

Einladung / Tagesordnung

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Mittwoch, 24.02.2021, 17:00 Uhr

Sitzungsort: Beratungsraum 1a/b, Rathausanbau, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 25.11.2020
- 4 Anträge**
 - 4.1 Vorsitzende der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, DIE LINKE.PARTEI und CDU/UFR 2020/AN/1698
Prüfauftrag Anbindung Stadthafen
 - 4.1.1 Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) 2020/AN/1698-04 (ÄA)
Prüfauftrag Anbindung Stadthafen
 - 4.1.2 Prüfauftrag Anbindung Stadthafen 2020/AN/1698-01 (SN)
 - 4.2 Julia Kristin Pittasch (FDP), Christoph Eisfeld (FDP) 2020/AN/1759
Park-and-Ride-Konzept in den ÖPNV integrieren
 - 4.2.1 Park-and-Ride-Konzept in den ÖPNV integrieren 2020/AN/1759-01 (SN)
 - 4.3 Daniel Peters für die CDU/UFR-Fraktion 2021/AN/1909
Teilnahme am Förderprogramm „Modellprojekte zur Stärkung des ÖPNV“
 - 4.4 Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) 2021/AN/1983
Außengastronomie

4.5	Kurt Massenthe (Vorsitzender des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuhof, Jürgenshof)	2021/AN/1859
	Sofortige Aufnahme der Sanierung des Hafens Schnatermann	
4.5.1	Dr. Steffen Wandschneider-Kastell (für die Fraktion der SPD) Sofortige Aufnahme der Sanierung des Hafens Schnatermann	2021/AN/1859-02 (ÄA)
4.5.2	Sofortige Aufnahme der Sanierung des Hafens Schnatermann	2021/AN/1859-01 (SN)
4.6	Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund) Naherholungs- und Tourismusgebiet Schnatermann	2021/AN/2011
4.7	Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) ROSTOCK GUTSCHEIN entwickeln	2021/AN/1956
5	Beschlussvorlagen	
5.1	Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 für das Wohngebiet „Ballastweg“ Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	2020/BV/1816
5.2	Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	2021/BV/1851
5.3	Provisorium zur Aufrechterhaltung der Fahrgastschiffahrt am Hafen „Schnatermann“	2021/BV/1994
6	Informationsvorlagen	
6.1	Sperrung - Hafen Naherholungsgebiet Schnatermann	2020/IV/1797
6.2	Verbesserung der ÖPNV-Anbindung an den Seehafen Rostock	2021/IV/1852
6.3	Schaffung einer koordinierenden Struktur für die Regio-polregion Rostock – Sachstand zum Beschluss Nr. 2019/AN/0441	2021/IV/1910
7	Verschiedenes	
7.1	Informationen zu einer möglichen Testöffnung	

- 7.2 Herbeiführung eines Mehrheitsbeschlusses zur Durchführung künftiger Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus während der SARS-CoV-2-Pandemie analog des Beschlusses der Bürgerschaft Nr. 2021/DA/1873 vom 20.01.2021
- 7.2.1 Hybridsitzung
- 7.2.2 Präsenzsitzung
- 8 Schließen der Sitzung
- 7.2.3 Videokonferenz

Nichtöffentlicher Teil

- 9 Verschiedenes
- 9.1 Informationen des Amts für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- 9.2 Informationen der Ausschussvorsitzenden

Anke Knitter
Ausschussvorsitzende

Tagesordnung - Nachtrag

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Mittwoch, 24.02.2021, 17:00 Uhr

Sitzungsort: Beratungsraum 1a/b, Rathausanbau, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 25.11.2020
- 4 Anträge**
 - 4.1 Vorsitzende der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, DIE LINKE.PARTEI und CDU/UFR 2020/AN/1698
Prüfauftrag Anbindung Stadthafen
 - 4.1.1 Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) 2020/AN/1698-04 (ÄA)
Prüfauftrag Anbindung Stadthafen
 - 4.1.2 Andrea Krönert (für den Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, (NT) Umwelt und Ordnung) Prüfauftrag Anbindung Stadthafen 2020/AN/1698-05 (ÄA)
 - 4.1.3 Prüfauftrag Anbindung Stadthafen 2020/AN/1698-01 (SN)
 - 4.2 Julia Kristin Pittasch (FDP), Christoph Eisfeld (FDP) 2020/AN/1759
Park-and-Ride-Konzept in den ÖPNV integrieren
 - 4.2.1 Park-and-Ride-Konzept in den ÖPNV integrieren 2020/AN/1759-01 (SN)
 - 4.3 Daniel Peters für die CDU/UFR-Fraktion 2021/AN/1909
Teilnahme am Förderprogramm „Modellprojekte zur Stärkung des ÖPNV“
 - 4.3.1 Teilnahme am Förderprogramm „Modellprojekte zur Stärkung des ÖPNV“ (NT) 2021/AN/1909-01 (SN)

4.4	Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) Außengastronomie	2021/AN/1983
4.5	Kurt Massenthe (Vorsitzender des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuhof, Jürgenshof) Sofortige Aufnahme der Sanierung des Hafens Schnatermann	2021/AN/1859
4.5.1	Dr. Steffen Wandschneider-Kastell (für die Fraktion der SPD) Sofortige Aufnahme der Sanierung des Hafens Schnatermann	2021/AN/1859-02 (ÄÄ)
4.5.2	Sofortige Aufnahme der Sanierung des Hafens Schnatermann	2021/AN/1859-01 (SN)
4.6	Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund) Naherholungs- und Tourismusgebiet Schnatermann	2021/AN/2011
4.7	Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) ROSTOCK GUTSCHEIN entwickeln	2021/AN/1956
5	Beschlussvorlagen	
5.1	Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 für das Wohngebiet „Ballastweg“ Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	2020/BV/1816
5.2	Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	2021/BV/1851
5.3	Provisorium zur Aufrechterhaltung der Fahrgastschiffahrt am Hafen „Schnatermann“	2021/BV/1994
6	Informationsvorlagen	
6.1	Sperrung - Hafen Naherholungsgebiet Schnatermann	2020/IV/1797
6.2	Verbesserung der ÖPNV-Anbindung an den Seehafen Rostock	2021/IV/1852
6.3	Schaffung einer koordinierenden Struktur für die Regio-polregion Rostock – Sachstand zum Beschluss Nr. 2019/AN/0441	2021/IV/1910
7	Verschiedenes	
7.1	Informationen zu einer möglichen Testöffnung	

- 7.2 Herbeiführung eines Mehrheitsbeschlusses zur Durchführung künftiger Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus während der SARS-CoV-2-Pandemie analog des Beschlusses der Bürgerschaft Nr. 2021/DA/1873 vom 20.01.2021
- 7.2.1 Hybridsitzung
- 7.2.2 Präsenzsitzung
- 7.2.3 Videokonferenz
- 8 Schließen der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil

- 9 Verschiedenes
- 9.1 Informationen des Amts für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- 9.2 Informationen der Ausschussvorsitzenden

gez. Anke Knitter
Ausschussvorsitzende

Anlage

Wichtige Hinweise für alle an der Sitzung teilnehmenden Personen:

Plätze für BesucherInnen sind beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft (Telefon 0381 381-6139) oder per E-Mail: bettina.vollmer@rostock.de bis zum 24. Februar 2021, 12.00 Uhr, zu reservieren. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der aktuellen Umstände für Gäste und VertreterInnen der Medien insgesamt nur eine begrenzte Anzahl Plätze zur Verfügung steht. Die Vergabe der Plätze erfolgt in der Reihenfolge der Eingänge der Anmeldungen.

Gemäß § 7 mit Anlage 36 der Corona-Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (Corona-LVO M-V) werden die anwesenden Personen in einer Anwesenheitsliste mit Vor- und Familienname, vollständiger Anschrift, Telefonnummer sowie Datum und Uhrzeit erfasst. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Personen, die die Erhebung ihrer Kontaktdaten verweigern oder unvollständige oder falsche Angaben machen von der Tätigkeit bzw. der Inanspruchnahme der Leistung auszuschließen sind.

Die Anwesenheitsliste wird gemäß vorgenannter Verordnung vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft für die Dauer von vier Wochen nach Ende der Sitzung aufbewahrt und ist der zuständigen Gesundheitsbehörde im Sinne des § 2 Absatz 1 Infektionsschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern auf Verlangen vollständig herauszugeben.

Zwischen den Personen ist ein Mindestabstand von 1,5 Meter einzuhalten. Alle Teilnehmenden haben eine medizinische Gesichtsmaske (zum Beispiel OP-Masken gemäß EN 14683) oder Atemschutzmasken (gemäß Anlage der Coronavirus-Schutzmasken-Verordnung – SchutzMV in der jeweils aktuellen Fassung, zum Beispiel FFP2-Masken) zu tragen. Das Abnehmen der Mund-Nase-Bedeckung ist unter Einhaltung des Mindestabstandes von 1,5 Meter zulässig, solange es zur Kommunikation mit Menschen mit Hörbehinderungen, die auf das Lippenlesen angewiesen sind, erforderlich ist.

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Vorsitzende der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, DIE LINKE.PARTEI und CDU/UFR		
Prüfauftrag Anbindung Stadthafen		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.01.2021	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Empfehlung
14.01.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
20.01.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Möglichkeiten zur besseren Anbindung des Stadthafens an die Stadtmitte und die KTV für Fußgänger und für den Radverkehr zu prüfen.

Dabei ist der Bereich von der Grubenstraße bis zum Kabutzenhof zu berücksichtigen.

Die betroffenen Ortsbeiräte sind in den Prüfprozess einzubeziehen.

Das Prüfergebnis ist der Bürgerschaft spätestens zu ihrer Sitzung im August 2021 vorzulegen.

Sachverhalt:

Die bessere Anbindung des Stadthafens an die Stadtmitte und die KTV ist der Bürgerschaft unabhängig von der BUGA ein Anliegen.

Dabei soll nicht nur eine zentrale Achse im Vordergrund stehen, sondern der gesamte Bereich von der Grubenstraße bis zum Kabutzenhof.

Im Rahmen des Prüfprozesses kann auch ein zeitlicher Umsetzungsvorschlag erarbeitet werden, der darstellt, welche Anbindung bis zu welchem Zeitpunkt realisiert werden kann. Dabei sollte auch die Anbindung der BUGA 2025 mit berücksichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

X liegen nicht vor, da zunächst nur Prüfprozess.

Anlagen

Keine

gez. Uwe Flachsmeyer
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

gez. Eva-Maria Kröger
DIE LINKE.PARTEI

gez. Daniel Peters
CDU/UFR

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) Prüfauftrag Anbindung Stadthafen		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.03.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird nach dem zweiten Satz wie folgt ergänzt:

„Die in den BUGA-Überlegungen bereits angedachte Schnickmannbrücke wird als Planungsvariante in den Prüfprozess mit einbezogen.

Die uneingeschränkte Leistungsfähigkeit der L 22 muss gesichert werden. Verbindliche Fachplanungen sollen diese nachweisen.“

Sachverhalt:

Die Stellungnahme zu dem Antrag und die in Ausschüssen und Ortsbeiräten bereits erfolgte Diskussion brachten zum Ausdruck, dass ohne eine Brücken- oder Plateaulösung ausschließlich zusätzliche Ampelquerungen eine verbesserte Verbindung des Stadthafens ermöglichen. Weitere Ampelanlagen entlang der stark frequentierten L 22 bedeuten einen verstärkten CO₂-Ausstoß und widersprechen damit der Beschlusslage der Rostocker Bürgerschaft, bereits 2035 Klimaneutralität erreichen zu wollen. Zudem sind weitere Staus vorprogrammiert und führen folglich zu einer Verschärfung der ohnehin angespannten Verkehrslage.

Dennoch ist das Bestreben nach einer besseren Anbindung des Stadthafens im Zuge der BUGA 2025 umzusetzen. Daraus resultiert, dass die zunächst abgelehnte „Schnickmannbrücke“ zwingend wieder in die Planungsüberlegungen mit aufgenommen werden muss. Die durchaus denkbare Plateaulösung ist aus finanziellen und zeitlichen Gründen derzeit nicht umsetzbar.

Finanzielle Auswirkungen:

liegen nicht vor, da zunächst nur Prüfprozess

gez. Daniel Peters
Fraktionsvorsitzender

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	
Andrea Krönert (für den Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung) Prüfauftrag Anbindung Stadthafen	
Geplante Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.03.2021	Bürgerschaft
Zuständigkeit	
Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der letzte Satz des Beschlussvorschlags wird wie folgt ersetzt:

„Das Prüfergebnis ist der Bürgerschaft spätestens zu ihrer Sitzung im August 2022 vorzulegen.“

Sachverhalt:

Der Verwaltung wird mit der Verlängerung des Erfüllungstermins die Möglichkeit einer umfassenden Prüfung der Anbindung des Stadthafens an die Stadtmitte und die KTV gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen

Keine

Andrea Krönert
Ausschussvorsitzende

fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus Federführendes Amt: Amt für Mobilität	Beteiligt:
---	------------

Prüfauftrag Anbindung Stadthafen

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
10.02.2021	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Kenntnisnahme
04.02.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
03.03.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
24.02.2021	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Zu diesem Sachverhalt liegen bereits von der Bürgerschaft beschlossene Konzepte vor und in mehreren Teilen der Verwaltung (Tiefbauamt (Amt 66) /Amt für Mobilität (68), Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt (62), Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft (61), Fachbereich BUGA (03), RGS) wird an der Umsetzung dieser Ziele gearbeitet. Es ist erklärtes Ziel, die Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger im Bereich der schwer zu überquerenden L 22 zu verbessern. Zugeführte finanzielle und personelle Ressourcen ermöglichen nun die Umsetzung der vereinbarten Ziele. Neue Prüfprozesse, Konzepte und Öffentlichkeitsbeteiligungen sind nach Auffassung der Verwaltung derzeit nicht erforderlich.

Im Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ) sind folgende Maßnahmen in der Liste der Umsetzungsmaßnahmen benannt, die direkt die Umsetzung des Ziels beinhalten bzw. stark korrespondieren:

- AV-10 Lückenschlüsse, Ausbau und Sanierungen defizitärer Gehwege und Querungen
- RV-5 städtebauliche Entwicklung des Stadthafens ohne Ersatzmaßnahmen für Entfall des ruhenden Verkehrs
- R-1 Realisierung der Radschnellwege
- F-1 Verbesserung der Querungsbedingungen für Fußgänger
- **F-2 Schaffung zusätzlicher, gesicherter Querungsmöglichkeiten am Stadthafen (L22) – Einrichten von niveaufreien oder niveaugleichen Querungs-möglichkeiten**
- RF-1 Verkürzte Wartezeiten an LSA für Fußgänger und Radfahrer
- RF-2 Bessere Durchlässigkeit an stadträumlichen Barrieren für nichtmotorisierten Verkehr
- RF-3 Realisierung Warnowquerung für Radverkehr und Fußgänger (City-Gehlsdorf), Brücke.

Neben dem MOPZ verfolgt der Rahmenplan Stadthafen auch das gleiche Ziel. Die BUGA-Planungen allgemein und der Wettbewerb Stadthafen berücksichtigen ebenfalls eine bessere Infrastruktur für den nichtmotorisierten Verkehr. So liegt inzwischen das abgeschlossene Konzept für den Warnowrundweg vor, in dem vom beauftragten Ingenieurbüro auf eine bessere Anbindung des Warnowrundweges an die Innenstadt hingewiesen wird.

Derzeit existieren im Bestand zwischen Kabutzenhof und Grubenstraße auf ca. 2 km Länge 7 Querungsstellen für Fußgänger und Radfahrer über die L22:

- Knotenpunkt L22/Kabutzenhof/Warnowufer
- Knotenpunkt L22/Friedrichstraße
- Fußgängerlichtsignalanlage (F-LSA) Haedgestraße
- Knotenpunkt L22/Kanonsberg
- Knotenpunkt L22/Fischerstraße
- F-LSA Schnickmannstraße
- Knotenpunkt L22/Grubenstraße/Am Strande.

Die größten Defizite für Querungsmöglichkeiten bestehen zwischen Kabutzenhof und Friedrichstraße und zwischen Schnickmannstraße und Grubenstraße, wo die L 22 auf einer Länge von jeweils ca. 600 m nicht gequert werden kann. Fachübergreifend besteht Konsens, dass hier zusätzliche Querungsmöglichkeiten geschaffen werden müssen.

Das ehemalige Amt für Verkehrsanlagen beabsichtigte deshalb in der Vergangenheit auf der Grundlage des MOPZ zwei zusätzliche Querungsstellen einzurichten. Zusätzlich sieht der MOPZ die Errichtung eines Plateaus über die L22 als städtebaulich hochwertigen niveaufreien Ersatz für die niveaugleiche F-LSA Schickmannstraße vor.

Für das Plateau über die L22 wurden bisher umfangreiche Untersuchungen vorgenommen (u.a. Studie 2013 und Erweiterte Machbarkeitsstudie 2018, Gründungsgutachten etc.). Die Ergebnisse der Studie von 2013 flossen in das Quartierblatt Bussebart ein, das 2018 von der Bürgerschaft beschlossen wurde, somit auch das Plateau. Im Ergebnis einer bautechnologischen Untersuchung aller bis zur BUGA 2025 im zentralen Bereich des Stadthafens zu realisierenden Baumaßnahmen (Neugestaltung Frei-, Grün- und Verkehrsflächen; Realisierung Hochwasserschutz; Neubau Warnowbrücke; Neubau Halle 625) wurde 2019 entschieden, die Realisierung der niveaufreien Querung bis 2026 zu verschieben, da eine zeitgleiche Planung und Umsetzung aller notwendigen baulichen Maßnahmen in diesem Areal unrealistisch ist.

Aus stadtplanerischer und verkehrsplanerischer Sicht ist diese niveaufreie Verbindung des Stadthafens mit der Innenstadt weiterhin wünschenswert.

Der grundhafte Ausbau des Knotenpunktes L22/Kehrwieder mit Furten für Fußgänger und Radfahrer war mittelfristig gesetzt und bereits in früheren Haushaltsplänen des Amtes für Verkehrsanlagen enthalten. Das Projekt wurde in der Vergangenheit aufgrund von eingeschränkt zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln gestrichen und ist derzeit nicht im lfd. Haushaltsjahr abgebildet.

Eine weitere Querungsstelle ist zwingend zwischen der F-LSA Schnickmannstraße und dem Knotenpunkt L22/Grubenstraße/Am Strande erforderlich, da hier sehr großer Querungsbedarf besteht und Fußgänger ungesichert die Fahrbahn über 4 Fahrstreifen überschreiten. Dies führte in der Vergangenheit bereits im Bereich der Großen Mönchenstraße zu Überschreitenunfällen. Mit der geplanten Attraktivitätssteigerung beiderseits der L22 (Umgestaltung Stadthafen im Norden sowie Quartierergänzung, Theaterneubau etc. im Süden) ist aufgrund größerer Bedarfe von einer Verschärfung der Situation auszugehen.

Zwischen den federführenden Ämtern 66 und 68 sowie den BUGA-Planern besteht Konsens darüber, dass diese zwei zusätzlichen Querungsstellen benötigt werden.

Die Lage der zweiten Querungsstelle ist dabei stark abhängig von der Flächenverfügbarkeit im Stadthafen und der Verhandlung mit privaten Eigentümern. Derzeit zeichnet sich ab, dass ggf. mit dem Neubau des Gebäudes Stadthafen 2 eine Querung (F-LSA) der L22 am Burgwall umgesetzt werden könnte. Das Liegenschaftsamt ist

in Verhandlungen. Ein potentieller Standort an der Koßfelderstraße scheidet möglicherweise aus, da bislang mit dem Eigentümer kein Einvernehmen bezüglich eines notwendigen Wegerechts hergestellt werden konnte. Der Standort Große Mönchenstraße ist aufgrund zwingender verkehrsplanerischer Gründe infolge der Nähe zum Knotenpunkt Grubenstraße nicht geeignet.

In jedem Fall müssen die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf der L 22 (Maßnahme K-20 im MOPZ) genau geprüft werden.

Ergänzend zu den beschriebenen Maßnahmen wurde im Programm „Kurzfristmaßnahmen Radverkehr“ ein Projekt zur Qualifizierung des Radverkehrs am Knotenpunkt L22/Friedrichstraße aufgenommen, welches bereits im Amt 68 bearbeitet und zur Ausschreibung der Planungsleistungen vorbereitet wird.

Mit der Entscheidung der Bürgerschaft gegen die Fußgängerbrücke Schnickmannstraße wird im Zuge der BUGA-Planungen die bestehende F-LSA Schnickmannstraße in der Konsequenz so zu qualifizieren sein, dass temporär für das Großereignis von April bis Oktober 2025 deutliche größere Veranstaltungsverkehre abgewickelt werden.

Holger Matthäus

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Julia Kristin Pittasch (FDP), Christoph Eisfeld (FDP) Park-and-Ride-Konzept in den ÖPNV integrieren		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.01.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
13.01.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
14.01.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das Park-and-Ride-Programm der Hanse- und Universitätsstadt dahingehend zu erweitern, dass die Nutzung des ÖPNV finanziell mit eingebunden werden kann. Ziel ist es Parkplätze auszuweisen, auf denen die Möglichkeit geschaffen wird, dass die Gebühr für deren Nutzung bereits die Nutzung des ÖPNV in Form eines Tagestickets umfasst. Dabei soll ein Vorschlag unterbreitet werden, wie die Verrechnung zwischen Stadt und Verkehrsverbund Warnow (VWV) und RSAG ermöglicht wird. Die Berichterstattung erfolgt zur Sitzung der Bürgerschaft im März 2021.

Sachverhalt:

Eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens der Einwohner:innen der Stadt ebenso wie derjenigen, die hierher einpendeln oder die Stadt besuchen, leistet einen erheblichen Beitrag sowohl zur Lebensqualität als auch zum Schutz des Klimas. Bisher ist es insbesondere für die beiden letztgenannten Gruppen sehr schwierig, auf motorisierten Individualverkehr bis in das Zentrum der Stadt zu verzichten. Dass ist umso unverständlicher, als dass bauliche Bedingungen in Form von großen Parkplätzen in unmittelbarer Nähe von ÖPNV-Knotenpunkten vorhanden sind. Die bessere Verknüpfung gebündelt mit finanziellen Anreizen kann dabei eine erhebliche Entlastung schaffen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da Prüfauftrag. Die Auswirkungen bei Umsetzung können noch nicht dargestellt werden.

☐ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☒ liegen nicht vor.

☐ werden nachfolgend angegeben

gez. Julia Kristin Pittasch (FDP)

gez. Christoph Eisfeld (FDP)

Hanse- und Universitätsstadt

Rostock

Der Oberbürgermeister

Stellungnahme

2020/AN/1759-01 (SN)

öffentlich

fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus Federführendes Amt: Senatsbereich 4 Infrastruktur, Umwelt und Bau	Beteiligt: Amt für Mobilität	
Park-and-Ride-Konzept in den ÖPNV integrieren		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.01.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
14.01.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
20.01.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Das P&R-Konzept liegt erarbeitet vor. Es ist beabsichtigt, es im März 2021 in die Bürgerschaft einzubringen.

Zentraler natürlicher Bestandteil eines P&R-Konzeptes ist es, durch den Bau von Parkpaletten an geeigneten peripheren ÖPNV-Haltestellen eine Verlagerung von individuellen Pkw-Verkehren in öffentliche Sammelfahrzeuge anzubieten, um die Innenstadt zu entlasten.

Umfangreiche weitere Details dazu finden Sie im Konzept.

Holger Matthäus

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Daniel Peters für die CDU/UFR-Fraktion Teilnahme am Förderprogramm „Modellprojekte zur Stärkung des ÖPNV“		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.03.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
04.02.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.02.2021	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Migration	Empfehlung
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft fordert den Oberbürgermeister auf, die Rostocker Straßenbahn AG (RSAG) zu beauftragen, ein Konzept für das Förderprogramm „Modellprojekte zur Stärkung des ÖPNV“ des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) vorzubereiten und einzureichen.

Die Bürgerschaft ist über die Umsetzung der RSAG in ihrer April-Sitzung 2021 zu informieren.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung spielt der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) eine wichtige Rolle. Die Bundesregierung wird deshalb in Ergänzung weiterer Maßnahmen Modellprojekte im ÖPNV finanziell unterstützen.

Mit der Förderung aus dem Klimaschutzprogramm 2030 sollen u.a. Maßnahmen

zur Vernetzung von Auskunfts- und Vertriebssystemen (z.B. die Errichtung von Mobilitätsplattformen und deren Verknüpfung),
zur Verbesserung der Angebots- und Betriebsqualität (z.B. die Entwicklung und Realisierung von On-Demand-Diensten, Verknüpfung mit anderen Verkehrsmitteln) sowie zur Entwicklung attraktiver Fahrpreistarife (z.B. Job-Tickets, innovative Tarif-/Verbundangebote) umgesetzt werden.

Die geförderten Modellprojekte zur Stärkung des ÖPNV sollen jeweils in ein Gesamtkonzept für eine nachhaltige Mobilität vor Ort eingebettet sein.

Das Bundesamt führt das Förderprogramm „Modellprojekte zur Stärkung des ÖPNV“ als Projektträger und Bewilligungsbehörde durch.

Der Förderaufruf zum Förderprogramm des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) ist am 22.01.2021 gestartet. Skizzen auf Gewährung von Zuwendungen sind bis zum 29.03.2021 einzureichen.

Rostock und sein Umland werden trotz der gegenwärtigen Krisensituation eine wachsende Region in Mecklenburg-Vorpommern darstellen. Vor diesem Hintergrund verschärfen sich bestimmte Herausforderungen, insbesondere auch in der Verkehrssituation. Der ÖPNV wird in diesem Zusammenhang eine bedeutendere Rolle einnehmen.

Die RSAG ist daher aufgefordert, auch in Zusammenarbeit mit dem Verkehrsverbund Warnow, eine Projektskizze für eine Teilnahme an diesem Bundesprogramm zu entwerfen und einzureichen. Das finanzielle Volumen des Bundesprogramms wird mit 250 Millionen Euro angegeben. Berücksichtigte Programme können eine Förderung von bis zu 80 Prozent, im Fall einer zusätzlichen Landesbeteiligung von bis zu 95 Prozent erhalten.

Rostock bietet aufgrund seiner besonderen Lage und der vielfältigen Verkehrssituationen (Straßenbahn, S-Bahn, Bus, Fähren) gute Bedingungen für eine Erprobung modellhafter und zukunftsweisender ÖPNV-Vorhaben. In der Vergangenheit sind hierbei auch diverse Ideen öffentlich kommuniziert worden. Das Bundesprogramm bietet nunmehr die Gelegenheit einer anteiligen Finanzierung des Bundes an etwaigen Vorhaben und bundesweiter Aufmerksamkeit.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

gez. Daniel Peters
Fraktionsvorsitzender

Anlagen

Keine

Hanse- und Universitätsstadt

Rostock

Der Oberbürgermeister

Stellungnahme

2021/AN/1909-01 (SN)

öffentlich

fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus Federführendes Amt: Amt für Mobilität	Beteiligt:	
Teilnahme am Förderprogramm „Modellprojekte zur Stärkung des ÖPNV“		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
03.03.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Die Stadtverwaltung begrüßt und unterstützt einen entsprechenden Projektantrag.

Derzeit arbeitet eine Projektgruppe an der Erstellung der Projektskizze unter Federführung des Verkehrsverbundes Warnow. Eingebunden sind darin die Aufgabenträger (HRO + Landkreis), die Verkehrsunternehmen rebus und RSAG, sowie das Amt für Mobilität und weitere Institutionen aus dem Sozialbereich.

Schwerpunkt der Projektskizze sollen Maßnahmen zur Attraktivierung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sein, die insbesondere die gesellschaftliche Teilhabe erhöhen. *

Das Antragsverfahren ist zweistufig ausgestaltet und beginnt mit der Einreichung einer Projektskizze. Nur bei Auswahl der Projektskizze durch den Fördermittelgeber setzt sich das Antragsverfahren mit der zweiten Phase fort. Ein bundesweit hohes Interesse zur Teilnahme wird erwartet.

Der Bund fördert die Maßnahmen bis zu 80 %, das Land kann den Förderanteil auf bis zu 95 % erhöhen, so dass bei Höchstförderung ein Eigenanteil von 5 % für den Antragsteller verbleiben würde.

Die Bürgerschaft wird über die weiteren Schritte informiert.

Weitere Informationen zum Förderaufruf sind unter folgendem Link einzusehen:

<https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Pressemitteilungen/2021/007-scheuer-foerderung-modellprojekte-oepnv.html>

Finanzielle Auswirkungen: -

Holger Matthäus

* Zweiter Absatz wurde durch Entfernung des zweiten Satzes redaktionell geändert am 24.02.21.
03.1/Wo.

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) Außergastronomie		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.03.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
18.02.2021	Finanzausschuss	Empfehlung
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
25.02.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, entsprechend § 11 Punkt 3 der Sondernutzungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, auf die Festsetzung der Gebühren für Sondernutzungen für Außergastronomie und Warenauslagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gemäß der Sondernutzungssatzung für den Zeitraum vom 01. April 2020 bis 31. Dezember 2020 zu verzichten.

