzung zu beachten. Es sind vorzugsweise LED-Leuchten zu verwenden.

D Kampfmittel/ Munition
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

E Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Manthey & Schmidt, Öffentliche bestellte Vermessungsingenieure, Hinrichsdorf 3 in 18146 Rostock mit Stand vom 28.07.2020. Der Plan ist im Höhenbezug DHHN92 (NHN) und im Lagebezug ETRS89 (UTM33) erstellt. Gebäudebestand und Flurstücksgrenzen sind aus NAS-Daten übernommen.

F Die Bestimmungen des § 18, 19 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 7. November 2001 (Städtischen Anzeiger Nr. 25 vom 12. Dezember 2001), sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.

G Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 01.SO.195 finden die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) keine Anwendung.

H Der Ausgleich des mit der Umsetzung des Planinhalts einhergehenden übrigen Kompensationsbedarfs in Höhe von 28.302 KFÄ (m²) erfolgt durch die Abbuchung vom Ökokonto „Renaturierung der Carbäk zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg". Vor Satzungsbeschluss ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Reservierungsbestätigung des Erschließungsträgers für die als Ausgleich benötigten Flächenäquivalente aus dem Ökokonto „Renaturierung der Carbäk zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg" vorzulegen. Die Abbuchung erfolgt erst nach Satzungsbeschluss. Die Umsetzung des externen Ausgleichs ist rechtlich gesichert.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

1 siehe Festsetzung Nr. 5.1

2 siehe Festsetzung Nr. 5.2

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde geltender Waldabstand (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

W Waldabstandsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

· 7.2 vorhandene Höhe in m über NHN nach DHHN92

vorhandene Flurstücksgrenze

6/19 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

5.0 Bemaßung

TW vorhandene Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier: Trinkwasser

TEIL B: TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNG — RECHTLICHE GRUNDLAGE

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO**

Das festgesetzte Sondergebiet „Wohnmobilplatz" dient dem Tourismus und der Erholung. Zulässig ist nur das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen. Als Wohnmobile gelten dabei nur selbstfahrende Wohnfahrzeuge, die jederzeit ortsveränderlich sind.

Neben den Standplätzen, die innerhalb des Sondergebietes zum Aufstellen der Wohnmobile bestimmt sind, sind weiterhin die folgenden Nutzungen zulässig:

- die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze sowie die zur Erschließung der Standplätze notwendigen Erschließungsanlagen und Wege,
- Anlagen für die Verwaltung des Wohnmobilplatzes,
- Sanitäreinrichtungen,
- ein Laden, der der Versorgung des Sondergebietes „Wohnmobilplatz" dient, mit maximal 50 m² Verkaufsfläche,
- eine eigenständige Werbeanlage.

Die Errichtung von sonstigen Gebäuden und Anlagen, das Aufstellen von Zelten, Wohnanhängern und Klappanhängern sowie die Anlage von Aufstellplätzen für nicht jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen und Mobilheime und weiterhin Werbeanlagen, die nicht im Zusammenhang mit dem Leistungsangebot des Wohnmobilplatzes stehen, sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung — **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**

2.1 Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN92 (NHN).

2.2 Abweichend von den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen sind im Sondergebiet „Wohnmobilplatz" Informations- und Hinweistafeln über das Leistungsangebot des Platzes und touristische Informationen (Werbeanlagen) sowie Ticketautomaten bis zu einer Höhe von maximal 10,0 m über NHN zulässig.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen — **(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 und 2 StrWG M-V)**

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstandsflächen), ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Ausnahmen sind zulässig für Einfriedungen ohne Öffnungen zu Flächen für den Wald.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen — **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang der *Doberaner Landstraße* (Landessstraße 12) sind in den festgesetzten Bereichen Ein- und Ausfahrten zu dieser Verkehrsfläche nicht zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — **(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

5.1 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Parkplatzfläche – wird den Nutzern und Betreibern des Wohnmobilplatzes innerhalb des Sondergebiets „Wohnmobilplatz" das Recht eingeräumt, eine 8,00 m breite Trasse zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen zur Absicherung der Abfallentsorgung, der Notfallrettung und des Brandschutzes sowie als Zu- und Abgang für die Nutzer, Besucher und Betreiber des Wohnmobilstellplatzes zu nutzen. Darüber hinaus wird der Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Recht eingeräumt, die Trasse zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen zur Absicherung der Ver- und Entsorgung, der Notfallrettung und des Brandschutzes sowie als Zu- und Abgang für die Anlieger der Grundstücke in der Anlage „Am Kleinen Sommerweg" zu nutzen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **1**).

5.2 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Parkplatzfläche – wird der Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Recht eingeräumt, eine 4,00 m breite Trasse zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen zur Absicherung der Ver- und Entsorgung, der Notfallrettung und des Brandschutzes sowie als Zu- und Abgang für die Anlieger der Grundstücke in der Anlage „Am Kleinen Sommerweg" zu nutzen. Abweichungen von der zeichnerisch festgesetzten Trassenführung sind möglich, wenn das Gesamtkonzept der Stellplatzfläche diese erforderlich macht. (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **2**).

5.3 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Private Parkplatzfläche– und innerhalb der *Doberaner Landstraße* wird der Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Recht eingeräumt, eine Glättemeldungsanlage mit den dazugehörigen Strom- und Signalkabeln und 2 Fahrbahnsensoren zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten.

6. Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Artenschutz — **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB)**

6.1 Innerhalb des Sondergebietes sind die Fahrgassen mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen. Die Stellplätze sind mit Schotterrasen zu befestigen. Vollversiegelte Flächen sind auf maximal 30 % der Gesamtfläche zulässig.

6.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Wohnmobilplatz" sind 12 großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzenliste:

-	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn (Sorte)
-	Carpinus betulus	Hainbuche
-	Corylus colurna	Baum-Hasel
-	Quercus palustris	Sumpf-Eiche

6.3 Für Pflanzungen im festgesetzten Sondergebiet „Wohnmobilplatz" sind zu verwenden: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen und mit Rasen anzusäen. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 16 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen. Die Bäume sind mit Baumschutzbügeln gegen Anfahren zu sc hützen.
Zu Leitungen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

6.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze und die Benjesstruktur zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Entlang des Randes zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist ein Saumstreifen mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen und mindestens alle 2 Jahre, maximal 2 x pro Jahr zu mähen (*Abstandsgrün*).

6.5 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Schutzgrün* ist die Errichtung von Spielgeräten und Sitzplätzen zulässig. Flächenbefestigungen sind auf maximal 20 % der Grünfläche zulässig.

Vermeidungsmaßnahmen

6.6 Für die Platz- und Wegebeleuchtung sind Leuchtmittel mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil zu verwenden.

6.7 Vor Beginn der Baumaßnahmen ist entlang der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes eine temporäre Amphibienleiteinrichtung zu installieren, um Verluste während der Bauarbeiten zu verhindern. Nach Errichtung des Zaunes ist der südöstliche Bereich einschließlich des Walles auf dort noch befindliche Individuen der Waldeidechse zu untersuchen. Aufgefundene Exemplare sind auf die Fläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzusetzen. Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

6.8 Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Bei Bauarbeiten im Zeitraum der Amphibienwanderung zwischen 1. März und 15. Mai sind die Baubereiche durch mobile Amphibienleiteinrichtungen zu sichern.

7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

7.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche auf der Sondergebietsfläche *Wohnmobilplatz* ist Landschaftsrasen anzusäen.

8. Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen — **(§ 9 Abs. 1a BauGB, Verteilungsmaßstab gemäß § 135b BauGB)**

8.1 Es verbleibt im Plangebiet ein Ausgleichsdefizit i.S.v.§ 1a (3) BauGB in Höhe von 28.302 m² Flächenäquivalent. Dieses Ausgleichsdefizit wird durch Abbuchung vom Ökokonto „Renaturierung der Carbäk zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg" ausgeglichen.

8.2 Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderliche Abbuchung vom Ökokonto „Renaturierung der Carbäk zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg" wird dem Sondergebiet „Wohnmobilplatz" zu 2/3 und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu 1/3 zugeordnet.

8.3 vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)
Innerhalb der Ruderalfläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind vor Beginn der Bauarbeiten 2 Totholzhaufen mit einer Breite von 2 m, einer Länge von 5 m und einer Höhe von 0,8 m als Ersatz für den Lebensraum von Waldeidechsen zu errichten. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

9. Örtliche Bauvorschriften — **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V)**

9.1 Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.

9.2 Einfriedungen in Richtung der Flächen für Wald dürfen keine Öffnungen aufweisen.

9.3 Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

9.4 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter nicht durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abschirmt,
- Einfriedungen in Richtung der Flächen für Wald mit Öffnungen errichtet,
- Dachwerbeanlagen errichtet.

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzei-ger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - am .....erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 08.05.2018 durchgeführt worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 18.04.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten sowie im Internet unter http://rathaus.rostock.de nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten um-weltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, Im Auftrag
(Siegelabdruck)

9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel" wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Rostock, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
(Siegelabdruck)

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, Oberbürgermeister
(Siegelabdruck)

12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel" im Stadtteil Diedrichshagen zwischen der Stellplatzanlage „Habichtshöhe" und der Kleingartenanlage „Am Waldessaum II" im Osten, Waldflächen und einer Wochenendhaussiedlung im Norden, Grünflächen im Westen und einschließlich der Doberaner Landstraße (L 12) im Süden, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... sowie im Internet unter http://rathaus.rostock.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Män-geln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Rostock, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
(Siegelabdruck)

Entwurf — Arbeitsstand: 18.01.2021

Übersichtsplan — Maßstab 1:10000

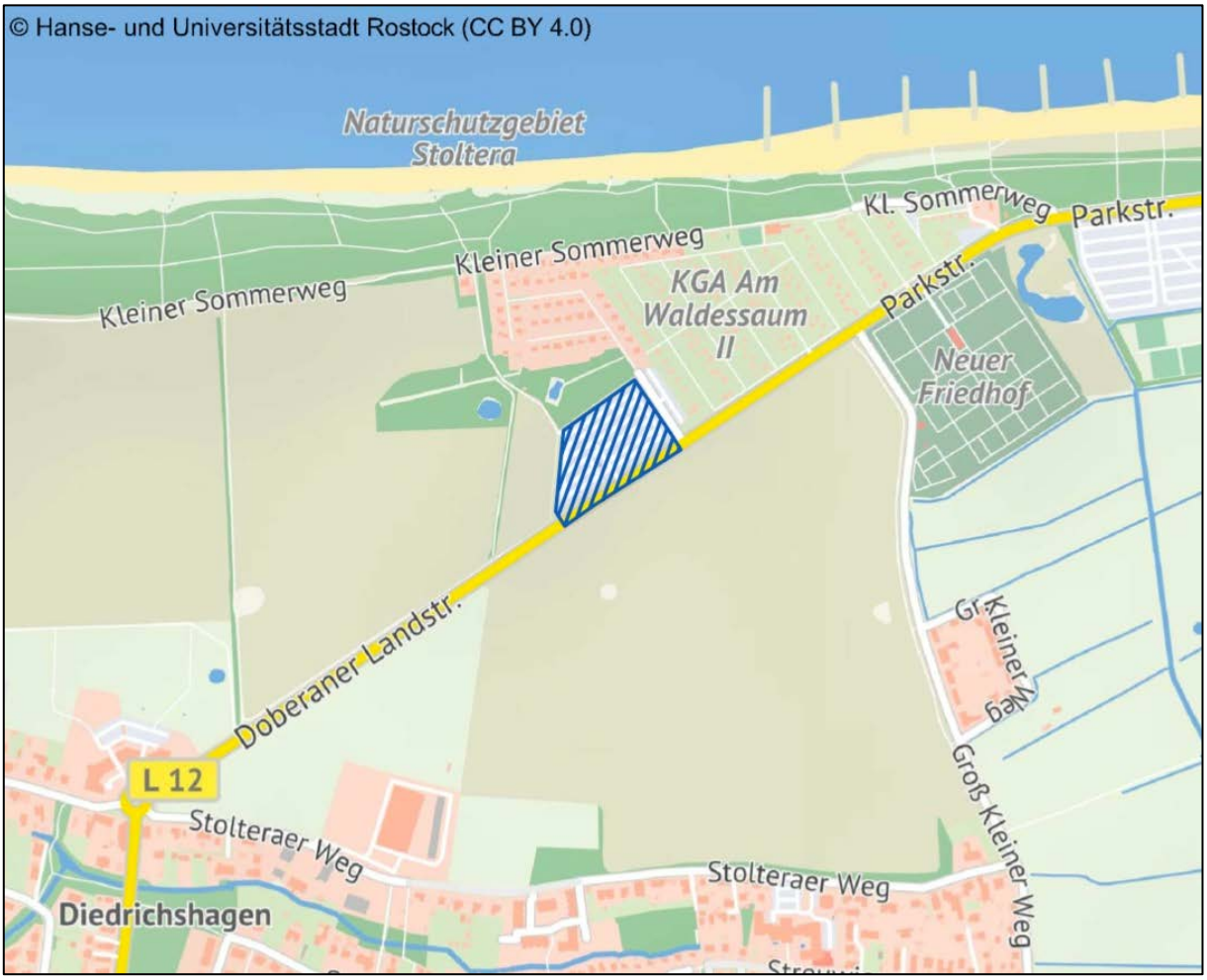
2021/BV/1851

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet "Rohrmannsche Koppel"

im Stadtteil Diedrichshagen, umfassend die Flurstücke 6/9 (tw.), 6/19, 6/20 und 15/1 (tw.) der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen, zwischen der Stellplatzanlage Habichtshöhe und der Kleingartenanlage *Am Waldessaum II* im Osten, Waldflächen und den Wochenendhaussiedlungen *Habichtshöhe* und *Kleiner Sommerweg* im Norden, Grünflächen im Westen sowie einschließlich der *Doberaner Landstraße* (L 12) im Süden

Rostock, XX.XX.2021 (Siegel) .....
Oberbürgermeister

2021/BV/1851



Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 01.SO.195
Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“

im Stadtteil Diedrichshagen, umfassend die Flurstücke 6/9 (tw.), 6/19, 6/20 und 15/1 (tw.) der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen, zwischen der Stellplatzanlage *Habichtshöhe* und der Kleingartenanlage *Am Waldessaum II* im Osten, Waldflächen und den Wochenendhaussiedlungen *Habichtshöhe* und *Am Kleinen Sommerweg* im Norden, Grünflächen im Westen sowie einschließlich der *Doberaner Landstraße* (L 12) im Süden

Begründung zum Entwurf

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom .....

ausgefertigt am ..... (Siegel) Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 18.01.2021

INHALT

1 PLANUNGSANLASS 4

1.1 Ziel und Zweck der Planung/ Grundzüge 4

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf 5

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN 6

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen 6

2.2 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung 9

2.3 Nutzung und Bebauung 9

2.4 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur 10

2.5 Eigentumsverhältnisse 10

3 PLANUNGSINHALTE 11

3.1 Art der baulichen Nutzung 11

3.2 Maß der baulichen Nutzung 11

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen 12

3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 12

3.5 Verkehrserschließung 12
3.5.1 Verkehrsanbindung 12
3.5.2 Ruhender Verkehr 12
3.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 13
3.5.4 Fuß- und Radwegenetz 13
3.5.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 14
3.5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 14

3.6 Technische Infrastruktur 14
3.6.1 Trinkwasserversorgung 14
3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz 14
3.6.3 Schmutz- und Niederschlagswasserableitung 15
3.6.4 Elektroenergieversorgung 15
3.6.5 Beleuchtung 15
3.6.6 Fernwärmeversorgung 16
3.6.7 Anlagen der Telekommunikation 16
3.6.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft 16