Etwaige ergangene Bescheide sind aufzuheben. Bereits geleistete Gebühren sollen verrechnet werden können.

Die Bürgerschaft ist in ihrer April-Sitzung 2021 über die Umsetzung zu informieren.

Sachverhalt:

Bereits mit Antrag Nr. 2020/AN/0972-04 (ÄÄ) hatte die Bürgerschaft beschlossen, den Oberbürgermeister prüfen zu lassen, ob auf die Gebührenerhebung für Außergastronomie und Warenauslagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gemäß Sondernutzungssatzung für den Zeitraum vom 01. April 2020 bis 31.12.2020 verzichtet werden kann. Ein Prüfergebnis ist bis dato nicht bekanntgegeben worden.

Derzeit ergehen gegen Gastronomen jedoch Bescheide den genannten Zeitraum betreffend. Die anhaltende Pandemiesituation trifft insbesondere die Gastronomie und den Einzelhandel, die durch den erneuten Lockdown und die Schließungsverfügungen in eine erhebliche wirtschaftliche Krise geraten sind, die nur bedingt durch die Hilfen des Bundes und des Landes kompensiert werden können.

Entsprechend § 11 Punkt 3 kann auf die Festsetzung der Gebühren verzichtet werden, wenn dies unter anderem im öffentlichen Interesse liegt, dies ist hier gegeben.

Um Gastronomen und Händler in der derzeit schwierigen wirtschaftlichen Situation zu entlasten, soll für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. Dezember 2020 auf die Erhebung von Sondernutzungsgebühren für Außergastronomie und Warenauslagen verzichtet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Mindereinnahmen, zu kompensieren über Teilhaushalt 73

Die Deckung erfolgt aus vorsorglich in den Haushalt 2021 eingestellten, jedoch nicht mehr benötigten Mitteln für die Steuerzahlung im Rahmen der Vergleichsvereinbarung Veolia ./.
HRO (Produkt 53702.76690000)

gez. Daniel Peters
Fraktionsvorsitzender

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Kurt Massenthe (Vorsitzender des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuhof, Jürgenshof)		
Sofortige Aufnahme der Sanierung des Hafens Schnatermann		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.03.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
24.02.2021	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Empfehlung
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
24.02.2021	BUGA-Ausschuss	Empfehlung
18.02.2021	Liegenschafts- und Vergabeausschuss	Empfehlung
18.02.2021	Finanzausschuss	Empfehlung
10.02.2021	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Empfehlung
09.02.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
09.02.2021	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Empfehlung
04.02.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
02.03.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung

Beschlussvorschlag: - zurückgezogen am 01.03.2021 03.1/Wo.

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert,

1. den Hafen Schnatermann unverzüglich mindestens so zu ertüchtigen, dass die vollständige Sperrung aufgehoben und ein Provisorium für den Hafenbetrieb ab Mai 2021 geschaffen wird.
2. Die grundhafte Sanierung des gesamten Hafens Schnatermann zügig zu planen. Vor einer Umsetzung ist die Möglichkeit der Generierung von Fördermitteln zu prüfen.
3. Zur schnellstmöglichen Instandsetzung des Hafens Schnatermann, sind die nötigen Haushaltsmittel außerplanmäßig bereitzustellen.

Sachverhalt:

Der Hafen Schnatermann ist sowohl für die touristische Erschließung der Rostocker Heide als auch die Naherholung der Rostocker/ innen von großer Bedeutung.

Mit der Instandsetzung des Hafens Schnatermann, soll die Infrastruktur, den Rostocker Bürgern, Touristen und Wassersportvereinen entsprechend, wieder erreicht werden und ein Stück von Rostocks Stadtgeschichte am Leben erhalten bleiben.

Ziel der Instandsetzung ist die Wiedernutzbarmachung des Schnatermanns und des Breitlings als wichtiges und beliebtes Segelrevier bzw. Anleger. Neben den Besuchern der

Rostocker Heide und den Gästen der Traditionsgaststätte, verbringen seit ca. 120 Jahren viele Wassersportler an den Wochenenden und bei stürmischem Wetter auf der Ostsee hier ihre Freizeit.

Darüber hinaus ist der Schnatermann seit jeher ein beliebtes Ausflugsziel in Rostock und Verbindungsstelle auf den Bootsfahrten zwischen Warnemünde und Markgrafenheide.

Das Fahrgastschiff, welches den Hafen Schnatermann anläuft, ist in den Sommermonaten, im 20. Jahr des Bestehens der Schifffahrtslinie, ausgebucht.

Der dort seit 25 Jahren ansässige Seglerverein bietet vielen Rostocker Seglern und Besuchern vor Ort, seine Hilfe an. Zudem finden Segler bei schlechtem Wetter hier einen sicheren Hafen. Eine dauerhafte Schließung des Anlegers würde für Rostock ein großer Verlust touristischer Entwicklung und den Verlust eines Stücks Wassersportgeschichte bedeuten. Der Hafen ist unverzichtbar.

Für die Sanierung des Hafens waren bereits Mittel in den Haushalt der Stadtverwaltung eingestellt.

Als Erstes ist eine provisorische Wiedereröffnung zu ermöglichen. Hierfür sind außerplanmäßige Haushaltsmittel zur Verfügung zu stellen.

Als Zweites ist die grundhafte Sanierung des Hafens in Angriff zu nehmen. Hierfür sollten Fördermittel generiert werden.

Die grundhafte Sanierung könnte im Zusammenhang mit dem Ziel des 2021/AN/1855, *Einbindung Schnatermann in BUGA Rostock 2025*, geprüft und umgesetzt werden.

Es ist darauf zu achten, dass eine grundhafte Sanierung nicht vor der Akquise von Fördermitteln begonnen wird, da andernfalls eine Förderung ausgeschlossen ist.

Finanzielle Auswirkungen:

finanzielle Auswirkungen ergeben sich anlehnend an die aufgeführten Varianten der Informationsvorlage des Hafen- und Seemannsamtes Rostock, die zur Sitzung der Bürgerschaft am 03.03.2021 erwartet wird.

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Dr. Steffen Wandschneider-Kastell (für die Fraktion der SPD) Sofortige Aufnahme der Sanierung des Hafens Schnatermann		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
09.02.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
18.02.2021	Liegenschafts- und Vergabeausschuss	Empfehlung
24.02.2021	BUGA-Ausschuss	Empfehlung
18.02.2021	Finanzausschuss	Empfehlung
24.02.2021	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Empfehlung
09.02.2021	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Empfehlung
10.02.2021	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Empfehlung
03.03.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Antrag wird wie folgt ersetzt:

1. der Hafen Schnatermann wird auf Grundlage des in der Informationsvorlage 2020/IV/1797 dargelegten Provisoriums 2 zeitnah ertüchtigt.
2. Die Grundhafte Sanierung des gesamten Hafens Schnatermann wird weiter geplant. Vor einer Umsetzung ist die Möglichkeit der Generierung von Fördermitteln zu prüfen.
3. Die Mittel zur Instandsetzung des Hafens Schnatermann sind im Rahmen einer außerplanmäßigen Bewilligung im Haushalt 2021 bereitzustellen.

Sachverhalt:**Finanzielle Auswirkungen:**

Teilhaushalt: 83

Produkt: 54802

Bezeichnung:

ggf. Investitionsmaßnahme Nr.:

Bezeichnung:

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen

☐ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☐ liegen nicht vor.

☒ werden nachfolgend angegeben

400T € (wie in der IV 1797 dargestellt). Die Deckungsquelle ergibt sich aus den angegebenen Teilhaushalt 83. Das Amt 83 bereitet seinerseits eine außerplanmäßige Bewilligung in Höhe von 500T€ vor im hoheitlichen Bereich 54802. Die Finanzierung ist somit sichergestellt.

gez. Dr. Steffen Wandschneider-Kastell
Fraktionsvorsitzender

Anlagen

Keine

fed. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski Federführendes Amt: Hafen- und Seemannsamt	Beteiligt:
---	------------

Sofortige Aufnahme der Sanierung des Hafens Schnatermann

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.02.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
09.02.2021	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Kenntnisnahme
09.02.2021	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
10.02.2021	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Kenntnisnahme
18.02.2021	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
18.02.2021	Liegenschafts- und Vergabeausschuss	Kenntnisnahme
24.02.2021	BUGA-Ausschuss	Kenntnisnahme
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
24.02.2021	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Kenntnisnahme
03.03.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Das Hafen- und Seemannsamt hat zu dem Sachverhalt die Informationsvorlage Nr. 2020/IV/1797 erarbeitet.

Diese wird den Gremien Ortsbeirat Gehlsdorf, BUGA-Ausschuss, Bau- und Planungsausschuss, Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus, Ausschuss für Stadt- u. Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung und der Bürgerschaft zeitgleich vorgelegt.

Als kurzfristige Handlungsmaßnahme wird zwecks Wiederaufnahme des Fahrgastschiffbetriebes der Bau eines öffentlichen Anlegers als Provisorium vorbereitet.

Soweit möglich, sollen dabei auch einige Gastliegeplätze für Sportboote geschaffen werden. Zu den hierfür benötigten, außerplanmäßigen finanziellen Mitteln wird die Verwaltung einen Deckungsvorschlag im Rahmen einer Beschlussvorlage erarbeiten.

In Anbetracht des bisher wenig entwickelten Gesamtstandortes Schnatermann und jährlichen Einnahmen aus dem Hafenbetrieb der hiesigen Anlage in Höhe von ca. 9.000 EUR ist aus Sicht der Verwaltung vor einer möglichen Neubaumaßnahme eine städteplanerische Studie zur weiteren Entwicklung des Standortes Schnatermann zu erstellen. Im Ergebnis ließen sich daraus dann die angemessenen und wirtschaftlich verträglichen baulichen Maßnahmen sowie Bedarfe an wasserbaulicher Hafeninfrastruktur bzw. wasserseitiger Erschließung ableiten. Ebenso zu prüfen ist die Einwerbung von Fördermitteln, insbesondere vor dem Hintergrund der Ausrichtung der BUGA 2025.

Zum weiteren Vorgehen bedarf es eines Beschlusses der Bürgerschaft.

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund) Naherholungs- und Tourismusgebiet Schnatermann		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
24.02.2021	BUGA-Ausschuss	Empfehlung
25.02.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.03.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:**Der Oberbürgermeister wird aufgefordert,**

- 1. den Entwurf des Nutzungskonzept(s) Schnatermann fortzuschreiben und der Bürgerschaft die Endfassung zum Beschluss vorzulegen**
- 2. die Einbindung des Naherholungs- und Tourismusgebietes Schnatermann in die Durchführung der BUGA Rostock 2025 zu prüfen.**

Sachverhalt:

Der Schnatermann liegt am Rande der Rostocker Heide, einem der letzten großen Waldgebiete direkt an der Ostsee. Es handelt sich um ein FSC-zertifiziertes Landschaftsschutzgebiet mit Mooren, Wald und Wiesen. Dieses Rostocker Pfund sollte nicht nur erhalten, sondern verstärkt genutzt werden.

Im Januar 2019 wurde ein Nutzungskonzept Schnatermann im Rahmen Tourismuskonzeption 2022 erarbeitet. An diesem zukunftsweisenden Projekt sollte festgehalten werden. Hierzu bedarf es einer Aktualisierung, um letztlich eine Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung des Gebietes zu erhalten. Des Weiteren sollte die Einbindung des Schnatermann in die BUGA Rostock 2025 **geprüft** werden. Eine Einbindung, in welcher Form auch immer, könnte mehrere Ziele verfolgen:

- Erschließung des größten kommunalen Waldes Deutschlands für breite Zielgruppen
- Sicherung & Aufwertung des Gebietes als Ausflugs- & Tourismusort
- Aufbau eines Bildungszentrums (Rostocker Heide / Nachhaltigkeit / Forstwirtschaft / Flößerei / Jagd etc.)
- Lehrpfade
- Sportangebote (Wald & Wasser)
- Ertüchtigung der Fähranlegestelle und des Sporthafens.

Denkbar wären selbst Projekte wie Waldkindergarten oder Jugendbegegnungsstätte. Außenstandorte ergänzen eine BUGA und betten diese regional ein. Der Schnatermann würde eine markante Einbindung darstellen, mit der Verbindung von Natur, Tourismus, Sport, Bildung und Modal-Split bei Mobilität. In dieser komprimierten Komplexität ist eine gesonderte Förderung zur touristischen Entwicklung des Standortes denkbar. Der Schnatermann böte einen Brückenschlag, entsprechend BUGA-Bewerbung, in Vergangenheit und Zukunft sowie über die Warnow und in die Heideorte.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

gez. Dr. Sybille Bachmann
Fraktionsvorsitzende

Anlagen

1	Präsentation Schnatermann_Potentiale heben v. 21.01.2021	öffentlich
---	--	------------



Schnatermann

Potentiale heben

Geplantes umsetzen

AGENDA

- I. Vorhandenes (Auswahl)
- II. Akuter Handlungsbedarf
- III. Einbindung in Tourismus-Konzeption
- IV. Einbindung in BUGA 2025



Vorhandenes



Traditionsgasthof



Mai 2019

Wiedereröffnung & Erweiterung von

- Traditionsgasthof
- Feriencamp
- Ausflugsgaststätte



Zugang zur Rostocker Heide



- eines der letzten großen Wald- & Heidegebiete der Ostseeküste
- seit 1252 im Besitz der Hanse- & Universitätsstadt Rostock
- gilt mit 6.000 ha als größter zusammenhängender Küstenwald in ganz Deutschland
- mehr als 60 km Rad- & Wanderwege
- Entdeckerpfad & Thalasso-Kurwege
- seit 1996 Landschaftsschutzgebiet mit den Naturschutzgebieten Radelsee, Heiligensee/Hütelmoor & Schnatermann

Kutsch- & Kremserfahrten

- Erleben von Natur
- Ermöglichen von Gemeinschaft
- Sichtbarmachen von Nachhaltigkeit



Wasserseitige Erreichbarkeit

Heiderundfahrt mit dem Heckraddampfer *Schnatermann*



Hafen



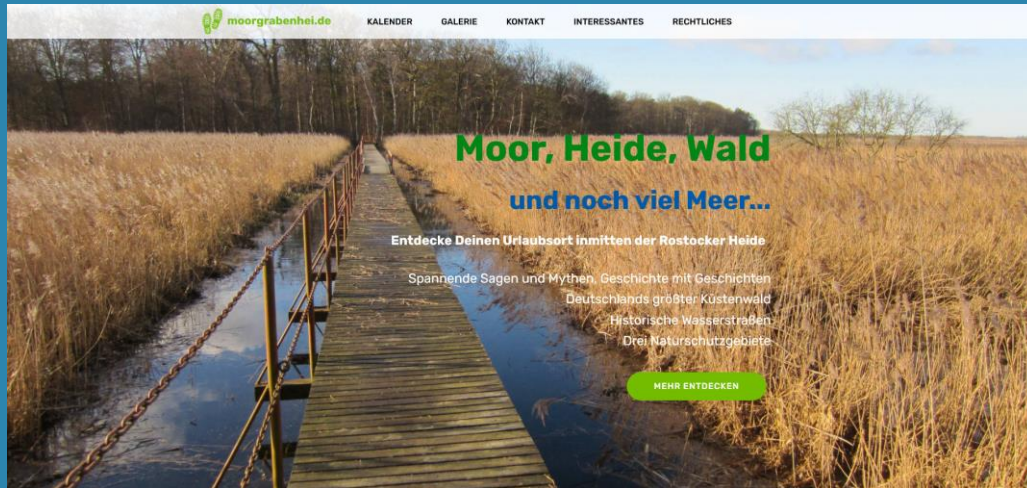
<https://www.eventinc.de/eventlocation/rostock/hotel-schnatermann>



<https://www.wikiwand.com/de/Schnatermann>

- Hafen im Nordosten des Breitling, direkt am Naturschutzgebiet Schnatermann & der Rostocker Heide
- Hafen ist sehr ruhig und hat keinerlei Ausstattung & Service-Einrichtungen
- trotzdem ist er ein beliebtes Ausflugsziel
- Liegeplätze: Festmachen längsseits am Kai auf beiden Seiten des alten Fährhafens
- Wassertiefen gehen im hinteren Teil des Hafens auf deutlich unter 2 m zurück
- vordere Teil des südlichen Kais muss für Fahren & Ausflugsschiffahrt freigehalten werden
- Segeltörns ab Rostock-Schnatermann

Führungen



- spannende Sagen & Mythen
- Geschichte mit Geschichten
- per Pedes, Pedale oder Paddel

- Was sind Windwatt und Sandfurz?
- Woher kommen Baumwurzeln aus Glas, exotische Palmen?
- Wer klaut uns Sand, wer baute Projekte darauf?
- Klappt das mit der Brücke?
- Wer waren Schnatermann und Markgraf?

Akuter Handlungsbedarf



Maria Pistor, NNN

Sperrung Hafen



Seite 6

STÄDTISCHER ANZEIGER

16. Januar 2021

Öffentliche Bekanntmachung

Allgemeinverfügung

**Sperrung der kommunalen Hafenanlage Schnatermann gemäß
§ 11 der Verordnung für die Häfen in Mecklenburg-
Vorpommern (HafVO M-V) vom 17. Mai 2006
(GVOBl. M-V 2006, S. 355), zuletzt geändert durch
Verordnung vom 14. Dezember 2017 (GVOBl. M-V 2018 S. 2)**

Begründung



„Im Ergebnis einer externen Bauwerksprüfung vom November 2020 sind gravierende Mängel am Gesamtsystem der Kaianlage festgestellt worden.

Das Hafen- und Seemannsamt hat daraufhin die Anlage für den Schiffsverkehr gesperrt und gleichfalls eine Absperrung der öffentlichen Bereiche vorgenommen, sodass niemand unbefugt die Kaianlage betreten kann.

Das Anlegeverbot gilt somit für die gesamte Hafenanlage, da die Betriebssicherheit auf der gesamten Länge des Kais nicht mehr gewährleistet ist.“

Falk Zachau, Hafenkapitän

Wegfall für Kinder- & Jugendarbeit



<https://www.wscev.de/Jugend>

- mit der Sperrung des Hafens Schnatermann fallen für die Kinder- & Jugendarbeit bisher mögliche Tagestouren & Wochenendaktivitäten weg
- Schnatermann ist der nächste Hafen - alle weiteren Häfen sind für kürzere Tagestouren von Kindern & Jugendlichen zu weit entfernt
- Sperrung = großer Einschnitt in das Vereinsleben sowie die Kinder- & Jugendarbeit

Finanzierung

bisherige Planung

Haushalt 2017

Einstellung von
5 Mio. EUR in die
Mittelfristplanung
2020/21

Haushalt 2019

Verschiebung der
Maßnahme in die
Mittelfristplanung
2023/24

Prioritätenliste 09.06. 2020 / Maßnahmen beginnend ab 2020

Hafeninfrastruktur
Kernhaushalt
Maßnahme 77
Hafen
Naherholungsgebiet
Schnatermann
500 TEUR

Lösung

Antrag Ortsbeirat vom 18.01.2021

- mindestens provisorische Sanierung für Hafenbetrieb ab Mai 2021
- Planung grundhafte Sanierung
- Akquirierung von Fördermitteln
- Bereitstellung erforderlicher Haushaltsmittel

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Antrag
2021/AN/1859
öffentlich

Entscheidendes Gremium:
Bürgerschaft

Kurt Massenthe (Vorsitzender des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuhof, Jürgenshof)

Sofortige Aufnahme der Sanierung des Hafens Schnatermann

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.03.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
24.02.2021	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Empfehlung
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
24.02.2021	BUGA-Ausschuss	Empfehlung
18.02.2021	Liegenschafts- und Vergabeausschuss	Empfehlung
18.02.2021	Finanzausschuss	Empfehlung
10.02.2021	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Empfehlung
09.02.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
09.02.2021	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Empfehlung
04.02.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert,

1. den Hafen Schnatermann unverzüglich mindestens so zu ertüchtigen, dass die vollständige Sperrung aufgehoben und ein Provisorium für den Hafenbetrieb ab Mai 2021 geschaffen wird.
2. Die grundhafte Sanierung des gesamten Hafens Schnatermann zügig zu planen. Vor einer Umsetzung ist die Möglichkeit der Generierung von Fördermitteln zu prüfen.
3. Zur schnellstmöglichen Instandsetzung des Hafens Schnatermann, sind die nötigen Haushaltsmittel außerplanmäßig bereitzustellen.

Variante (erfragt von Vereinen)

Schwimmsteg-Anlage Clement Germany GmbH



CLEMENT Germany GmbH • Grubenstraße 48 • 18055 Rostock
Dr. Michael Seidel





Reg.-Nr. 010.105920

Unser Zeichen:
SNM-B-001

Datum:
11. Januar 2021

Seite:
1 / 3

BV – SCHWIMMSTEGANLAGE AM SCHNATERMANN
HIER: KOSTENSCHÄTZUNG

Sehr geehrter Herr Dr. Seidel,

zunächst möchte ich mich für das informative Gespräch und den Termin vor Ort bedanken. Wie angekündigt, erhalten Sie nachfolgend einen ersten Entwurf für die mögliche Anordnung von Schwimmstegen sowie die zugehörige Kostenschätzung.

Pos.	Beschreibung	GP (netto)
1	Technische Bearbeitung	6.000,-
2	Baustelleneinrichtungskosten inkl. schwimmende Geräte	98.000,-
3	Betonschwimmstege 10 Stk. á ca. 20,0 m x 2,5 m x 1,0 m	312.000,-
4	Ausstattung aus Versorgungssäulen (Strom + Wasser), Kreuzpollern, Abwasserabsauganlage und Zugängen	73.000,-
5	Verankerung an Dalben und Dalbenführungen	164.000,-
Summe Kostenschätzung (netto):		653.000,-



Kosten: 653 TEUR

Information Verwaltung

Variante	Beschreibung	Kosten
1 Neubau	Ist-Zustand / Spundwand	5,2 Mio. €
2 Neubau	Ist-Zustand / Spundwand & Steinschüttung	4,5 Mio. €
3 Neubau	Ufersicherung / keine LP Sportbote & Fahrgastschiffahrt	3,3 Mio. €
4 Neubau	Ufersicherung / keine LP Vereine & Dauerlieger	3,8 Mio. €
5 Provisorium	Schwimmsteganlage / LP Vereine & Fahrgastschiffahrt	3,3 Mio. €
6 Provisorium	Schwimmsteganlage / LP Fahrgastschiffahrt	400 TEUR

Vorlage 2020/IV/1797 vom 19.01.2021

- langfristig sinnvoll sind nur Varianten mit Liegeplätzen für Fahrgastschiffahrt & Sportboote
- erforderlich: weitere Entwicklung des Gebiets



Frank Söllner,
OZ

Zukunftsstrategie

Einbindung in Tourismuskonzeption



Seite

Nutzungskonzept Schnatermann

Gliederung

1.	Der Schnatermann und die Rostocker Heide	
1.1	Geschichte des Schnatermanns	3
1.2	Verortung und Lageplan	7
1.3	Die Rostocker Heide	9
2.	Standortanalyse	13
3.	Entwicklung des Schnatermanns im Rahmen der Tourismuskonzeption 2022	17
3.1	Touristischer Dreiklang der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	17
3.2	Fokussierung auf die Kernzielgruppen	18
3.3	Kreuzfahrttourismus	19
3.4	MICE (Meeting, Incentive, Conference, Exhibition)	20
4.	Gesamtkonzept als Erlebnisbereich	22
4.1	Wasserwanderzentrum	23
4.2	Ferienhäuser „Heide-Loft“	25
4.3	Spielplatz	26
4.4	Strandbereich	27
4.5	Außenstandort BUGA 2025	28
5.	Orientierungsplan Schnatermann	29
6.	Betriebswirtschaftliche Betrachtungen	30

im Rahmen
Tourismuskonzeption
2022

Erstentwurf
30.01.2019

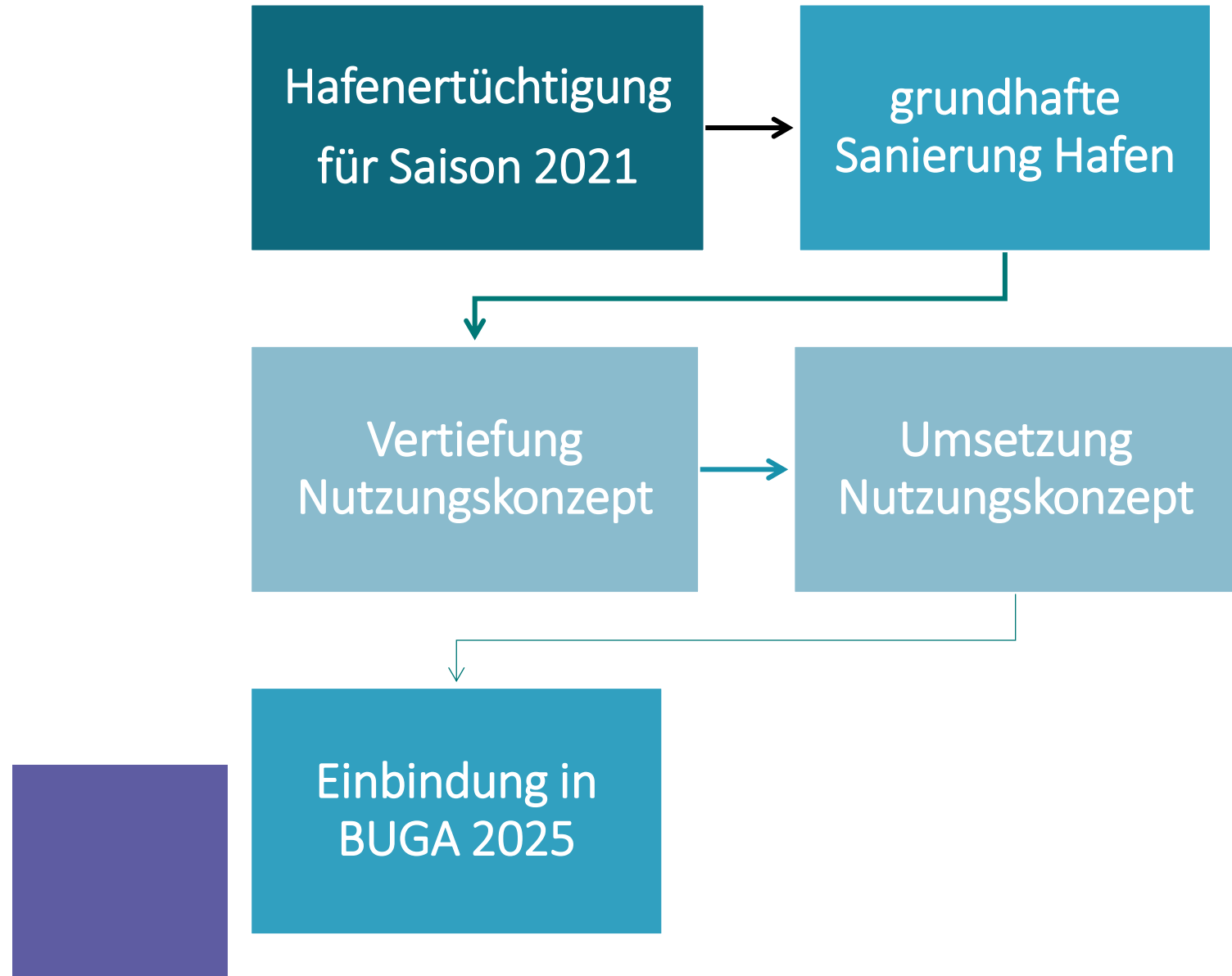


Autor: Johannes Wolff
Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Büro des Oberbürgermeisters

Stand: 1.0 | 30.01.2019 (Erstentwurf)



Arbeitsschritte



Einbindung in BUGA Rostock 2025

BUGA Rostock | Außenstandorte



Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK

Stand: 16.09.2019

Außenstandorte BUGA Rostock 2025

Interne Außenstandorte Rostocker Heide / Schnatermann und IGA-Park

- Einbindung der Rostocker Heide mit dem Thema Wald & Wasser, FSC
- Kooperation mit Fahrgastschifffahrt vom BUGA-Gelände zum Schnatermann
- Durchführung von Veranstaltungsbausteinen im IGA-Park

(Konzeptentwicklung für beide Standorte notwendig)



(C) Collage / Grafik: Johannes Wolff

„Die Entwicklung eines Außenstandortes der Bundesgartenschau 2025 am Schnatermann ergänzt das inhaltliche Konzept einer Gartenbauausstellung um das Thema Wald und Wasser und kann die bestehende Infrastruktur als besonderen Erlebnisraum sich zu Eigen machen.

Speziell die Nachhaltigkeit und Ökologie der Nutzung von Holz aus regionalen Wäldern könnte in einer entsprechenden Ausstellung Veranstaltungsbestandteil werden. Seit dem Jahr 2000 wird nach einem Beschluss der Rostocker Bürgerschaft der Wald der Rostocker Heide FSC-zertifiziert bewirtschaftet.

Der knapp 12.000 m² große Bereich der ehemaligen Koppel direkt am Waldrand bietet optimale Möglichkeiten einer temporären Gartenbauausstellung und nutzt die bestehende Infrastruktur wie Parkflächen, Restaurant, Café, Toiletten und Abenteuerspielplatz für die Besucher.

Im Tagungsraum des Wasserwanderzentrums können Veranstaltungen und Empfänge der Bundesgartenschau stattfinden. Hier besteht auch die Möglichkeit regelmäßig Fachvorträge zum Thema Gartenbau zu organisieren.

Der vorhandene Anleger für Hafenrundfahrten bietet eine stetige Verbindung für Gäste der BUGA um vom Stadthafen zum Außenstandort Schnatermann zu gelangen. Entsprechend eingepreiste Kombi-Tickets inkludieren die Fahrt zum Schnatermann für den Besucher.“

Vorschlag



Rückkehr zur Strategie von 2019

- Entwicklung des Standortes Schnatermann
- Einbindung in BUGA 2025

Investitionen rentieren sich langfristig (ROI)

Antrag 2021/AN/1855 Rostocker Bund v. 08.01.2021

Beschlussvorschlag

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das Gebiet Schnatermann in die BGA Rostock 2025 einzubinden, möglichst als Außenstandort, und hierfür alle Möglichkeiten der Akquise von Fördermitteln zu nutzen.



Begründung

Der Schnatermann würde eine markante Einbindung darstellen, mit der Verbindung von Natur, Tourismus, Sport, Bildung & Modal-Split bei der Mobilität.

In dieser komprimierten Komplexität ist eine gesonderte Förderung zur Entwicklung des Standortes denkbar.



<https://www.rostock.de/rostocker-heide.html>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Dr. Sybille Bachmann 21.01.2021

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) ROSTOCK GUTSCHEIN entwickeln		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.03.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
25.02.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
18.02.2021	Finanzausschuss	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Rostock, dem Einzelhandelsverband, dem Unternehmerverband Rostock und der örtlichen DEHOGA sowie dem Citykreis einen Rostocker Einkaufsgutschein nach dem Modell der Stadt Pirna entwickeln zu lassen. Mit dem Gutschein können Kundinnen und Kunden in teilnehmenden Geschäften, in der Gastronomie, für kulturelle Veranstaltungen und vieles mehr in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bezahlen.

Zugleich wird der Oberbürgermeister beauftragt, einen entsprechenden Internetauftritt (anlehnend an www.kauf-in-pirna.de) sowie eine Öffentlichkeitskampagne zu organisieren.

Die ersten 500 Gutscheinkarten sollen einen 25%igen Rabattbonus beinhalten, sodass der Erwerbende beispielsweise beim Kauf eines Gutscheins in Höhe von 75 Euro einen Einkaufswert von 100 Euro erhält.

Für die Konzeptions-, Herstellungs- und Kampagnenkosten sollen möglichst Fördermittel eingeworben werden. Eine finanzielle Beteiligung der Partner ist anzustreben.

Die Bürgerschaft ist in ihrer Mai-Sitzung 2021 über den aktuellen Sachstand zu informieren.

Sachverhalt:

Die aktuelle Corona-Krise trifft insbesondere den Einzelhandel, die Gastronomie und die Kulturszene, die durch den erneuten Lockdown und die Schließungsverfügungen in eine erhebliche wirtschaftliche Krise geraten sind, die nur bedingt durch die Hilfen des Bundes und des Landes kompensiert werden können. Viele betroffene Unternehmen versuchen die missliche Lage durch kreative Ideen und Onlineangebote zu entschärfen. Aktuell werden sie dabei auch durch das Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern mit der Marktpräsenzprämie unterstützt.

Dennoch ist es auch auf kommunaler Ebene erforderlich, geeignete Maßnahmen zur

Unterstützung des lokalen Handels und der Gastronomie zu treffen. Nach dem Beispiel der sächsischen Stadt Pirna kann über die Kampagne www.kauf-in-pirna.de und einem Wertgutschein PIRNA GUTSCHEIN aktuell in über 60 Geschäften und Unternehmen der Stadt bezahlt werden. Der Gutschein wird sehr gut angenommen und motiviert vor allem die einheimische Bevölkerung, den Gutschein als Geschenkidee oder Aufmerksamkeit zu kaufen, um die eigene Wirtschaft in der aktuellen Krise und in der Zeit danach zu unterstützen. Die Geschenkkarte dient dem Einkauf gastronomischer, aber auch kultureller oder sportlicher Angebote und kann immer wieder verwendet werden, sodass Restbeträge nicht verfallen.

Rostock sollte dem Beispiel folgen und mit den Verantwortlichen Kontakt aufnehmen und ein ähnliches Konzept entwickeln und den „ROSTOCK GUTSCHEIN“ etablieren. Dabei sind die Vertreter des Einzelhandels und der lokalen Wirtschaft mit einzubeziehen.

Die Bereitschaft der Rostockerinnen und Rostocker, die eigenen Geschäfte, Restaurants und Unternehmen zu unterstützen, wird immer wieder bekundet. Daher dürfte ein reges Interesse an einem ROSTOCK GUTSCHEIN vorhanden sein. Mit dem Erwerb dieser Gutscheinkarte besteht die Möglichkeit, sich zum Rostocker Einzelhandel und zur Gastronomie sowie zu Rostocker Kultur- und Sportangeboten zu bekennen. Die ersten verkauften 500 Exemplare sollen möglichst über einen 25%igen Einkaufsmehrwert verfügen, um den Anreiz des Erwerbs zu erhöhen. Im weiteren Verfahren können weitere Rabatt- und Bonusmöglichkeiten implementiert werden. Das Ziel könnte sein, aus der Geschenk- auch eine dauerhafte Bezahlkarte für Rostock zu entwickeln.

In den Erarbeitungsprozess sind auch die Erfahrungen der erfolgreichen, ehrenamtlichen Plattform www.kopfueberwasser.de einzubeziehen, die von einer engagierten Gruppe von Schülern ins Leben gerufen wurde und als Vermittler von Gutscheinen lokaler Unternehmen fungiert.

Finanz. Auswirkung

Das Vorhaben soll sich über Fördermittel und Beteiligungen von Kooperationspartnern finanziell tragen. Gegebenenfalls sind städtische Mittel in Anspruch zu nehmen:
ca. 150 000 EUR

Teilhaushalt: 73 / Produkt 53702.76690000

Diese Mittel wurden vorsorglich in den Haushalt 2021 eingestellt, jedoch nicht mehr benötigt (Steuerzahlung im Rahmen einer Vergleichsvereinbarung Veolia./HRO).

gez. Daniel Peters
Fraktionsvorsitzender

Anlagen
Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt: Zentrale Steuerung Senatsbereich 2 Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Ortsamt Ost 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. 15.WA.202 für das Wohngebiet „Ballastweg“ Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.03.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
26.01.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
25.02.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
09.02.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15.WA.202 für das Wohngebiet „Ballastweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften (Anlage 1) und der Entwurf der Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung dient, kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und dessen Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 berührt werden kann, sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf einschließlich dessen Begründung einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Beschlussvorschriften:

- § 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)
 § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB), § 4 (2) BauGB und § 13b BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2019/BV/0361 - Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 "Ballastweg" Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15.WA.202 „Ballastweg“ liegt am Südrand des Stadtteils Gehlsdorf. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch Flächen des Gartenbaubetriebes P. Evert;
 - im Osten: durch die Baugrundstücke am Ballastweg;
 - im Süden: durch die Uferpromenade;
 - im Westen: durch die Baugrundstücke am Blockweg und die Gehlsheimer Straße.
- Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 397/3, 397/4, 397/8 (teilw.), 407/1 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Gehlsdorf der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 9.945 m².

Aufgrund ihrer progressiven Einwohnerentwicklung und eines anhaltenden Wohnraumbedarfs im Rostocker Stadtgebiet ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock gefordert, entsprechende Baulandpotenziale nutzbar zu machen und für den Wohnungsmarkt bereitzustellen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 soll dieser aktuellen Bedarfssituation Rechnung getragen werden. Es ist beabsichtigt, das Areal einer Baumschule am Ballastweg, nördlich der Gehlsdorfer Uferpromenade, für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen. Der Bebauungsplan dient damit der Aktivierung innerstädtischer Baulandreserven und der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Da die Planung der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung dient, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b BauGB). Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan eine Grundfläche von 2.055 m² zugelassen wird (vgl. § 13b BauGB: < 10.000 m²). Die von der Planung erfassten Baugebiete sind i.Ü. Bestandteil des integrierten Siedlungsbereiches der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen.

Von einer Umweltprüfung wird deshalb gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der unmittelbare Planungsanlass wird durch eine private Bauanfrage ausgelöst, für die zzt. kein ausreichendes Planungsrecht vorliegt. Es ist eine Reduzierung der Betriebsfläche der Baumschule in mehreren Entwicklungsschritten geplant. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt, werden die natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte angemessen berücksichtigt. Insbesondere die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Rostock stellt die betroffenen Grundstücke überwiegend als Teil der naturbelassenen Grünfläche „Uferpromenade Gehlsdorf“ (GFL 15.2) dar. Die Grünflächendarstellung wird östlich, nördlich und westlich von der Wohnbaufläche Nr. W 15.1 umschlossen. Die Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplans weichen insoweit von den FNP-Darstellungen ab. Nach § 13a Abs. 2 BauGB darf dieser Bebauungsplan, abweichend von § 8 Abs. 2 und 3 BauGB, vor einer Änderung des FNP aufgestellt werden; der FNP ist anschließend im Wege der Berichtigung anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Die Kosten trägt der Investor.

☐ 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	Entwurf zum B-Plan Nr. 15.Wa.202, PLAN (Teil A, Planzeichnung + Teil B, textliche Festsetzungen)	öffentlich
2	Entwurf zum B-Plan Nr. 15.WA.202, BEGRÜNDUNG	öffentlich

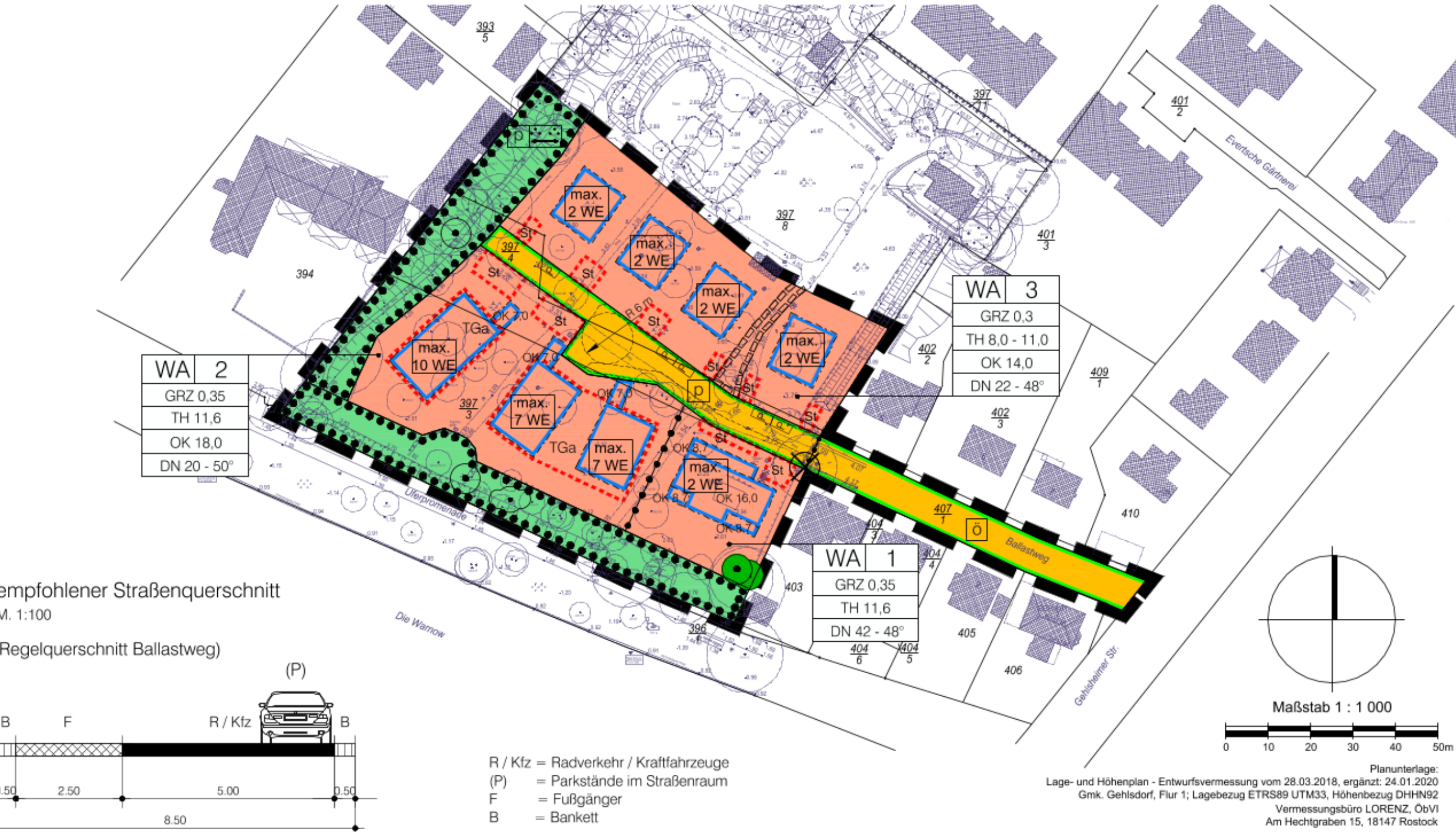
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15.WA.202 FÜR DAS WOHNGEBIET "BALLASTWEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 für das Wohngebiet „Ballastweg“ in Gehlsdorf, nordöstlich der Uferpromenade zwischen der Wohnbebauung am Blockweg und am Ballastweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich örtlicher Bauvorschriften, erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen
TH 11,6 Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (sh. TF 1.3.1, 1.3.2)
TH 8,0 - 11,0 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern über NHN (sh. TF 1.3.1, 1.3.2)
OK 18,0 Oberkante als Höchstmaß in Metern über NHN (sh. TF 1.3.1)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze (sh. TF 2.1)

NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Zweckbestimmung:
Tga Tiefgarage (sh. TF 2.2.1) St Stellplätze (sh. TF 2.2.1)

ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

max. 7 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen privat / öffentlich

Parkstände im Straßenraum

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Grünverbund

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von Einzelbäumen (vgl. TF 3.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zweckbestimmung:
Erhaltung von Bäumen (vgl. TF 3.1, 3.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der angeschlossenen Grundstücksflächen aus Flst. 397/8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Zulässige Dachneigung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

DN 35 - 48°

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

II. KENNZEICHNUNGEN

Kennzeichnung von Bäumen, die zur Fällung vorgesehen sind

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlage

Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Höhenmarke

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12 - 14 BauNVO mit der Maßgabe, dass
- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen werden können;
- Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. (§ 1 (3), (5) (6) BauNVO)

1.2 Im Baugebiet WA 2 sind Aufenthaltsräume unterhalb des Erdgeschosses nur zulässig, soweit die Unterbringung der notwendigen Pkw-Stellplätze innerhalb des Baugebietes gewährleistet ist. (§ 1 (7) BauNVO)

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1, (3) BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

1.3.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92.

1.3.2 Als Traufhöhe gilt die Höhe der traufseitigen Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade des oberen Vollgeschosses. Für Gebäude, bei denen eine klassische Trauflinie nicht vorgesehen ist, wird die Traufhöhe entsprechend am Fußpunkt der giebelseitigen Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade (Ortganglinie) bestimmt. Für stehende Dachfenster (Frontspitz) darf die festgesetzte Traufhöhe überschritten werden.

1.3.3 Der Erdgeschossfußboden (Oberkante des Rohfußbodens) von Gebäuden - ausgenommen Nebengebäude, Garagen und Carports - ist in einer Höhenlage von max. 4,2 m ü. NHN anzulegen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 Für Vorbauten (Veranden, Erker, Balkone, Vordächer), die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden.

Für die Errichtung angebaute ebenerdiger Terrassen kann eine Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden, soweit der Wurzelschutzbereich geschützter Bäume unberührt bleibt.
Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und die Zulassung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleiben hiervon unberührt. (§ 23 (3, 5) BauNVO)

2.2 Stellplätze und Garagen: (§ 12 (6) BauNVO)

2.2.1 Ebenerdige, auch überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig; Garagen (mit Ausnahme von Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abweichend von Satz 1
- sind im Baugebiet WA 2 Tiefgaragen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen allgemein zulässig;

- können im Baugebiet WA 3 überdachte Stellplätze (Carports) sowie ebenerdige Garagen auch außerhalb der Baugrenzen hinter der Flucht der straßenseitigen Baugrenzen zugelassen werden.

2.2.2 Im Baugebiet WA 3 sind Stellplätze und Garagen nur für den Bedarf zulässig, der durch die in diesem Baugebiet zugelassene Nutzung verursacht wird.

2.3 Nebenanlagen:
Nebengebäude i. S. v. § 14 (1) BauNVO sind im Vorgartenbereich der Baugebiete WA1 - 3 (zwischen der Flucht der straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien) und im rückwärtigen Bereich der Baugebiete WA1, 2 (zwischen der Flucht der warnowseitigen Baugrenzen und den südlichen Baugebietsgrenzen) unzulässig. (§ 23 (5) BauNVO)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen

3.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und die Bäume in den mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

3.2 Der Wurzelschutzbereich von Bäumen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist,
- ist von Aufschüttungen und baulichen Anlagen (z. B. Wege, Terrassen) dauerhaft freizuhalten;
- ist während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun gem. Punkt 4.5 der DIN 18920 zu sichern und
- vor, während und nach der Baumaßnahme von Störungen (z. B. Abgrabungen, Befahrungen, Materiallagerungen) freizuhalten.

Als Wurzelschutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich allseits 1,50 Meter. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

3.3 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten im Zeitraum der Amphibienwanderung zwischen dem 05. März und dem 15. Mai sind die Baubereiche durch mobile Amphibienleiteneinrichtungen gegen Zuwanderung von außen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung fachgerecht zu sichern. Soweit die mobilen Leiteinrichtungen eine Riegelwirkung auf der potenziellen Wanderungsrouten entfalten, sind in der Leiteinrichtung eine Riegelwirkung auf der potenziellen Wanderungsrouten zu entfalten, alle 10 m Fangemeier zu stellen und angewanderte Tiere täglich durch Fachpersonal abzusammeln. (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB i. V. m. § 44 (1) BNatSchG)

3.4 Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschl. Gehölzröden, auch auf den gärtnerisch genutzten Grundflächen) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit und potenzieller Höhlenquartiernutzungen durch Fledermäuse im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Die Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB i. V. m. § 39 (5) BNatSchG)

3.5 Außenbeleuchtungsanlagen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind als Leuchtmittel Lampen einzusetzen, die eine geringe Attraktionswirkung auf Insekten haben. Als geeignet haben sich spezielle LED-Lampen mit niedrigem Blauanteil und warmweißes Licht erwiesen. Die Farbtemperatur sollte niedrig unter 3000 Kelvin liegen. (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB i. V. m. § 44 (1) BNatSchG)

3.6 Der Kompensationsumfang für die in Aussicht gestellte Fällung (Ahorn, sh. Teil A) wird mit einer Ersatzpflanzung von 2 standortgerechten, heimischen Laubbäumen festgesetzt und ist durch die Anpflanzung von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von 2 Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu erfüllen. (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 18 (3) NatSchAG, Baumschutzkompensationserlass 2007)

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1, 3) LBauO)

4.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock v. 11.10.2017 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 23 vom 15.11.2017) ist im Plangebiet mind. 1 Pkw-Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

4.2 Dächer sind nur in roten bis rotbraunen Farbtönen oder in anthrazit zulässig.

4.3 Fassaden sind als homogene Putzoberfläche mit Farbanstrich mit einem Remissionswert > 70% oder als hellrotes oder hellgraues Sichtmauerwerk mit einem Remissionswert > 25% auszuführen.

4.4 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke oder als Drahtzaun in Verbindung mit einer Laubholzhecke zulässig. Zum Straßenraum darf dabei eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten werden.

4.5 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig i. S. d. § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Gebäude oder bauliche Anlagen unter Verletzung der örtlichen Bauvorschriften errichtet bzw. verändert, die in Teil A und in Teil B Nr. 4.2 - 4.4 festgesetzt sind. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 04.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 29.01.2020 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich am 22.01.2019, 22.11.2019, 13.03.2020, 19.06.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung und die öffentlich ausgelegten Unterlagen waren vom bis zum im Internet unter www.rathaus.rostock.de unter der Rubrik Bebauungsplan-auslegungen verfügbar.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

12. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

13. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

14. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

15. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

16. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

17. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

18. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

19. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

20. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

21. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

22. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

23. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

24. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

25. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

26. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

27. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

28. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

29. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

30. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

31. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

32. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

33. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

34. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

35. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

36. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

37. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

38. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

39. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

40. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

B Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist im Amt für Stadtrückbau, Naturschutz und Landschaftspflege der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Am Westfriedhof 2, 18059 Rostock einsehbar (vgl. TF 3.2).

C Gewässerschutzstreifen: In einem Abstand von bis zu 50 m von der Mittelwasserlinie der Warnow an gerechnet unterliegt die Errichtung und wesentliche Änderung baulicher Anlagen einem Ausnahmeverbot nach § 29 (3) NatSchAG M-V. Die untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom für diesen B-Plan eine entsprechende Ausnahme erteilt.

D Bundeswasserstraße Unterwarnow: Die Benutzung der Bundeswasserstraße i. S. v. § 9 c WHG sowie die Errichtung, die Veränderung und der Betrieb von Anlagen am Ufer der Bundeswasserstraße bedarf gem. § 31 WaStrG einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung. Die Genehmigung kann zur Berücksichtigung der Belange der Schifffahrt unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

Gem. § 34 WaStrG dürfen Anlagen und ortsfele Einrichtungen aller Art nicht zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

1. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

2. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

3. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

4. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

5. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

6. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

7. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

8. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

9. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

10. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

11. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

12. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

13. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

14. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

15. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

16. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

17. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

18. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

19. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

20. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

21. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

22. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

23. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

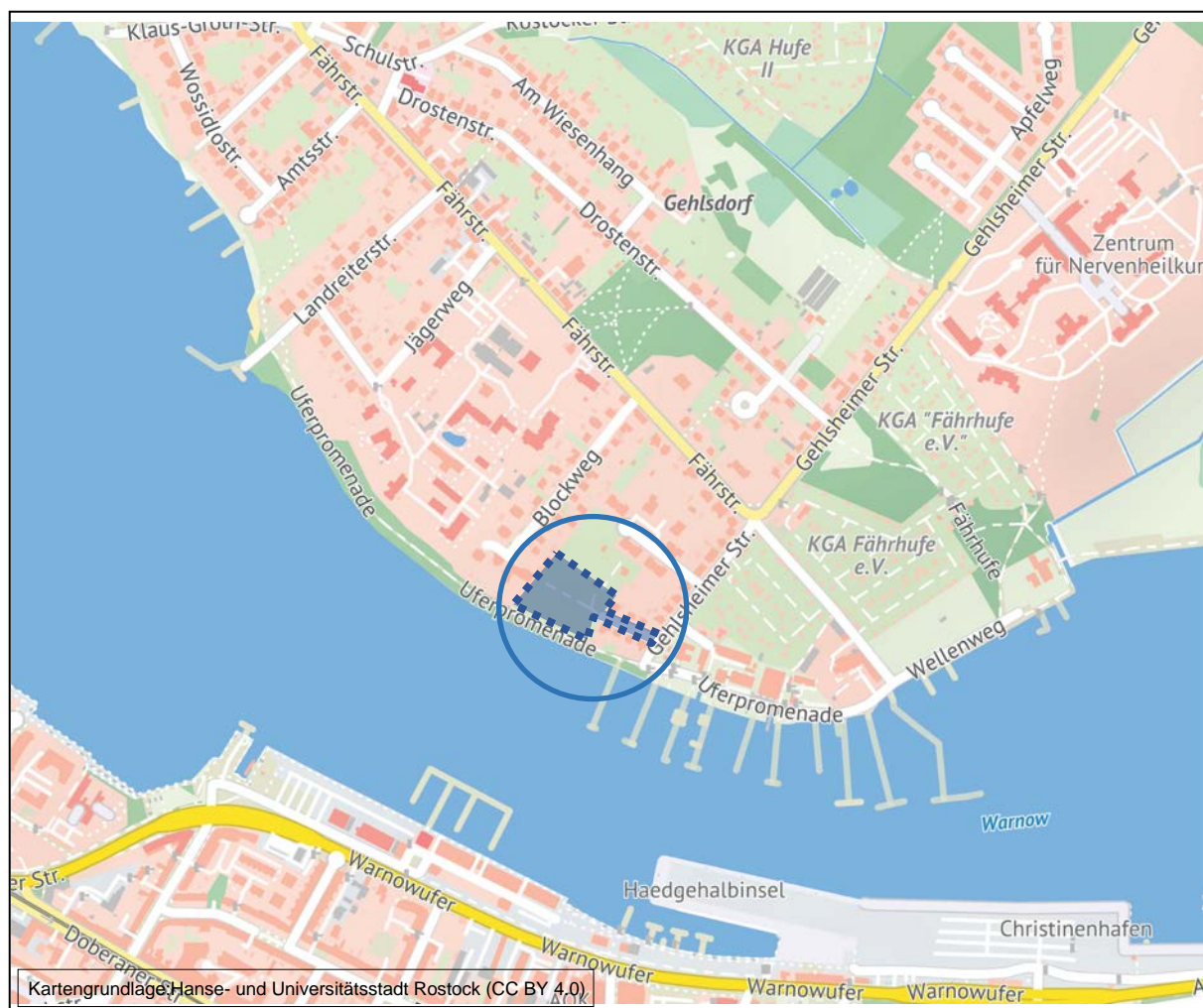
24. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

25. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

26. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Auftrag des KVL-Amts, im Auftrag des Oberbürgermeisters, aufgestellt.

27. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock,

ENTWURF



Übersichtsplan o.M.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 15.WA.202
für das Wohngebiet „Ballastweg“
in Gehlsdorf, nordöstlich der Uferpromenade zwischen
der Wohnbebauung am Blockweg und am Ballastweg

Begründung
- Entwurf -

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf, ergänzende Untersuchungen	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2	Nutzung und Bebauung	7
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	7
2.2.4	Baugrundverhältnisse, Altlasten	8
2.2.5	Eigentumsverhältnisse	8
3	PLANUNGSINHALTE	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohnungszahl	11
3.4	Verkehrerschließung	14
3.5	Technische Infrastruktur	16
3.5.1	Wasserversorgung	16
3.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	16
3.5.3	Abwasserableitung	16
3.5.4	Elektroenergieversorgung	16
3.5.5	Straßenbeleuchtung	17
3.5.6	Erdgasversorgung, Fernwärmeversorgung	17
3.5.7	Anlagen der Telekommunikation	17
3.5.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	17
3.6	Grünordnung	18
3.7	Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	19
3.8	Eingriffs- Ausgleichsbilanz	22
3.9	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	22
4	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	23
5	FLÄCHENBILANZ	24
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	25
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	25
6.2	Verträge	25
6.3	Kosten und Finanzierung	25
7	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	26

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Planungsanlass:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist aufgrund ihrer progressiven Einwohnerentwicklung und eines anhaltenden Wohnraumbedarfs im Rostocker Stadtgebiet gefordert, entsprechende Baulandpotenziale nutzbar zu machen und für den Wohnungsmarkt bereitzustellen. Mit dem B-Plan Nr. 15.WA.202 soll dieser aktuellen Bedarfssituation Rechnung getragen werden.

Es ist beabsichtigt, das Areal einer Baumschule am Ballastweg, nördlich der Gehlsdorfer Uferpromenade für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen. Der B-Plan Nr. 15.WA.202 dient damit der Aktivierung innerstädtischer Baulandreserven und der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Der unmittelbare Planungsanlass wird ausgelöst von einer privaten Bauanfrage, für die zzt. kein ausreichendes Planungsrecht vorliegt, und von bestehenden Vorstellungen über eine geplante Reduzierung der Betriebsfläche der Baumschule in mehreren Entwicklungsschritten.

Planziele:

Zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Flächeneigentümer wurde dazu zunächst ein Baukonzept abgestimmt, das sodann unter Berücksichtigung von Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und im Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung in wesentlichen Grundzügen an die Baustruktur der vorhandene Bebauung am Ballastweg angepasst wurde (Kleinteiligkeit / Grundflächen der Einzelbaukörper, Bauhöhen, Dachlandschaft, Stellplatzkonzept). Das Baukonzept sieht damit letztlich eine Bebauung mit je 4 Wohngebäuden beidseitig des zu verlängernden Ballastweges vor, die in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll. Die Intensität der Wohnnutzung soll auf höchstens 34 Wohnungen beschränkt werden. Nördlich des Plangebietes besteht die gärtnerische Nutzung auf verminderter Betriebsfläche fort. Außerdem wird die bestehende Anliegerstraße Ballastweg in das Plangebiet einbezogen, um festzustellen, welcher Anteil des Straßengrundstücks weiterhin für verkehrliche Zwecke erforderlich ist und inwieweit Flächenanteile ggf. einer Nutzung durch die anliegenden Wohngrundstücke zugeordnet werden können.