3.7 Grünordnung 16
3.7.1 Private Grünflächen 17
3.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote 17
3.7.3 Artenschutz 18
3.7.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen 19
3.7.5 Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen 19
3.7.6 Natura 2000-Gebiete 20

3.8 Immissionsschutz 20

3.9 Einsatz erneuerbarer Energien 22

3.10 Übernahme von Rechtsvorschriften 22
3.10.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung 22

3.11 Kennzeichnungen/ Nachrichtliche Übernahmen 23

4 UMWELTBERICHT 23

4.1 Einleitung des Umweltberichts 23

4.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen 23
4.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden 24
4.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes 24
4.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang 24

4.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen 26
4.2.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere 26
4.2.2 Schutzgut Fläche 28
4.2.3 Schutzgut Boden 28
4.2.4 Schutzgut Wasser 29
4.2.5 Schutzgut Luft 30
4.2.6 Schutzgut Klima 31
4.2.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild 32
4.2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt 32
4.2.9 Schutzgebiete 33
4.2.10 Schutzgut Mensch/ Bevölkerung und Gesundheit 33
4.2.11 Kultur und Sachgüter 34
4.2.12 Wechselwirkungen 34

4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich 34
4.3.1 Methodik 34
4.3.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes 35
4.3.3 Kompensation der Eingriffe 36
4.3.4 Ergebnis der Bilanzierung 36

4.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung 37

4.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe 37
4.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 37
4.5.2 Varianten der baulichen Nutzung 37

4.6 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung 37

4.7 Hinweise, Grundlagen, Methodik 39
4.7.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen 39
4.7.2 Informations- und Datengrundlagen 39
4.7.3 Bewertungsmethodik 40

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG 41

6 FLÄCHENBILANZ 41

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG 41

7.1 Bodenordnende Maßnahmen 41

7.2 Verträge 42

7.3 Kosten und Finanzierung 42

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE 42

9 ANLAGEN

9.1 Grünordnungsplan (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 06.10.2020)

9.2 Artenschutzfachbeitrag (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 23.09.2020)

9.3 Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 23.09.2020)

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/ Grundzüge

Das Plangebiet liegt westlich von Warnemünde im Stadtteil Diedrichshagen und wird derzeit vollständig als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge von Strandnutzern und Besuchern des Naherholungsgebietes *Stoltera* genutzt. Es wird begrenzt durch die Stellplatzanlage Habichtshöhe und die Kleingartenanlage „Waldessaum II“ im Osten, Waldflächen und die Wochenendhaussiedlungen *Habichtshöhe* und *Am Kleinen Sommerweg* im Norden, Grünflächen im Westen sowie einschließlich der *Doberaner Landstraße* (Landesstraße 12) im Süden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 6/9 (tw.), 6/19, 6/20 und 15/1 (tw.) der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen.

Um der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen im Raum Warnemünde gerecht werden zu können und eine Alternative für die mittelfristig fortfallenden Wohnmobilstellplätze auf der Mittelmole in Warnemünde zu schaffen, soll der östliche Teil des derzeitigen Parkplatzes zu einem Wohnmobilplatz entwickelt werden. Der verbleibende Teil im westlichen Bereich des Plangebietes wird auch künftig als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge genutzt. sowohl der Wohnmobilplatz als auch der Parkplatz sollen über die *WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* bewirtschaftet und unterhalten werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der geplante Wohnmobilplatz unterliegt den Einflüssen des Verkehrs auf der Doberaner Landstraße (Landesstraße 12). Östlich grenzt eine Kleingartenanlage und nördlich ein Wochenendhausgebiet an, die gegenüber den Immissionen, die durch den Betrieb des geplanten Wohnmobilplatzes sowie des PKW-Parkplatzes zu erwarten sind, schutzbedürftig sind. Im Rahmen einer schalltechnischen Prognose wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf den Wohnmobilplatz und die Auswirkungen des Parkplatzes auf die Wohnmobilstellplätze untersucht. Erforderliche Maßnahmen zur Gewährleistung des Immissionsschutzes betreffen den Ausschluss von nächtlichen Fahrbewegungen sowohl auf der Parkplatzfläche als auch auf dem Wohnmobilstellplatz. Eine Festsetzung solcher Regelungen im Bebauungsplan ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich. Hier werden entsprechende Vereinbarungen zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Betreiberin der Flächen, die *WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* in einem noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag gem. §11 Baugesetzbuch (BauGB) getroffen. Die beabsichtigte Entwicklung des Wohnmobilplatzes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der so weit wie möglich zu minimieren ist. Die nicht vermeidbaren Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Der Grünordnungsplan greift diese Belange auf. Maßnahmen zur Minimierung oder Vermeidung von Eingriffen sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, auch externe Kompensationsmaßnahmen, werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) stellen sich heute als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V dar. Dieser Wald bleibt erhalten. Zwischen der ersten Stellplatzreihe und den Waldflächen ist in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ein Abstand von 20 m zu gewährleisten, der von Bebauung freizuhalten ist.

Das Plangebiet grenzt im Süden und im Westen an das Landschaftsschutzgebiet *Diedrichshäger Land* an. Im Nahbereich liegt das FFH-Gebiet *Stoltera bei Rostock.* Mögliche Auswirkungen wurden im Zuge des Planverfahrens untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die durch das Vorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf den Schutzzweck des FFH-Gebietes als nicht erheblich einzustufen sind.

Die betroffenen Flächen sind derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnmobilplatzes zu schaffen und den Standort dauerhaft zu sichern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans

erforderlich. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen hier nicht vor, da eine Innenentwicklung im Sinne des Gesetzes (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) nicht stattfindet. Daher findet das Regelverfahren Anwendung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung *Stellplatzanlage* dar. Der Bebauungsplan ist damit und gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,84 ha.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet „*Rohrmannsche Koppel*“ befindet sich im Stadtteil Diedrichshagen. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- durch die (im Plangebiet liegende) *Doberaner Landstraße* (L 12) im Süden,
- die Stellplatzanlage *Habichtshöhe* und die Kleingartenanlage *Am Waldessaum II* im Osten,
- Waldflächen und die Wochenendhaussiedlungen *Habichtshöhe* und *Am Kleinen Sommerweg* im Norden
- sowie Grünflächen im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 6/9 (Radweg) und 15/1 (Doberaner Landstraße) sowie die Flurstücke 6/19 und 6/20 der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen.

Als Kartenrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Manthey & Schmidt, Hinrichsdorf 3 in 18146 Rostock mit Stand vom 28.07.2020. Der Plan ist im Lagebezug ETRS89 (UTM33) und im Höhenbezug DHHN92 (NHN) erstellt.

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Das Planverfahren wird durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft förmlich eingeleitet und durch Abdruck im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.04.2018 von der Planung unterrichtet und auch zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen der öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 08.05.2018. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 25.04.2018. Während der Sitzung wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Nach § 63 Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 30 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), erfolgt die Mitwirkung der anerkannten Naturschutzvereinigungen:

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband M-V e.V.
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband M-V e.V.
- Landesjagdverband M-V e.V.

Die Hinweise der Verbände werden im Rahmen des Abwägungsvorgangs berücksichtigt.

Nach Verfestigung der Planung wird der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung zur Abstimmung vorgelegt, um die Unterlagen zu billigen und den Entwurf zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs.2 BauGB die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf. Dies wird durch Abdruck im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf ein.

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs.2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs.4 BauGB) erfolgen parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Nach Prüfung und Auswertung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Vertretern der Öffentlichkeit kann die Bürgerschaft den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S.587) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

- Ziele der Raumordnung

  Maßgebend ist das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** aus dem Jahr 2016. Hier ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen. Sie bildet die Kernstadt innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes. Große Teile des Plangebiets sind als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

  Hinsichtlich der Tourismusentwicklung gilt gemäß Punkt 4.6(2) des LEP M-V, dass die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden sollen. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.

  In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit an-

deren raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (Punkt 4.6(3) des LEP M-V). Gemäß 6.4(5) des Landesraumentwicklungsprogramms haben in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität.

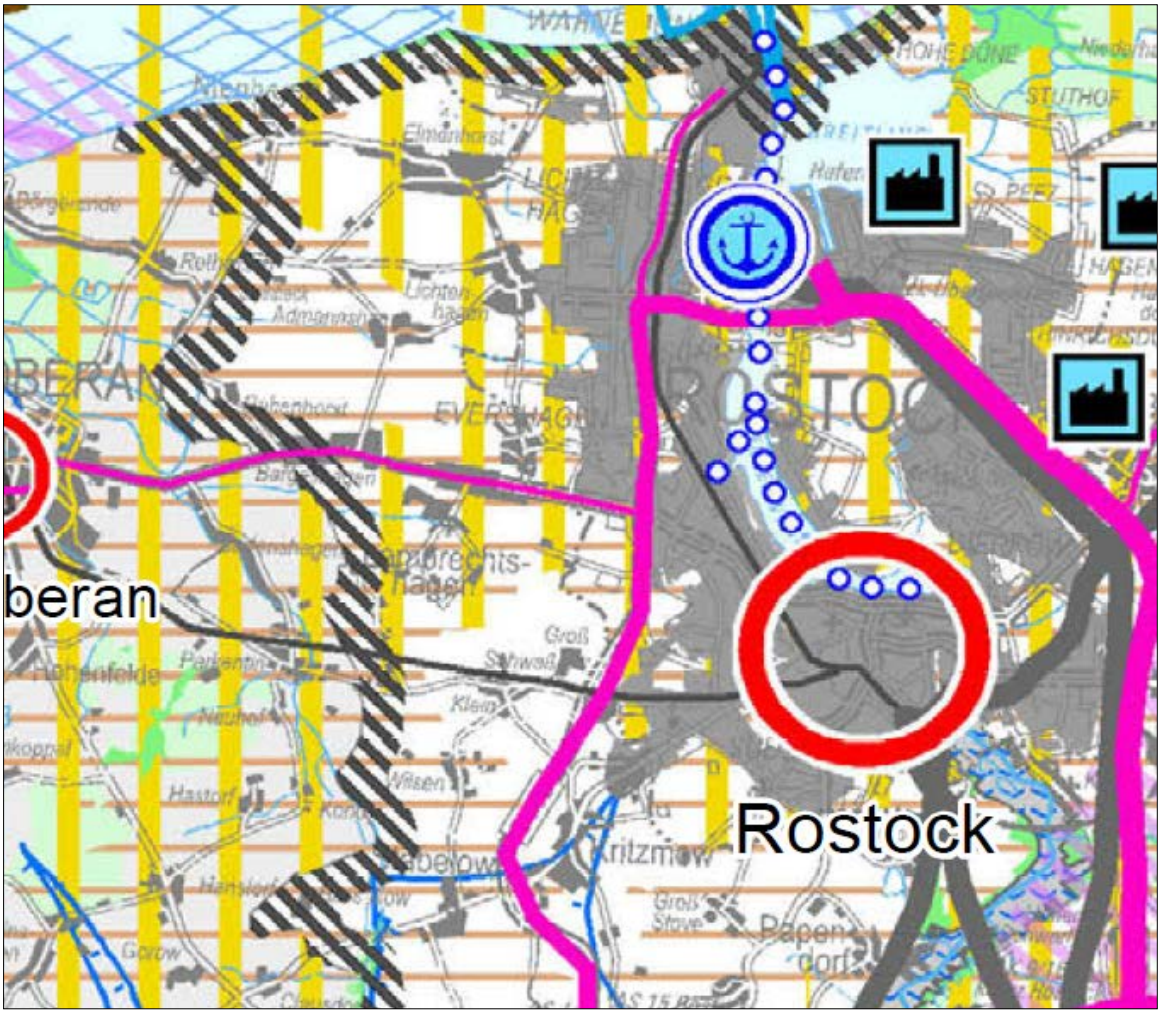


Abb.1: Auszug aus der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V von 2016

Gemäß **Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)** vom August 2011 befindet sich das Bebauungsplangebiet innerhalb eines Tourismusschwerpunktraums im küstennahen Raum. In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt weiterhin direkt an einem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz und in unmittelbarer Nähe eines Fernrad- und Fernwanderweges sowie in der Nähe eines Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock hat in seiner Landesplanerischen Stellungnahme vom 14.05.2018 erklärt, dass der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und aus landes- und regionalplanerischer Sicht befürwortet wird.