Grundzüge der Planung:

Das planerische Konzept des Bebauungsplans Nr. 15.WA.202 geht dabei von folgenden Grundzügen aus:

- Verlängerung des Ballastweges als beidseitig angebaute Anliegerstraße;
- Zulassung einer Wohnbebauung in offener Bauweise, die sich nach ihrer Bauhöhe und ihrer Wirkung auf die uferseitige Stadtansicht an dem Maßstab des Wohnhauses Ballastweg 1 orientiert;
- Erhaltung des zusammenhängenden Großgrünbestandes in der Böschung an der Westseite des Plangebietes sowie des mit Bäumen und weiteren Gehölzen gefassten privaten Promenadenweges oberhalb der Gehlsdorfer Uferpromenade.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15.WA.202 „Ballastweg“ liegt am Südrand des Stadtteils Gehlsdorf. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch Flächen des Gartenbaubetriebes P. Evert;
- im Osten: durch die Baugrundstücke am Ballastweg und die Gehlsheimer Straße;

- im Süden: durch die Uferpromenade;
- im Westen: durch die Baugrundstücke am Blockweg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 397/3, 397/4, 397/8 (teilw.), 407/1 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Gehlsdorf der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 9.945 m².

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf, ergänzende Untersuchungen

In der Sitzung des Ortsbeirates Gehlsdorf-Nordost am 22.01.2019 fand eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die beabsichtigten Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans statt. Der Erörterungstermin wurde zuvor im Städtischen Anzeiger vom 16.01.2019 bekannt gemacht. Frühzeitige Informationsmöglichkeiten bestanden außerdem in den Sitzungen des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung am 14.11.2019, des Bau- und Planungsausschuss am 26.11.2019, sowie des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus am 27.11.2019.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und TöB wurde gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (2) BauGB abgesehen. Jedoch hatten die von der Planung berührten Ämter der HRO am 07.03.2018 und am 08.02.2019 sowie in einzelnen Ressortabstimmungen bereits vor dem Aufstellungsbeschluss Gelegenheit, ihre Belange in die Planung einzubringen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 04.12.2019 förmlich eingeleitet. Die Aufstellung des B-Plans wurde im Städtischen Anzeiger vom 29.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zum Dies wurde zuvor im Städtischen Anzeiger vom ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und TöB wurden parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs am nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Bebauungsplan wurde am durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Satzung beschlossen.

Als Bestandteil der Entscheidungsgrundlagen für die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB wurden die nachfolgenden Unterlagen beigebracht:

- Baumkartierung¹,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)²,
- Baumbegutachtung für 2 Bäume im Geltungsbereich^{3, 4},
- 3 Bebauungsvorschläge für die Uferseite als Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung⁵

Zur näheren Bestimmung der Planungsziele wurden außerdem Hinweise und Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eingeholt⁶.

¹ Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt D. Evert / Lietzow; bsd, Dipl.- Ing. W. Millahn / Rostock, 16.04.2018

² Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. (FH) B. Schoppmeyer / Heiligenhagen, 17.12.2018

³ Dipl.-Ing. G. Hübner, ÖBV-Sachverständiger für Bäume und Gestaltungsgrün / Weitenhagen, 18.01.2019

⁴ Prof. Dr. D. Dujesiefken, Institut f. Baumpflege GmbH & Co. KG, Hamburg, 24.06.2019

⁵ Keipke Architekten, Rostock, 05/2020; Obersteiner Architekten, München, 04/2020; Architekturbüro T. Ries, Rostock, 05/2020 (Vorzugsvariante)

⁶ Protokolle der 31. und 32. Sitzungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates (12./13.03.2020, 18./19.06.2020)

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 G v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch G v. 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682).

Der Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 wurde gem. § 13b BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind gegeben, da mit dem B-Plan eine Grundfläche von 2.066 m² zugelassen wird (vgl. § 13b BauGB: < 10.000 m²). Die von der Planung erfassten Baugebiete sind i.Ü. Bestandteil des integrierten Siedlungsbereiches der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen.

Von einer Umweltprüfung wird deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP 2011) vorgegeben.

Die Hansestadt Rostock gehört als Oberzentrum im Stadt-Umland-Raum Rostock zu den Zentralorten des Landes, in denen die Wohnbauflächenentwicklung im Sinne der Ausnutzung vorhandener Anlagen und Einrichtungen (technische, kulturelle, soziale und Bildungsinfrastruktur) und unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise zu konzentrieren ist (LEP 4.1(1, 2), Z 4.2 (1), RREP Z 3.1.2 (3) G 4.1 (1)). Bei der Siedlungsentwicklung sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen (LEP Z 4.1(5), RREP Z 4.1 (3)). Die Nutzungsansprüche an die Naturgüter (Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen- und Tierwelt) sollen so abgestimmt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt (LEP Z 6.1(2)). Das Plangebiet berührt dabei jedoch keine landesplanerischen Schwerpunktbereiche für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Landesplanerische Vorgaben zum Klimaschutz oder zur Sicherung des Hochwasserschutzes werden im Plangebiet nicht berührt.

In den Planungszielen dieses Bebauungsplans werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP, Neubekanntmachung vom 02.12.2009) ist der Geltungsbereich des B-Plans als Teil der naturbelassenen Grünfläche ‚Uferpromenade Gehlsdorf‘ (GFI. 15.2) dargestellt. Die Grünflächendarstellung wird östlich, nördlich und westlich von der Wohnbaufläche Nr. W 15.1 umschlossen. Die Planungsziele und Festsetzungen des B-Plans

weichen insoweit von den FNP-Darstellungen ab. Nach § 13a (2) BauGB darf dieser Bebauungsplan, abweichend von § 8 (2, 3) BauGB, vor einer Änderung des FNP aufgestellt werden; der FNP ist anschließend im Wege der Berichtigung anzupassen.

Klarzustellen ist dabei, dass bzgl. der Einbeziehung der Fläche des privaten Gartenbaubetriebes in die FNP-Grünflächendarstellung ‚Uferpromenade Gehlsdorf‘ weder konkrete Umstrukturierungsabsichten zu einer naturbelassenen Fläche bestanden haben noch entsprechende Abstimmungen mit den betroffenen Flächeneigentümern erfolgten. Die Darstellung des Plangebietes als naturbelassen und Teil der Uferpromenade ist deshalb – auch wegen der geringen Flächengröße – als Auffangdarstellung ohne konkrete Umsetzungsabsicht zu verstehen.

Landschaftsplan (§ 1 abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Der Landschaftsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zu ihrer Verwirklichung dar und ist bei der Durchführung der Bauleitplanung sowie sonstiger Fachplanungen und städtebaulicher Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Rahmenvorgabe beachtlich. Er liegt in der Fassung der Ersten Aktualisierung vor, die am 14.05.2014 von der Bürgerschaft als Leitplan für die stadtraumbezogene Entwicklung von Natur und Landschaft beschlossen wurde.

Die Darstellungen des Landschaftsplans folgen den FNP-Darstellungen. Das Plangebiet ist hier als bestehende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ dargestellt. Für die Plangebietsfläche werden im Landschaftsplan keine besonderen Erfordernisse oder Maßnahmen formuliert. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Uferpromenade ist als fortbestehende Grünverbindung dargestellt und als wichtige Wegeverbindung gekennzeichnet. Die östlich, nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im Landschaftsplan als Wohn- und Mischbauflächen aufgeführt.

Umweltqualitäts-Zielkonzept (UQZK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g, 11 BauGB)

Das am 07.09.2005 durch die Bürgerschaft beschlossene Konzept bündelt umwelt- und naturschutzfachliche Entwicklungsziele als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dient als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung sowie als Bewertungsmaßstab für UVP-Verfahren. Das UQZK verlangt eine betroffenenheitsorientierte Festlegung von Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz (Umsetzung – sh. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Die UQZK-Zielwerte 2020 für die Lärmbekämpfung entsprechen den allgemeinen Planungsempfehlungen bzw. -vorgaben (hier: DIN 18005, 16. BImSchV); Anhaltspunkte für eine Überschreitung dieser Zielwerte liegen nicht vor.

Im Plangebiet wird das UQZK-Handlungsfeld des Hochwasserschutzes auf einer Teilfläche berührt: Ein ca. 10 .. 15 m breiter Streifen am südlichen Plangebietsrand ist aufgrund vorhandener Geländehöhen von < 3,0 m ü. NHN als potenzielle Überflutungsfläche anzusprechen. Bei Eintreten des Bemessungshochwassers (BHW, 3,00 m ü. NHN) ist der südliche Plangebietsrand überflutungsgefährdet.

Darüber hinaus ergeben sich für das Plangebiet aus dem UQZK keine weiteren Anforderungen: Hochwertige, besonders schutzwürdige Böden (UQZK: Klasse 3) sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Aufgrund der Randlage des Plangebietes im Siedlungskörper von Gehlsdorf und der im Umfeld vorhandenen Freiflächen mit lokaler Ausgleichsfunktion (Unterwarnow, KGA „Fährhufe“) steht das Gebiet nicht im Fokus besonderer Klimaschutz- und Luftreinhaltungsmaßnahmen. Quellen elektromagnetischer Felder, die nach dem UQZK beachtlich sind, werden im Plangebiet nicht berührt. Ebenso wenig sind im/am Plangebiet überwachungsbedürftige Gewässerläufe oder Waldflächen betroffen, auf die sich das UQZK bezieht. Auch die UQZK-Ziele zur Kreislaufwirtschaft berühren keine Regelungsinhalte des B-Plans.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Maßnahmekonzepten zur Gewässerbewirtschaftung, Luftreinhaltung oder zum Umgebungslärm. Es liegt ebenfalls nicht im Bereich von Schutzgebieten.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet „Ballastweg“ liegt am Südrand des Stadtteils Gehlsdorf und bildet einen Teil der Ortsansicht vom Rostocker Stadthafen aus. Der Geltungsbereich des B-Plans schließt unmittelbar an die östlich gelegene Wohnbebauung des Ballastweges an, die aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern besteht. Die im Westen benachbarten Ein- und Mehrfamilienhäuser am Blockweg und die nördlich gelegene Mehrfamilienhausbebauung an der Straße Evertsche Gärtnerei liegen um ca. 6 .. 8 m erhöht; sie sind jeweils durch eine Böschung mit altem Baumbestand vom Plangebiet getrennt.

Im Süden grenzt der B-Plan an die Gehlsdorfer Uferpromenade; die befestigte Uferkante der Warnow ist hier ca. 18 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt. Die südliche Kante des Plangebietes erhebt sich gegenüber der Uferpromenade um ca. 1,0 .. 1,5 m und ist in einer Breite von ca. 10 m als Gehölzsaum mit diversem Altbaumbestand und einem privaten Promenadenweg geprägt.

Der Geltungsbereich ist Teil eines Gartenstadt-Klimatops, das durch einen geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind charakterisiert wird. Er liegt in einem Kaltluftsammlgebiet, in dem durch Kaltluftbildung vor Ort, insbesondere aber durch den warnowseitigen Kaltluftzufluss deutlich niedrigere Lufttemperaturen als in zentraleren Siedlungslagen zu verzeichnen sind.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird zzt. als Gartenbaubetrieb für Baumschul- und Staudenkulturen genutzt. Das Plangebiet ist bis auf ein kleines Gerätehaus an der Nordgrenze (ca. 4 x 7 m) unbebaut. Zwischen einem System aus Wegen, die in wassergebundener Bauweise mit einem Kies-Mineralgemisch befestigt sind, befinden sich Beete mit unterschiedlichen Gehölz- und sonstigen Kulturen sowie zahlreiche Obstbäume meist alter Sorten (vgl. Baumkartierung).

Im nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes der Gärtnerei, außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich ein Gartenteich, ein kleineres 2-geschossiges Funktionsgebäude (ca. 5 x 5 m), das Aufenthalts- und Übernachtungszwecken der Betriebsinhaber sowie für den Kundenverkehr dient, ein Technikgebäude (ca. 8 x 14 m, Nordostecke) für die Aufbewahrung technischer Geräte und sonst. Lagerungszwecke mit einem angebauten Traktor-Unterstand (ca. 5 x 6 m).

Die Geländeböschungen im westlichen Grundstücksbereich sowie auch an der Nordseite der Gärtnerei sind mit einem weitgehend zusammenhängenden Bestand aus Altbäumen bewachsen, die jeweils nach § 18 NatSchAG oder nach der Baumschutzsatzung der HRO geschützt sind (sh. Baumkartierung). Die südliche Grundstücksseite ist in einer Breite von ca. 10 m ebenfalls mit älteren Bäumen und mit Sträuchern bewachsen; mittig verläuft hier ein Promenadenweg, in den die Wege aus den Betriebsflächen der Gärtnerei einmünden. Der Baumbestand innerhalb dieser Teilfläche ist ebenfalls nach § 18 NatSchAG oder nach der Baumschutzsatzung der HRO geschützt (sh. Baumkartierung).

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale und Versorgungsinfrastruktur

Das Plangebiet erfüllt z.Zt. keine Infrastrukturaufgaben.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird durch bestehende Angebote in Gehlsdorf gewährleistet.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist verkehrlich vom Ballastweg erschlossen. Über den Südabschnitt der Gehlsheimer Straße besteht an der Kreuzung Gehlsheimer Straße / Fährstraße / Fährberg in ca. 300 m Entfernung Anschluss an das städtische Hauptverkehrsnetz. Der Südabschnitt der Gehlsheimer Straße und der Ballastweg sind als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Beide Straßen fungieren als Anliegerstraßen und sind geeignet, den aufgrund der Planung hinzukommenden Verkehr aufzunehmen.

Das Gebiet ist über die Buslinie 45 in das ÖPNV-System der Stadt eingebunden; die Haltestelle ‚Gehlsheimer Straße‘ ist vom Plangebiet in ca. 400 m fußläufig erreichbar.

Stadttechnische Infrastruktur

Im Ballastweg liegt ein Schmutzwassersammler DN 200 und eine Trinkwasserleitung DN 100, die Löschwasser mit einer Kapazität von 24m³/h führt.

Die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt zzt. über eine private Leitung in die Warnow, an die auch das im Ballastweg erfasste Niederschlagswasser angeschlossen ist. In der Gehlsheimer Straße liegt ein Regenwassersammler DN 300 mit Auslauf in die Warnow.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie liegen im Ballastweg Niederspannungs-Versorgungsleitungen und Kabelverteiler der Stadtwerke Rostock AG, an die erforderliche Netzergänzungen anzuschließen sind.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Fernwärmevorranggebiet nach der Fernwärmesatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

2.2.4 Baugrundverhältnisse, Altlasten

Für das Plangebiet liegen zzt. keine Baugrunduntersuchungen vor. Nach der Stadtbodenkarte 2005 besteht der oberflächennahe geologische Untergrund aus Braunerde-Gley aus Geschiebesanden.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

2.2.5 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet betroffenen Flurstücke 397/3, 397/4, 397/8 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Gehlsdorf befinden sich in privatem Eigentum.

Das Flurstück 407/1 (Ballastweg) ist Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO werden die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die Vorschriften der §§ 12 – 14 BauNVO über die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Räumen für Freiberufler sowie von Nebenanlagen werden damit Bestandteil dieses Bebauungsplans, soweit dies durch die textlichen Festsetzungen (TF) Nr. 1.1, 1.2, 2.2, 2.3 nicht eingeschränkt wurde:

Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden nach § 1 (5) BauNVO nur als Ausnahme zugelassen, weil das Plangebiet eine Randlage im Stadtgebiet einnimmt. Für die Ansiedlung von Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sollen jedoch vorzugsweise zentral gelegene Standorte vorbehalten werden, um eine gute Erreichbarkeit für möglichst große Bevölkerungsteile zu gewährleisten. Diese Anforderung kann im Plangebiet nicht ausreichend erfüllt werden; eine allgemeine Zulassung von Läden und Gaststätten würde hier – abgesehen von der offensichtlich eingeschränkten Standorteignung – einer verbrauchernahen Grundversorgung entgegenlaufen. Die Ausnahmeregelung ermöglicht es jedoch, z.B. über die Zulassung eines kleineren Betriebes zu entscheiden, der - etwa nach seiner Größe oder der Kundenansprache - vom Regelfall abweicht.

Die in § 4 (3) Nr. 2 und 5 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen nicht störenden sonstigen Gewerbebetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO in diesem Bebauungsplangebiet nicht zugelassen. Dies wird mit der Vermeidung von Störungen durch wohngebietsfremde Nutzungen und mit dem sparsamen Verbrauch von Bodenfläche begründet. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten benötigen im Regelfall größere zusammenhängende Flächen als dies mit einem auf die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zugeschnittenen engen Erschließungsraster möglich ist. Die herzustellenden Erschließungsanlagen würden dadurch ineffizient, was der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB im konkreten Fall zuwider liefe. Weiter würde durch die angeführten Nutzungsarten gebietsfremde Nutzungen und damit ein als Störung relevantes Konfliktpotenzial in die Wohnsiedlung getragen. Dies soll vermieden werden.

Ferienwohnungen, die gem. § 13a BauNVO in allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme vorgesehen sind, werden ebenfalls nicht Bestandteil dieses B-Plans. Damit soll dem bestehenden Wohnbaubedarf Rechnung getragen und eine Konzentration auf dieses vorrangige Planungsziel umgesetzt werden.

Im dem Baugebiet WA 2, das für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, wird die Unterbringung von Aufenthaltsräumen unterhalb der Erdgeschossenebene unter den Vorbehalt gestellt, dass eine ausreichende Stellplatzversorgung gewährleistet sein muss (TF 1.2). Mit der festgesetzten Vorrangnutzung des Untergeschosses für Tiefgaragenzwecke wird einer überschüssigen Nutzungsintensität entgegengewirkt und insbesondere gewährleistet, dass der Freiraum neben den ausdrücklich zugelassenen ebenerdigen Stellplätzen keinem zusätzlichen, vorhabenbedingten Stellplatzdruck ausgesetzt wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im B-Plan wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB geregelt. Dies ist erforderlich zur verbindlichen Festlegung der zulässigen Nutzungsdichte und dient auch dazu, die möglichen Auswirkungen der Planung quantitativ zu erfassen (Flächenversiegelung, Oberflächenwasserversickerung, Vegetation). Nach § 16 (3) BauNVO sind bei Festsetzung des Maßes der Nutzung stets die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse oder die

Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen. Im B-Plan wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen die kleinteilig offene Baustruktur am Ballastweg auf und orientieren sich in der Höhenentwicklung an dem Wohnhaus Ballastweg 1, an dem eine Traufhöhe von 12,54 m und eine Firsthöhe von 17,58 m ü. NHN festgestellt wurde. Die Unterscheidung zwischen einer geringfügig höheren Baudichte auf der Südseite des Ballastweges und einem dahinter zurückbleibenden Bebauungsmaßstab an der Nordseite wird im B-Plangebiet nach Westen fortgesetzt. Das städtebauliche Entwicklungsziel besteht hier in einer bruchlosen Weiterentwicklung der stadtbildwirksamen Bebauung am Ballastweg wie auch der kleinteiligeren Einzelhausstruktur in der 2. Reihe.

Für die uferseitigen Baugebiete WA 1 und WA 2 wird dazu eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zugelassen (vgl. § 19 (1) BauNVO). An der Nordseite des verlängerten Ballastweges (WA 3) wird die GRZ auf 0,3 begrenzt.

Die festgesetzten Bauhöhen gehen von einer Geländeoberkante 4,0 m (ü. NHN) – entsprechend dem Höhengniveau des Ballastweges aus. Zur Gewährleistung einer Freigefälle-Entwässerung muss auch die geplante Verlängerung des Ballastweges dieses Höhengniveau erreichen.

Bei der Bauhöhenfestsetzung wird uferseitig nochmals zwischen WA 1 und WA 2 unterschieden. Im Baugebiet WA 1 werden differenzierte Bauhöhenfestsetzungen getroffen, die den Baukörper in 1- und 2-geschossige Abschnitte gliedern. Damit wird der Anspruch auf eine kleinteilige Baukörpergliederung, die sich aus der Bestandsbebauung (HNr. 1 – 4) ergibt, städtebaulich verträglich auf die geplante Neubebauung überführt. Die festgesetzte Bauoberkante von 16,0 m und die Traufhöhenbegrenzung auf 11,6 m (ü. NHN) lassen einen zweigeschossigen Baukörper mit einem steil geneigten Satteldach zu; die Maße ordnen sich dem Wohnhaus Ballastweg Nr. 1 unter, das nach den Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates als Beurteilungsgrundlage für die geplante Ergänzungsbebauung herangezogen wird. Die darüber hinaus für einzelne Abschnitte mit 8,7 m (ü. NHN) festgesetzte Bauoberkante bewirkt hier eine Beschränkung auf eingeschossige Gebäudeteile. Mit der Festsetzung wird die erwünschte Kleinteiligkeit des Baukörpers gewährleistet; das Höhenmaß orientiert sich an der Brüstungshöhe der zweiten Geschossebene und lässt hier z.B. die Ausbildung von Terrassen zu.

Das Baugebiet WA 2 ist für eine Mehrfamilienhaus-Bebauung vorgesehen. Hier folgt die Bauhöhenfestsetzung in besonderem Maße den Erkenntnissen aus der Mehrfachbeauftragung und den dazu formulierten Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates^{5,6}. Danach sind 2 Geschosse plus ein ausgebautes, geneigtes Dach als angemessen zur Erreichung einer homogenen Situation in Fortsetzung der östlichen Bestandsbebauung anzusehen; die vorgeschlagene Ausbildung von Giebeln wurde als architektonisches Thema für den Standort befürwortet. Dem entsprechend wird im WA 2 ebenfalls eine Traufhöhe von max. 11,6 m (ü. NHN) festgesetzt. Dieses Maß liegt etwa 1 m unterhalb der empfohlenen Referenzhöhe am Wohnhaus Ballastweg Nr. 1 (12,54 m). Zur Gewährleistung des angestrebten 2-geschossigen Erscheinungsbildes an der stadtbildwirksamen Uferkante des Plangebietes ist diese Höhenbeschränkung gleichwohl erforderlich. Um unter Einhaltung dieses Maßes gleichzeitig eine Umsetzung des Giebelthemas zu ermöglichen, wird in der Textfestsetzung 1.2.2 zusätzlich klargestellt, dass bei Fehlen einer klassischen Trauflinie die Traufhöhe am Fußpunkt der Ortsganglinie des Giebels zu bestimmen ist. Die für das Gebiet WA 2 festgesetzte Bauoberkante (Firsthöhe) von 18,0 m (ü. NHN) entspricht annähernd der Referenzhöhe von 17,58 m; die geringfügige Abweichung ist städtebaulich nicht relevant. Vielmehr soll hier vorrangig der angestrebten Dachausbildung Rechnung getragen werden, die eine vergleichbare Neigung wie die Bestandsbebauung ermöglicht und damit ausreichend Raum für eine weitere Ausformung des Giebelthemas lässt (s.o.).

Die Bauhöhenfestsetzungen für das in zweiter Reihe gelegene Baugebiet WA 3 lassen mit einer Traufhöhe zwischen 8,0 und 11,0 m und einer Gebäudeoberkante (Firsthöhe) von ca. 14 m (ü. NHN) eine moderne, maximal 2-geschossige Stadthaus-Bebauung zu. Die Festsetzung folgt ebenfalls den Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates für die Bebauung in der zweiten Reihe.

Zur Begrenzung der Nutzungsintensität wird als weitere Bauhöhenregelung für alle Baugebiete dieses B-Plans die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses auf max. 4,2 m (ü. NHN) beschränkt (TF 1.3.3).

Eng verbunden mit dem Maß der Nutzung und der Bauhöhenentwicklung ist die gestalterisch initiierte Festsetzung von Dachneigungen. Wegen der Ortsbildwirkung soll eine homogene Fortentwicklung der Uferbebauung auch bzgl. der Dachlandschaft gewährleistet werden. Dazu wird die weiträumige Prägung der Umgebungsbebauung durch verschieden stark geneigte Dächer unterschiedlichster Formen durch Vorgabe unterschiedlicher Dachneigungen und damit gleichzeitig durch Ausschluss von Flachdächern in den Bebauungsplan überführt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohnungszahl

In dem Plangebiet soll eine offene Bauweise vorgesehen werden.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen in Form von kleinen Einzelbaufenstern wird gewährleistet, dass die kleinteilige offene Baustruktur der am Ballastweg vorhandenen Bebauung bruchlos fortgeführt wird und die künftige Baukörperanordnung standörtlich vorbestimmt ist. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben über Abstandsflächen sind anzuwenden; davon abweichende gebietsspezifische Festsetzungen werden nicht getroffen.

Die Festsetzungen des B-Plans entsprechen damit vollständig einer offenen Bauweise i.S.v. § 22 (2) BauNVO.

Die überbaubaren Flächen werden nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB allgemein durch Baugrenzen vorgegeben (vgl. § 23 (3) BauNVO). In Fortsetzung der Bestandsbebauung werden dabei die straßenseitigen Baufluchten beidseitig des Ballastweges aufgenommen. Zur Uferseite wird die stadtbildwirksame Kante des Plangebietes maßgeblich durch den fortbestehenden, ca. 10 m breiten Gehölzstreifen mit diversem Altbaumbestand bestimmt. Die zugelassene Neubebauung liegt dahinter in einem Abstand von ca. 16 .. 20 m zur öffentlichen Uferpromenade (zum Vergleich: Ballastweg Nr. 1, 2 – 15 .. 20 m).

Zur Vermeidung einer mit der Festsetzung nicht beabsichtigten unverhältnismäßigen Starrheit der zu entwickelnden Raumkannte wird mit der TF 2.1 eine Lockerung vorgesehen, die ein Übertreten der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (Balkone, Veranden, Erker, Vordächer) sowie für angebaute, ebenerdige Terrassen erlaubt, die bei Wohnbebauungen typischerweise vorkommen. Damit werden Variationsmöglichkeiten im individuellen Entwurf der künftigen Wohnhäuser eröffnet, die eine wünschenswerte Plastizität der Gebäudefassaden ermöglichen und befördern. Im Wurzelschutzbereich zu erhaltender Bäume finden die genannten Variationsmöglichkeiten keine Anwendung (vgl. TF 3.2).

Bei der Festsetzung der südlichen Baugrenze im WA 1 wurde ein Versatz um 0,5 m berücksichtigt. Er dient der Gewährleistung eines ausreichenden Wurzelschutzes für zwei zu erhaltende Blutbuchen südöstlich des Baufensters.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet WA 2 wird nach den Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates eine fächerförmige Anordnung der Einzelbaukörper weiterverfolgt, um für die Mehrzahl der künftigen Wohnungen – auch in der 2. Reihe (WA 3) – vorteilhafte Blickbeziehungen auf den Stadthafen und die Altstadt zu ermöglichen.

Außerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen sowie Garagen und Carports zugelassen werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird dieses Entscheidungsermessen mit der TF 2.3 dahingehend eingeschränkt, dass im Vorgartenbereich beidseitig der festgesetzten Planstraße und auf den Grundstücksflächen der Baugebiete WA 1, 2, die jenseits der rückwärtigen (südlichen) Bauflucht zur Uferpromenade weisen, Nebengebäude unzulässig sind. Die Festsetzung dient der Verlässlichkeit der Grundstücksnutzungen im nachbarschaftlichen Austauschverhältnis und der Ortsbildgestaltung im Hinblick auf die Sicherung einer geordneten Ansicht der Uferseite.

Darüber hinaus sollen zur Sicherung der Freiraumqualität oberirdische Parkieranlagen auf dezentrale, den Baugrundstücken zuzuordnende Einzelflächen beschränkt bleiben und das Gros in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dazu werden im Baugebiet WA 2 zwei Flächen für Tiefgaragen festgesetzt, durch die das Baugrundstück jeweils unterbaut werden darf. Im gleichen Zuge werden durch TF 2.2.1, 2.2.2 die oberirdisch zulässigen Stellplätze und Garagen nach Umfang und Standort so beschränkt, dass für den Nachweis der gemäß Stellplatzsatzung⁷ geforderten Mindestanzahl die Errichtung mindestens einer Tiefgarage mit mind. 16 Stellplätzen unabdingbar wird. Soweit insbesondere für das Baugebiet WA 2 eine über das bauordnungsrechtliche Mindestmaß hinausgehende Stellplatzversorgung umgesetzt werden soll, erfordert dies die Errichtung einer zweiten Tiefgarage. Denn eine „Ausweichmöglichkeit“ auf Flächen des Gebietes WA 3 wird durch Beschränkung des Baugebietes WA 3 auf den eigenen Stellplatzbedarf vermieden (TF 2.2.2).