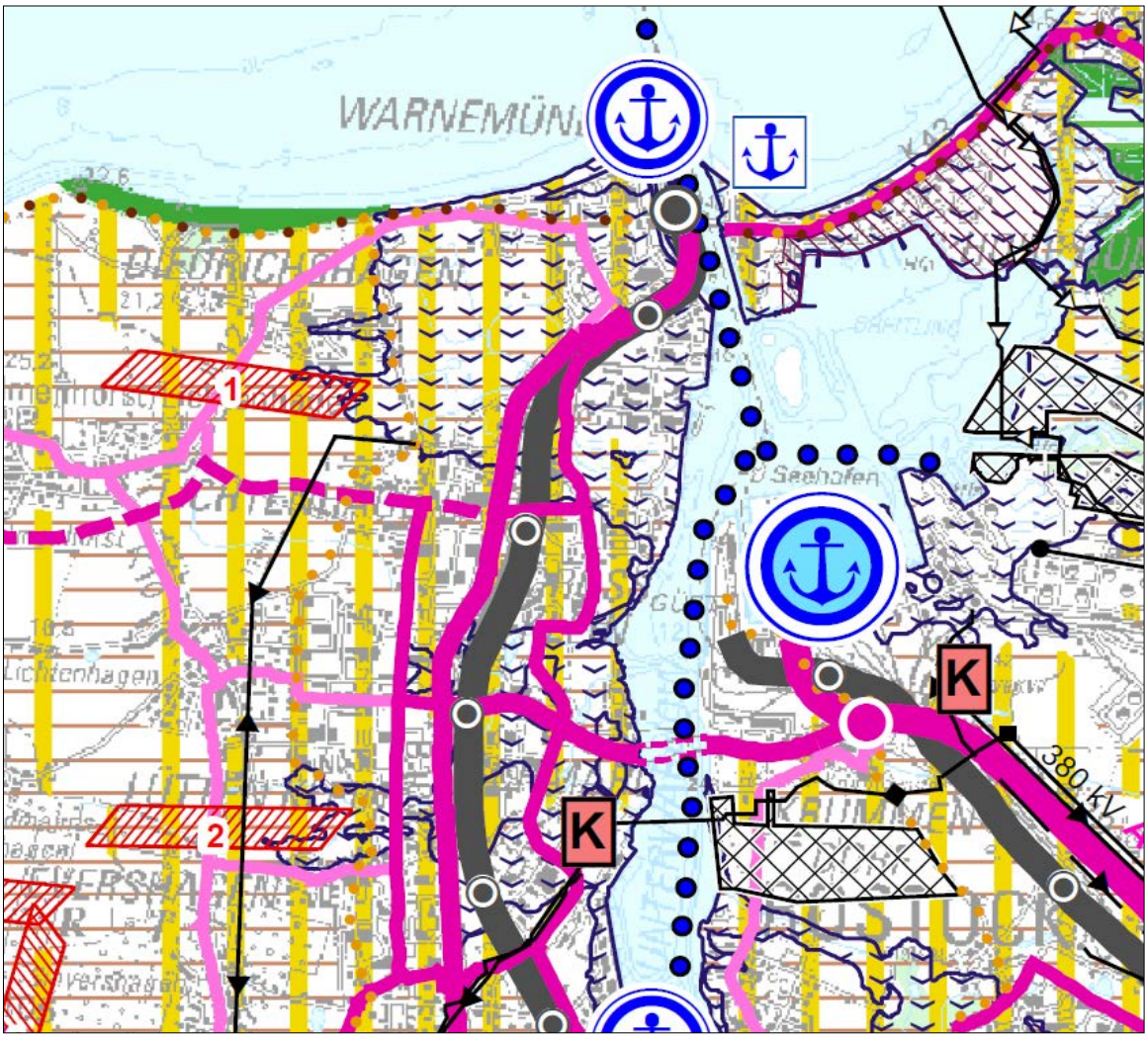


Abb.2: Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock

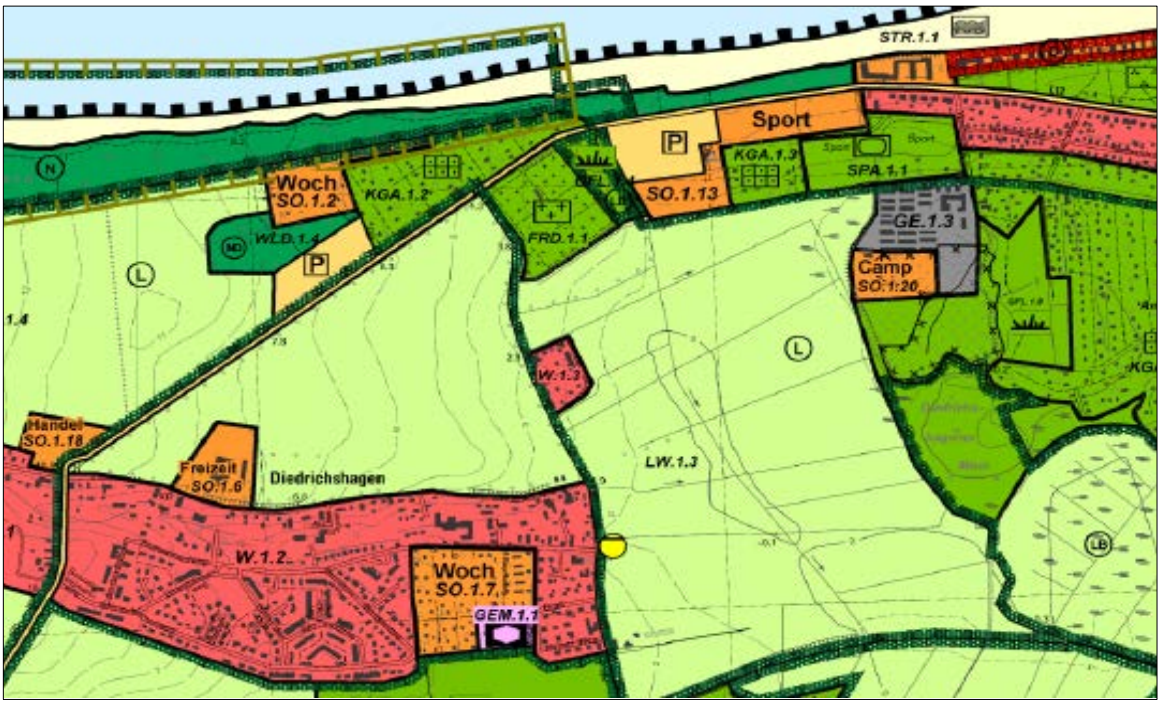


Abb.3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

- Flächennutzungsplan

  Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

- Landschaftsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

  Die von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossene *Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2013* stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele flächendeckend für das Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar und begründet diese. Die Inhalte des aktualisierten Landschaftsplans sind im Rahmen der Bauleitplanung nachweislich und nachvollziehbar in die Abwägung einzubeziehen. Sie können als Darstellung oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

  Die dargestellten Entwicklungsziele für Natur und Landschaft sowie Erholungsvorsorge dienen als Rahmenvorgabe für alle Fachplanungen einschließlich der Landschaftspflegerischen Begleitpläne und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Sie sind insbesondere für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit heranzuziehen.“ (aus dem Beschluss über die Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 vom 14.05.2014).

  Die Zielkonzeption der *Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans* sieht für das Plangebiet Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr vor.

Weitere beachtliche Verfahren sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht bekannt.

2.2 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt westlich von Warnemünde im Stadtteil Diedrichshagen. Es ist über die *Doberaner Landstraße* (Landesstraße 12) erschlossen und wird derzeit vollständig als gebührenpflichtige öffentliche Stellplatzanlage genutzt. Parallel zur Doberaner Landstraße verläuft ein öffentlicher Geh- und Radweg. Im Bereich östlich der Parkplatzzufahrt von der L 12 befindet sich eine Bushaltestelle.

Östlich des Plangebiets liegt die Straße *Habichtshöhe*, die als Zufahrt zur nördlich gelegenen Wochenendhaussiedlung und zur Stellplatzanlage für die östlich angrenzende Kleingartenanlage dient.

Direkt nördlich des Plangebiets, aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen Waldflächen. Der nach Landeswaldgesetz M-V einzuhaltende Waldabstand ist für die künftige Nutzung der Flächen im Plangebiet zu berücksichtigen.

Im Osten grenzen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

2.3 Nutzung und Bebauung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit gänzlich unbebaut. Wie bereits erwähnt, erfolgt derzeit eine Nutzung als öffentliche Stellplatzanlage. Die Oberfläche ist mit einer Schotterschicht befestigt.

2.4 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen und Nahversorgungseinrichtungen sind in Warnemünde und Diedrichshagen in ausreichendem Umfang vorhanden. Aus der geplanten Nutzung für einen Wohnmobilstellplatz und eine öffentliche Stellplatzanlage für Strandbesucher heraus entsteht kein zusätzlicher Bedarf.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Doberaner Landstraße (L 12) vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Doberaner Landstraße aus. Über die vorhandene Bushaltestelle ist auch die Erreichbarkeit des Gebiets über den Öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Über die L 12 ist die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Stadttechnische Infrastruktur

Die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlichen Medien sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Topographie und Baugrund

Die Höhenlage des natürlichen Geländes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa 7 m über NHN.

Durch *IBURO - Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock* wurde eine Vorerkundung des Baugrundes im Plangebiet vorgenommen. Aus dieser Voruntersuchung ergibt sich Folgendes:
Die durch dynamische Lastplattendruckversuche ermittelten Werte für das Verformungsmodul $E_{vd,M}$ sind überschläglich mit Faktor 2 auf E_{v2}-Werte umzurechnen. Überwiegend wurden relativ hohe Werte von E_{v2} >= 85 bis E_{v2} > 120 MN/m² ermittelt, erwartungsgemäß auch abhängig von der Stärke der Schotter- oder Kiessand-Schotter-Schichten der provisorischen Befestigung.
Die vorhandene Befestigung in einer Stärke von ca. 25 bis 40 cm, im Mittel um 30 cm, weist eine für das Bauvorhaben (Saisonparkplatz) ausreichende Tragfähigkeit auf. Bereichsweise sind geringmächtige Mutterbodenschichten überschüttet worden. Erwartungsgemäß ist der Untergrund schwer durchlässig und nicht versickerungsfähig. Daraus resultierend sind die aktuellen Bodenwasserflurabstände sehr gering.
Das Vorgehen bei der Asphaltierung des Zufahrtsbereiches ist u.a. von der Höheneinordnung abhängig zu machen. Hier sollte Frostsicherheit bzw. ein grundhafter Neuausbau vorgesehen werden. Dies bedeutet:

- Mindeststärke frostsicherer Regelaufbau ca. 65 cm;
- zusätzliche Bodenverbesserung wegen Weichboden im Untergrund durch Bodenaustausch gegen Kiessand oder STS (ca. 25 bis 30 cm);
- bei zusätzlichem Geogittereinsatz ggf. ca. 5 bis 10 cm weniger.

Der Gesamtaufbau ist damit bis zu 0,95 m stark. In der Fläche ist eine Profilierung durch zusätzlichen Schotterauftrag zu empfehlen, ggf. Dach-Profilierung mit Wasserabführung über Rinnen. Dabei sollten Abträge vermieden werden. Eine regelmäßige Wartung ist vorzusehen (Auffüllen von entstehenden Löchern).

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangeltungsbereich befindlichen Flurstücke sind im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die *WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* hat das Flurstück 6/19 gekauft. Vertraglich vereinbart ist eine aufschiebende Wirkung, die beinhaltet, dass die Umschreibung

erst erfolgt, wenn alle Rücktrittsrechte erloschen sind, d.h. erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans, Entwidmung der öffentlichen Parkplätze und Ablauf der Frist für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung.

Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung des Vorhabens gegeben.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Sondergebiet *Wohnmobilplatz* dient dem Tourismus und der Erholung. Zulässig sind nur das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen. Als Wohnmobile gelten dabei nur selbstfahrende Wohnfahrzeuge, die jederzeit ortsveränderlich sind.

Neben den Standplätzen, die innerhalb des Sondergebietes zum Aufstellen der Wohnmobile bestimmt sind, sind weiterhin die folgenden Nutzungen zulässig:
- die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze sowie die zur Erschließung der Standplätze notwendigen Erschließungsanlagen und Wege;
- Anlagen für die Verwaltung des Wohnmobilplatzes;
- Sanitäreinrichtungen;
- ein Laden, der der Versorgung des Sondergebietes „Wohnmobilplatz“ dient, mit maximal 50 m² Verkaufsfläche;
- eine eigenständige Werbeanlage.

Die Errichtung von sonstigen Gebäuden und Anlagen, das Aufstellen von Zelten, Wohnanhängern und Klappanhängern sowie die Anlage von Aufstellplätzen für nicht jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen und Mobilheime und weiterhin Werbeanlagen, die nicht im Zusammenhang mit dem Leistungsangebot des Wohnmobilplatzes stehen, sind nicht zulässig.

Caravans sind Anhänger für Kraftfahrzeuge, d.h. ohne eigenen Antrieb. Sie sind auf dem künftigen Wohnmobilstellplatz nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sondergebiets mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Maß der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet oder sonstigen Sondergebiet.

Um die erforderlichen Nutzungen und Funktionen im geplanten Servicegebäude unterbringen zu können, ist eine entsprechende Höhe des Baukörpers erforderlich. Das Gebäude darf nicht mehr als ein Vollgeschoss erhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 13,50 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von etwa 6,50 m über Gelände.

An der südöstlichen Grenze des Sondergebietes darf ein Nebengebäude für die Unterbringung von Geräten errichtet werden. Auch hier ist maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Die Höhe wird auf 11,0 m über NHN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 4,0 m über Oberkante Gelände.

Im überwiegenden Teil des Sondergebiets sind nur die Stellplätze für Wohnmobile vorgesehen. Daher wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 8,50 m über NHN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 1,50 m über Gelände.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den für die Errichtung der Wohnmobilstellplätze vorgesehenen Flächen innerhalb des Sondergebietes wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt. In Richtung Norden sind die im Waldabstand liegenden Flächen des Sondergebiets ausgenommen. Zur Doberaner Landstraße hin wird zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes mit der festgesetzten Baugrenze ein größerer Abstand für die Aufstellung der Wohnmobile vorgesehen. Im Osten verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 6,50 Meter zur Flurstücksgrenze. Hier befindet sich eine Trinkwasserleitung. Entsprechend der Vorplanung von WASTRA-Plan aus dem Jahr 2018 können innerhalb der Baugrenze 62 Wohnmobilstellplätze in einer Größe von 5 x 10 m und 9 Stellplätze in einer Größe von 6 x 14 m errichtet werden.

Im südlichen Teil der Baufläche, zur *Doberaner Landstraße* und zur Einfahrt des Wohnmobilstellplatzes orientiert, ist die Errichtung eines zentralen Servicegebäudes beabsichtigt. Hier werden die für den Wohnmobilplatz erforderlichen sanitären Einrichtungen untergebracht sein, aber auch Anmeldung, Information und ein kleinerer Kiosk, in dem sich die Nutzer des Wohnmobilplatzes versorgen können.

Im südöstlichen Teil des Sondergebiets gibt es die Möglichkeit, einen kleinen Geräteschuppen vorzuhalten.

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes im westlichen Teil des Plangebiets sind keine baulichen Anlagen vorgesehen.

Um den vorhandenen Straßenbäumen, die eine gesetzlich geschützte Baumreihe darstellen, den erforderlichen Entwicklungsraum zu gewährleisten, muss zwischen dem Kronentraufbereich der Bäume und den baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG). Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 LWaldG bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen.

Im vorliegenden Fall hat die Untere Forstbehörde, das Forstamt Billenhagen erklärt, dass vom Kronen-/ Traufbereich der Waldbäume I. Ordnung (potenziell gefährliche Bäume) zur ersten Stellplatzreihe ein Sicherheitsabstand von ca. 20 m einzuhalten ist. Dies entspricht in etwa einer baumfallenden Länge.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der einzuhaltende Waldabstand gekennzeichnet und für die Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, wurde das Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung angewendet. In dem Bereich sind als Ausnahmen Einfriedungen zulässig, die keine Öffnungen bzw. Zugänge zu den Waldflächen haben.

3.5 Verkehrserschließung

3.5.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die *Doberaner Landstraße* (Landesstraße 12) gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. In Warnmünde besteht Anschluss an die Stadtautobahn (Bundesstraße 103) und weiterführend an die Autobahn A 19 und die Autobahn A 20. In westliche Richtung führt die Landesstraße nach Bad Doberan.

3.5.2 Ruhender Verkehr

Der gegenwärtige Parkplatz ist ungeordnet und ohne Markierungen. Es wird geschätzt, dass an hochfrequentierten Strandwettertagen ca. 450 PKW auf der Fläche *Rohrmannsche Koppel*

Platz finden.

Ein ca. 40 Prozent großer Teil der derzeitigen Stellplatzfläche wird auch künftig als Parkplatz für Strandbesucher und Spaziergänger zur Verfügung stehen. In diesem Sinne erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung wird als Private Parkplatzfläche festgesetzt. Geplant ist, dass der Parkplatz von der *WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* bewirtschaftet wird und der Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung steht. Die Anlage eines geordneten Parkplatzes mit Markierungen kann auf dieser Fläche eine Kapazität von ca. 225 Stellplätzen bieten. Auf der gleichen Fläche finden z.Zt. nur ca. 180 PKW Platz.

Ca. 60 Prozent der heutigen Stellplatzfläche, die als Sondergebiet für die geplante Errichtung und Nutzung der Wohnmobilstellplatzanlage festgesetzt wird, stehen künftig nicht mehr als Parkplatz für Pkw zur Verfügung. Ausgehend von der heutigen Kapazität von ca. 450 PKW ist für die entfallenden Stellplätze ein Ausgleich von ca. 300 an anderer Stelle zu schaffen.

Der im Plangeltungsbereich liegende gegenwärtige Parkplatz ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Die Einziehung dieser Fläche ist auf Grundlage von § 9 Abs.2 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung zu beantragen. Die Einziehung ist möglich, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, dessen Inhalt der Volleinziehung einer Straße entspricht und damit die überwiegenden Gründe des öffentlichen Wohls als festgestellt gelten.

Es ist vorgesehen, zum Ausgleich der entfallenden 270 Stellplätze im Bereich der Sondergebietsfläche *Wohnmobilpatz* bislang privat bewirtschaftete Stellplatzflächen auf dem Parkplatz *Strand Mitte* in ebendieser Größenordnung öffentlich zu widmen.

Das künftige Angebot des Wohnmobilplatzes führt zu freiwerdenden Stellflächen, die bislang von Wohnmobilen u.a. auf dem Parkplatz *Strand Mitte* mangels einer qualitativ hochwertigen Alternative in Anspruch genommen wurden.

3.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der bestehende Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr für das Plangebiet ist ausreichend. Änderungen am Netz sind in diesem Bereich nicht beabsichtigt.