Dieses Festsetzungskonstrukt schränkt das Entscheidungsermessen nach § 23 (5) BauNVO zusätzlich auch bei der Zulassung von Stellplätzen/Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein. Gleichzeitig bewirkt es eine Verpflichtung zur Errichtung mind. einer Tiefgarage unter den beiden östlichen Baufenstern des WA 2 und lässt gleichzeitig die „freiwillige“ Errichtung einer weiteren Tiefgarage unter dem westlichen Baufenster in Abhängigkeit von individuellen Bedarfsanforderungen offen. Die erhebliche Bindungswirkung der Festsetzung wird mit der Gewährleistung einer hohen Freiraumqualität gerechtfertigt, ist aber insbesondere auch durch die ausgewiesene Lage- und Standortgunst des Bauplatzes begründet. Denn die hieraus abzuleitende besondere Wohnqualität gewährleistet die Angemessenheit der Festsetzung im Verhältnis zu dem individuellen Kostenmehraufwand einer Tiefgarage.

Bei der Flächenbemessung für ebenerdige und TGa-Stellplätze wurden die zugelassenen Wohnungszahlen berücksichtigt (s.u.) und danach ein Gesamtbedarf von vsl. 45 notwendigen Stellplätzen ermittelt. Die Festsetzungen gehen von einer jwls. auf das Baugrundstück bezogenen Stellplatzausstattung aus. Für die Baugebiete WA 1 und WA 3 wird durch Festsetzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze und Zulassung von Garagen eine ebenerdige, dezentrale Stellplatzversorgung im Verhältnis 2 Stpl./WE planungsrechtlich gewährleistet. Für das Baugebiet WA 2 steht für nachzuweisende 24 notwendige Stellplätze (1 Stpl./WE) nur die festgesetzte östliche Tiefgaragenfläche für max. 18 Pkw-Stellplätze sowie eine Fläche für max. 8 weitere ebenerdige Stellplätze am westlichen Ende der Planstraße zur Verfügung. Damit ist die Mindestausstattung des Gebietes gesichert. Eine weitere Tief-

⁷ Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 11.10.2017, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 22 v. 15.11.2017

garagenfläche für 8 .. 10 zusätzliche Pkw-Stellplätze ist unterhalb des westlichen Baufens-
ters verfügbar. Diese Fläche soll eine über den Mindestbedarf hinausgehende Stellplatzver-
sorgung planungsrechtlich ermöglichen. Sie dient der Gewährleistung eines angemessenen
Nutzungskomforts und trägt insoweit der besonderen Standortqualität angemessen Rech-
nung.

Wohnungszahl:

Um einem übermäßigen Nutzungsdruck auf öffentliche und private Freiflächen vorzubeugen
und die Leistungsfähigkeitsgrenzen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu be-
rücksichtigen, wird die zulässige Wohnungszahl gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt.

Für die Baugebiete WA 1 und 3, die mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollen (WA 3:
auch z.B. Doppelhäuser oder kleine 2-Familienhäuser), werden höchstens zwei Wohnungen
je Wohngebäude zugelassen. Die zugelassene Wohnungszahl wahrt dabei den Grundsatz
der Verhältnismäßigkeit und berücksichtigt gleichermaßen das Interesse der plangebenden
HRO an einer Begrenzung der Besiedlungsdichte des Gebietes und das Interesse der künf-
tigen Bauherren an einer freizügigen Gebäudenutzung, die z.B. die Integration einer Einlie-
gerwohnung ermöglicht. Das Baugebiet WA 2 wird auf max. 24 Wohnungen beschränkt. Un-
ter Berücksichtigung der zugelassenen Geschossflächen und der Standortlage wird bei Aus-
schöpfung der Festsetzung eine durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m² erreicht.
Damit ist im gesamten Plangebiet von max. 34 Wohneinheiten auszugehen.

Bebauungsvorbehalt im Gewässerschutzstreifen:

Die Baugebiete WA 1 und WA 2 liegen teilweise im Gewässerschutzstreifen nach § 29
NatSchAG M-V, in dem bauliche Anlagen i.d.R. nicht errichtet oder wesentlich geändert wer-
den dürfen. Entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans über die zugelassene
Nutzung und die überbaubaren Flächen hat die Naturschutzbehörde im Aufstellungsverfahren
eine Ausnahme nach § 29 (3) NatSchAG M-V erteilt (Schr. v. ...).

3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Gehlsheimer Straße und den Ballastweg, die als Anliegerstraßen fungieren und über ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven zur Aufnahme des Zusatzverkehrs der zugelassenen max. 34 Wohnungen des Plangebietes verfügen. Nach den methodischen Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (FGSV, 2006) wurde für das Plangebiet ein Quell- und Zielverkehrsaufkommen von ca. 150 Kfz/d ermittelt. D.h. die Belegung des Südabschnitts der Gehlsheimer Straße und des Ballastweges erhöht sich unter Berücksichtigung der zusätzlichen Bebauung um ca. 16 Kfz (Summe Zu- und Abfahrt) in der Spitzenstunde. Für die Beurteilung der Verkehrsqualität im Kreuzungsbereich Fährstraße / Gehlsheimer Str. wurde auf eine vorliegende Verkehrsuntersuchung zu der in Gehlsdorf geplanten neuen Erschließungsstrasse Rostocker Straße/Melkweg zurückgegriffen. Dort wurde für den ‚Prognose 0 – Fall‘ (Vergleichsfall ohne die gepl. Ortsumgehung Gehlsdorf = ungünstigste Plansituation) in der Nachmittagsspitze die Verkehrsqualität B (Wartezeiten < 20 s) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (FGSV, 2015) nachgewiesen. Auch im Verlauf der Gehlsheimer Straße und des Ballastweges entstehen aufgrund des planbedingten Zusatzverkehrs keine erheblichen Auswirkungen.

Dazu wurden auch die Geräuschemissionen geprüft. Entlang des Ballastweges und der Gehlsheimer Straße (Südabschnitt) ist eine planbedingte Erhöhung der verkehrsinduzierten Geräuschpegel um maximal 2,5/2,3 dB(A) bzw. um 1,2/1,0 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Dabei werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags und nachts weiterhin unterschritten.

Verkehrsflächen:

Zur Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes ist der Ballastweg entsprechend zu verlängern und mit einer Wendeanlage auszubauen. Der Verkehr soll weiterhin im Trennprinzip mit separater Fußgängerführung abgewickelt werden. Für einen regelkonformen und sicheren Ausbau der Straße wird unter der Planzeichnung eine empfohlene Querschnittsaufteilung dargestellt (Fahrbahn: 5,0 m / Gehweg: 2,5 m), die die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs sowie die Flächenanforderungen kommunaler Dienste (Müllentsorgung, Rettungsfahrzeuge) berücksichtigt.

Dem entsprechend wird im B-Plan eine 8,5 m breite Verkehrsfläche festgesetzt und mit einem einseitigen Wendehammer abgeschlossen, der den Flächenanforderungen für ein 3-achsiges Müllfahrzeug entspricht (RASt 06, Bild 57). Die Verkehrsflächenfestsetzung beschränkt sich dabei auf die zum Wenden notwendigen Flächen. Entsprechend den bereits weiterführenden Planungsüberlegungen soll der Bereich der Wendeanlage zu einer kleinen, gebietsbezogenen Platzfläche ausgestaltet werden. Im Rahmen der zugelassenen Grundflächenzahlen ist dabei ein Rückgriff auf angrenzende WA-Flächen unbedenklich.

Am westlichen Abschluss des bestehenden Ballastweges befindet sich ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Ahornbaum, dessen Erhaltungsfähigkeit langfristig nicht gewährleistet ist, weil die Baumscheibe von der Fahrbahn und dem Gehweg des Ballastweges sowie durch eine mit Rasengitter befestigte Zufahrt des Wohngrundstücks Ballastweg 4 großteils überbaut ist. Im Planverfahren wurde geprüft, ob bei der geplanten Erneuerung der Verkehrsanlagen eine Verbesserung der Standortbedingungen durch eine Fahrbahn- und Gehwegeinengung bewirkt werden kann. Wegen der hier zu erhaltenden Grundstückszufahrt kann jedoch gleichwohl keine Freilegung einer unversiegelten Baumscheibe erreicht werden. Die Naturschutzbehörde hat deshalb für den Baum eine Fällgenehmigung und in diesem Zusammenhang eine Ausnahme nach § 18 Abs. (3) Nr. 1 NatSchAG MV in Aussicht gestellt (Schr. v. 08.03.2019). Als Ersatz sind 2 Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2 Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm

(gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die Fällgenehmigung und die Ausnahme sind im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Straßenerneuerung zu beantragen. Der dabei zu erwartende Ersatzbedarf wurde als nachrichtliche Übernahme nach den Hinweisen der Naturschutzbehörde und den Vorschriften des Baumschutzkompensationserlasses im B-Plan festgesetzt (TF 3.6).

Der vorhandene Abschnitt des Ballastweges soll weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche fungieren. Unter Berücksichtigung der o.g. Ausbauempfehlung wird in diesem Straßenabschnitt ein ca. 1,5 m breiter Streifen des bestehenden Straßengrundstücks (Flst. 407/1) nicht für verkehrliche Zwecke benötigt und kann den angrenzenden privaten Grundstücksnutzungen zugeordnet werden.

Die im B-Plan festgesetzte Verlängerung des Ballastweges (Planstraße) ist als private Verkehrsfläche konzipiert. Eine private Verkehrsfläche ist aufgrund der geringen Wohnungszahl für die Erschließung der zugelassenen Ergänzungsbebauung ausreichend. Sie ist für den Nachweis der gesicherten Erschließung gem. § 30 (1) BauGB zeitlich entsprechend den Umsetzungsvorstellungen der geplanten Bebauung herzustellen.

Die fortbestehenden gartenbaulich genutzten Flächen, die nördlich an das Plangebiet angrenzen, werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen angeschlossen, das in einer Breite von 3,25 m im B-Plan festgesetzt ist. Die dadurch gesicherte Fläche ist für eine private Zufahrt zu dem Gartenbaubetrieb ausreichend bemessen und genügt den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Mindestbreite 3 m). Die Festsetzung sichert dauerhaft eine Freihaltung der Flächen von konkurrierenden Nutzungen, entfaltet jedoch nicht die Wirkung einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt i.S.v. § 4 (2) LBauO M-V. Hierfür ist zu gg. Zt. eine entsprechende Grunddienstbarkeit gegenüber der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

Ruhender Verkehr:

Im Aufstellungsverfahren wurden die aufgrund der Planung entstehenden Erfordernisse für den ruhenden Verkehr geprüft. Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zur Unterbringung ausreichender privater Pkw-Stellplätze. Der private Stellplatzbedarf wurde dazu nach den Mindestvorgaben der Stellplatzsatzung ermittelt und sodann standortkonkret festgesetzt (vgl. Pkt. 3.3). Die oberirdisch zulässigen Stellplätze werden dabei nach Anzahl und Lage so beschränkt, dass zur Unterbringung des Gesamt-Stellplatzbedarfs für die im Baugebiet WA 2 vorgesehenen Mehrfamilienhäuser die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich wird. Angesichts der besonderen Qualitätsmerkmale des Standortes ist darüber hinaus mit einer über den Mindestbedarf hinausgehenden Stellplatznachfrage zu rechnen. Diese zusätzliche Nachfrage kann wegen der oberirdisch festgesetzten Zulassungsbeschränkungen ebenfalls nur in einer (zweiten) Tiefgarage gedeckt werden.

Lkw-Stellplätze sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig (vgl. § 12 (2, 3) BauNVO).

Unter Berücksichtigung der bestehenden ÖPNV-Bedienung des Plangebietes und der vergleichsweise dezentralen Standortlage sowie zur Klarstellung der Mindestanforderungen an die Stellplatzausstattung beim genehmigungsfreien Bauen wird abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung HRO v. 11.10.2017 mindestens ein Stellplatz je Wohnung nach § 86 (1) LBauO M-V festgesetzt (TF 4.1).

Die Bemessung einer ausreichenden Anzahl von Parkständen für den Besucher- und Dienstleistungsverkehr erfolgt nach durchschnittlichen Ausstattungsstandards, die das Amt für Verkehrsanlagen für allgemeine Wohngebiete in Anlehnung an den privaten Stellplatzbedarf anstrebt. Für das Plangebiet ist danach von einem Bedarf von 5 - 6 Parkständen auszugehen. Diese Anzahl kann im Straßenraum der privaten Verkehrsfläche untergebracht werden, die mit einer empfohlenen Regelbreite der Fahrbahn von 5,0 m hierfür ausreichend dimensioniert ist.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Wasserversorgung

Zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist die Versorgungsleitung DN 100 (Grauguss) im Ballastweg zu verlängern.

3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschatzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Aus der einschlägigen Richtlinie TRW 405 ergibt sich nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h, die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Über Hydranten kann aus der o.a. Trinkwasserleitung Löschwasser in einer Kapazität von 24 m³/h entnommen werden. Der Fehlbedarf kann der Unterwarnow entnommen werden, die hier in einer Entfernung von ca. 20 m zum Plangebiet als unabhängige LöWa-Entnahmestelle zur Verfügung steht.

3.5.3 Abwasserableitung

Das Plangebiet ist an den Schmutzwassersammler DN 200 im Ballastweg anzuschließen. Die Sohlentiefe des bestehenden Endschatzes im Ballastweg (S08960420) liegt bei 2,37 m ü. NHN). Gegenüber dem Ballastweg fällt das Gelände des Plangebietes zum westlichen Ende der Planstraße von ca. 4,1 m NHN auf ca. 3,2 m NHN ab. Für eine Entwässerung im Freigefälle wird am westlichen Ende der Planstraße eine Sohlentiefe von ca. 2,8 m NHN benötigt (entspricht zzt. ca 0,4 m unter GOK). Zur Gewährleistung ausreichender Überdeckungshöhen ist die Planstraße deshalb gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände um bis zu 0,8 m erhöht anzulegen. Ist dies nicht möglich oder nicht beabsichtigt, ist ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich. Bei der Festsetzung der zulässigen Bauhöhen wurde deshalb von einem Straßenniveau von 4,0 m ü. NHN und einer geringfügig höher liegenden Fußbodenoberkante (EG) der angrenzend zugelassenen Bebauung ausgegangen (vgl.Pkt.3.2). In diesem Fall kann das Plangebiet im Freigefälle und mit den erforderlichen Mindestüberdeckungen an den bestehenden Schmutzwasserkanal Ballastweg angeschlossen werden. Die Höhenlage von mind. 4,0 m ü. NHN entspricht etwa dem Höhenniveau des bestehenden Ballastweges und liegt ca. 0,2 .. 0,8 m über dem natürlichen Geländeniveau im Bereich der Planstraße und der beidseitig angrenzenden Flächen (WA 1 – 3).

Die Regenwasserableitung von den Baugrundstücken (unbelastetes Oberflächenwasser) und der Planstraße kann über das im Plangebiet bestehende Drainagesystem mit Auslauf in die Warnow fortgeführt werden.

Der öffentliche Abschnitt des Ballastweges ist zzt. provisorisch an dieses private Entwässerungssystem angeschlossen. Bei einer Erneuerung ist die Regenentwässerung des Ballastweges an die Gehlsheimer Straße (Sammler DN 300) anzuschließen. Voraussichtlich wird dabei eine Einleitbegrenzung oder eine Dimensionsvergrößerung bis zum Auslauf in die Warnow notwendig.

Bei Änderungserfordernissen an den bestehenden Auslaufbauwerken ist der strom- und schiffartpolizeiliche Genehmigungsvorbehalt nach § 31 WaStrG zu beachten.

3.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG. Das im Plangebiet neu aufzubauende Versorgungsnetz ist an die vorhandenen Anlagen anzuschließen.

3.5.5 Straßenbeleuchtung

Das Erfordernis und der Umfang einer Straßenbeleuchtungsanlage ergeben sich aus der allgemeinen Straßenverkehrssicherungspflicht.

Nach der ständigen Rechtsprechung besteht eine Straßenbeleuchtungspflicht grundsätzlich nur für wichtige ortsinnere Straßen und bei konkreten Gefahrenstellen im Zuge nicht verkehrswichtiger Straßen. Die Anforderungen an ortsfeste Straßenbeleuchtungen sind in der EU-Norm DIN EN 13 201 Teil 2-4 "Verkehrsbeleuchtung" geregelt.

Auf eine an die Erfordernisse des Artenschutzes angepasste Wahl der Lichtquellen/Leuchtmittel wird hingewiesen (vgl. TF 3.5)

3.5.6 Erdgasversorgung, Fernwärmeversorgung

Es besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Gas-Mitteldruckleitung in der Gehlsheimer Straße. Dabei ist klarzustellen, dass diese Form der Energieversorgung allein nicht ausreicht, um die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu erfüllen. Denn auf Vorhabenebene ist hierfür neben der energetische Qualität der Gebäude insbesondere der Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäude nachzuweisen.

Um die Erreichung der Anforderungen des GEG vorhabenunabhängig zu gewährleisten, erwägt die Stadt das Satzungsgebiet der Fernwärmesatzung entsprechend zu erweitern. Dazu prüft die SWRAG zzt. das Potenzial für einen Ausbau der Fernwärmeversorgung im Bereich Gehlsdorf.

3.5.7 Anlagen der Telekommunikation

Das Plangebiet ist zzt. nicht an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Im Zuge der Realisierung der Planstraße ist das Telekommunikationsnetz zur Versorgung der neuen Wohnbebauung zu ergänzen.

3.5.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Abfallsatzung - AbfS). Entsprechend § 5 Abs. 2 (KrW-/AbfG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

Bei der Planung und Erschließung der Baugebiete ist zu gewährleisten, dass für alle Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgt.

Die Bemessung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets gewährleistet, dass Müllfahrzeuge entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Vorschriften ungehindert verkehren können.

3.6 Grünordnung

In den westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes bestehen wertvolle Grünstrukturen mit einer Vielzahl von geschützten Bäumen (sh. Baumkartierung zu diesem B-Plan¹).

Der zusammenhängende Großgrünbestand in den westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes ist nach den Vorgaben des § 18 NatSchAG M-V bzw. nach § 2 der Baumschutzsatzung der HRO zu erhalten. Die Erhaltungsvorschrift wird gem. § 9 (6) BauGB als flächiges Erhaltungsgebot nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Über die gesetzliche Erhaltungsvorschrift hinaus soll eine nachhaltige Reproduktion dieser Bestände dauerhaft gesichert werden. Das Erhaltungsgebot wird deshalb zusätzlich als planerische Erhaltungsvorschrift nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB geregelt und mit einer Festsetzung zum Ersatz abgängiger Bäume gesichert (TF 3.1). Außerhalb dieser zusammenhängenden Bereiche besteht für 2 Blutbuchen im Baugebiet WA 1 neben dem gesetzlichen Schutzstatus eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Sie werden als zu erhaltende Einzelbäume im B-Plan festgesetzt. Wegen der nordwestlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wurde besonders geprüft, ob durch die zugelassene Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung der Bäume zu erwarten ist. Nach gutachterlicher Beurteilung^{3, 4} können beide Bäume aufgrund ihrer Ausbildung und der voll gegebenen Bruch- und Standsicherheit langfristig erhalten werden; eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, weil der Wurzelschutzbereich unberührt bleibt und gem. TF 3.3 zu schützen ist. Damit auch in der Bauphase ausreichend Raum z.B. für Baugruben / Rüstungen ohne Eingriffe in den Wurzelschutzbereich zur Verfügung steht, wurde die Baugrenze entsprechend den Empfehlungen des IfB Institut für Baumpflege GmbH & Co. KG⁴ außerdem mit einem Abstand von ≥ 1 m zum Wurzelschutzbereich festgesetzt. Der erforderliche Schutzabstand wird dabei durch einen Versatz der südlichen Baugrenze um 0,5 m erreicht (vg. Pkt. 3.3). Dadurch wird eine grundsätzliche Verschiebung des gesamten Baufensters als Alternativlösung vermieden, die zum Verlust eines alten Zierapfels (Baumkataster Nr. 04) und zur Überplanung eines Teils des alten Wegenetzes geführt hätte.

Zur Gewährleistung des gesetzlichen Baumschutzes im Plangebiet wird durch Festsetzung klargestellt, dass der Wurzelschutzbereich aller zu erhaltenden Bäumen (Kronenprojektionsfläche zzgl. 1,5 m) von Aufschüttungen und baul. Anlagen freizuhalten ist und bei Baumaßnahmen durch einen Bauzaun entsprechend DIN 18920 zu sichern ist (TF 3.2).

Im Gehwegbereich am westlichen Ende des bestehenden Ballastweges befindet sich ein Ahorn, der ebenfalls nach § 18 NatSchAG M-V geschützt ist. Von einer nachrichtlichen Übernahme des Schutzstatus wird im Plan jedoch abgesehen. Die Standortbedingungen sind durch die bis an den Stamm heranreichenden Flächenbefestigungen des Ballastweges stark eingeschränkt. Die Prüfung im Aufstellungsverfahren ergab, dass auch bei einer Erneuerung der Verkehrsanlagen keine Verbesserung der Wuchsbedingungen erreicht werden kann und die Erhaltung des Baumes langfristig nicht gesichert ist. Die Naturschutzbehörde hat deshalb eine Fällgenehmigung und in diesem Zusammenhang eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 (3) NatSchAG M-V mit Anordnung entsprechender Ersatzpflanzungen in Aussicht gestellt (vgl. Pkt. 3.4).

Der Grünstreifen mit einem privaten Promenadenweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll auch nach Herstellung der dahinter zugelassenen Wohnbebauung zur Prägung der Uferansicht von Gehlsdorf beitragen. Die Charakteristik als vergleichsweise dichte grüne Kulisse wird hier neben den vorhandenen Bäumen auch wesentlich durch bestehende Sträucher verursacht. Zur Erhaltung der Qualität dieses Grünstreifens und seiner positiven Ortsbildwirkung werden die Sträucher deshalb aus grünordnerisch-planerischen Erwägungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB in das o.g. Erhaltungsgebot einbezogen.

Für weitergehende grünordnerische Regelungen besteht aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des bereits hohen Anteils bestehender Grünstrukturen kein Erfordernis. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V und nach der Grünflächengestaltungssatzung der HRO geregelt, so dass für die Baugebiete des B-Plans mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Stadtgebietes.

Zur Klarstellung wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass neben der Grünflächengestaltungssatzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch die Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (Spielplatzsatzung) vom 12.12.2001, die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001 und der gesetzliche Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten sind. Sollen Baumfällungen vorgenommen werden, so sind diese ordnungsgemäß bei der Hansestadt Rostock zu beantragen und gemäß § 5 der Baumschutzsatzung bzw. gem. Baumschutzkompensationserlaß M-V auszugleichen.

Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Die naturschutzrechtlichen Anforderungen zum Artenschutz (§§ 44 bis 47 BNatSchG) sind im Bebauungsplan unabhängig von den Vorschriften über die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu beachten. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind der planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Die Artenschutzvorschriften betreffen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden, eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG, wenn vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) geregelt werden und dadurch die ökologische Funktion der planbetroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte einer geschützten Art im Planumfeld weiterhin erfüllt ist.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote ggf. erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Dazu wurde für diesen Bebauungsplan ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet². Er basiert entsprechend den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde v. 13.02.2018 auf einer Kartierung der Brutvogelfauna, der Fledermäuse und der Amphibien als planungsrelevante Artengruppen. Eine Erhebung zu weiteren Artengruppen war nicht erforderlich, weil die im Plangebiet vorhandenen Biotope hierfür keine ausreichende Lebensraumeignung aufweisen und insoweit ein Beeinträchtigungspotenzial i.S.d. Artenschutzrechts nicht besteht.

Fledermäuse:

Im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich des B-Plans und nördlich angrenzender Freiraum) wurden im Untersuchungszeitraum 6 der in M-V vorkommenden Fledermausarten während regelmäßiger (bzw. teilweise sporadischer) Jagdaktivitäten beobachtet. Im Untersuchungsgebiet konnten jedoch weder im Gehölzbestand noch in dem diesbezüglich untersuchten Technikgebäude der Gärtnerei FM-Quartiere kartiert werden.

Verdachtsmomente auf genutzte Quartiere in den großen Altbäumen der Randbereiche des Plangebietes fanden bei entsprechenden Nachprüfungen keine Bestätigung. Einschränkend wird jedoch festgestellt, dass in den oberen Stammbereichen ein Quartierpotenzial zu vermuten ist, diese innerhalb der Vegetationsperiode jedoch schlecht einsehbar gewesen sind. Potenzielle Quartierhöhlen wurden an einigen Obstbäumen im Plangebiet gefunden, ein Besatz konnte jedoch im Kartierzeitraum nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet stellt für die Artengruppe danach ein Jagd- und Nahrungshabitat dar. Strukturen mit erhöhter Aktivität liegen vor allem an den Grenzen zum umgebenden Altbaumbestand. Hochwertige Nahrungshabitate finden sich auch außerhalb direkt südlich des Plangebietes am Ufer der Warnow.

Als artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung einer erheblichen Verschlechterung der Lebensraumbedingungen der örtlichen FM-Population sind

- 1) Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb Brutzeit/Nutzung Zwischenquartier bzw. Tagesverstecke zuzulassen und
- 2) den Erhalt der umlaufenden Altholzbestände als Nahrungshabitat und Quartierangebot zu sichern.

Amphibien:

Eine Beurteilung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum bzw. Wanderkorridor von Amphibien erfolgte mit Schwerpunkt auf den Bereich geeigneter Strukturen wie dem Kleingewässer und der umlaufenden Gehölzstrukturen nördlich des B-Plangebietes. Ruf- und Sichtnachweise konnten für die Arten Erdkröte (*Bufo bufo*), Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) und Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) erbracht werden. Von den Arten des Anhangs IV der FFH-RL wurden keine im Plangebiet erfasst.

Sporadische Amphibienwanderungen der Erdkröte konnten Anfang April im Umfeld des Plangebietes beobachtet werden. Potenziell erfolgte die Hauptwanderung von Erdkröten aus angrenzenden Gehölzstrukturen und Hausgärten in das vorhandene Kleingewässer und Gartenteiche in der Nachbarschaft. Im Ergebnis der Kartierungen wurde das Gewässer im nördlichen Gärtnereigelände als Laichhabitat der Erdkröte und des Teichfroschs erfasst. Nachweise für eine Reproduktion des Teichmolches konnten nicht erbracht werden. Die das Plangebiet umlaufenden Gehölze dienen den nachgewiesenen Arten als Sommer- und Winterlebensraum.

Aufgrund des Bauvorhabens sind keine projektbedingten Beeinträchtigungen des Kleingewässers zu erwarten. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Funktion des Gewässers als Laichhabitat und der Altbaumbestände in den Randbereichen als Sommer- und Winterlebensräume. Der Altbaumbestand ist in den Planfestsetzungen zur Erhaltung vorgesehen; das Kleingewässer außerhalb des B-Planbereichs ist keinen planbedingten Veränderungen unterworfen. Als artspezifische Maßnahme sind das baubedingte Tötungsrisiko und sonstige Beeinträchtigungen wandernder Amphibien zu verhindern. Als Vermeidungsmaßnahme ist dafür

- 3) das Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes um den Baubereich als Leiteinrichtung erforderlich und über den Zeitraum der Erschließungsarbeiten (Erd- und Tiefbauarbeiten) vorzuhalten, wenn diese im Zeitraum der Wanderungsaktivitäten von Amphibien vom 05. März bis 15. Mai liegen. Soweit die mobilen Leiteinrichtungen eine Riegelwirkung auf der potenziellen Wanderungsrouten entfalten (Erschließung südlicher Plangebietsteil), sind zusätzlich Fangeimer zu stellen und täglich durch Fachpersonal abzusammeln.

Als weitere artspezifische Maßnahme wird darüber hinaus eine Optimierung der Zugangsmöglichkeiten für Amphibien zu dem nördlichen Kleingewässer empfohlen. Dazu kommt eine

Verbreiterung der südlich bereits angelegten Ausstiegshilfe und ggf. die Einrichtung einer weiteren Ausstiegshilfe im Osten des Kleingewässers in Betracht. Die Böschung sollte dabei möglichst flach an die Uferlinie angeglichen werden. Diese Maßnahmeempfehlung des Gutachters berührt jedoch nicht die Vollzugsfähigkeit des B-Plans. Denn sie ergibt sich nicht als Folge bau-, anlage- oder betriebsbezogener Wirkfaktoren der Planung, sondern dient planungsunabhängig der allgemeinen Verbesserung der Lebensraumbedingungen des Kleingewässers für Amphibien.

Brutvögel:

Insgesamt konnten 23 Brutvogelarten im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld nachgewiesen werden. Arten mit mehrjährig genutzten Niststätten wurden nicht festgestellt. In dem nordöstlichen Technikgebäude (WA 5) mit angrenzendem Schleppdach wurden Niststätten von Amsel und Zaunkönig nachgewiesen. Aus der Revierverteilung ist ersichtlich, dass sich die Vorkommen von Brutvögeln auf die strukturreichen Randbiotop (Ökotonen) konzentrieren. Die gärtnerisch genutzten Flächen des Plangebietes erwiesen sich als wesentlich artenärmer.

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Baum- und Gebüschbrüter sind gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt. Sie sind in M-V weitestgehend verbreitet und nicht gefährdet. Sie sind u.a. in Siedlungsräumen mit gut strukturierten Baum- und Gebüschbeständen verbreitet; die Nester werden jährlich neu angelegt. Als artspezifische Maßnahme ist ein baubedingtes Tötungs-, Störungs- und Schädigungsrisiko § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 BNatSchG auszuschließen.