Für die beiden vor Ort befindlichen Bushaltestellen an der Doberaner Landstraße besteht Erneuerungsbedarf. Dieser steht nicht ursächlich im Zusammenhang mit dem Vorhaben, hier eine Wohnmobilstellplatzanlage zu errichten.

Um die Erreichbarkeit der auf der südlichen Seite der Doberaner Landstraße liegenden Bushaltestelle zu verbessern und die Sicherheit der Fußgänger zu gewährleisten, ist bei Nachweis eines entsprechenden Bedarfs eine Querungshilfe vorzusehen (Lichtsignalanlage). Voraussichtlich wäre der Betrieb dieser Lichtsignalanlage nur in den Sommermonaten erforderlich. Da der Parkplatz und auch der Wohnmobilstellplatz in den Wintermonaten wahrscheinlich nur gering frequentiert werden, könnte die Ampelanlage in dieser Zeit außer Betrieb bleiben. Die möglicherweise erforderliche Querungshilfe steht nicht ursächlich mit dem Planvorhaben in Zusammenhang, deshalb ist eine Festsetzung bezüglich der Querungshilfe im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 17.03.2020 nimmt das Amt für Verkehrsplanung die in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf geäußerte Forderung zu Planung, Bau und Finanzierung der Lichtsignalanlage zurück.

3.5.4 Fuß- und Radwegenetz

Parallel zur Doberaner Landstraße verläuft ein Fuß- und Radweg. Das Plangebiet ist damit gut an das regionale und überregionale Radwegenetz angebunden.

3.5.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Ein- und Ausfahrt zur *Doberaner Landstraße* ist nur im Bereich der bereits bestehenden Zufahrt vorgesehen. Diese führt auf die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die künftig als privater Parkplatz betrieben wird.

Entlang der verbleibenden Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßen sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zugelassen.

3.5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Parkplatzfläche – wird der Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Recht eingeräumt, eine 4,0 m breite Trasse zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen zur Absicherung der Abfallentsorgung, der Straßenreinigung, der Notfallrettung und des Brandschutzes sowie als Zu- und Abgang für die Anlieger der Grundstücke in der Anlage „Am Kleinen Sommerweg“ zu nutzen. Die Trasse ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Parkplatzfläche (Flurstück 6/19) – und innerhalb der Doberaner Landstraße wird der Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Recht eingeräumt, eine Glättemeldungsanlage mit den dazugehörigen Strom- und Signalkabeln und 2 Fahrbahnsensoren zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten.

3.6 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb des Stadtgebiets sind die Voraussetzungen zur Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur grundsätzlich gegeben.

Für die Erschließung ist der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH der notwendige Leistungsbedarf rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen. Die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH ist in die weitere Feinplanung einzubinden.

3.6.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt im Anschluss an das in der Doberaner Landstraße vorhandene Leitungsnetz. Laut Stellungnahme der EURAWASSER Nord GmbH vom 31.05.2018 (seit 01.07.2018 Nordwasser GmbH), wird zur Absicherung der Trinkwasserversorgung eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich.

Die Leitungsverlegung ist über die Flächen innerhalb des Plangebiets zwischen der *Doberaner Landstraße* und *Kleiner Sommerweg* geplant. Derzeit liegt auf dem Grundstück des geplanten Wohnmobilplatzes am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereichs ein Trinkwasseranschluss für die Wochenendhaussiedlung *Habichtshöhe*. Die Leitungstrasse darf in einem Bereich von 2 m ab Mitte der Anlage weder überbaut noch mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Bei direkten Berührungspunkten sind Umverlegungen zulasten des Verursachers unvermeidbar. Notwendige Abstimmungen sind mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und seiner Betreiberfirma der Nordwasser GmbH, zu führen.

Die Lage der vorhandenen Trinkwasserleitung wurde in den Bebauungsplan übernommen. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz

Eine Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser aus dem vorhandenen Trinkwassernetz ist nicht möglich. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Brandschutz- und Rettungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Löschwassermenge von mindestens 24 m³/h über 2 Stunden zu gewährleisten. Es ist beabsichtigt, im nördlichen Teil des Son-

dergebietes ein unterirdisches, durch Trinkwasser gespeistes Löschwasserbecken unterzubringen und damit diesem Bedarf zu entsprechen.

Die Einzelheiten zur löschwassertechnischen Erschließung sind rechtzeitig mit dem Brandschutz- und Rettungsamt und dem Amt für Verkehrsanlagen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzustimmen.

3.6.3 Schmutz- und Niederschlagswasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers kann über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im *Kleinen Sommerweg* erfolgen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse wird für den Wohnmobilstellplatz voraussichtlich eine Druckentwässerung notwendig werden.

Sofern eine Annahmestation für Toilettenabwässer aus Wohnmobilen vorgesehen ist, ist eine Einleitgenehmigung auf Grundlage der gültigen Satzung erforderlich. Die Einleitbedingungen sind mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH rechtzeitig abzustimmen.

Innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes zur Ableitung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der im Plangebiet anstehenden Baugrundverhältnisse nicht in vollem Umfang möglich. Es ist beabsichtigt, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband *Untere Warnow-Küste* das Niederschlagswasser über Retentionsanlagen (Mulden) in die Vorflut abzuleiten.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Es kann davon ausgegangen werden, dass Elektroenergie in ausreichendem Maße in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets zur Verfügung steht. Zum Einsatz erneuerbarer Energien werden Ausführungen in Kapitel 3.9 gemacht.

3.6.5 Beleuchtung

In der Stellungnahme der Stadtwerke Rostock AG wird die Koordinierung der Planung der Beleuchtungsanlage mit der Hauptabteilung Licht der Stadtwerke Rostock AG empfohlen. Insbesondere ist das Pflanzen von Bäumen rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner, speziell Lichtplaner abzustimmen.

Sowohl der Wohnmobilstellplatz als auch der Parkplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Private Parkplatzfläche) werden künftig von der *WIRO bzw. der Parkhaus Gesellschaft GmbH* bewirtschaftetet. D.h., die Beleuchtungsanlage wird nicht in die Trägerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock übergehen, so dass Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen nicht bindend sind.

In der Planung der Beleuchtung im Außenbereich sind Energieeffizienz, Minimierung von Lichtverschmutzung und auch Insektenschutz zu berücksichtigen. Der Insektenschutz ist in den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, die dem Artenschutz und der Minimierung von Eingriffen dienen, berücksichtigt (siehe Kapitel 3.7.3 Artenschutz). Wo es sinnvoll ist, sind bewegungsgesteuerte oder gedimmte Leuchten zu betreiben. Es sind vorzugsweise LED-Leuchten zu verwenden. Auch wenn die Beleuchtungsanlage des Wohnmobil- und Parkplatzes nicht in die öffentliche Trägerschaft übergehen wird, kann das *Konzept für Straßen- und Wegebeleuchtung 2019* der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Leitfaden herangezogen werden. Es ist aber nicht bindend.

Für die Art der Beleuchtung gibt es keine Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs.1 BauGB, deshalb sind entsprechende Hinweise in der Satzung enthalten:

> *<u>Beleuchtung im Außenbereich</u>*
> *Bei der Planung der Beleuchtung im Außenbereich sind Energieeffizienz und die Reduzierung von Lichtverschmutzung zu beachten. Es sind vorzugsweise LED-Leuchten zu verwenden.*

3.6.6 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Es gibt in erreichbarer Nähe keine betriebsfertige Fernwärmeleitung. Damit entfällt sowohl das Anschluss- und Benutzungsrecht als auch der Anschluss- und Benutzungszwang.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Zur Sicherstellung der notwendigen Anlagen zur Telekommunikation wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Plangebiets diesen Anforderungen ausreichend Raum zur Verfügung steht.

Im südlichen Bereich des Parkplatzes und des geplanten Wohnmobilstellplatzes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Diese sind bei der Erschließungsplanung und Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.

3.6.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung geschieht auf der Grundlage der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Abfallsatzung). Stellplätze für Abfallbehälter sind so anzulegen, dass dreiachsige Müllfahrzeuge diese direkt anfahren können und ein Rückwärtsfahren hierfür nicht erforderlich ist. Die Zuwegungen vom Abfallbehälterstellplatz zum Abfallsammelfahrzeug sind mit einem ebenerdigen und trittsicheren Belag auszustatten, der den Anforderungen des Behältertransports standhält. Zufahrtstraßen und Wendeanlagen müssen unter Beachtung der RAST 06 für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge ausgelegt und ausreichend tragfähig sein. Sollte der Abfallbehälterstellplatz für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge nicht erreichbar sein, ist eine Bereitstellungsfläche an der nächsten, für die Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Straße einzurichten.

Das Konzept für den Betrieb des geplanten Wohnmobilstellplatzes sieht vor, dass im südwestlichen Bereich des Sondergebiets, direkt neben der Zufahrt von der *Doberaner Landstraße* eine solche Bereitstellungsfläche eingerichtet wird, so dass es nicht erforderlich ist, dass Abfallsammelfahrzeuge auf das Grundstück bzw. die Flächen des Plangebiets fahren.

3.7 Grünordnung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG über die Frage von Eingriff und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes eine sachgerechte Abwägung zu erfolgen. Dies bedeutet, dass die aus der Umsetzung der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Bebauung und Versiegelung bisher teil- und unversiegelter Flächen und den Verlust von Flächen durch Umnutzung. Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der Zielstellung in aller Regel nicht möglich. Die im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnmobilplatz stehenden Eingriffe finden im Wesentlichen auf vorbelasteten Flächen statt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden durch das Büro Lämmel Landschaftsarchitektur aus Rostock ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Stand: 24.09.2020, siehe Anlage 1 der Begründung) und ein Artenschutzfachbeitrag (Stand 24.09.2020 siehe Anlage 2 der Begründung) erstellt sowie ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht ist in Kapitel 4 der Begründung zu finden.

3.7.1 Private Grünflächen

Entlang des Nordrandes des Plangeltungsbereiches wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Schutzgrün* festgesetzt. Diese sichert in Verbindung mit der angrenzenden, von Bebauung freizuhaltenden Fläche, den Abstand zu der nördlich gelegenen Waldfläche. Die Grünfläche soll auch Nebenfunktionen des Wohnmobilplatzes wie Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten aufnehmen. Daher wird die Errichtung von Spielgeräten und Sitzplätzen für zulässig erklärt. Flächenbefestigungen werden auf ein Ausmaß von maximal 20 % der Fläche begrenzt, um den Charakter einer Grünfläche zu erhalten.

Entlang der Westgrenze des Plangeltungsbereiches wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Feldgehölzhecke* festgesetzt. Gleichzeitig wird diese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet. Hier soll ein Saumstreifen für die anschließende, bereits vorhandene Feldhecke gesichert werden. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung anzusäen. Mit der Festsetzung einer Mahd mindestens alle zwei Jahre wird ein Gehölzaufwuchs verhindert, so dass ein offener Rand zur Feldhecke bleibt. Mit einer maximal zweimaligen Mahd pro Jahr werden Kräuteraufwuchs und Artenvielfalt in der Fläche gesichert.

Entlang der Doberaner Landstraße im Bereich des privaten Parkplatzes ist in einer Breite von 3 m weder Bebauung noch Versiegelung zulässig, um den erforderlichen Abstand der baulichen Anlage des Parkplatzes zu denen an der Doberaner Landstraße vorhandenen Bäumen zu gewährleisten und ihnen die Möglichkeit zur Entwicklung zu geben. Die Fläche zwischen privater Parkplatzfläche und Radweg wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Abstandsgrün* festgesetzt. Die Grünfläche darf nicht als Retentionsmöglichkeit für die Ableitung des Regenwassers von den Parkplatzflächen dienen, um den Schutz der vorhandenen Straßenbäume zu gewährleisten.

3.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote

Der Wohnmobilplatz soll weitgehend in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren und die negativen Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zu reduzieren. Um die Belastungen durch den Verkehr zu berücksichtigen, wird für die Fahrgassen versickerungsfähiges Pflaster vorgeschrieben. Die Stellplätze für die Wohnmobile sollen dagegen als Schotterrasen ausgeführt werden.

Zur Begrünung des Wohnmobilplatzes ist die Pflanzung von insgesamt 12 großkronigen Laubbäumen vorgesehen. Diese können in den Randbereichen zwischen den Stellplätzen und den Fahrgassen gut untergebracht werden. Auf eine standörtliche Festsetzung in der Planzeichnung des Bebauungsplans wird verzichtet, um Anpassungen im Rahmen der weiteren Planungsebenen nicht unnötig einzuschränken. Die Lage von Leitungstrassen sowie ein Abstand von mind. 2 m zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand sind zu berücksichtigen.

In der Pflanzenliste wird eine Auswahl standortgerechter Baumarten für die Bepflanzung festgesetzt. Dabei werden die besonderen Standortbedingungen durch die Küstennähe und die Bodenverhältnisse, aber auch die Flächennutzung berücksichtigt. Aufgrund dieser besonderen Bedingungen wird auf eine Begrenzung auf heimische Baumarten verzichtet.

Für die Baumpflanzungen wird eine Mindestqualität und eine Mindestgröße für Baumscheiben und Baumgruben festgesetzt, um eine stabile und langfristige Entwicklung der Bäume zu sichern und negative Wirkungen wie Wurzelaufwerfungen auf den angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden. Baumschutzbügel sollen Anfahrschäden vermeiden.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB werden folgende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1 Innerhalb des Sondergebietes sind die Fahrgassen mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen. Die Stellplätze sind mit Schotterrasen zu befestigen. Vollversiegelte Flächen sind auf maximal 30 % der Gesamtfläche zulässig.

6.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Wohnmobilplatz“ sind 12 großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzenliste:

-	*Acer platanoides 'Cleveland'*	*Spitz-Ahorn (Sorte)*
-	*Carpinus betulus*	*Hainbuche*
-	*Corylus colurna*	*Baum-Hasel*
-	*Quercus palustris*	*Sumpf-Eiche*

6.3 Für Pflanzungen im festgesetzten Sondergebiet „Wohnmobilplatz“ sind zu verwenden: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen und mit Rasen anzusäen. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 16 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen. Die Bäume sind mit Baumschutzbügeln gegen Anfahren zu schützen. Zu Leitungen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

6.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze und die Benjesstruktur zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Entlang des Randes zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist ein Saumstreifen mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen und mindestens alle 2 Jahre, maximal 2 x pro Jahr zu mähen.

6.5 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün *ist die Errichtung von Spielgeräten und Sitzplätzen zulässig. Flächenbefestigungen sind auf maximal 20 % der Grünfläche zulässig.*

3.7.3 Artenschutz

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein *Artenschutzfachbeitrag* erarbeitet (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand: 24.09.2020, siehe Anlage 2 der Begründung) Es erfolgt dort eine Bestandsdarstellung und Prüfung der Verbotstatbestände.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden kann. Hinsichtlich der Tierarten ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht zu erwarten.

Für die Beleuchtung werden Leuchtmittel mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil vorgeschrieben, damit Insekten nicht so stark angelockt und geschädigt werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen im Sondergebiet sind Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen für im östlichen Bereich vorkommende Waldeidechsen umzusetzen. Durch eine temporäre Leiteinrichtung entlang der Ostgrenze ist ein Einwandern der Reptilien in den Baubereich zu verhindern. Im Anschluss ist der Bereich des Walles, speziell im südlichen Bereich, durch einen Experten auf das Vorkommen von Waldeidechsen zu untersuchen. Die Waldeidechse ist eine nach BNatSchG besonders geschützte Art. Aufgefundene Tiere sind fachgerecht in die Fläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzusetzen. Um die Lebensraumeignung diese Fläche zu erhöhen sind vor Beginn der Bauarbeiten zwei Totholzhaufen zu errichten. (Quelle: Grünordnungsplan, Lämmel Landschaftsarchitektur; Stand: 21.09.2020)

Folgende Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe werden in den Bebauungsplan übernommen:

6.6 Für die Platz- und Wegebeleuchtung sind Leuchtmittel mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil zu verwenden.