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Nischen- und Höhlenbrüter sind ebenfalls gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt. Sie sind in M-V ebenfalls weitestgehend verbreitet und nicht gefährdet. Es handelt es sich dabei um typische Brutvögel für den siedlungsnahen Bereich in Baumhöhlen älterer oder kranker Bäume sowie auch in Nistkästen und anderen künstlichen Nistmöglichkeiten. Die Nester dieser Brutvögel werden jährlich neu angelegt. Als artspezifische Maßnahme ist gleichermaßen ein baubedingtes Tötungs-, Störungs- und Schädigungsrisiko § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 BNatSchG auszuschließen.

Dazu sind für beide der vg. Brutvogel-Gruppen

- Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb Brutzeit bzw. der Nutzung von Zwischenquartieren bzw. Tagesverstecke zuzulassen. (Die Maßnahme wurde bereits angeführt – s.o. Maßnahmeerfordernis 1)

Maßnahmeerfordernis 1): TF 3.4 - zeitliche Beschränkung für Maßnahmen der Baufeldfreimachung

Maßnahmeerfordernis 2): Planzeichnung – Festsetzung der umlaufenden Altholzbestände als Grünfläche mit Erhaltungsgebot für Bäume bzw. für Bäume und Sträucher

Maßnahmeerfordernis 3): TF 3.3 - Aufstellen eines temporären Amphibienschutzzaunes

Die unter Nr. 3.3 festgesetzte Maßnahme (Amphibienschutz) ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) unaufgefordert vorzulegen.

Als weitere Vorsorgemaßnahme zur Vorbeugung von Verbotstatbeständen im Zusammenhang mit möglichen anlagebedingten Beeinträchtigungen für Insekten- und Fledermausarten sind Vorgaben für Außenbeleuchtungen gem. TF 3.5 zu beachten. Danach sind Leuchtmittel einzusetzen, die warmweißes Licht mit niedrigem Blauanteil abstrahlen (Farbtemperatur niedrig unter 3000 Kelvin) und dadurch eine geringe Attraktionswirkung auf Insekten haben und auch für Fledermäuse keine erheblichen Lebensraumeinschränkungen hervorrufen.

Unter Beachtung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen stehen die Verbotsnormen des § 44 (1) BNatSchG dem Vollzug des B-Plans nicht entgegen.

3.7 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

3.8 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB wurden die nach § 18 NatSchAG M-V und nach § 2 der Baumschutzsatzung HRO zu erhaltenden Bäume im Plangebiet mit Erhaltungsgeboten festgesetzt (vgl. Pkt. 3.6). Wegen der Bedeutung des Großgrünbestandes für das Orts- und Landschaftsbild wurden diese bestehenden (übergeordneten) Erhaltungsvorschriften jedoch gleichzeitig als „planeigene“ Festsetzungen ausgestattet und mit entsprechenden Schutzvorschriften gesichert (TF 3.1, 3.2).

Die in Aussicht gestellte Fällung eines Baumes (sh. Kennzeichnung Teil A) steht unter dem Vorbehalt entsprechender Ersatzpflanzungen. Diese Ersatzpflanzungen wurden als Übernahme der Ersatzvorschrift des § 18 (3) NatSchAG nach Maßgabe des Baumschutzkompensationserlasses M-V nachrichtlich im B-Plan festgesetzt (TF 3.6).

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Gewährleistung des allgemeinen und speziellen Artenschutzes (TF 3.3 – 3.5) dienen der Vermeidung / Vorbeugung artenschutzrechtlicher Verbotshandlungen. Sie ergeben sich aus §§ 39, 44 BNatSchG und werden zur Gewährleistung des konfliktfreien Planvollzugs nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen.

4 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Der Schwerpunkt der planerischen Abwägung konzentrierte sich bisher auf die Intensität der geplanten Wohnbebauung und ihre Auswirkungen auf die stadtbildprägende Bedeutung der Gehlsdorfer Uferkante. Insbesondere die Auffassungen über die in diesem Uferabschnitt verträgliche Bauhöhe wurden über einen längeren Zeitraum konträr diskutiert. Eine entscheidende Rolle spielte dabei der anzulegende Beurteilungsmaßstab.

Im Ergebnis setzte sich die Stadt mit einer Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen und der Vorgabe kleinteiliger, zur Uferseite aufgefächerter Baufenster gegen ursprünglich weitergehende Eigentümerinteressen durch. Sie stellte damit klar, dass die Plangebietsfläche als Fortsetzung der östlichen Bestandsbebauung zu verstehen ist und die große Gebäudekubatur auf einem Geländeversatz westlich des Plangebietes (Blockweg 20 – 22) für das Plangebiet nicht als maßstabsbildend anzusehen ist.

(Ergänzung nach Durchführung der Beteiligung gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB)

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²
1	WA 1 (GRZ 0,35)	1.008,5
2	WA 2 (GRZ 0,35)	2.595,2
3	WA 3 (GRZ 0,3)	2.648,3
5	Baugebiete gesamt	6.252,0
6	Ballastweg (öff. Verkehrsfläche)	.705,0
7	Planstraße (priv. Verkehrsfläche)	.834,5
8	Verkehrsflächen gesamt	1.539,5
9	Grünflächen (Park, privat)	2.153,4
	GESAMT	9.944,9

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Es ergeben sich keine Erfordernisse der Bodenordnung.

Für eine ca. 1,5 m breite Teilfläche des Flst. 407/1 entfällt die bisherige Verkehrsfunktion mit diesem B-Plan. Nach plangemäßer Erneuerung der bestehenden Verkehrsanlage kann die funktionslos gewordene Teilfläche den nördlichen Anliegergrundstücken zugeordnet werden.

6.2 Verträge

Zur Umsetzung der Planung sind keine vertraglichen Vereinbarungen erforderlich.

6.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die plangemäße Umgestaltung des Ballastweges (Abschnitt öffentliche Verkehrsfläche) werden durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock getragen.

Die zusätzlichen Kosten für die Herstellung der festgesetzten Planstraße (Verlängerung Ballastweg, private Verkehrsfläche) werden durch den privaten Eigentümer getragen.

Mit dem B-Plan werden über den Bestand Ballastweg hinaus keine öffentlichen Flächen festgesetzt. Zusätzliche Kosten für die Unterhaltungspflege im öffentlichen Raum fallen deshalb nicht an.

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Die Herstellung der Planstraße (private Verkehrsfläche) ist i.S.v. § 30 (1) BauGB wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses B-Plans, insbesondere in den Baugebieten WA 2 und WA 3. Das Vorliegen des Erschließungskriteriums ist bei der Prüfung von Bauanträgen und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V zu beachten.

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Aus der Lage des Plangebietes an der Bundeswasserstraße Unterwarnow ergeben sich wasser- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigungserfordernisse für Anlagen am Ufer der Bundeswasserstraße und Pflichten zur Berücksichtigung der Belange der Schifffahrt. Auf die Beachtung der §§ 31,34 WaStrG wird insoweit hingewiesen.

Im Plangebiet können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Den Vorhabenträgern im Plangebiet wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten 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 ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	Beteiligt: 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
fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	

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 BauGB 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



2021/BV/1851

ANLAGE 2

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

- Abwägungsdokument zum Vorentwurf -



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

Seite - 1 -

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:**

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 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 | <ol style="list-style-type: none"> 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. Vodafone Kabel Deutschland GmbH 51. Warnow-Wasser- und Abwasserverband 52. Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow/ Küste“ |
|--|--|



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

Seite - 2 -

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

AUSGEBLIEBEN 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 Belange durch den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 nicht negativ berührt werden.



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

Seite - 3 -

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 enthaltenen 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. Stadtförstamt
47. Telefónica Germany O2 GmbH & Co. OHG
50. Vodafone Kabel Deutschland GmbH



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN Ö1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	am 08.05.2018	Seite - 4 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung fand am 08.05.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Dabei wurden folgende Fragen und Hinweise geäußert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wie viele Stellplätze sind aktuell im Plangebiet vorhanden? Handelt es sich tatsächlich um 1.500 Stellplätze? 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. 3. Es wird hinterfragt, ob der vorgesehene Standort für den Wohnmobilstellplatz geeignet ist. 4. Es wird der Vorschlag geäußert, im Plangebiet stattdessen ein Parkhaus zu errichten. 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 <i>Am Kleinen Sommerweg</i> darstellt. 6. Es wird weiterhin die Befürchtung geäußert, dass der künftige Fortfall eines Teils der derzeitigen Pkw-Stellplätze zu Einkommenseinbußen in der vorhandenen Fischbrötchen-/ Räucherfischbar <i>Am Kleinen Sommerweg</i> führen könnte und hierdurch 2 Arbeitsplätze verloren gehen könnten. 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? 		<p>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.</p> <p>Zu 2.: <i>Siehe Punkt 3!</i></p> <p>Zu 3.: Vorab wurde eine detaillierte Analyse aller möglichen Wohnmobilstandorte im Raum Warnemünde geprüft. Im Ergebnis und nachdem der Standort „Am Weidenweg“ durch die <i>WIRO – Wohnen in Rostock GmbH</i> nicht realisiert werden konnte, ist der Standort „Rohrmannsche Koppel“ am besten für das Vorhaben geeignet.</p> <p>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 Orts- eingang soll an dieser Stelle nicht durch ein Parkhaus definiert werden, da sich ein solches Gebäude nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen würde.</p> <p>Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 7.: Ein möglicher Neubau der Abwasserleitung ist in diesem Zusammenhang nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und kann daher keine Aussagen zur Fragestellung treffen.</p>	



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 1	1&1 Versatel Deutschland GmbH	Schreiben vom 27.04.2018	Posteingang am 08.05.2018	Seite - 5 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>1&1 Versatel Deutschland GmbH Aroser Allee 78 13407 Berlin</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</p> <p>---</p> <p>18050 Rostock</p> <p>Leitungsauskunft T + 49 30 8188 1205 F + 49 30 8188 91111 Standort: Berlin Leitungsauskunft@versatel.de https://vt-leitungsauskunft.versatel.de/dashop/</p> <p style="text-align: right;">Berlin, 27.4.2018</p> <p>Job-ID: 480190</p> <p>Betreff: 18119 Rostock, Doberaner Landstr., B-Plan 01.SO.195</p> <p>Leitungsauskunft</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Mitteilung über Ihre geplante Baumaßnahme zum o. g. Bauvorhaben.</p> <p>Die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planauszug.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter 030-8188-1205 zur Verfügung.</p> <p>Ihre Leitungsauskunft</p> <p>1&1 Versatel Deutschland GmbH</p>		<p>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.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

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



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
 13–16 Uhr

Freitag
 8–12 Uhr
 außer Bauverwaltung

Gemeinden

Elmenhorst/Lichtenhagen
 Kritzmow
 Lambrechtshagen
 Papendorf
 Pölchow
 Stäbelow
 Ziesendorf

Amsprechpartner	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

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




HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 6	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock	Schreiben vom 14.05.2018	Posteingang am 17.05.2018	Seite - 7 -										
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME												
<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK</p> <p>[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft 18050 Rostock</p> <p></p> <p>Tel. 0381-331 89 450 Fax 0381-331 89 470 e-mail: poststelle@afrr.mv-regierung.de</p> <table border="0"> <tr> <td>Ihre Zeichen</td><td>Ihre Schreiben vom</td><td>Unser Zeichen</td><td>Durchwahl</td><td>Datum</td></tr> <tr> <td>61.31/ 61.32/61.31.10(01SO195)</td><td>18.04.2018</td><td>110-506.12/ 01.SO.195</td><td>89463</td><td>14.05.2018</td></tr> </table> <p>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</p> <p>Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <p>1. Planungsinhalt</p> <p>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 (SOwP) nach § 10 BauNVO.</p> <p>Der Plangeltungsbereich soll eine Fläche von ca. 1,83 ha umfassen.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist das Plangebiet bereits als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ dargestellt.</p>		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	<p>2. Beurteilungsgrundlagen</p> <p>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.</p> <p>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)).</p> <p>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.</p> <p>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 Wellness Tourismus entwickeln. Dabei sollen die Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft stärker für touristische Zwecke, u. a. für den Wellness Tourismus, genutzt werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
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										




HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 6	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock	Schreiben vom 14.05.2018	Posteingang am 17.05.2018	Seite - 8 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>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.</p> <p>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, andererseits aber auch durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage aus. Deshalb ist es erforderlich, Kapazitäten in allen Segmenten anzubieten.</p> <p>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.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_013/18 erfasst.</p> <p> Schäde Amtsleiter</p>		<p>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.</p> <p>Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aus raumordnerischer Sicht <u>keine</u> Hinweise gegeben werden.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 7	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 09.05.2018	Posteingang am 17.05.2018	Seite - 9 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Von: 67 Rostock, 09.05.2018</p> <p>An: 61 </p> <p>Gz.: 67.11.05</p> <p>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</p> <p>Für die Beurteilung wurden folgende Unterlagen vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Punkt 3.7.3 „Natura 2000-Gebiete“ (S. 18) ist in Absprache mit dem Grünordnungsplaner zu überarbeiten. (vgl. Punkt Natura 2000 – Vorprüfung)</p>		<p>Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zum Grünordnungsplan, zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und zu den Natura 2000-Gebieten werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 7	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 09.05.2018	Posteingang am 17.05.2018	Seite - 10 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Planzeichnung</p> <p>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 <u>zuzüglich 1,50 m</u> festzusetzen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Carbak 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.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 7	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 09.05.2018	Posteingang am 17.05.2018	Seite - 11 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>Grünordnungsplan / Vorabzug Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</u></p> <p>Der Name des B-Plans ist in der Kopfzeile der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie bei den beige-fügten Planzeichnungen „Bestand Biotop- und Nutzungstypen“ und „Eingriffe in Natur und Landschaft“ entsprechend des B-Plans zu korrigieren.</p> <p>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 Biototyps „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.</p> <p>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.</p> <p>Der Abbuchung vom Ökokonto HRO-001 „Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler weg und Verbindungsweg“ wird zugestimmt. Der aktuelle Punktestand beträgt 303.376 m² KFÄ. Die Deckung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs ist folglich möglich.</p> <p>Bei beiden Planunterlagen ist die Darstellung bzw. Nummerierung des Biototyps „Ruderaler Kriechrasen“ (10.1.4 – RHK) zu prüfen. Die Biotopnummer ist in der Planzeichnung nicht wiederzufinden, wohl aber die Farbcodierung.</p> <p>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.</p> <p>Die in der Planzeichnung Nr. 2 dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft stimmen im nord-westlichen 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.</p>		<p>Die Hinweise zum Grünordnungsplan und zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden berücksichtigt.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 7

Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege

Schreiben vom 09.05.2018

Posteingang am 17.05.2018

Seite - 12 -

STELLUNGNAHME**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

ABWÄGUNG

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.



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 8	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 13 -
-------------	----------------------	--------------------------	---------------------------	--------------

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 dreiaxige 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 dreiaxige Müllfahrzeuge ausgelegt und ausreichend tragfähig sein.

Sollte der Abfallbehälterstellplatz für dreiaxige 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.



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 8	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 14 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>Boden</u></p> <p>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 [REDACTED])</p> <p><u>Wasser</u></p> <p>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.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich beidseitig 5 m breit und dient der Gewässerökologie sowie der Gewährleistung einer Gewässerunterhaltung (Arbeitsraumbreiten, Befahrbarkeit etc.).</p> <p>~ Die nötigen Flächen sind als "Fläche für die Wasserwirtschaft" mit grün darzustellen. Der Gewässerrandstreifen ist von Bebauung und sonstiger Versiegelung frei zu halten. (Rückfragen sind zu richten an [REDACTED])</p>		<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Umweltbericht, der zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt wurde, wird darauf eingegangen, dass die Bodenwertzahlen hier nicht relevant sind.</p> <p>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.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 8

Amt für Umweltschutz

Schreiben vom 22.05.2018

Posteingang am 22.05.2018

Seite - 15 -

STELLUNGNAHME**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 [REDACTED])

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 [REDACTED])

ABWÄGUNG


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.

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.

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021</p>			
SN 10	Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung und -förderung	Schreiben vom 30.04.2018	Posteingang am 03.05.2018	Seite - 16 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 66 Rostock, den 30.4.2018</p> <p>an: 61</p> <p style="text-align: right;">Gz.: 66.11.2 <u>Bei Rückantwort bitte das Gz. mit angeben</u></p> <p>Rostock-Diedrichshagen, B-Plan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, Vorentwurf (Stand: 05.03.18) - Stellungnahme</p> <hr/> <p>Grundsätzliches</p> <p>Lt. dem Entwurf sind bzgl. der öffentlichen Verkehrsanlagen <i>„im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgesehen oder notwendig“</i> (Begründung, Kap. 3.5.3).</p> <p>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.</p> <p>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 geemait.</p> <p>Bzgl. Planung, Bau und Finanzierung der Querungshilfe ist vor Rechtskraft des B-Plans eine Klärung herbeizuführen.</p> <p>zu Teil A und B</p> <p>1. Die als Straßenverkehrsfläche dargestellte Fläche nordwestl. der L 12/ Doberaner Landstraße ist von der nach StrVG 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.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erneuerung der Beiden vor Ort befindlichen Bushaltestellen nicht dem Vorhaben angelastet werden.</p> <p>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.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 10

Amt für Verkehrsanlagen,
Abt. Verkehrsplanung und -förderung

Schreiben vom 30.04.2018

Posteingang am 03.05.2018

Seite - 17 -

STELLUNGNAHME

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.
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.
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.
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.
6. Es ist sicherzustellen, dass bzgl. der Nutzungen nördl. des Geltungsbereiches des B-Plans insb. auch die Belange der Feuerwehr berücksichtigt werden.

zur Begründung

Der Bezug des Textes in Kap. 7.2 zur Überschrift („Verträge“) ist nicht nachzuvollziehen.


Heiko Tiburtius

ABWÄGUNG

Zu 2.: Der Hinweis wird berücksichtigt und das Geh- und Fahrrecht im Entwurf auch zeichnerisch im Teil A des Bebauungsplans festgesetzt.

Zu 3.: Der Hinweis wird berücksichtigt und die Parkplatzfläche im Entwurf des Bebauungsplans als „privat“ festgesetzt.

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.


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.

Zu 6.: Das Brandschutz- und Rettungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans beteiligt.

Das Kapitel 7.2 in der Begründung wurde überarbeitet.



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 11	Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Komplexe Erschließung/ Genehmigungen	Schreiben vom 15.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 18 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 66.2 15.05.2018</p> <p>an: 61 Gz.66.21.8</p> <p>Rostock-Diedrichshagen, B-Plan Nr.01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, Vorentwurf (Stand: 05.03.18) Ergänzende Stellungnahme</p> <p>Wir möchten innerhalb der Frist ergänzend Stellung nehmen:</p> <p>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 aktuellen Fassung (vom 13.05.2017) der Planzeichenverordnung (PlanzV) festzusetzen.</p> <p> Stefan Kersten</p>		<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und das Geh- und Fahrrecht mit dem entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans festgesetzt.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

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.



Renee 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.



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 13	Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen	Schreiben vom 16.05.2018	Posteingang am 18.05.2018	Seite - 20 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 60.2 16.05.2018</p> <p>über: 60 </p> <p>an: 61.3 Gz.: 60.23/60.31</p> <p>Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ hier: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Arbeitsstand 05.03.2018</p> <p>Zu dem vorbenannten Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		<p>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.</p> <p>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 Fahrrechtes 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.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 13	Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen	Schreiben vom 16.05.2018	Posteingang am 18.05.2018	Seite - 21 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>2. Um Widersprüche im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan zu vermeiden, wird angeraten, unter Ziffer 7.1 (Bodenordnende Maßnahmen) klarzustellen, dass nur <u>ein</u> 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.</p> <p>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:</p> <p><i>„... 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.“</i></p> <p><i>Ulrike Wilke</i> Ulrike Wilke</p>		<p>Zu 2.: Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung hier entsprechend angepasst.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		





HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 14	Brandschutz- und Rettungsamt	Schreiben vom 04.05.2018	Posteingang am 08.05.2018	Seite - 22 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 37.51-1 04.05.2018 Sachb. [REDACTED] an: 61.32 [REDACTED] Az.: gs116ko2018</p> <p>Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 „Rohrmannsche Koppel“</p> <p>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)</p> <p>Nach <u>Einsichtnahme</u> 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 2018, wird auf Grundlage von § 20 (1) BrSchG M-V zum o.g. Bauvorhaben aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zu nachfolgenden feuerwehrspezifischen Inhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Anleiten bestimmter Stellen, <p>wie folgt Stellung genommen.</p> <p>1. Anforderungen</p> <p>1.1 Der Nachweis zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung über eine Löschwassermenge von <u>mindestens</u> 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)</p>		<p>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.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 14	Brandschutz- und Rettungsamt	Schreiben vom 04.05.2018	Posteingang am 08.05.2018	Seite - 23 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>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)</p> <p>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.</p> <p>Sollte eine Einzäunung der o.g. Fläche vorgenommen werden, ist ein Zufahrtstor mit einer Feuerweherschließung -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).</p> <p>2. Hinweise:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p> Frank Konarski</p> <p style="text-align: right;">durschchriftlich: Amt 66 </p> <p>Anlage (nur per E-Mail) Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Auszug aus Geoport - Flurstücke 6-16- und 6-17.pdf</p>		<p>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)).</p> <p>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.</p> <p>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.“</p> <p>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.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 14

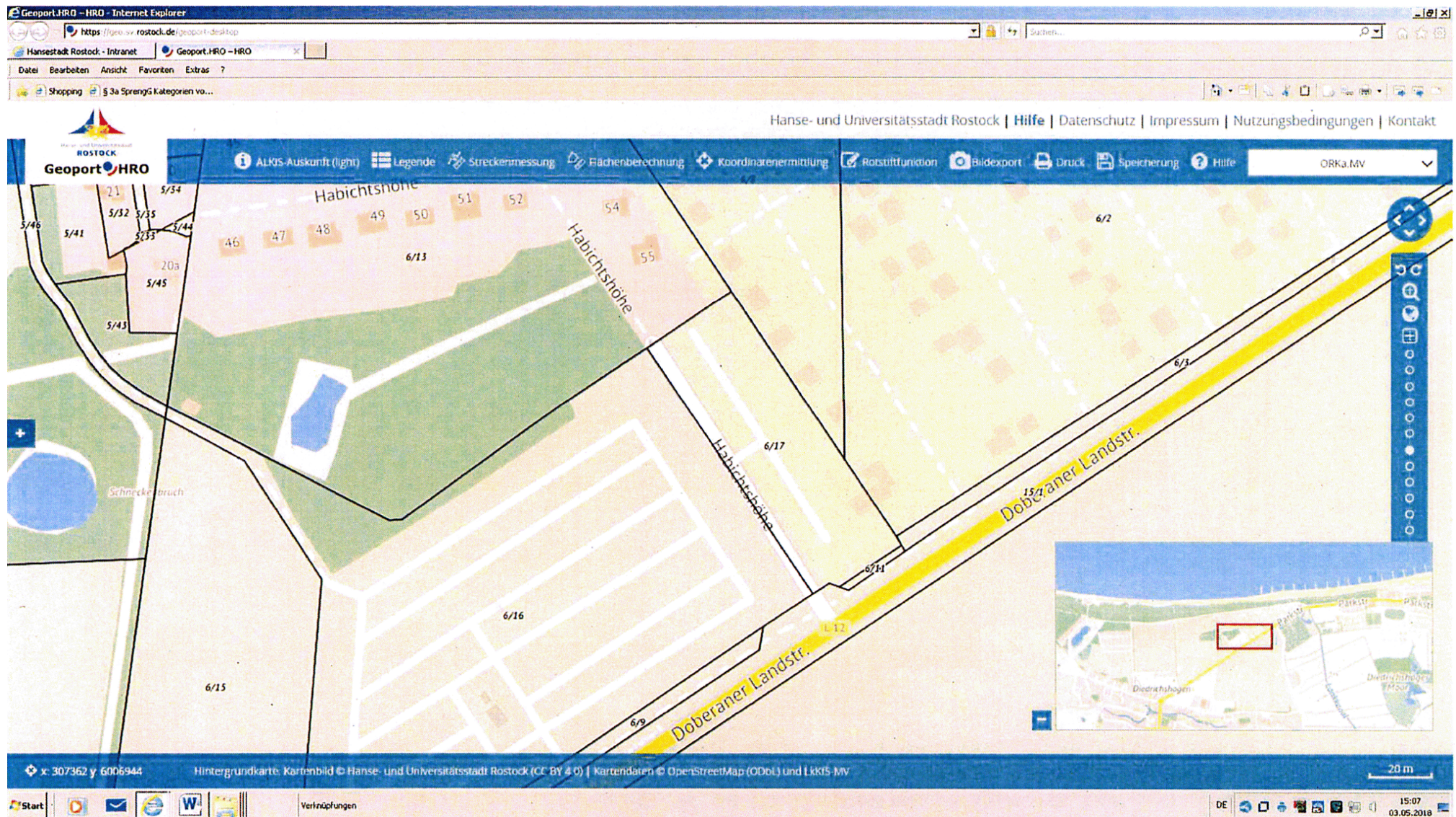
Brandschutz- und Rettungsamt


Schreiben vom 04.05.2018

Posteingang am 08.05.2018

Seite - 24 -



STELLUNGNAHME



	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021</p>			
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		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="91 427 730 675">  <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3</p> <p><small>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 53 / 33019</small></p> <p>Hanststadt Rostock Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> </div> <div data-bbox="779 411 1090 651">  <p>Infrastruktur Wir. Dienen. Deutschland.</p> <p><small>Fontainengraben 200, 53123 Bonn Postfach 29 63, 53019 Bonn Telefon: +49 (0)228 5504- 5292 Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763 BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</small></p> </div> </div> <p>Nur per E-Mail </p> <p>Aktenzeichen: 45-60-00 /K-I-264-18 Bearbeiter/-in: Bonn, 28. April 2018</p> <p>BETREFF Anforderung einer Stellungnahme; hier: BBP Nr. 01.SO.195 Sondergebiet "Rohrmannsche Koppel" Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB</p> <p>BEZUG Ihr Schreiben vom 18.04.2018 - Ihr Zeichen</p> <p>ANLAGE - / -</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Schmidt</p> <p><i>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</i></p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bundeswehr zwar berührt, aber nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bundeswehr keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p>		



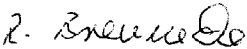


HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 18	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 03.05.2018	Posteingang am 14.05.2018	Seite - 26 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
 <p style="text-align: right;">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01059 Dresden</p> <p>Hansestadt Rostock 18050 Rostock</p> <p>IHRE REFERENZEN 61.32/61.31.10(01SO195)/ [REDACTED] 18.04.2018 UNSER ZEICHEN 258918-2018 / PTI 23 / PPB2 ANSPRECHPARTNER [REDACTED] TELEFONNUMMER [REDACTED] DATUM 03.05.2018 BETRIFFT Rostock, B-Plan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ – Stellungnahme der Telekom</p> <p>Sehr [REDACTED] sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.</p> <p>Mit freundlichem Gruß i. A.  Michael Höhn Anlagen: 1 Lageplan</p>		<p>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.</p>		




HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 19	Deutscher Wetterdienst	Schreiben vom 17.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 27 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p style="text-align: center;">Deutscher Wetterdienst Wetter und Klima aus einer Hand</p> <p style="text-align: center;">  </p> <p>Deutscher Wetterdienst - Postfach 30 11 90 - 20359 Hamburg Hanse- und Universitätsstadt Rostock 18050 Rostock</p> <p>Finanzen und Service</p> <p>Ansprechpartner: </p> <p>E-Mail: pb24.ha@dwd.de</p> <p>Hamburg, 17.05.2018</p> <p>Geschäftszeichen: PB24HA Nord18.01.02 TöB 56-2018</p> <p>Fax: 069/8062-6370</p> <p>UST-ID: DE221793973</p> <p>Träger öffentlicher Belange</p> <p>Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.a. Vorhaben erteilen wir als „Träger öffentlicher Belange“ keine Auflagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p></p> <p>R. Brennecke Verwaltungsbereich Nord</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Vorhaben <u>keine</u> Auflagen erteilt werden.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 21.	Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung	Schreiben vom 02.05.2018	Posteingang am 04.05.2018	Seite - 28 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 88 Rostock, 2. Mai 2018</p> <p>Sachbearb.: </p> <p>an: 61.32 Gz. 88</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, Diedrichshagen</p> <p>Mit Ihrer Mitteilung vom 18.04.2018 baten Sie um Stellungnahme hinsichtlich etwaiger Belange zur Bauleitplanung für das vorbezeichnete Sondergebiet.</p> <p>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 Wohnmobilplatzes auf Teilen der Fläche.</p> <p> Sigrüd Hecht</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des KOE keine Bedenken zur Entwicklung eines Wohnmobilplatzes bestehen.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

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



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.

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.

Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden bei der weiteren Planung berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

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.