6.7 Vor Beginn der Baumaßnahmen ist entlang der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes eine temporäre Amphibienleiteinrichtung zu installieren, um Verluste während der Bauarbeiten zu verhindern. Nach Errichtung des Zaunes ist der südöstliche Bereich einschließlich des Walles auf dort noch befindliche Individuen der Waldeidechse zu untersuchen. Aufgefundene Exemplare sind auf die Fläche westlich des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzusetzen. Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

6.8 Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Bei Bauarbeiten im Zeitraum der Amphibienwanderung zwischen 1. März und 15. Mai sind die Baubereiche durch mobile Amphibienleiteinrichtungen zu sichern.

3.7.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Bei den vorhandenen Kastanien ist aufgrund der Gefährdung durch Krankheiten ein Ersatz durch andere Baumarten sinnvoll. Zur Gewährleistung offener Bodenflächen im erweiterten Kronentraufbereich soll innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche auf der Sondergebietsfläche *Wohnmobilplatz* Landschaftsrasen angesät werden.

Die vorhandenen Straßenbäume an der Doberaner Landstraße werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich mit Bindung für die Erhaltung festgesetzt:

7.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche auf der Sondergebietsfläche Wohnmobilplatz ist Landschaftsrasen anzusäen.

3.7.5 Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird vom Ökokonto *„Renaturierung der Carbäk zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“* abgebucht.

Die Abbuchung wird entsprechend der Eingriffsintensität dem Sondergebiet zu 2/3 und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu 1/3 zugeordnet.

8.1 Es verbleibt im Plangebiet ein Ausgleichsdefizit i.S.v.§ 1a (3) BauGB in Höhe von 28.002 m^2 Flächenäquivalent. Dieses Ausgleichsdefizit wird durch Abbuchung vom Ökokonto „Renaturierung der Carbäk zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ ausgeglichen.

8.2 Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderliche Abbuchung vom Ökokonto „Renaturierung der Carbäk zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ wird dem Sondergebiet „Wohnmobilplatz“ zu 2/3 und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu 1/3 zugeordnet.

Unter *Hinweis H* wird klargestellt, dass der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vor Satzungsbeschluss eine Reservierungsbestätigung des Erschließungsträgers für die als Ausgleich benötigten Flächenäquivalente aus dem Ökokonto „Renaturierung der Carbäk zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ vorzulegen ist. Die Abbuchung erfolgt erst nach Satzungsbeschluss.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs.5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen: measures that ensure the **C**ontinued **E**cological **F**unctionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG vor.

Festsetzung:

8.3 <u>vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)</u>

Innerhalb der Ruderalfläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind vor Beginn der Bauarbeiten 2 Totholzhaufen als Ersatz für den Lebensraum von Waldeidechsen zu errichten. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

3.7.6 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich des FFH-Gebietes *Stoltera bei Rostock*. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war es notwendig, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die Verträglichkeitsprüfung wurde durch das Büro Lämmel Landschaftsarchitektur aus Rostock durchgeführt (siehe Anlage 3 der Begründung). Im Ergebnis wurde zusammenfassend folgendes festgestellt:

Der Bebauungsplan 01.SO.195“ für die Errichtung eines Wohnmobilplatzes auf der Fläche des Parkplatzes „Rohrmannsche Koppel“ an der Doberaner Landstraße befindet sich ca. 200 m südlich des FFH-Gebietes DE 1838-301 „Stoltera bei Rostock“. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen.
Der Bebauungsplan sieht auf einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha die Anlage eines Wohnmobilplatzes mit zugehörigen Nebenanlagen sowie einer öffentlichen Parkfläche vor. Direkte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet gibt es aufgrund der Entfernung nicht.
Durch den Wohnmobil- und den Parkplatz kommt es über das ganze verteilt zu Lärm- und Lichtemissionen aufgrund des Fahrzeugverkehrs. Diese Auswirkungen werden von den zwischenliegenden Nutzungen abgeschirmt.
Indirekte Auswirkungen ergeben sich durch die Zunahme touristischer Aktivitäten, die in Relation zur heutigen Belastung sehr gering ist.
Die vorhandenen Lebensraumtypen werden nicht beeinträchtigt. Das gilt auch für den Lebensraum des Kammmolchs.
Die Auswirkungen auf den Schutzzweck des FFH-Gebietes sind nicht erheblich.

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt den Einflüssen des Straßenverkehrs auf der südlich angrenzenden Doberaner Landstraße (Landesstraße 12). Die innerhalb des Sondergebietes vorgesehene Nutzung als Platz für Wohnmobile entfaltet eine Schutzbedürftigkeit gegenüber Geräuschimmissionen. In der Nähe des Plangebiets befinden sich eine Kleingartenanlage mit der dazugehörigen Stellplatzanlage und der Zufahrtsstraße Habichtshöhe sowie eine Wochenendhausanlage.

Im Rahmen der von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG erstellten Schallimmissionsprognose (Stand: 11.07.2018) waren vordringlich der das Plangebiet beeinflussende Verkehrslärm sowie weitere relevante Lärmquellen (z. B. östlich angrenzender Stellplatz) zu ermitteln und die Immissionen grafisch darzustellen, die gegenwärtig und im Planfall einwirken. Daneben waren die Auswirkungen der Planung auf die maßgeblichen Immissionsorte der vorhandenen umgebenden Nutzungen zu ermitteln und zu bewerten. Dies betrifft vor allem die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wochenendhausgebiet; Kleingartenanlage). Auch innerhalb des Geltungsbereiches waren die Auswirkungen des westlichen Parkplatzes auf den Bereich des Wohnmobilplatzes zu ermitteln.

Die Auswirkungen waren sowohl getrennt für den Verkehr und die Anlagen als auch in der Summe darzustellen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes am Tage zwischen 53 und 65 dB(A) und in der Nacht zwischen 44 und 56 dB(A) liegen. Zu dem am dichtesten zur Straße gelegenen Stellplatz werden Pegel von max. 61 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags um maximal 1 dB(A) und nachts um maximal 2 dB(A) überschritten.

Um den aufgezeigten Lärmkonflikten zu begegnen, wurden in der Schalltechnischen Untersuchung folgende Maßnahmen zur Lärmminderung betrachtet.

- Lärmschutzbauwerk entlang der Doberaner Landstraße (Höhe von 2,5 m Über GOK),
- verkehrsrechtliche Maßnahmen (Tempo 30 auf der *Doberaner Landstraße*).

Beide Maßnahmen würden jeweils zu einer Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete führen. Ergänzend ist eine Vergrößerung des Abstandes zwischen Stellflächen und Straßenmitte als lärmmindernde Maßnahme zu betrachten. Mit einem Abstand von ca. 30 m zwischen nächstgelegenem Wohnmobilstellplatz und Straßenmitte kann die Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete am Tag und in der Nacht ebenfalls erreicht werden.

Auf die schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet einwirkende gewerbliche Geräuschimmissionen werden durch den Pkw-Parkplatz innerhalb des Plangebietes hervorgerufen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch die Nutzung des Pkw-Parkplatzes am Tage im Sondergebiet Wohnmobilplatz eingehalten und in der Nacht um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Die im Plangebiet erzeugten gewerblichen Geräuschimmissionen (durch die Nutzung Wohnmobilplatz und Pkw-Parkplatz) rufen an den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht hervor. Die jeweiligen Orientierungswerte werden am Tag eingehalten. Im Nachtzeitraum ist eine Überschreitung von 4 dB(A) für das nächstgelegene Wohnhaus in der Wochenendhaussiedlung (ORW 35 dB(A)) nördlich des Plangebiets festzustellen.

Um den Lärmkonflikten zu begegnen, wurden in der Schalltechnischen Untersuchung verschiedene Maßnahmen zur Lärmminderung diskutiert. Innerhalb des Plangebietes können die Orientierungswerte eingehalten werden, wenn:

- ein Lärmschutzbauwerk zwischen Pkw-Parkplatz und Wohnmobilplatz (Höhe 2,5 m über GOK) errichtet oder
- die Nachtnutzung des Pkw-Parkplatzes ausgeschlossen wird.

An den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes kann die Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt werden, wenn:

- der Pkw-Parkplatz asphaltiert,
- ein Lärmschutzbauwerk zwischen Pkw-Parkplatz und Wohnmobilplatz (Höhe 2,5 m über GOK) errichtet wird sowie
- auf dem Wohnmobilplatz nächtliche Fahrbewegungen ausgeschlossen werden.

Alternativ kann die Einhaltung der Orientierungswerte auch erreicht werden, wenn:

- die Nachtnutzung des Pkw-Parkplatzes ausgeschlossen und
- auf dem Wohnmobilplatz nächtliche Fahrbewegungen untersagt werden.

Im Ergebnis der Gesamtbetrachtung zu den Geräuschimmissionen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock folgende Empfehlungen zur Planung gegeben:

- Der Mindestabstand zwischen dem am dichtesten zur Straße liegenden Wohnmobilstellplatz und der Straßenmitte beträgt 30 m.
- Durch entsprechende Beschilderung ist eine Nutzung des Pkw-Parkplatzes nur im Tagzeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) zuzulassen. Falls es trotz dieser Maßnahme zu Beschwerden aufgrund von Überschreitungen des Nachtimmissionsrichtwertes durch die nächtliche Nutzung des Pkw-Parkplatzes kommt, ist vor der Zufahrt eine geeignete Schrankenanlage anzuordnen.
- Der Ausschluss nächtlicher Fahrbewegungen auf dem Wohnmobilstellplatz ist durch die Installation einer Schrankenanlage und eine entsprechende Beschilderung auf dem Platz. (Platzordnung) sicherzustellen.

Diesen Empfehlungen wird gefolgt. Eine Festsetzung zeitlicher Regelungen ist im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich. Daher werden entsprechende Hinweise Bestandteil der Satzung. Die zeitlich eingeschränkte Nutzung ist in einer Vereinbarung zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem späteren Betreiber zu regeln.

3.9 Einsatz erneuerbarer Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien innerhalb des Plangebiets ist wünschenswert. Die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen ist gut möglich, die Versorgung der Wohnmobile mit Strom aus Photovoltaik erscheint sinnvoll.
Eine Festsetzung, die zur Verwendung von erneuerbaren Energien verpflichtet, ist aber von § 9 Abs.1 BauGB nicht gedeckt. Damit fehlt die rechtliche Grundlage, per Festsetzung im Bebauungsplan die Verwendung von erneuerbaren Energien zu erzwingen. Es gibt aber die Möglichkeit, die Verpflichtung zur Nutzung von erneuerbaren Energien oder Fernwärmeanlagen in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Die rechtliche Grundlage dafür bildet § 11 Abs.1 Nr.4 BauGB. Verpflichtende Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien oder der Fernwärmeversorgung, welche ggf. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages werden sollen, müssen Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit berücksichtigen.

Für die Errichtung von baulichen Anlagen, in denen Raumwärme und Trinkwarmwasser benötigt wird, legt das seit November 2020 geltende Energiefachrecht – das **Gebäudeenergiegesetz** (**GEG**, führt Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen) – hohe Standards bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. der technischen Gebäudeausrüstung fest. So sind die Anforderungen in der Regel nur durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu erfüllen. Darüber hinaus ist beispielsweise ein bestimmter Anteil der erforderlichen Wärme für Heizung und Trinkwarmwasser durch die Nutzung erneuerbarer Energien bereitzustellen.

3.10 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.10.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Gebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben und gewährleisten, dass sich das Plangebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

In den Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V aufgenommen:

9.1 Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.

9.2 Einfriedungen in Richtung der Flächen für Wald dürfen keine Öffnungen aufweisen.

9.3 Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

9.4 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer

- *ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter nicht durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abschirmt,*
- *Einfriedungen in Richtung der Flächen für Wald mit Öffnungen errichtet,*
- *Dachwerbeanlagen errichtet.*

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

9.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) keine Anwendung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

3.11 Kennzeichnungen/ Nachrichtliche Übernahmen

Westlich des Plangebiets - außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans - verläuft der verrohrte Graben 1/1/4/2. Ungeachtet der Verrohrung handelt es sich um ein oberirdisches Gewässer. Beidseitig des Gewässers ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Gewässerrandstreifen in der Breite von 5 m zu berücksichtigen und von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei offenen Gewässern ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Da bei einer Rohrleitung kein Mittelwasserstand erkennbar ist, bemisst sich der Abstand beiderseits ab Rohrscheitel.

Bei offenen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit.

Bei verrohrten Gewässern sind Gewässerrandstreifen erforderlich, um die Gewässerunterhaltung und im Havariefall die Reparatur gewährleisten zu können. Der Aufwuchs von stark wachsenden Gehölzen ist zu vermeiden.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung des Umweltberichts

Auf dem Parkplatz nördlich der Doberaner Landstraße am westlichen Ortsausgang von Warnemünde soll auf einer Teilfläche ein Wohnmobilplatz mit Servicegebäude und Nebenanlagen errichtet werden. Die verbleibende Fläche soll weiterhin als Parkplatz genutzt und neu geordnet werden.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 01.SO.195 liegt im Nordwesten des Rostocker Stadtgebietes in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum Zentrum von Warnemünde. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Der Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch Waldflächen und die Wochenendhaussiedlung „Am Kleinen Sommerweg“,
- im Westen: durch Grünflächen südlich des Schneckenbruchs,
- im Süden: durch die Doberaner Landstraße L12 (im Plangebiet liegend),
- im Osten: durch die Wochenendhaussiedlung „Habichtshöhe“ und die Kleingartenanlage „Am Waldessaum II“.

Im Umfeld befinden sich geschützte Biotope sowie Schutzgebiete des nationalen oder europäischen Naturschutzrechts.

4.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Der größere nordöstliche Teil des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilplatz“ ausgewiesen. Zulässig ist nur das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen sowie die erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen, Anlagen für die Verwaltung und ein Laden für die Versorgung des Wohnmobilplatzes sowie eine Werbeanlage.

Das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Das Servicegebäude darf eine maximale Höhe von 6,50 m über Gelände aufweisen.

Der südwestliche Bereich wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkplatzfläche“ ausgewiesen. Hier sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Die Doberaner Landstraße einschließlich des Radweges und der Haltestellen ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Sondergebiet „Wohnmobilplatz“	7.905 m²
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	3.684 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5.369 m²
Private Grünfläche	1.412 m²
Gesamt	**18.370 m²**

4.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Landschaftsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Erste Aktualisierung, Beschluss 2014

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Ruhenden Verkehr dar. In Nord-Südrichtung quert ein verrohrtes Gewässer diese Fläche.

Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Fassung 2009)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ dar.

Umweltqualitätszielkonzept (UQZK)

Das Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock enthält Vorgaben und Ziele für alle Bereiche der Umwelt. Diese werden bei den einzelnen Schutzgütern erfasst.

Masterplan 100% Klimaschutz HRO, 2014

Reduzierung der CO2-Emissionen pro Einwohner bis 2050 um 95% gegenüber dem Bezugsjahr 1990 durch: Reduzierung der Endenergieverbräuche (Minderungsziel um mindestens 50% bis 2050 im Vergleich zu 1990, weitgehende Umstellung der Energieversorgung von fossilen auf regenerative Energieträger

Lärmaktionsplan (LAP)

Lärmminderung im Straßenverkehr durch: Fahrbahnsanierung, Reduzierung von Geschwindigkeiten in stark lärmbelasteten Bereichen, Bau von Lärmschutzwänden, straßenräumliche Maßnahmen zur Erhöhung der Abstände zwischen Emissions- und Immissionsort sowie zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs. Die L22 Doberaner Landstraße stellt keinen Lärmbrennpunkt dar. Das Plangebiet grenzt zudem unmittelbar an den Landschaftsraum „Diedrichshäger Land“, der mit LAP III als *Ruhiges Gebiet* ausgewiesen ist. Diese Gebiete sind lt. EU Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.