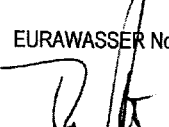



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 22	EURAWASSER Aufbereitungs- und Entsorgungs- GmbH Rostock	Schreiben vom 31.05.2018	Posteingang am 31.05.2018	Seite - 30 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>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.</p> <p>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.</p>		<p>Die Hinweise zur Entsorgung des Schmutzwassers werden bei der weiteren Planung berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>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.</p>		

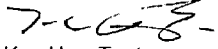




HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 22	EURAWASSER Aufbereitungs- und Entsorgungs- GmbH Rostock	Schreiben vom 31.05.2018	Posteingang am 31.05.2018	Seite - 31 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>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.</p> <p>In der Anlage fügen wir Ihnen den öffentlichen Bestand der Ver- und Entsorgung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes.</p> <p>Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>EURAWASSER Nord GmbH</p> <p> i. V. Thomas Fühl Leitung Engineering</p> <p> i. A. Doris Löhning Leitung Projektplanung</p> <p>Anlage</p>		<p>Die Hinweise zu den Leitungstrassen bei Gehölzpflanzungen werden berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 24	Handelsverband Nord e.V. Geschäftsstelle Rostock	Schreiben vom 11.05.2018	Posteingang am 14.05.2018	Seite - 32 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>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</p> <p>Rostock, 11.Mai 2018</p> <p>Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ hier: Einbeziehung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte [REDACTED]</p> <p>wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.</p> <p>Gegen den Bebauungsplanes Nr. 01.SO.195, wie oben genannt, erheben wir in der vorgesehenen Fassung keine Beanstandungen.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Kay-Uwe Teetz Geschäftsführung</p> <div style="text-align: center;">  Handelsverband Nord Hamburg · Schleswig-Holstein Mecklenburg-Vorpommern </div> <p>Kay-Uwe Teetz Geschäftsführung Handelsverband Nord e.V. Kröpeliner Str. 92 18055 Rostock www.hvnord.de</p> <p>Telefon: 0381 / 45 33 32 Fax: 0381 / 49 34 895 E-Mail: teetz@hvnord.de</p> <p>Unser Zeichen Te/GF/Sa</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Förde Sparkasse IBAN: DE33 2105 0170 0091 0559 88 BIC: NOLADE21KIE</p> <p>Kieler Volksbank eG IBAN: DE77 2109 0007 0090 0045 07 BIC: GENODEF1KIL</p> <p>Amtsgericht Kiel VR 2162 KI Präsident: Andreas Bartmann</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es zur genannten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.195 <u>keine</u> Beanstandungen gibt.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

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 [REDACTED]

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. Schällwig
 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 1505 1618 0001 5694 22
 BIC GENODEF1WRN

E-Mail: info@hwk-omv.de
 Internet: <http://www.hwk-omv.de>

DAS HANDEWERK
 DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht der Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern keine Einwände gegen die Planung bestehen.



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 27	Industrie- und Handelskammer zu Rostock	Schreiben vom 18.05.2018	Posteingang am 18.05.2018	Seite - 34 -																	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG																			
<div>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ Ausgedruckt am 5. Juni 2018, 16:30</div> <div>Originalstellungennahmen</div> <table><tr><td>Eingangsnummer: Nr.: 1001</td><td colspan="2">Angaben zur Stellungnahme</td></tr><tr><td rowspan="5">eingereicht am: 18.05.2018</td><td>Verfahrensschritt:</td><td>Frühzeitige Beteiligung TöB</td></tr><tr><td>Einreicher/TöB:</td><td>Industrie- und Handelskammer zu Rostock</td></tr><tr><td>Name:</td><td></td></tr><tr><td>Abteilung:</td><td>Keine Abteilung</td></tr><tr><td>Veröffentlichen:</td><td>Nein</td></tr><tr><td></td><td>Dokument:</td><td>Gesamtstellungnahme</td></tr></table> <div>Stellungnahme</div> <div>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 Wohnmobilstellen 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. <div></div></div>		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	<div>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung seitens der Industrie- und Handelskammer begrüßt wird und <u>keine</u> Bedenken oder weitergehende Anregungen zur Planung vorgebracht werden.</div>		
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																			



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 28	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	Schreiben vom 31.05.2018	Posteingang am 07.06.2018	Seite - 35 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 62.30 Rostock, 31.05.2018</p> <p>an: 61.30 [REDACTED]</p> <p>Az. 2332VW160007</p> <p>Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“</p> <p>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).</p> <p>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 <i>private Parkfläche</i> auszuweisen.</p> <p>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.</p> <p>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 <i>westlich gelegene Grünfläche</i> von privat auf öffentlich zu ändern.</p>		<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Bereich des geplanten Parkplatzes im westlichen Teil des Plangebietes wird im Entwurf des Bebauungsplans als „Private Parkplatzfläche“ festgesetzt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

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.

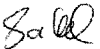
Andreas Schulz

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.



	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021</p>			
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		
<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3</p> <p align="center"><small>LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin</small></p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Postfach 18050 Rostock</p> <p align="center">  bearbeitet von:  Telefon:  Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-2835/18 Schwerin, 8. Mai 2018 </p> <p>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)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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.</p> <p>Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p>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.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p>		<p>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.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind.</p>		




HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

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		
<p>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.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie <u>gebührenpflichtig</u> beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p> <p>Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p> Jacqueline Babel Anlage TöB-Anfrage</p>		<p>Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 8 Durchführungsrelevante Hinweise) aufgenommen und bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.</p>		

	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021</p>			
SN 33	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen	Schreiben vom 02.05.2018	Posteingang am 07.05.2018	Seite - 39 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="188 379 331 517">  </div> <div data-bbox="412 391 792 510"> <p align="center">Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand</p> </div> <div data-bbox="871 379 987 504">  </div> <hr/> <p>Forstamt Billenhagen · Billenhagen 3 · 18182 Blankenhagen</p> <div data-bbox="179 587 649 737"> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="683 541 987 572"> <p>Forstamt Billenhagen</p> </div> <div data-bbox="683 668 949 732"> <p>Aktenzeichen: 7444.382 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Blankenhagen, den 02.05.2018</p> </div> <p>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)</p> <p><i>Meine Stellungnahme mit Begründung vom 16.03.2016</i></p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche, zum o.g. Aufstellungsverfahren gebe ich nachfolgende Stellungnahme ab. Die vorgelegten Antragsunterlagen wurden hinsichtlich Waldbetroffenheit zum LWaldG M-V geprüft.</p> <p>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)</p> <p>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.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <div data-bbox="179 1385 533 1501"> <p>Dr. Bernhard von Finckenstein Forstamtsleiter</p>  </div>		<p>Es wurde zur Kenntnis genommen, dass der Umsetzung des Bebauungsplans seitens der Unteren Forstbehörde vollumfänglich zugestimmt wird.</p>		

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021</p>			
SN 35	Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband Mecklenburg-Vorpommern	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 23.05.2018	Seite - 40 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;"> <p><small>NABU Mittleres Mecklenburg e.V. • Hermannstraße 36 • 18055 Rostock</small></p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3</p> <p>18055 Rostock</p> <p>Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche 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)</p> <p>hier Stellungnahme des NABU</p> <p>Sehr geehrte sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>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.</p> <p>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.</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  <p>Rostock, den 22.05.2018</p> </div> </div>		<p>Die Hanse- und Universitätsstadt bedankt sich für die Stellungnahme und berücksichtigt die Hinweise folgendermaßen:</p>		

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021</p>			
ff. SN 35	Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband Mecklenburg-Vorpommern	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 23.05.2018	Seite - 41 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>In den Unterlagen sind "nur direkt betroffene Biotoptypen" in der Tabelle aufgeführt? "Indirekt" betroffene werden nicht erwähnt bzw. bewertet.</p> <p>Der Kompensationsbedarf wurde rein nach Fläche der "toten" Biotoptypen ermittelt. Entsprechend den "Hinweise zur Eingriffsregelung" (= "HZE", LUNG), auf die sich die Berechnung bezieht, müssen weitere Bestandteile/Funktionselemente von Natur und Landschaft in die Bewertung einfließen: Landschaftliche Freiräume, Tierarten, Landschaftsbild, Abiotische Wert- und Funktionselemente. Das fehlt.</p>		<p>In der Umweltprüfung wurden mögliche Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“ untersucht. Ergebnis ist, dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die nur geringe, nicht erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet festgestellt hat.</p> <p>Der Biotopwert der abgeholzten Brombeerhecke wurde korrigiert und mit 3 eingestuft. Im Grünordnungsplan Anhang 1 ist die Eingriffsbewertung dokumentiert.</p>		



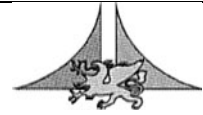
HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 35	Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband Mecklenburg-Vorpommern	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 23.05.2018	Seite - 42 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>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.</p> <p>Die Herrichtung als Wohnpark zeigt lediglich die Entwicklung einer Grünanlage. Da diese Fläche am Rande des Landschaftsschutzgebietes 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.</p> <p>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 öffentlichen Parkplatzes vorzusehen.</p> <p>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.</p> <p>Die Unterlagen sind noch nicht vollständig (z.B. fehlt ja noch der AFB). Die abschließende Stellungnahme ist erst nach Vervollständigung der Unterlagen möglich.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise und Informationen zum weiteren Verfahrensverlauf. Für weitere Informationen und Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>Frank Emmerich</i></p> <p>i.V.</p> <p>Frank Emmerich</p> <p>- Vorstandsmitglied NABU RV Mittleres Mecklenburg e. V.</p>		<p>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)</p> <p>Mit Festsetzung 6.4 wird die Erhaltung der Benjesstruktur festgesetzt.</p>		





HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 38	rebus Regionalbus Rostock GmbH	Schreiben vom 08.05.2018	Posteingang am 08.05.2018	Seite - 43 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>SN bzgl. B-Plan Rohrmannsche Koppel</p> <p>>>> "rebus - Enrico Zur" <e.zur@rebus.de> 03.05.2018 13:23 >>></p> <p>Sehr geehrte [REDACTED]</p> <p>nach Prüfung der Unterlagen stimmen wir der geplanten Maßnahme ohne Einwände zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Enrico Zur Fahr- und Dienstplanung</p> <p>[REDACTED]</p> <p>rebus Regionalbus Rostock GmbH Parumer Weg 35 18273 Güstrow</p> <p>Tel <u>+49 (0) 3843 6940-0</u> Fax <u>+49 (0) 3843 6940-15</u> E-Mail <u>info@rebus.de</u> <u>www.rebus.de</u></p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der geplanten Maßnahme ohne Einwände zugestimmt wird.</p>		

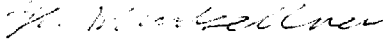


HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 41	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Schreiben vom 16.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 44 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p style="text-align: center;">Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</p> <hr/> <p style="text-align: center;">StALU Mittleres Mecklenburg Postanschrift und Sitz des Amtsleiters Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ Ihr Schreiben vom 18.04.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <div style="text-align: center;">   </div> <p>Telefon: 0381 331-67 122 Telefax: 03843 777 6003 E-Mail: katy.hoenig@stalumm.mv-regierung.de www.stalu-mittleres-mecklenburg.de</p> <p>Ihr Zeichen: 61.32/61.31.10(01SO195) Bearbeitet von: [redacted] Aktenzeichen: 12c-061/18 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Rostock, 16. Mai 2018</p>		<p>Die Hinweise werden bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 8 <i>Durchführungsrelevante Hinweise</i> übernommen.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

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		
<p>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.</p> <p>Naturschutzfachliche Belange, sowie die Prüfung der im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen, nehmen Sie bitte in eigener Zuständigkeit wahr.</p> <p>Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Herbert Blindzellner</p>		<p>Das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt. Die naturschutzfachlichen Belange werden im Umweltbericht erörtert.</p>		




HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 44	Stadtforstamt	Schreiben vom 17.05.2018	Posteingang am 18.05.2018	Seite - 46 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Sehr geehrte [REDACTED] durch den B-Plan Sondergebiet "Rohrmannsche Koppel" werden keine Belange des Stadtforstamtes (OE 82) berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>/ [REDACTED]</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister</p> <p>Stadtforstamt Rostock Wiethagen 9b 18182 Rostock Tel: 038202/ 40415 Fax: 038202/ 40422</p>		<p>Es wurde zur Kenntnis genommen, dass Belange des Stadtforstamtes nicht berührt werden.</p>		





HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 45	Stadtwerke Rostock AG Zentraler Auskunft- und Netzdokumentationsdienst	Schreiben vom 24.05.2018	Posteingang am 24.05.2018	Seite - 47 -								
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG										
<div><div><p>1218 HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT 1418 ROSTOCK</p></div><div>Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock</div><div>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</div></div> <div><div>Registrier-Nr.: 18_0915</div><div>Gültig bis: 14.11.2018</div><div>Telefon: 0381 805-1999</div><div>Fax: 0381 805-1998</div><div>E-Mail: netzauskunft@swrag.de</div></div> <table><tr><td>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td><td>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</td><td></td><td>Datum</td></tr><tr><td>61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018</td><td>LAP</td><td>805-1999</td><td>24.05.2018</td></tr></table> <p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none">• Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH• Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG• Straßenbeleuchtung des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock <p>Die beigegeführten 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.</p> <p>In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG• Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG• Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock• Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock <p>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.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p> <p>Tipp: Ab sofort können Sie auch unser Online-Planauskunftsportal für Ihre Anfragen zur Netzauskunft unter https://netzauskunft.swrag.de nutzen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft <i>n.v. Bröckner</i></p> <p style="text-align: right;"><i>A. Beld</i> Anlage</p>		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	<p>Die Auskunft über die Leitungsbestände des Stromnetzes, des Fernwärmenetzes und der Straßenbeleuchtung wird nachfolgend geprüft.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Leitungsbestände bzw. sonstige technische Anlagen des Gasnetzes, des Informationskabelnetzes, Lichtsignalanlagen oder Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Plangebiet befinden.</p>		
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									


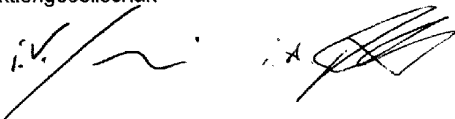
	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021</p>											
ff. SN 45	Stadtwerke Rostock AG Zentraler Auskunft- und Netzdokumentationsdienst	Schreiben vom 24.05.2018	Posteingang am 24.05.2018	Seite - 48 -								
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG										
<div data-bbox="91 443 241 563">  <small>1719 HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT 1419 ROSTOCK</small> </div> <div data-bbox="734 427 1075 539">  STADTWERKE ROSTOCK Netzgesellschaft mbH </div> <p><small>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH Postfach 15 10 27 · 18061 Rostock</small></p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <table border="0"> <tr> <td><small>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</small></td> <td><small>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</small></td> <td><small>☐</small></td> <td><small>Datum</small></td> </tr> <tr> <td>61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018</td> <td>0381 805-1038</td> <td></td> <td>17.05.2018</td> </tr> </table> <p>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</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Für die Erschließung ist der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft der notwendige Leistungsbedarf für das Bebauungsgebiet vor Baubeginn mitzuteilen.</p> <p>Die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH ist mit in die weitere Feinplanung einzubinden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die unmaßstäbliche Lage der Anlagen sehen Sie in den beigegefügtten 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. 		<small>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</small>	<small>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</small>	<small>☐</small>	<small>Datum</small>	61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018	0381 805-1038		17.05.2018	<p>Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen</p>		
<small>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</small>	<small>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</small>	<small>☐</small>	<small>Datum</small>									
61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018	0381 805-1038		17.05.2018									



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 45	Stadtwerke Rostock AG Zentraler Auskunft- und Netzdokumentationsdienst	Schreiben vom 24.05.2018	Posteingang am 24.05.2018	Seite - 49 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>Freizeichnungshinweis</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. <p>Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>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</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</p> <div style="text-align: center;">   </div> <p>Anlage</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>		

	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021</p>									
ff. SN 45	Stadtwerke Rostock AG Zentraler Auskunft- und Netzdokumentationsdienst	Schreiben vom 24.05.2018	Posteingang am 24.05.2018	Seite - 50 -						
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG								
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="100 395 253 512">  <small>HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</small> </div> <div data-bbox="674 400 1077 491">  STADTWERKE ROSTOCK AG </div> </div> <p>Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td> <td style="width: 33%;">Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">☛ Datum</td> </tr> <tr> <td>61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018</td> <td>pneu/rah</td> <td style="text-align: center;">805-1360 17.05.2018</td> </tr> </table> <p>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</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich derzeit keine Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz.</p> <p>Die zukünftige Versorgung mit Fernwärme wäre über eine dezentrale Erzeugeranlage möglich. Voraussetzung dafür ist die Gasnetzerweiterung zum Baugebiet.</p> <p>Ein Anschluss an das zentrale Fernwärmenetz von Rostock ist zur Zeit nicht möglich.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Geyer unter Telefon 0381 805-2320 oder Mobil 015112614200.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p align="right">Anlage</p> <div style="margin-top: 20px;">   </div>		Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☛ Datum	61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018	pneu/rah	805-1360 17.05.2018	<p>Es wurde zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet derzeit keine Versorgungsleitungen der Hauptabteilung Wärmenetz befinden.</p> <p>Inwieweit für die Versorgung des Plangebiets Fernwärme über eine dezentrale Erzeugeranlage in Anspruch genommen werden soll, wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.</p>		
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☛ Datum								
61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018	pneu/rah	805-1360 17.05.2018								

	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021</p>											
ff. SN 45	Stadtwerke Rostock AG Zentraler Auskunft- und Netzdokumentationsdienst	Schreiben vom 24.05.2018	Posteingang am 24.05.2018	Seite - 51 -								
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG										
<div data-bbox="114 416 255 528">  <p>HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> </div> <div data-bbox="114 536 488 555"> <p>Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock</p> </div> <div data-bbox="114 580 589 703"> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="114 727 1037 788"> <table border="0"> <tr> <td>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td> <td>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</td> <td></td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018</td> <td>LAP- [REDACTED]</td> <td>805-1940</td> <td>14.05.2018</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="114 810 974 861"> <p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ unsere Reg.-Nr.: LS 18_0915</p> </div> <div data-bbox="114 885 439 911"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="114 935 1043 1011"> <p>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.</p> </div> <div data-bbox="114 1034 1061 1086"> <p>Entsprechend Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), geben wir wichtige Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlage:</p> </div> <div data-bbox="114 1109 1052 1260"> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. </div> <div data-bbox="114 1284 304 1310"> <p>Freundliche Grüße</p> </div> <div data-bbox="114 1334 315 1385"> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> </div> <div data-bbox="138 1382 591 1500">  </div>		Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom		Datum	61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018	LAP- [REDACTED]	805-1940	14.05.2018	<p>Sowohl der Wohnmobilstellplatz als auch der private Parkplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) werden künftig von der WIRO GmbH bzw. der Parkhaus Gesellschaft GmbH bewirtschaftet. 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.</p>		
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom		Datum									
61.32/61.31.10(01SO195), 18.04.2018	LAP- [REDACTED]	805-1940	14.05.2018									



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 47	Telefónica Germany O2 GmbH & Co. OHG	Schreiben vom 08.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 52 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><i>Telefónica</i></p> <p>Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2</p> <p><i>IHR SCHREIBEN VOM: 18.04.2018</i> <i>IHR ZEICHEN: 61.32/61.31.10(01SO195)</i></p> <p>Sehr geehrte Frau Hoffmann,</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely</p> <p>i.A. Michael Rösch Behördenengineering Request Management</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Die E-Plus Service GmbH, E-Plus-Straße 1, 40472 Düsseldorf ist ein Mitglied der Telefónica Deutschland Gruppe</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG durch das Vorhaben nicht betroffen sind.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
 BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
 ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 47

Telefónica Germany O2 GmbH & Co. OHG

Schreiben vom 08.05.2018

Posteingang am 22.05.2018



Seite - 53 -

STELLUNGNAHME





HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 49	Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde	Schreiben vom 23.05.2018	Posteingang am 14.06.2018	Seite - 54 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 87 Rostock, 23.05.2018</p> <p>an: 61 </p> <p>Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ <i>hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Ihr Schreiben vom 18.04.2018</i></p> <hr/> <p>Aus touristischer Sicht begrüßen wir die Entwicklung und Neugestaltung der vorbezeichneten Fläche mit der Zielstellung, dem stetig steigenden Bedarf nach Wohnmobilstellplätzen nachzukommen, außerordentlich.</p> <p>Wir empfehlen auf Basis eben dieser steigenden Nachfragen die Vergrößerung des Flächenanteiles für die Errichtung von Wohnmobilstellflächen.</p> <p> Matthias Fromm</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung außerordentlich begrüßt wird.</p> <p>Der Anregung zur Vergrößerung des Flächenanteils für den Wohnmobilstellplatz wird <u>nicht</u> 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.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 50	Vodafon Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 55 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>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)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom <u>18.04.2018</u>.</p> <p>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:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>		




HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 50	Vodafon Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 22.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 56 -
STELLUNGNAHME				
<p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</u> <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p>				



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 51	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 16.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 57 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 60%;"> <p>Warnow-Wasser- und Abwasserverband Wasser- und Bodenverband Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> <hr/> <p><small>Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock</small></p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>18050 Rostock</p> <p>Bearbeiter: </p> <p>B-Plan 01.SO.195 „Rohrmannsche Koppel“ - Vorentwurf Stellungnahme des WWAV im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Sehr geehrte Frau sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den Vorentwurf des o. g. B-Plans bestehen von Seiten des WWAV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p> <p>Trinkwasser</p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch die vorhandenen Anlagen des WWAV grundsätzlich gewährleistet werden, wobei Begrenzungen aufgrund der bestehenden Ausbaugröße zu beachten sind.</p> <p>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.</p> </div> <div style="width: 35%; text-align: center;">  <p>WWAV</p> <p><small>Verbandsmitglieder: Hansestadt Rostock Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land</small></p> <p><small>Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock</small></p> <p><small>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</small></p> <p><small>Rostock, den 16.05.2018</small></p> </div> </div>		<p>Es wurde zur Kenntnis genommen, dass seitens des WWAV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken bestehen.</p> <p>Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>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.</p>		

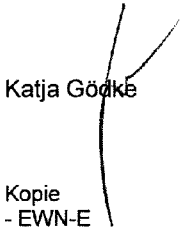



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 51	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 16.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 58 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Löschwasser</p> <p>Eine Versorgung der Fläche mit Löschwasser aus dem bestehenden öffentlichen Trinkwassersystem ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Dimensionen <i>ausgeschlossen</i>.</p> <p>Niederschlagswasser</p> <p>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.</p>		<p>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.</p> <p>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.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 51	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 16.05.2018	Posteingang am 22.05.2018	Seite - 59 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Schmutzwasser</p> <p>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.</p> <p>Sofern eine Annahmestation für Toilettenabwässer aus Wohnmobilen vorgesehen ist, sind die notwendigen Einleitbedingungen mit uns und unserer Betreiberfirma rechtzeitig abzustimmen.</p> <p>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.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf die entsprechende Stellungnahme unserer Betreiberfirma, EURAWASSER Nord GmbH, zum Vorentwurf des B-Plans.</p> <p>Für Ihre Fragen zu der Thematik stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: left;">  <p>Katja Göcke</p> <p>Kopie - EWN-E</p> </div> <div style="text-align: right;">  <p>i. A. Stefan Bräunlich</p> </div> </div>		<p>Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Sie werden bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zum Abschluss eines Erschließungsvertrages wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme der Betreiberfirma EURAWASSER Nord GmbH wurde geprüft. Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

SN 52	Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste	Schreiben vom 17.05.2018	Posteingang am 18.05.2018	Seite - 60 -
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Von: [REDACTED] An: [REDACTED] 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</p> <hr/> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>folgende Einwände und Anmerkungen haben wir zu o.g. Entwurf des Bebauungsplans:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Jörn Steinhagen</p> <hr/> <p>Verbandsingenieur Dipl.-Ing. Jörn Steinhagen Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow - Küste" Körperschaft des öffentlichen Rechts Alt Bartelsdorfer Str. 18 A 18146 Rostock</p> <p>[REDACTED]</p> <p>WBV-Rostock@wbv-mv.de Internet: www.wbv-untere-warnow-kueste.de</p>		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zu 4.: Die Inhalte des Merkblatts werden bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
ANLAGE 2 zum Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Abwägungsdokument zum Vorentwurf, Stand 18.01.2021

ff. SN 52

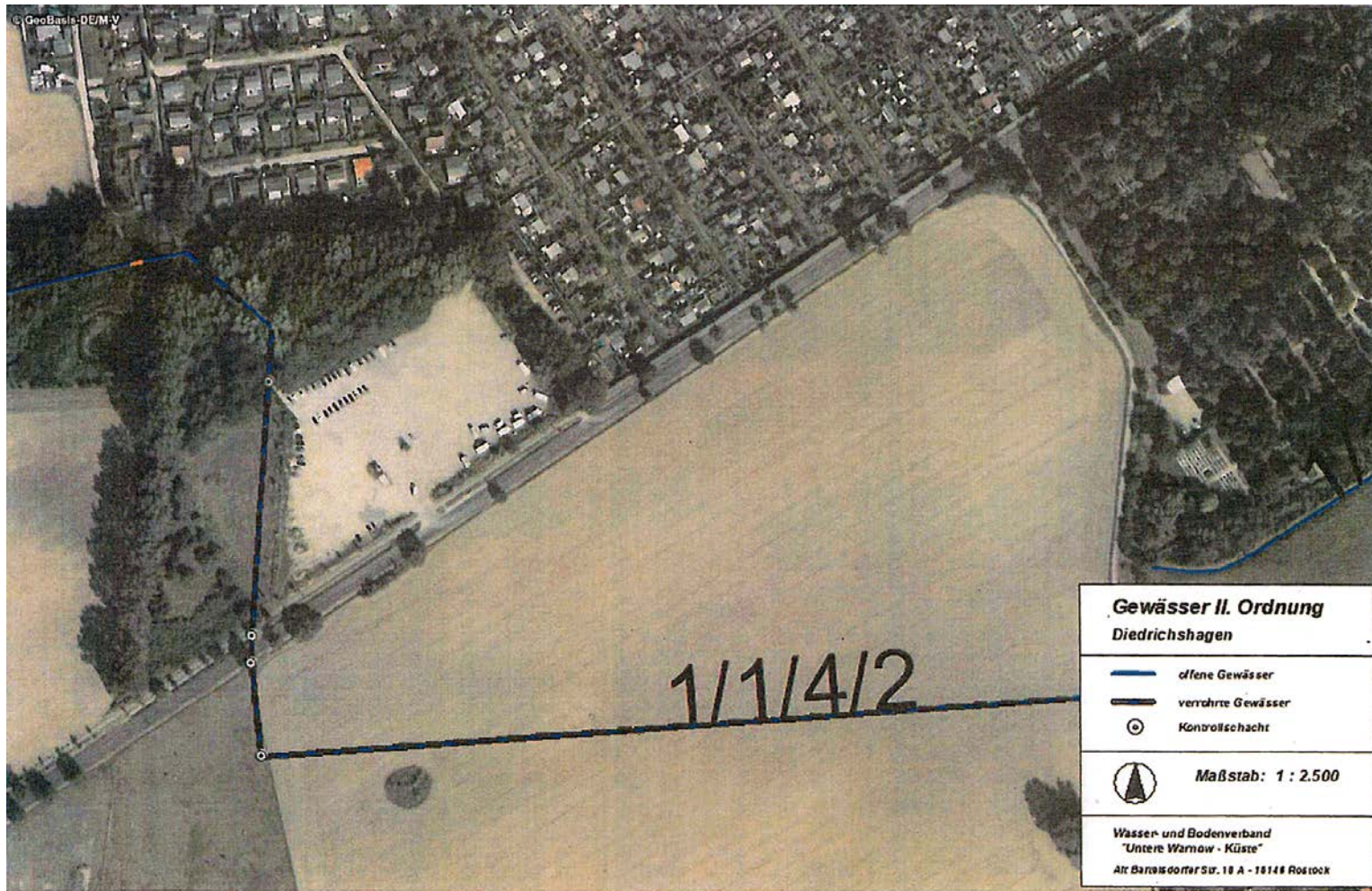
Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste

Schreiben vom 17.05.2018

Posteingang am 18.05.2018

Seite - 61 -

STELLUNGNAHME





SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

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 (GVOB. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOB. 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 - PlanV) 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

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

SO Sondergebiet, das der Erholung dient

WP Wohnmobilstellplatz

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

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Private Parkplatfläche

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN 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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Baum

HINWEISE

A Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bebauungsplangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archaische 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 „Wohnmobilstellplatz“ vor unzulässigen Geräuschbelastungen 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.

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 LBAu 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 Munitionsbereichsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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 NatSchG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 7. November 2001 (Städtischer 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 Grünflächen-gestaltungssatzung 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 KfA (m²) erfolgt durch die Abbuchung vom Ökoto. Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg: Vor Satzungsbeschluss ist der Untere Naturschutzbehörde (UNB) eine Reservierungsbestätigung des Erschließungsträgers für die als Ausgleich benötigten Flächenäquivalente aus dem Ökoto. Renaturierung der Carbak 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

1 siehe Festsetzung Nr. 5.1

2 siehe Festsetzung Nr. 5.2

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde geltender Waldabstand

Waldabstandsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

vorhandene Höhe in m über NHN nach DHHN92

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

Bemaßung

vorhandene Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier: Trinkwasser

TEIL B: TEXT

TEXTUELLE FESTSETZUNG RECHTLICHE GRUNDLAGE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ 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, Wege,
- Anlagen für die Verwaltung des Wohnmobilstellplatzes,
- Sanitärerichtungen,
- ein Laden, der der Versorgung des Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ dient, mit maximal 50 m² Verkaufsfläche,
- eine eigenständige Werbeanlage.