Luftreinhalteplan

Die Luftqualität in Rostock ist bis auf einzelne örtlich begrenzte Bereiche wenig belastet. Nicht nur die günstige, gut durchlüftete Lage an der Ostsee sorgt für diese überwiegend positive Luftgütesituation. Seit der politischen Wende 1989 sind bis auf Stickoxide alle Emissionen von Luftschadstoffen bedeutend gesunken. Dementsprechend sind die meisten Luftschadstoff-Konzentrationen weit unter die zulässigen Grenzwerte gefallen, bei Schwefeldioxid teils bis an die Nachweisgrenze.

4.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten. Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem abgestimmten

Untersuchungsrahmen vom 22.11.2017, ergänzt um die Hinweise aus der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Nachfolgend wird der abgestimmte Untersuchungsrahmen kurz zusammengefasst.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erfassung der Realnutzung und Biotoptypen sowie geschützter Einzelbäume nach Biotopkartieranleitung des LUNG M-V, 2010
- Auswirkungen auf Biotope und Arten
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten nach BNatSchG

Schutzgut Fläche

- Art der Nutzungsumwandlung
- Maß der Flächeninanspruchnahme, Versiegelungsgrad, Zerschneidung

Schutzgut Boden

- Umfang der Flächeninanspruchnahme, Umfang der Erdbewegung
- Beurteilung betroffener Bodentypen und Schutzgrad der Böden; Berücksichtigung Bodenwertzahlen (BWZ)
- Art und Ausmaß ggf. bestehender Bodenbelastungen sowie Ableitung von Handlungserfordernissen im Hinblick auf die geplante Nutzung

Schutzgut Wasser

- Auswirkung auf vorhandene Oberflächengewässer in der Umgebung
- Umgang mit Oberflächen-/Regenwasser
- Möglichkeiten für die RW-Bewirtschaftung im Gebiet
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und –belastung
- Auswirkung auf die Grundwasserneubildung
- Berücksichtigung TWSZ
- Veränderung der Gefahrensituation im Plangebiet in Folge der beabsichtigten Bebauung

Schutzgut Luft

- Darstellung zur Bestandsituation (Luftqualität, Staubbelastungen)
- Einschätzung zu möglichen Veränderungen der Luftqualität durch das Planvorhaben

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima; Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Planvorhaben

Schutzgut Landschaftsbild

- Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild

Biologische Vielfalt

- Angaben zu Biotoptypen (*siehe* Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Artenvorkommen (*siehe* Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Auswirkung der Planung auf Biotope, Arten und Biotopverbund

Schutzgut Mensch/ Bevölkerung und Gesundheit

- Darstellung d er Ist-Situation (u.a. Lärm, Luftqualität), einschl. vorhandener Vorbelastungen,
- Ermittlung von Lärmauswirkungen auf umgebende Nutzungen auf das Plangebiet selbst sowie Empfehlungen für Festsetzungen
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Planungsgebietes

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Vorkommen von Bodendenkmalen und denkmalpflegerisch relevanten Bereichen

Schutzgut Wechselwirkungen

- Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

4.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.2.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird von einer weitgehend vegetationslosen, mit Schotter befestigten Parkplatzfläche gekennzeichnet. In den Randbereichen befinden sich wertvollere Gehölzstrukturen. Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen wurde dem GOP (LÄMMEL 2018) entnommen.

Biotoptyp/ Erläuterung zur Bewertung		**Biotopwert**
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	3
	Gebüsch entlang des Nordrandes des Parkplatzes, Brombeere (Rubus fruticosus) dominiert, aus den angrenzenden Beständen überwachsend, eingestreut Hartriegel (Cornus alba) und Hasel (Corylus avellana), gering ausgeprägte Krautschicht, Müllablagerungen durch die angrenzende Parkplatznutzung, Abwertung aufgrund des Überwachsens, der eingestreuten Siedlungssträucher und der erheblichen Störungen, daher auch kein Schutzstatus	
2.2.1(1)	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)	3
	Gruppe mit Kastanie (Aesculus hippocastanum), Spitz-Ahorn (Acer platanoides) und Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), relativ junger Aufwuchs, nur zu einem geringen Teil im Geltungsbereich, kaum Strauchschicht, Abwertung aufgrund geringer Größe und Strukturarmut	
2.2.1(2)	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)	3
	Gruppe mit Silber-Weiden (Salix alba), Strauchschicht Holunder (Sambucus nigra), Krautschicht Brennnessel (Urtica dioica), Ablagerungen von Schnittgut und Gartenabfällen, daher Abwertung	
2.3.5	Jüngere Feldhecke (BHJ)	3
	Als Ausgleichsmaßnahme vor ca. 5 Jahren angepflanzte dreireihige Hecke, Sträucher mit Überhältern in der mittleren Reihe, nicht von Eingriffen betroffen	
10.1.3(1)	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2
	Randstreifen des Parkplatzes, sehr gemischter Bestand mit Landreitgras (Calamgrostis epigejos), Brennnessel (Urtica dioica), auch Neophyten wie Goldrute (Solidago spec.), vereinzelt Schilf (Phagmites australis) und niedriger Gehölzaufwuchs - Sanddorn (Hippophae rhgamnoides), Esche (Fraxinus excelsior), Feld-Ahorn (Acer campestre), Ulme (Ulmus spec.), Abwertung aufgrund Neophyten und deutlicher Störungen	
10.1.3(2)	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2
	angepflanzte und aufgewachsene Sträucher auf Erdwall auf der Ostseite, u.a. Ölweide (Eleagnus angustifolia), Hartriegel (Cornus alba), Blasenstrauch (Colutea arborescens), Mehlbeere (Sorbus aria), Knöterich (Reynoutria sachalinensis), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Brombeere (Rubus fruticosus), Weide (Salix spec.), Apfel (Malus sylvestris), Krautschicht mit Brennnessel (Utrica dioica), Goldrute (Solidago dpec.), Ackerkratzdistel (Cirsium arvense), Schafgarbe (Achillea millefolium), dazu Gräser, ruderalisiert durch Ablagerungen und Störungen, daher Abwertung	
10.1.3(3)	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2
	schmale, von Gräsern dominierte Ruderalfluren, lückig, mit Kamille (Matricaria chamomilla), Rotklee (Trifolium pratense), verschiedene Gräser, Ackerkratztdistel (Cirsium arvense), Abwertung aufgrund Kleinflächigkeit und häufiger Störungen	
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU)	0
	Verbindungsweg zur KGA, Schotter mit hohem Feinanteil und Laubauflage, nur sporadisch aufkommende Kräuter	
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)	0
	asphaltierte Zufahrt zur Parkplatzfläche, vollversiegelt, vegetationslos	
14.7.9	Rast- und Informationsplatz (OVR)	0
	mit Schotter befestigte Parkplatzfläche, teilversiegelt, weitgehend vegetationslos	
14.10.3	Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)	0
	Fläche im Randbereich des Parkplatzes mit unterschiedlichen Ablagerungen, vorrangig Boden, aber auch Bauschutt u. a., Untergrund zumeist Schotter, vereinzelter Krautaufwuchs	

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangeltungsgereich und ihre Wertigkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine für Amphibien geeignete Lebensraumstrukturen. Zwei potenzielle Laichgewässer nordwestlich des Plangebietes waren bei der Kartierung im Frühjahr nicht besetzt und wiesen auch keine Laichballen oder Kaulquappen auf. Im Rahmen der erfolgten Fangzaunkartierung konnten keine Wanderbewegungen von Amphibien auf oder über die Parkplatzfläche im Plangeltungsbereich festgestellt werden. Die Funde konzentrieren sich auf den Weg zum Strand/ Küstenwald und auf die Fläche westlich des Parkplatzes außerhalb des Plangeltungsbereiches.

In der Südostecke des Geltungsbereiches wurden bei der Fangzaunkartierung einzelne Exemplare der Waldeidechse erfasst. Dabei handelt es sich um eine besonders geschützte Reptilienart. Der Wall mit seinem Bewuchs und den angrenzenden offenen Flächen könnte für diese Art ein Lebensraum sein. Möglich ist aber auch eine sporadische Einwanderung aus der angrenzenden Kleingartenanlage.

Als Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse nutzbare Strukturen wie Gebäude, Höhlen oder ältere Bäume sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Als Nahrungsraum ist die Fläche des Parkplatzes bedingt geeignet. Mit der Umnutzung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden 66 Reviere von 21 Arten heimischer Brutvögel festgestellt. Diese befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die erfassten Brutvogelarten können als typisch für die Kulturlandschaft, speziell den ländlichen Siedlungsbereich, angesehen werden und gelten als weit verbreitet in Mecklenburg-Vorpommern. Entsprechend ihrer Anpassungsfähigkeit zeigen sie sich relativ störungstolerant.

Der Luftraum über dem Untersuchungsgebiet wurde regelmäßig von Rauchschwalben, Mehlschwalben und Mauerseglern als Nahrungsgebiet genutzt. Zur Nahrungssuche auf dem Parkplatz trafen mehrfach Silbermöwe, Nebelkrähe, Rabenkrähe sowie Ringeltauben ein.

Insgesamt ist die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als gering – Stufe 1 – einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Umnutzung von Flächen im Sondergebiet „Wohnmobilplatz“ gehen nur in schmalen Randbereichen Lebensräume von Pflanzen und Tieren, hier von Ruderalfluren bestandene Flächen verloren. Ein Totalverlust durch Versiegelung findet vorrangig auf den teilversiegelten Flächen des Parkplatzes statt. Mit der *Privaten Parkplatzfläche* ist das ähnlich. Die Auswirkungen sind daher als gering einzuordnen und es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

Mit der Umnutzung der Flächen im Plangeltungsbereich werden keine Lebensräume von Amphibien beeinträchtigt. Wanderbeziehungen sind davon auch nicht betroffen.

Mit der Anlage des Wohnmobilplatzes kommt es zu einer Beseitigung des Walles auf der Ostseite des Parkplatzes. In der Südostecke dieses Walles ist ein Lebensraum der Waldeidechse zu vermuten. Diese Art besiedelt auch die Fläche westlich des Plangeltungsbereiches. Ein Umsetzen der Tiere in Verbindung mit einer Aufwertung der Fläche durch Totholzhaufen ist gut möglich und mindert die negativen Wirkungen des Lebensraumverlustes.

Für Fledermäuse gibt es keine Auswirkungen. In die für Brutvögel wichtigen Gehölzstrukturen wird nicht eingegriffen. Störungen durch die Nutzung der Fläche bleiben in einem vergleichbaren Rahmen zur heutigen Situation der Parkplatznutzung. Für weitere Artengruppen hat der Bebauungsplan ebenfalls keine Auswirkungen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
• Verlust von Lebensraum der Waldeidechse	• Errichtung einer temporären Leiteinrichtung • Umsetzung aufgefundener Exemplare auf die Fläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.2.2 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet weist eine Größe von 1,86 ha auf. Große Teile werden als Parkplatzflächen genutzt und sind mit Schotter befestigt. Weitere Bereich umfassen die vorhandene und erhalten bleibende Straßenverkehrsfläche. Nur in Randbereichen gibt es bisher un- oder wenig genutzte, unbefestigten Flächen.

Die Empfindlichkeit ist aufgrund der Vorbelastung als gering – Stufe 1 – einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Zunahme der bebauten und versiegelten Fläche erfolgt im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock (HRO 2009), der den Plangeltungsbereich als Straßenverkehrsfläche Stellplatzanlage ausweist.

Große Flächen des Plangebietes werden durch den Parkplatz und den Wohnmobilplatz versiegelt. Durch die GRZ von 0,8 ergibt sich eine Versiegelung von 80 %. Die Nutzungsintensität ist damit hoch – Stufe 3. In Verbindung mit der hohen Vorbelastung ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
• Neuversiegelung bisher teilversiegelter Flächen	• Festsetzung der Stellflächen für Wohnmobile als Schotterrasen • Ausbildung der Öffentlichen Parkfläche in versickerungsfähiger Bauweise

4.2.3 Schutzgut Boden

Die Landschaft und Böden Rostocks und Umgebung gehen auf die Zeit des Pleistozäns zurück. Dort formten die letzten Stadien der Weichselvereisung eine ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft.

Die Geologie der Oberfläche im Plangebiet wird von Geschiebemergel der Hochfläche bestimmt. Vorkommende Bodenklassen sind vorrangig Gleye (Anmoorgley, Moorgley und Gley), im nordwestlichen Bereich kleinflächig ein Lessivés-Boden aus Parabraunerde und Fahlerde. Im südwestlichen Bereich tritt kleinflächig ein Stauwasserboden aus Pseudogley hinzu. Als Bodentypen kommen hauptsächlich Pseudogley-Gleye aus Lehm vor. Im Nordwesten kommen ein kleinflächiger Bereich Parabraunerde aus Geschiebemergel und im Südwesten, ebenfalls kleinflächig, Pseudogley vor. Besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

Die ca. 1,8 ha große Kernfläche des Plangebietes wird seit mehreren Jahrzehnten als öffentlicher, schotterbefestigter Parkplatz genutzt. Weitere Bereiche sind weitgehend versiegelte Straßenflächen mit ihren Randbereichen.

Aufgrund der Vorbelastung ist die Funktionseignung des Schutzgutes Boden als gering – Stufe 1 – einzuordnen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich vor allem aus der Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen. Mit schädlichen Bodenveränderungen können Gefahren für die Nutzung verbunden sein.

Innerhalb des Sondergebietes ‚Wohnmobilplatz‘ ist eine Überbauung von 80 % der Fläche zulässig. Die vorgesehenen Gebäude spielen dabei eine untergeordnete Rolle. Mit der Ausbildung der Stellflächen für die Wohnmobile als Schotterrasen bleibt es bei der heutigen Teilversiegelung. Durch die Gebäude und Zufahrtsflächen werden ca. 2.700 m² voll versiegelt, das entspricht ca. 33 % der Sondergebietsfläche.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Private Parkplatzfläche‘ ist eine vollständige Versiegelung möglich. Die negativen Auswirkungen können durch die Verwendung versickerungsfähiger Bauweisen gemindert werden. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche kommt es zu geringen Erweiterungen der Versiegelung durch den Ausbau der Bushaltestelle und der verbindenden Wege.

Insgesamt ergeben sich mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die erhöhte Versiegelung – Stufe 2 – und damit geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
• Neuversiegelung bisher teilversiegelter Flächen	• Festsetzung der Stellflächen für Wohnmobile als Schotterrasen • Ausbildung der Öffentlichen Parkfläche in versickerungsfähiger Bauweise

4.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Das auf der Schotterfläche anfallende Regenwasser wird nicht oberflächig abgeleitet. Die Verkehrsflächen werden über einen Straßengraben entwässert.

Westlich des Plangeltungsbereiches verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung 1/1/4/2, das über den Laakkanal (Gewässer Nr. 1) in die Unterwarnow und den Küstenwasserkörper der Ostsee entwässert. Der Laakkanal ist ein nach WRRL berichtspflichtiges Gewässer (WAUN 101). Dieser gilt für die Gewässer II. Ordnung 1 und 1/1* (Stadt) bis südlich Diedrichshagen, aber nicht für das verzweigte Gewässersystem. Der ökologische Zustand wird als ‚schlecht‘ und die Chemie als ‚nicht gut‘ bewertet.[1]

Die Unterwarnow wird als Küstenwasserkörper WP_05 geführt. Der ökologische Zustand wird als ‚unbefriedigend‘ eingeschätzt. Diese Bewertung gilt auch für den Küstenwasserkörper WP_04 ‚Südliche Mecklenburger Bucht/ Travemünde bis Warnemünde‘, in den die Unterwarnow mündet. Sie beeinflusst aber auch den Küstenwasserkörper WP_06 ‚Südliche Mecklenburger Bucht/ Warnemünde bis Darss‘. Dessen ökologischer Zustand wird als ‚mäßig‘ eingeschätzt. Das Plangebiet hat nur eine sehr geringe Größe in Relation zu den Einzugsgebieten der genannten Oberflächengewässer und Küstenwasserkörper.

Das Gebiet ist weder hochwasser- noch sturmflutgefährdet und liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Insgesamt ist die Bedeutung für das Schutzgut Oberflächenwasser als gering – Stufe 1 – einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Oberflächengewässer sind vom Bebauungsplan nicht unmittelbar betroffen. Durch die Versiegelung bisher teilversiegelter Flächen kommt es aber zu einem erhöhten Abfluss des auf den Flächen anfallenden Regenwassers. Durch die Anwendung versickerungsfähiger Bauweisen fällt die Zunahme moderat aus. Eine geregelte Zunahme des Wasserabflusses im Gewässer 1/1/4/2 und damit im System des Laakkanals ist zu erwarten. Diese fällt aber aufgrund der geringen Flächengröße in Relation zum Einzugsgebiet gering aus. Eine Belastung des Oberflächenwassers ist bei den heutigen Standards nicht zu erwarten. Für die nach WRRL berichtspflichtigen Gewässer (s. o.) können Verschlechterungen des heutigen Zustandes weitgehend

[1] Wasserkörper-Steckbrief Fließgewässer WAUN-0101

ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerqualität werden nicht behindert.

Die Auswirkungen für das Schutzgut Oberflächenwasser können insgesamt als gering – Stufe 1 eingeschätzt werden. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Teilschutzgut Oberflächenwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
• Erhöhter Oberflächenwasserabfluss in die Gewässersysteme	• Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Befestigungen für Stellplätze und Nebenflächen

Grundwasser

Grundwasser stellt ein wichtiges Bindeglied im hydrologischen Haushalt dar. Es fungiert als Standortfaktor für Tier- und Pflanzenarten, als Klimafaktor sowie als Reservoir für die Trinkwasserversorgung. Größe und Lage von Grundwasser führenden Schichten wird im Rostocker Raum größtenteils durch eiszeitliche Ablagerungen bestimmt. Der Aufbau der Schichten wird durch Stauchungen der letzten Vereisung zusätzlich gestört. Das Stadtgebiet südwestlich der Unterwarnow ist durch ständige Wechsel von sandigen und lehmigen Substraten geprägt. Sande übernehmen dabei die Funktion des oberen Grundwasserleiters.

Im Planbereich bilden glazifluviatile Sande zwischen Saale- und Weichselkomplex die Grundwasserleiter und weichselzeitlicher Geschiebemergel die Grundwasserabdeckung. Nach LUNG2018 ist der Grundwasserflurabstand im gesamten Plangeltungsbereich > 10 m. Die Grundwasserneubildung liegt im Geltungsbereich bei > 200 - 250 mm/a. Für Grundwasserressourcen besteht ein zu geringes Dargebot. Der Schutzgrad des Grundwassers im Plangebiet kann als „hoch“ eingestuft werden. Dies bedeutet, dass ein ausreichend hoher Anteil an bindigen Bildungen in den Deckschichten vorhanden ist.

In der Gesamtbewertung werden die hydrologischen Gefährdungen im Plangebiet beschrieben. Sie zeigen für den Geltungsbereich eine „sehr geringe“ hydrologische Gefährdung.

Insgesamt ist die Bedeutung des Grundwassers im Plangebiet als gering – Stufe 1 – einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Die Grundwasserneubildung im Bereich der Bebauung wird aufgrund der Neuversiegelung stark eingeschränkt. Bei heutigem Stand der Technik sind keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu erwarten. Im Havariefall ist das Grundwasser aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes und der dichten Deckschichten geschützt.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der Bebauungsplanung nur geringe Auswirkungen – Stufe 1 – auf das Schutzgut Grundwasser und damit geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 – ergeben.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.5 Schutzgut Luft

Die Luftqualität der Hansestadt Rostock wird im Wesentlichen durch verkehrsbedingte Emissionen beeinflusst. Zur Überwachung der Luftgüte befinden sich im Gebiet der Hansestadt mehrere Messstationen zur Erfassung von Luftschadstoffen. Aufgrund von Grenzwertüberschreitungen für NO_2 und Feinstäube (PM_{10}) an zwei kurzen Streckenabschnitten der Straße „Am Strande“ wurde für Rostock ein Luftreinhalte- und Aktionsplan zur Minderung der Feinstaub- und Stickstoffoxid-Immissionen erarbeitet.

Parameter	2016	2017	2018	2019	Grenzwert
NO_2 [µg/m³]	11	11	10	9	40
SO_2[µg/m³]	1	1	1	1	20
O_3 [µg/m³] [2]	183	127	204	173	240
Feinstaub PM_{10} [µg/m³]	15	15	19	16	40
Tage größer als 50 µg/m³	1	7	7	6	35

Tabelle 2; Luftmesswerte Station Stuthof (LUNG2016)

Parameter	2016	2017	2018	2019	Grenzwert
NO_2 [µg/m³]	30	27	28	26	40
SO_2[µg/m³]	2	2	1	2	20
O_3 [µg/m³] [2]	185	115	154	143	240
Feinstaub PM_{10} [µg/m³]	21	20	21	20	40
Tage größer als 50 µg/m³	6	14	8	13	35

Tabelle 3: Luftmesswerte Rostock-Holbeinplatz (LUNG2016)

Parameter	2016	2017	2018	2019	Grenzwert
NO_2 [µg/m³]	15	12	15	12	40
SO_2[µg/m³]	2	1	1	1	20
O_3 [µg/m³] [2]	183	161	199	170	240
Feinstaub PM_{10} [µg/m³]	17	17	19	16	40
Tage größer als 50 µg/m³	3	8	6	8	35

Tabelle 4: Luftmesswerte Warnemünde (LUNG2016)

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von verkehrsbedingten oder anderen Emissionsorten. Selbst die Immissionswerte der Station Stuthof dürften deutlich unterschritten werden, da diese in Hauptwindrichtung hinter dem Hafengelände liegt. Für das Plangebiet wurden weder für PM10 noch NO_2 Grenzwertüberschreitungen ermittelt. Die Flächenmittelwerte lagen mit ≤ 22 µg/m³ (PM_{10}) und ≤ 16 µg/m³ (NO_2) in der niedrigsten Klassifizierung.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Vorbelastung – Stufe 1 –.

<u>Prognose der Umweltauswirkungen</u>

Die Verkehrszunahme kann saisonal infolge des Wohnmobilplatzes, gemessen an der gegenwärtigen Situation, als gering angesehen werden, so dass verkehrsbedingt kein wesentlicher Anstieg der Luftschadstoffkonzentration zu erwarten ist. Für das Schutzgut Luft sind nur geringe Auswirkungen - Stufe 1 – zu erwarten. Das gilt auch für die Landstraße L12, Doberaner Landstraße. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.6 Schutzgut Klima

Das Stadtgebiet Rostocks und seiner Umgebung ist dem Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens zuzuordnen. Das Klima wird vor allem durch den Wechsel kontinentaler und maritimer Luftmassen geprägt. Der maritime Einfluss überwiegt jedoch.

Das Stadtgebiet kann in unterschiedliche Klimatope eingeteilt werden. Ein Klimatop beschreibt Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägungen. Klimatope unterscheiden sich hinsichtlich des thermischen Tagesganges, Rauigkeit (Windfeldstörung), topographischer Lage bzw. Exposition und vor allem in der realen Nutzung voneinander.

Das Planungsgebiet ist Teil eines großen zusammenhängenden Freiland-Klimatop mit Ackerflächen, lockeren Kleingärten und weiteren Offenlandstrukturen. Dieses Klimatop zeichnet sich

[2] Höchster Stundenwert

durch einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen aus. Damit ist während Strahlungswetterlagen eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden.

Der Plangeltungsbereich ist kein Kaltluftproduktionsgebiet. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für Luftleitbahnen. Strukturwinde kommen vor.

Das Plangebiet gehört zu einem Freiland-Klimatop mit einer hohen Bedeutung, hat aber selber nur eine geringe Wirkung**. Die klimaökologische Funktionseignung kann daher nur als gering – Stufe 1 – eingeschätzt werden.**

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzung des Plangebiets als Wohnmobilplatz und Parkplatz bleibt das bestehende Freilandklimatop weitgehend erhalten. Bebauung findet nur in sehr geringem Umfang statt. Allerdings werden große Flächen dauerhaft versiegelt. Die Nutzungsintensität ist daher als mittel - Stufe 2 – einzuschätzen. Es ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen - Stufe 2 für das Schutzgut Klima.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
• Reduzierung der Kaltluftproduktion	• Begrenzung der Bebauung durch Einschränkung der Baugrenzen.

4.2.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Der Plangeltungsbereich befindet sich am Rand eines offenen Landschaftsbildraumes, der durch Kleingartenanlagen und den Küstenwald im Norden, die Ortslage Diedrichshagen im Westen und Süden sowie Grün- und Bebauungsstrukturen entlang des Groß Kleiner Weges im Osten begrenzt wird. Durch die stadtnahe Lage und die markanten Bauwerke am Rand und in der Ferne ergibt sich eine bauliche Prägung. Die Fläche des Geltungsbereiches selber ist ein mit Schotter befestigte Parkplatz mit Grünstrukturen am Rand. **Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist gering – Stufe 1 –.**

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch einzelne Gebäude, Bäume und Gliederungen durch Begrünung kommt es zu einer optischen Aufwertung im Bereich des Sondergebietes ‚Wohnmobilplatz‘. Die restliche Fläche bleibt offen, der Charakter ändert sich kaum. Die Nutzungsintensität kann als gering – Stufe 1 – eingeschätzt werden. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist eine strukturarme Fläche, die keine Vernetzungsfunktion besitzt. Die angrenzenden linearen Strukturen sind hier von höherer Bedeutung. **Die Empfindlichkeit der Biologischen Vielfalt im Plangebiet wird als gering – Stufe 1 – eingeschätzt.**

Prognose der Umweltauswirkungen

Die wertvollen linearen Strukturen im Randbereich des Bebauungsplangebietes bleiben weitgehend unberührt. Die Nutzungsintensität der Nutzungsänderung auf die Biologische Vielfalt kann mit gering – Stufe 1 – eingeschätzt werden. Die Beeinträchtigungen sind gering – Stufe 1–.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.9 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach europäischem oder nationalem Recht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. In ca. 200 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet DE 1838-301 „Stoltera bei Rostock“. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die nur geringe, nicht erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet festgestellt hat.

Südlich der Doberaner Landstraße und westlich des Bebauungsplangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.2.10 Schutzgut Mensch/ Bevölkerung und Gesundheit

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen ermittelt und bewertet, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden.

Geräuschquellen (Emissionen) sind der Verkehr auf der Doberaner Landstraße L 12, Fahrzeugbewegungen auf dem PKW-Parkplatz und dem geplanten Wohnmobilstellplatz, sowie Kommunikation der Gäste im Außenbereich des Plangebietes.

Laut Verkehrsmengenkarte M-V 2015 ergeben sich ein Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV) von 6.169 KfZ/24h und ein DTVSV von 182 Lkw/24h. Für das Jahr 2030 ergeben sich ein DTV von 6.416 Kfz/24h und ein DTVSV von 187 Lkw/24h. Daraus ergeben sich Schallemissionen von 62,3 dB(A) am Tag und 52,8 dB(A) in der Nacht.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine mit Schotter befestigte Parkplatzfläche mit einer Größe von ca. 1,06 ha. Aufgrund der ungeordneten Aufstellung durch fehlende Markierungen kann von einer Maximalbelegung von 450 Pkw ausgegangen werden. Dabei erfolgt die Nutzung weitgehend tagsüber, vorrangig in der Sommersaison im Zusammenhang mit der Strandnutzung.

Für die Beurteilung der Auswirkungen sind die angrenzenden Nutzungen zu beachten. Dabei handelt es sich um die Kleingartenanlage im Osten und die Bungalowsiedlung „Habichtshöhe“ im Norden. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen für KGA tags und nachts bei 55 dB(A) und für die Wochenendhaussiedlung tags bei 50 dB(A) und nachts bei 35 dB(A).

Für die Kleingartenanlage ergibt sich eine mittlere Schutzwürdigkeit – Stufe 2 – und für die Wochenendhaussiedlung eine hohe Schutzwürdigkeit – Stufe 3 –.

<u>Prognose der Umweltauswirkungen</u>

Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, da sich die Anzahl der Fahrzeuge im Plangeltungsbereich nicht erhöht. Auf dem Wohnmobilstellplatz reduziert sich die Zahl durch die Stellplatzordnung, Abstandsflächen und Nebenanlagen deutlich. Damit kommt es zu keiner Erhöhung der Lärmimmissionen für die Kleingartenanlagen an der Doberaner Landstraße.

Lärmemissionen im Plangeltungsbereich entstehen durch die Nutzung des PKW-Parkplatzes und den Wohnmobilstellplatz. Maßgebliche Quellen sind die Fahrzeugbewegungen und die Kommunikation der Gäste auf dem Wohnmobilstellplatz sowie die Fahrzeugbewegungen auf der Parkplatzfläche.

Für die Emittenten Pkw-Parkplatz und geplanter Wohnmobilstellplatz an den Immissionsorten außerhalb des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel tags zwischen 41,7 und 42,6 dB(A) sowie nachts zwischen 38,6 und 39,9 dB(A). Die gebietsspezifischen Orientierungswerte für Kleingartenanlagen und für Wochenendhausgebiete werden tags unterschritten und nachts am nächstgelegenen Wochenendhaus um 3,6 dB überschritten. Die nächtlichen Fahrzeugbewegungen auf dem PKW-Parkplatz werden durch die Einschränkung der Parkplatznutzung auf den Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) ausgeschlossen. Für den Wohnmobilstellplatz wird der nächtliche Fahrverkehr durch eine Schrankenanlage und eine Parkplatzordnung ebenfalls ausgeschlossen.

Die Nutzungsintensität ist für die bereits vorbelastete Kleingartenanlage als gering – Stufe 1 – Stufe 1 – einzuschätzen und es ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2 –. Für die W einzuschätzen und es ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2 –. Für die Wochenendhaussiedlung ergeben sich aufgrund der Begrenzungen ebenfalls geringe Auswirkungen – Stufe 1 – und daher mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2 –.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf den Menschen	**Sicherung der Maßnahmen durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB,** da dies im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann.
• Überschreitung der Orientierungswerte in den Nachtstunden für das Wochenendhausgebiet	• Eine Nutzung der privaten Parkplatzfläche ist in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr unzulässig • In der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr sind Fahrbewegungen innerhalb des Sondergebietes ‚Wohnmobilplatz‘ nicht zulässig. Der Ausschluss nächtlicher Ein- und Ausfahrten ist durch eine Schrankenanlage sicherzustellen.

4.2.11 Kultur und Sachgüter

Zur Beschreibung und Bewertung von Kultur- und Sachgütern müssen Werte- und Funktionselemente mit kultureller Bedeutung, die von Menschenhand geschaffen wurden, erfasst werden. Hierzu gehören bauliche Anlagen (z.B. Sakralbauten, Wohngebäude), Bodenfunde und Fundstellen (z.B. Grabstellen, Überreste alter Siedlungen), Vegetation (z.B. Parks, Alleen), Standorte und Bedingungen mit immaterieller kultureller Funktion (z.B. Sicht- und Wegebeziehungen, alte Märkte, Festwiesen).

Für die Sachgutbewertung müssen entsprechende Bauwerke vorhanden und von der Planung betroffen sein. Dies kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Außerdem sind im Untersuchungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bodendenkmale bekannt.

4.2.12 Wechselwirkungen

Durch die Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern soll berücksichtigt werden, dass diese nicht isoliert zu betrachten, sondern dass sie auf vielfältige Art und Weise miteinander verknüpft sind. Jedes Einwirken auf ein Schutzgut kann erhebliche Veränderungen anderer Ressourcen nach sich ziehen.

Die Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen bewirkt neben dem völligen Funktionsverlust des Schutzgut Bodens auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, der wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (geringere Grundwasserneubildung) nach sich zieht. Weiterhin bewirkt die Zunahme der versiegelten Flächen eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima). Diese Wechselwirkungen werden sich im Plangeltungsbereich einstellen, sind aber bei den einzelnen Schutzgütern hinreichend beachtet worden. Zusätzliche Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

4.3.1 Methodik

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der ”Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018” des Landesamtes für Umwelt

und Natur Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2018) im Grünordnungsplan. Die Ergebnisse werden hier nur verkürzt zusammengefasst.

4.3.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt werden oder ihre Funktion verlieren, wird das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation der betroffenen Fläche, dem Biotopwert und dem Lagefaktor ermittelt.

Fläche des betroffenen Biotoptyps [m²]	**x**	**Biotopwert** des betroffenen Biotoptyps (Tabelle 1)	**x**	**Lagefaktor**	**=**	**Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** [m² EFÄ]

Durch die Neubebauung ergeben sich folgende Eingriffsflächenäquivalente durch Biotopbeseitigung bzw. -veränderung (detaillierte Berechnung in Anhang 1, Kapitel 2.1 des Grünordnungsplans):

Eingriffsverursacher	Gesamtfläche	Eingriffsflächenäquivalent
Sondergebiet SO 1a „Wohnmobilplatz“	7.903 m²	5.703 m² EFÄ
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5.714 m²	3.912 m² EFÄ
Private Grünfläche	723 m²	2.003 m² EFÄ
Biotopbeseitigung bzw. -veränderung gesamt		**11.618 m² EFÄ**

Tabelle 5: Zusammenfassung der Eingriffsflächenäquivalente für Biotopbeseitigung

Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

In einem zweiten Schritt werden Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen, hervorgerufen durch mittelbare Wirkungen, untersucht. Diese sind bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen, wenn es sich um Biotoptypen ab einer Wertstufe 3 oder gesetzlich geschützte Biotope handelt. Es werden zwei Wirkzonen unterschieden. Der Wirkbereich der Zonen richtet sich nach dem Vorhabentyp. Der Bebauungsplan wird bei dieser Betrachtung als Ferienhausgebiet eingeordnet.

Vorhabentyp	Wirkzone	Wirkbereich (m)	Wirkfaktor
Ferienhausgebiete	I	50	0,5
	II	200	0,15

Tabelle 6: Wirkzonen und Wirkfaktoren für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Die Funktionsbeeinträchtigung wird wie folgt ermittelt:

Fläche des beeinträchtigten Biotoptyps [m²]	**X**	**Biotopwert** des beeinträchtigten Biotoptyps	**X**	**Wirkfaktor**	**=**	**Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung** [m² EFÄ]

Die detaillierte Berechnung ist in Kapitel 2.1, Anhang 1 des Grünordnungsplans zu finden. Aus der Ermittlung ergibt sich für die **Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen** ein Eingriffsflächenäquivalent von **12.857 m² EFÄ**.

Versiegelung und Überbauung

Zusätzlich werden die Eingriffe durch Versiegelung/ Überbauung ermittelt. Diese erfolgt durch Multiplikation der teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Flächen und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung.

Teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	**X**	**Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung** 0,2/0,5	**=**	**Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung** [m² EFÄ]

Die detaillierte Berechnung ist in Kapitel 2.1, Anhang 1 des Grünordnungsplans zu finden.

Eingriffsverursacher	**Eingriffsflächenäquivalent**
Sondergebiet „Wohnmobilplatz“	2.123 m² EFÄ
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.704 m² EFÄ
Teil-/ Vollversiegelung gesamt	**3.827 m² EFÄ**

Tabelle 7: Eingriffsflächenäquivalente für die Versiegelung

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Aus den unter 4.5.1 bis 4.5.3 ermittelten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	**+**	**EFÄ Funktionsbeeinträchtigung** [m² EFÄ]	**+**	**EFÄ Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung** [m² EFÄ]	**=**	**Multifunktionaler Kompensationsbedarf** [m² EFÄ]

Eingriffsflächenäquivalent	• **für Biotopbeseitigung:**	11.618 m²
	• **für Funktionsbeeinträchtigung:**	12.857 m²
	• **für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung**	3.827 m²
Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]		**28.302 m²**

Tabelle 8: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

4.3.3 Kompensation der Eingriffe

Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet ist nicht möglich, da eine gleichartige Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes nicht möglich ist.

Im Geltungsbereich sind kaum Ersatzmaßnahmen umsetzbar. Innerhalb des Sondergebietes werden 12 Laubbäume gepflanzt, die ein Flächenäquivalent von 300 m² erbringen.

Mit den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Für den vollständigen Ausgleich ist die Abbuchung von 28.302 m² Flächenäquivalenten von dem Ökokonto „Renaturierung der Carbäk zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ vorgesehen.

4.3.4 Ergebnis der Bilanzierung

Mit den vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches und der Abbuchung von dem benannten Ökokonto können die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

4.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Planung eintreten, sind durch die Gemeinden gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Umweltministerium und Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg – Vorpommern, 2005) wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Maßnahmen im Plangeltungsbereich sind in diesem Zusammenhang unbedeutend. Bei der Abbuchung von einem Ökokonto ist das Monitoring bereits bei der Umsetzung dieser Maßnahmen abgesichert.

4.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe

4.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Parkplatznutzung erhalten.

4.5.2 Varianten der baulichen Nutzung

Varianten einer baulichen Nutzung wurden nicht geprüft.

4.6 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	**Beschreibung**
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	• Größe Geltungsbereich 1,8 ha • Sondergebiet Wohnmobilplatz mit GRZ 0,8 ; 0,8 ha • Verkehrsfläche private Parkplatzfläche 0,5 ha • Verkehrsfläche vorh. 0,4 ha • Grünflächen im Randbereich
B) Auswirkungen auf:	
(a) Tiere und Pflanzen	• Geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Stufe 1) • Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(b) Boden	• Aufgrund Vorbelastung geringe Bedeutung (Stufe 1) • Mittlere Auswirkungen (Stufe 2). • Geringe Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(c) Wasser - *Oberflächenwasser*	• Keine Gewässer unmittelbar betroffen, geringe Bedeutung (Stufe 1), Zufluss in das System des Laakkanals gering, • Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	**Beschreibung**
- *Grundwasser*	• keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser, • Geringe Bedeutung (Stufe 1), • Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
- *Sturmflut*	• Plangebiet liegt außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereiches.
(d) Luft	• Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(e) Klima	• Freilandklimatop bleibt erhalten, • Mittlere Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 2) • Geringe Bedeutung (Stufe 1).
(f) Landschaft(sbild)	• Geringe Änderungen aufgrund der Vorbelastung • Aufgrund der geringen Wertigkeit nur geringe Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(g) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	• Geringe Auswirkungen auf Kleingartenanlage und Wochenendhaussiedlung durch Begrenzung der täglichen Nutzungsdauer, daher geringe Beeinträchtigungen
(h) Kultur- und Sachgüter	• Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Bodendenkmale bekannt.
(i) Wechselwirkungen	• Zusammenhang zwischen Versiegelung und Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt gegeben
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	• Keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet DE 1838-301 „Stoltera bei Rostock“
C)c) Schutzgebiete	• nicht vorhanden
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	• Abfallentsorgung erfolgt über die Verkehrsfläche. • Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	• Darstellung von Fläche für ruhenden Verkehr
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	• Keine Betroffenheit
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß	• Nutzung einer vorhandenen und bereits befestigten Parkplatzfläche

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	**Beschreibung**
Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	• Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Abbuchung von einem Ökokonto
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung	• Bei Durchführung der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern • Parkplatznutzung bleibt
K) Wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	• Ist nicht erfolgt, da die Planung alternativlos ist.
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	• Überwachung ist nicht erforderlich!

4.7 Hinweise, Grundlagen, Methodik

4.7.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Außerdem lagen der Artenschutzfachbeitrag und Gutachten zum Schallschutz vor.

4.7.2 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, die Aussagen des Grünordnungsplanes (GOP), erarbeitet vom Büro für Landschaftsarchitektur Kai Lämmel, insbesondere zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung herangezogen.

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Büro für Landschaftsarchitektur Kai Lämmel, Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.195, 2020
- PLAN AKZENT Rostock, Landschaftsarchitektin Elke Ringel, Erfassung der Amphibien und Reptilien. 2018
- PLAN AKZENT Rostock, Landschaftsarchitektin Elke Ringel, Erfassung der Brutvögel. 2018
- Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Abgerufen 2018

Schutzgut Luft

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Jahresberichte zur Luftgüte 2016/ 2017/ 2018/ 2019.

Schutzgut Boden

- Hansestadt Rostock, Stadtbodenkartierung, 2005
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Abgerufen 2017

Schutzgut Wasser

- Gewässerkataster HRO, 2004
- Grundwasserkataster HRO, 2004
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2018
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Wasserrahmenrichtlinie MV, Abgerufen 2018

Schutzgut Klima

- Klimafunktionskarte HRO, 2012
- Stadtklimaanalyse HRO, 2020

Schutzgut Landschaftsbild

- Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013

Schutzgut Mensch

- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung, 2018

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete

- Büro für Landschaftsarchitektur, Kai Lämmel, *Natura 2000* Verträglichkeitsprüfung, 2020

4.7.3 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die **Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit)** des Schutzgutes und
- die **Intensität der geplanten Nutzung**.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Informationen, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung	**Intensität der Nutzung**		
des Schutzgutes	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:
Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist

das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

Als Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter werden der Grünordnungsplan sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005 herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass es im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen kommen wird. Es sind momentan keine Belange erkennbar, die in gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen einer sachgerechten Abwägung bedürften. Für die derzeit bekannten Belange liegen Lösungsansätze vor, die wahrscheinlich während des Aufstellungsverfahrens abgeschlossen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs.7 BauGB mit dem vorliegenden Vorentwurf eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erfordert, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzeptes in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Sondergebiet „Wohnmobilplatz“	7.917 m²	43 %
Straßenverkehrsfläche	3.714 m²	20 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkplatzfläche“	5.068 m²	28 %
Private Grünflächen	1.678 m²	9 %
Gesamtfläche des Plangebiets	**18.377 m²**	**100,00 %**

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die *Doberaner Landstraße* (Flurstück 15/1 der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen) und der Geh- und Radweg (Flurstück 6/9 der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen) befinden sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die zu Beginn der Planungsarbeiten vorhandenen Flurstücke 6/16 (jetzige unbefestigte Stellplatzfläche) und 6/17 der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen wurden 2018 in die Flurstücke 6/18, 6/19 und 6/20 bzw. 6/36 und 6/37 geteilt. Die *WIRO – Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* hat das Flurstück 6/19 von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gekauft. Vertraglich vereinbart ist eine aufschiebende Wirkung, die beinhaltet, dass die Umschreibung erst erfolgt, wenn alle Rücktrittsrechte erloschen sind, d.h. erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans, Entwidmung der öffentlichen Parkplätze und Ablauf der Frist für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung.

Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2 Verträge

Das Plangebiet ist über die *Doberaner Landstraße* ausreichend erschlossen. Es ist die Errichtung einer gemeinsamen Zufahrt für die öffentliche Stellplatzanlage und den Wohnmobilplatz vorgesehen. Die innere Erschließung des Wohnmobilplatzes erfolgt über private Anlagen.

Die auf dem Flurstück 6/19 festgesetzte 4,0 m breite Trasse zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen zur Absicherung der Abfallentsorgung, der Straßenreinigung, der Notfallrettung und des Brandschutzes sowie als Zu- und Abgang für die Anlieger der Grundstücke in der Anlage „Am Kleinen Sommerweg“ ist durch Baulasteintragung zu Gunsten der Hanse- und Universitätsstadt dauerhaft rechtlich zu sichern.

Als Grundlage für die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sowie zur Abwasserableitung ist zwischen dem Erschließungsträger, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband ein Erschließungsvertrag erforderlich.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Auslegung des Entwurfes vertraglich gesichert werden (Städtebaulicher Vertrag). Immissionsschutzfachliche Vereinbarungen zu den Betriebszeiten des Wohnmobilstellplatzes (Ausschluss Ein- und Ausfahrten im Nachtzeitraum) und der Parkplatzordnung (Ausschluss Fahrbewegungen im Nachtzeitraum) werden in einem 2. Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

In einem Städtebaulichen Vertrag können auf Grundlage von § 11 Abs.1 Nr.4 BauGB auch Maßnahmen zum Einsatz von erneuerbaren Energien vertraglich gesichert werden. Die vereinbarten Maßnahmen müssen umsetzbar und wirtschaftlich verhältnismäßig sein.

7.3 Kosten und Finanzierung

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten werden durch die *WIRO – Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* übernommen und durch die Einnahmen aus der Vermietung des Wohnmobilplatzes und der kostenpflichtigen Stellplätze im Bereich des öffentlichen Parkplatzes refinanziert.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt. Jedoch können bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden. Dann ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrW-/AbfG.

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

Es gilt gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten, dass Abfälle, die durch den Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen anfallen, separat zu erfassen und für eine ordnungsgemäße Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) möglichst sortenrein bereitzustellen sind.

Zu beachten ist, dass das ausgehobene Bodenmaterial zu untersuchen, entsprechend der

Belastung zu klassifizieren und dann dementsprechend zu entsorgen ist.

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit **Kampfmitteln** belastet.

Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprenG) sind, durchgeführt werden bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, (RGBl. I, S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Für **Bodendenkmale**, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege - M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bauvorhaben/ Bautätigkeiten im Rahmen dieses Bebauungsplans, sind gemäß § 2 Abs.2 Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang 1 der BaustellV enthält.

Sollten bei Tiefbauarbeiten **kontaminierte Bereiche** - im Sinne des Gefahrstoffrechts -festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen.
GefStoffV § 18 Abs. 2, Abs. 3 i.V.m. TRGS 524 - *Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen* -

Sollten **Asbestbelastungen** vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe, Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.
GefStoffV § 8 Abs. 8 i.V.m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 Abs. 1

Bei Bauarbeiten aufgefundene Drainagen und Entwässerungsleitungen sind funktionsfähig zu erhalten. Dies gilt auch, wenn sie derzeit trockengefallen sind.

Im Falle des Auffindens solcher Anlagen ist der Wasser- und Bodenverband “Untere Warnow-Küste“ zu benachrichtigen. Beschädigte Rohrleitungen sind fachmännisch zu reparieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 ist die ***Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock*** *(bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger)* zu berücksichtigen.

9 ANLAGEN

9.1 Grünordnungsplan (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 06.10.2020)

9.2 Artenschutzfachbeitrag (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 23.09.2020)

9.3 Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 23.09.2020)

■ ■ ■