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

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

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

Abweichend von den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen sind im Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ 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* (Landesstraße 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)

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Parkplatfläche – wird den Nutzern und Betreibern des Wohnmobilstellplatzes innerhalb des Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ 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).

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Parkplatfläche – 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).

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Parkplatfläche – und innerhalb der *Doberaner Landstraße* wird der Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Recht eingeräumt, eine Glätemeldungsanlage mit den dazugehörigen Strom- und Signalkabeln und 2 Fahrsensoren 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)

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 Gesamtlänge zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ sind 12 großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Für Pflanzungen im festgesetzten Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ sind zu verwenden: 3x verpflanzte Hochstämmen 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 anzulegen. 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 Baumenschutzbügeln gegen Anfahren zu schützen.

Zu Leitungen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

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

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

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

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 Waldeiche zu untersuchen. Aufgefunden Exemplare sind auf die Fläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzusetzen. Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Eine Baueinrichtung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutperiode 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)

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 *Wohnmobilstellplatz* ist Landschaftsrassen anzulegen.

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

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 Ökoto. Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg ausgeglichen.

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

vorbezogene Ausgleichsmaßnahme (GEF-Maßnahme)
Innerhalb der Ruderfläche 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 Waldeichen 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)

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

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

Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

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 Anzeiger“ - 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 ausliegen. 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 von umweltbezogener 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 ausgeteilt.

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 den Wochenendhaussiedlungen *Habichtshöhe* und *Kleiner Sommerweg* 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 Mängeln 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

Übersichtspan

© Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY 4.0)

Maßstab 1:10000

Naturschutzgebiet Stoltera

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

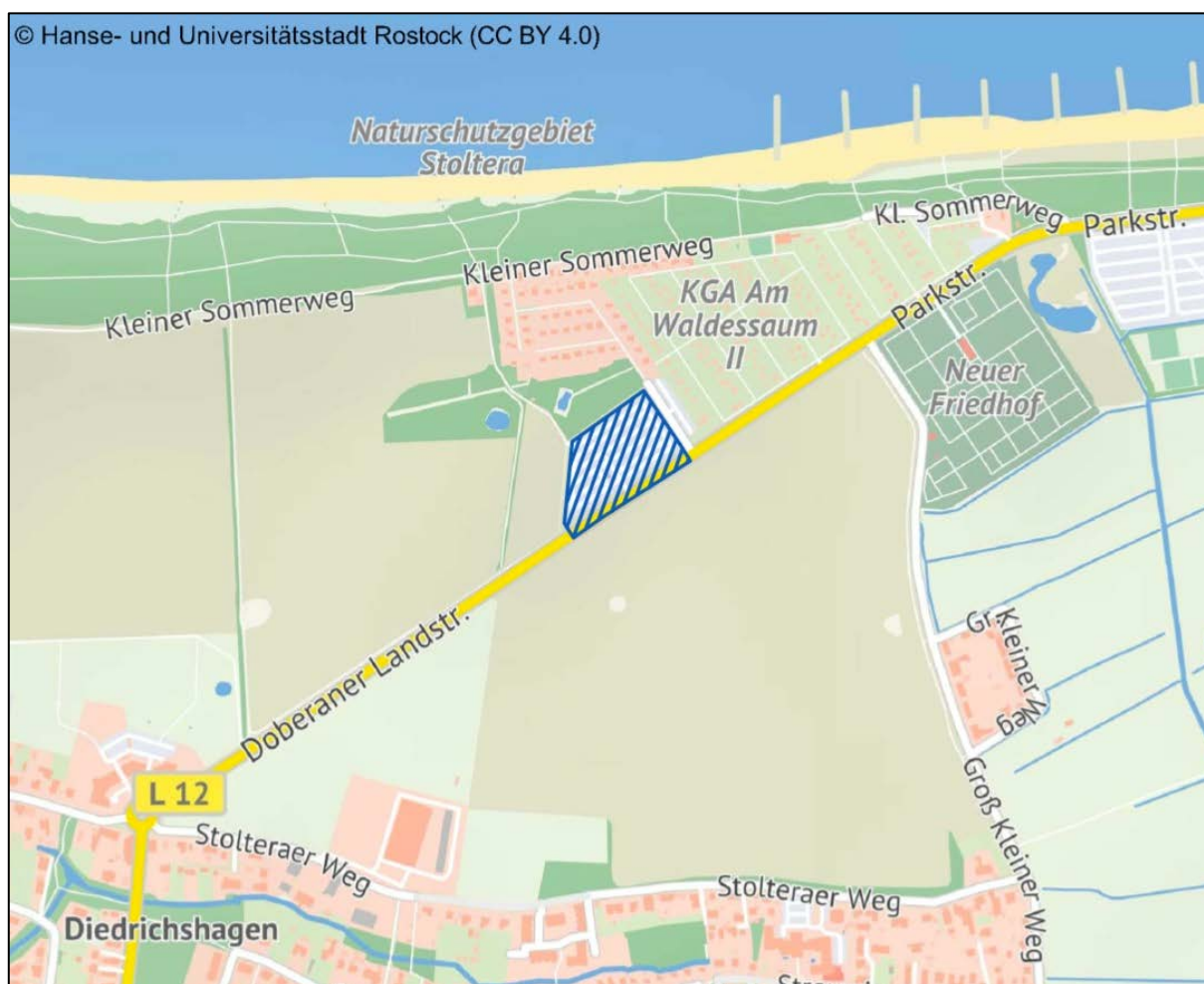
Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

Kleiner Sommerweg

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	Verkehrerschließung	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	<u>Grünordnungsplan (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 06.10.2020)</u>	
9.2	<u>Artenschutzfachbeitrag (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 23.09.2020)</u>	
9.3	<u>Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 23.09.2020)</u>	

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 Wochenendhaus-siedlungen *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 (GVObI. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. 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 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682),
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. 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.

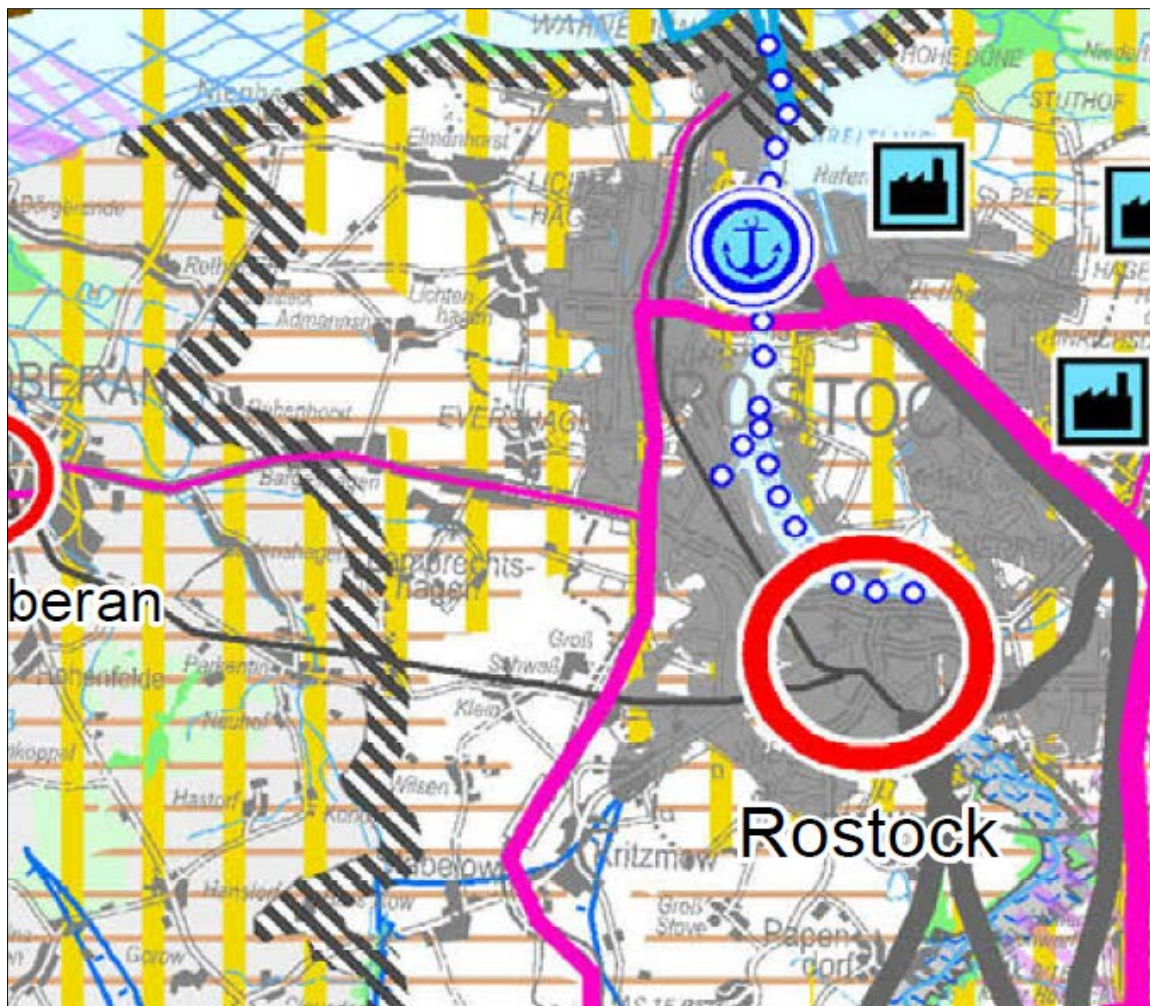


Abb. 1: Auszug aus der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V von 2016

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 flächenererschließenden 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.



- 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 Wochenendaussiedlung 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 überschlägig mit Faktor 2 auf E_{v2} -Werte umzurechnen. Überwiegend wurden relativ hohe Werte von $E_{v2} \geq 85$ bis $E_{v2} > 120 \text{ MN/m}^2$ ermittelt, erwartungsgemäß auch abhängig von der Stärke der Schotter- oder Kiessand-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 Wohnmobilstellplatzes 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 Volleinzziehung 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 *Wohnmobilplatz* 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-

dergebiets 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* bewirtschaftet. 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:

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.

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 Wohnmobilstellplatz 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 Landschaftsrassenmischung 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 Anfahrsschäden 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:
- | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------|
| - | <i>Acer platanoides</i> 'Cleveland' | Spitz-Ahorn (Sorte) |
| - | <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| - | <i>Corylus colurna</i> | Baum-Hasel |
| - | <i>Quercus palustris</i> | 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 dieser 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 Carbak 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 m² Flächenäquivalent. Dieses Ausgleichsdefizit wird durch Abbuchung vom Ökokonto „Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ ausgeglichen.*
- 8.2 *Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderliche Abbuchung vom Ökokonto „Renaturierung der Carbak 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 Carbak 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 Continued Ecological Functionality 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 vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

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 Geräuschemissionen. 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 Lärminderung 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 lärmindernde Maßnahme zu betrachten. Mit einem Abstand von ca. 30 m zwischen nächstgelegenen 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 Geräuschemissionen 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 Wohnmobilstellplatz eingehalten und in der Nacht um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Die im Plangebiet erzeugten gewerblichen Geräuschemissionen (durch die Nutzung Wohnmobilstellplatz 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 Lärminderung diskutiert. Innerhalb des Plangebietes können die Orientierungswerte eingehalten werden, wenn:

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

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

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

Im Ergebnis der Gesamtbetrachtung zu den Geräuschemissionen 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 m ²
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	3.684 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5.369 m ²
Private Grünfläche	1.412 m ²
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)

Lärminderung 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 Luftschadstoffkonzentrationen 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 Handlungsanforderungen 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 der 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 (<i>Rubus fruticosus</i>) dominiert, aus den angrenzenden Beständen überwachsend, eingestreut Hartriegel (<i>Cornus alba</i>) und Hasel (<i>Corylus avellana</i>), 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 (<i>Aesculus hippocastanum</i>), Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) und Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), 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 (<i>Salix alba</i>), Strauchschicht Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Krautschicht Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), 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)	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2
	Randstreifen des Parkplatzes, sehr gemischter Bestand mit Landreitgras (<i>Calamagrostis epigejos</i>), Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), auch Neophyten wie Goldrute (<i>Solidago spec.</i>), vereinzelt Schilf (<i>Phragmites australis</i>) und niedriger Gehölzaufwuchs - Sanddorn (<i>Hippophae rhamnoides</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>), Ulme (<i>Ulmus spec.</i>), Abwertung aufgrund Neophyten und deutlicher Störungen	
10.1.3(2)	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2
	angepflanzte und aufgewachsene Sträucher auf Erdwall auf der Ostseite, u.a. Ölweide (<i>Eleagnus angustifolia</i>), Hartriegel (<i>Cornus alba</i>), Blasenstrauch (<i>Colutea arborescens</i>), Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>), Knöterich (<i>Reynoutria sachalinensis</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>), Weide (<i>Salix spec.</i>), Apfel (<i>Malus sylvestris</i>), Krautschicht mit Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Goldrute (<i>Solidago spec.</i>), Ackerkratzdistel (<i>Cirsium arvense</i>), Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>), dazu Gräser, ruderalisiert durch Ablagerungen und Störungen, daher Abwertung	
10.1.3(3)	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2
	schmale, von Gräsern dominierte Ruderalfluren, lückig, mit Kamille (<i>Matricaria chamomilla</i>), Rotklee (<i>Trifolium pratense</i>), verschiedene Gräser, Ackerkratzdistel (<i>Cirsium arvense</i>), Abwertung aufgrund Kleinflächigkeit und häufiger Störungen	
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU)	0
	Verbindungsweg zur KGA, Schotter mit hohem Feinanteil und Laubaufgabe, 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 Plangeltungsbereich 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 Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensraum der Waldeidechse 	<ul style="list-style-type: none"> 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 Bereiche 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 Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> Neuversiegelung bisher teilversiegelter Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> 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 Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> • Neuversiegelung bisher teilversiegelter Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 oberflächlich 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 Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Teilschutzgut Oberflächenwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> Erhöhter Oberflächenwasserabfluss in die Gewässersysteme 	<ul style="list-style-type: none"> 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 glazifluviale 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 Überwachungs-vorschrift § 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 NO₂ und Feinstäube (PM₁₀) an zwei kurzen Streckenabschnitten der Straße „Am Strande“ wurde für Rostock ein Luftreinhalte- und Aktionsplan zur Minderung der Feinstaub- und Stickstoffdioxid-Immissionen erarbeitet.

Parameter	2016	2017	2018	2019	Grenzwert
NO ₂ [µg/m ³]	11	11	10	9	40
SO ₂ [µg/m ³]	1	1	1	1	20
O ₃ [µg/m ³] ²	183	127	204	173	240
Feinstaub PM ₁₀ [µg/m ³]	15	15	19	16	40
Tage größer als 50 µg/m ³	1	7	7	6	35

Tabelle 2; Luftmesswerte Station Stuthof (LUNG2016)

Parameter	2016	2017	2018	2019	Grenzwert
NO ₂ [µg/m ³]	30	27	28	26	40
SO ₂ [µg/m ³]	2	2	1	2	20
O ₃ [µg/m ³] ²	185	115	154	143	240
Feinstaub PM ₁₀ [µg/m ³]	21	20	21	20	40
Tage größer als 50 µg/m ³	6	14	8	13	35

Tabelle 3: Luftmesswerte Rostock-Holbeinplatz (LUNG2016)

Parameter	2016	2017	2018	2019	Grenzwert
NO ₂ [µg/m ³]	15	12	15	12	40
SO ₂ [µg/m ³]	2	1	1	1	20
O ₃ [µg/m ³] ²	183	161	199	170	240
Feinstaub PM ₁₀ [µg/m ³]	17	17	19	16	40
Tage größer als 50 µg/m ³	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 NO₂ Grenzwertüberschreitungen ermittelt. Die Flächenmittelwerte lagen mit $\leq 22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM₁₀) und $\leq 16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO₂) in der niedrigsten Klassifizierung.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Vorbelastung – Stufe 1 –.

Prognose der Umweltauswirkungen

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 Überwachungs-vorschrift § 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 Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Kaltluftproduktion 	<ul style="list-style-type: none"> 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 Überwachungs-vorschrift § 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 Überwachungs-vorschrift § 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 –.

Prognose der Umweltauswirkungen

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 – 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 Überwachungs-vorschrift § 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.
<ul style="list-style-type: none"> Überschreitung der Orientierungswerte in den Nachtstunden für das Wochenendhausgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> 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 Biototyps [m ²]	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps (Tabelle 1)	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² 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 m ²	5.703 m ² EFÄ
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5.714 m ²	3.912 m ² EFÄ
Private Grünfläche	723 m ²	2.003 m ² 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 Biototypen ab einer Wertstufe 3 oder gesetzlich geschützte Biotope handelt. Es werden zwei Wirkzonen unterschieden. Der Wirkungsbereich 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 Biototyps [m ²]	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biototyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² 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 [m ²]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
--	----------	---	----------	--

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

Eingriffsverursacher	Eingriffsflächenäquivalent
Sondergebiet „Wohnmobilplatz“	2.123 m ² EFÄ
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.704 m ² 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 [m ² EFÄ]	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	EFÄ Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
---	----------	--	----------	---	----------	--

Eingriffsflächenäquivalent	• für Biotopbeseitigung:	11.618 m ²
	• für Funktionsbeeinträchtigung:	12.857 m ²
	• für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	3.827 m ²
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 Carbak 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Stufe 1) • Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(b) Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund Vorbelastung geringe Bedeutung (Stufe 1) • Mittlere Auswirkungen (Stufe 2). • Geringe Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(c) Wasser - Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> • 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
- <i>Grundwasser</i>	<ul style="list-style-type: none"> keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser, Geringe Bedeutung (Stufe 1), Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
- <i>Sturmflut</i>	<ul style="list-style-type: none"> Plangebiet liegt außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereiches.
(d) Luft	<ul style="list-style-type: none"> Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(e) Klima	<ul style="list-style-type: none"> Freilandklimatop bleibt erhalten, Mittlere Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 2) Geringe Bedeutung (Stufe 1).
(f) Landschaft(sbild)	<ul style="list-style-type: none"> Geringe Änderungen aufgrund der Vorbelastung Aufgrund der geringen Wertigkeit nur geringe Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(g) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> Geringe Auswirkungen auf Kleingartenanlage und Wochenendaussiedlung durch Begrenzung der täglichen Nutzungsdauer, daher geringe Beeinträchtigungen
(h) Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Bodendenkmale bekannt.
(i) Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet DE 1838-301 „Stoltera bei Rostock“
C)c) Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Ist nicht erfolgt, da die Planung alternativlos ist.
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Überwachung ist <u>nicht</u> 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 des Schutzgutes	Intensität der Nutzung		
	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 Aussagegehalt 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 verbalargumentative 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 m ²	43 %
Straßenverkehrsfläche	3.714 m ²	20 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkplatzfläche“	5.068 m ²	28 %
Private Grünflächen	1.678 m ²	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 (SprengG) 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 Auskunftersuchen 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 \(Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 23.09.2020\)](#)

■ ■ ■

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft fed. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski Federführendes Amt: Hafen- und Seemannsamt	Beteiligt:	
Provisorium zur Aufrechterhaltung der Fahrgastschiffahrt am Hafen „Schnatermann“		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.02.2021	Liegenschafts- und Vergabeausschuss	Empfehlung
18.02.2021	Finanzausschuss	Empfehlung
23.02.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung
24.02.2021	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Empfehlung
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
24.02.2021	BUGA-Ausschuss	Empfehlung
25.02.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.03.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die Durchführung von Planungs- und Bauleistungen für die Errichtung eines provisorischen öffentlichen Fahrgastschiff-Anlegers inklusive einiger Gastliegeplätze am Standort „Schnatermann“.

Beschlussvorschriften: § 22 (2) Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse: keine

Begründung der Dringlichkeit für den Ortsbeirat Gehlsdorf, ... und die beteiligten Ausschüsse:

Aufgrund des eingereichten Antrages Nr. 2020/AN/1859 des Ortsbeirates Gehlsdorf, ... sowie des Vorliegens der Informationsvorlage Nr. 2020/IV/1797 ist es dringend angeraten, die Angelegenheiten gemeinsam zu beraten.

Sachverhalt:

Der Seglerhafen wurde in den 1974er Jahren im Rahmen eines Ersatzneubaus geplant und gebaut.

Die Bausubstanz der kommunalen Kaianlage am Schnatermann hat sich bereits seit mehreren Jahren stetig verschlechtert. Die Lebensdauer hafenbaulicher Anlagen ist mit etwa 50 Jahren begrenzt, sodass bei der turnusmäßigen Überprüfung (Hauptprüfung) der Kaianlage gem. DIN 1076 bzw. VV-WSV 2101 durch das bewirtschaftende Hafen- und Seemannsamt, als auch durch ein externes Ingenieurbüro, gravierende Mängel am Gesamtsystem der Kaianlage Schnatermann festgestellt wurden. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock kann die Verkehrssicherheit des Hafens nicht mehr gewährleisten.

Die Anlage wurde zum 16.01.2021 für den öffentlichen Verkehr gesperrt und die vorhandenen Festmachereinrichtungen wurden zurückgebaut.

Durch das Hafen- und Seemannsamt wurden in der Informationsvorlage Nr. 2020/IV/1797 diverse Neubauvarianten bzw. Provisorien untersucht und vorgestellt.

Als kurzfristige Handlungsmaßnahme sollen für die Wiederaufnahme des Fahrgastschiffbetriebes der Bau eines öffentlichen Anlegers in Anlehnung an die Variante Provisorium 2 der Informationsvorlage Nr. 2020/IV/1797 und zusätzlich durch einen weiteren Schwimmsteg die Möglichkeit für einige Gastliegeplätze für Sportboote geschaffen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 83

Produkt: 54802 Bezeichnung: Maritime Wirtschaft und Hafenbau -BgA

Investitionsmaßnahme Nr.: 8354802202100130

Bezeichnung: Errichtung einer provisorischen Anlegestelle im Hafen „Schnatermann“

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
2021	54802 / 78932000 Auszahlungen für Baumaßnahmen (Herstellungskosten) Infrastrukturvermögen				500,0 T €

☐ 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
Keine

fed. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski Federführendes Amt: Hafen- und Seemannsamt	Beteiligt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Eigenbetrieb TZR & W	
Sperrung - Hafen Naherholungsgebiet Schnatermann		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.03.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme
09.02.2021	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
23.02.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Kenntnisnahme
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
25.02.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
24.02.2021	BUGA-Ausschuss	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Der „Schnatermann“ befindet sich im touristischen Naherholungsgebiet der Rostocker Heide und somit auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Hieran angrenzend liegt der Hafen am „Schnatermann“ am Übergang vom Breitling in den Moorgraben, der über den Radelsee nach Markgrafenheide führt.

Der Seglerhafen wurde in den 1974er Jahren, teils als unverankerte Stahlspundwand mit Abdeckblech als auch rückverankerte Spundwand im Rahmen eines Ersatzneubaus geplant und gebaut.

Dieser Bereich dient bis heute als Anlegemöglichkeit für die Fahrgastschiffahrt. Der Hafenbereich wird als Sommerliegeplatz und vereinzelt auch als Winterliegeplatz genutzt. Die gesamte Anlage hat eine Länge von ca. 600 m.

Die Bausubstanz der kommunalen Kaianlage am Schnatermann hat sich bereits seit mehreren Jahren stetig verschlechtert. Durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock konnte im Rahmen von aufwendigen Unterhaltungsmaßnahmen (Zeitraum 2005-2020 rund 300T €) die Verkehrssicherheit des Hafens gewährleistet werden. Dies ist nunmehr nicht mehr möglich. Die Lebensdauer hafenbaulicher Anlagen ist mit etwa 50 Jahren begrenzt, sodass bei der turnusmäßigen Überprüfung (Hauptprüfung) der Kaianlage gem. DIN 1076 bzw. VV-WSV 2101 durch das bewirtschaftende Hafen- und Seemannsamt, als auch durch ein externes Ingenieurbüro, gravierende Mängel am Gesamtsystem der Kaianlage Schnatermann festgestellt wurden. Die gesamte Spundwand ist stark korrodiert (Blattrostbildung) und weist zahllose Durchrostungen auf. Im Bereich der häufig vorhandenen Fehlstellen der Spundwand kommt es zu Ausspülungen des dahinterliegenden Erdreiches sowie Absackungen an der Oberfläche. Ein weiterer Betrieb der Anlage ließe ein Fortschreiten der Schäden an der gesamten Anlage erwarten und das endgültige Versagen des Bauwerkes wäre sehr wahrscheinlich.

Dem Prüfbericht ist zu entnehmen, dass die Standsicherheit, die Dauerhaftigkeit und die Verkehrssicherheit der untersuchten Kaianlage nicht mehr gewährleistet sind und Sofortmaßnahmen eingeleitet werden müssen.

Im Fazit der durchgeführten Bauwerksprüfung hat das Hafen- und Seemannsamt die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen eingeleitet:

- Sperrung der Anlage für den Schiffsverkehr;
- Kündigung der Liegeplatzverträge;
- Absperrung der öffentlichen Bereiche gegen unbefugtes Betreten.

Abschließend wird durch das Hafen- und Seemannsamt festgestellt, dass Reparaturen oder Erneuerungen von Bauteilen an der Ufersicherung aufgrund des maroden Zustandes der Tragkonstruktion nicht mehr möglich und aus wirtschaftlichen Gründen wenig sinnvoll sind.

Der Bereich des „Naherholungsgebietes Schnatermann“ wurde seit den 1970er Jahren stetig ausgebaut und ist heute gut erschlossen. Seit 2012 ist die Rostocker Heide als eines der drei großen touristischen Zentren Rostocks in der „Tourismuskonzeption 2022“ festgeschrieben. Die Kombination aus Landschaftsschutzgebiet mit einem der letzten großen geschlossenen Waldgebiete der deutschen Ostseeküste, Strand sowie der Großstadtnähe bietet der Schnatermann beste Voraussetzungen für einen naturorientierten, maritim geprägten Aktivtourismus. Auf Grundlage der Tourismuskonzeption wurde die Rostocker Heide als ein Schwerpunkt in der touristischen Vermarktung sukzessive ausgebaut und mit qualitativ hochwertigen Angeboten unteretzt.

Familien und aktive Urlauber jeden Alters bilden die größten Gästegruppen in der Rostocker Heide mit dem Seebad Markgrafenheide. Die Einzigartigkeit des Naturraums macht den Küstenwald ganzjährig zu einem idealen Ausflugsziel für Urlauber/ Besucher aus dem gesamten Stadtgebiet und zahlreiche Tagesgäste aus dem Umland. Das milde Reizklima und der gesunde Mix aus Wald- und Meeresklima ermöglichen dabei einen besonders hohen Erholungsfaktor. Mit dem wohltuenden Klima und inmitten der eindrucksvollen Naturlandschaft gelegen, bietet der Standort „Schnatermann“ ein vielfältiges Spektrum an Freizeitbeschäftigungen wie Wandern, Fahrrad fahren, Baden, Surfen, Reiten sowie Kremserfahrten oder geselliges Verweilen. Dies gewährleistet insbesondere eine gastronomische Einrichtung, die durch die HRO in Erbpacht vergeben wurde.

Über die Anlegestelle der Fahrgastschiffahrt kann dieser Bereich, einschließlich des beliebten Ausflugsrestaurants „Schnatermann“ sowie der Rostocker Heide, insbesondere von Warnemünde aus auf direktem und attraktivem Weg erreicht werden.

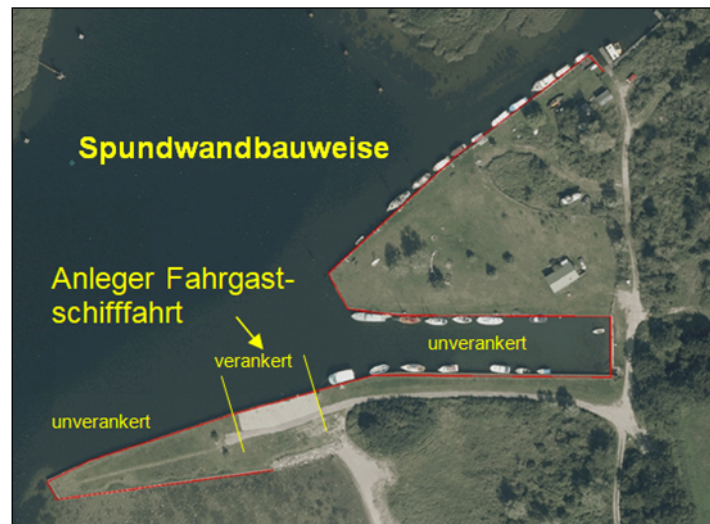
Mit der Übernahme des Komplexes „Schnatermann“ durch einen neuen Betreiber im Jahr 2019 bestehen sehr gute Voraussetzungen, um das reichhaltige touristische Potenzial des Standortes schrittweise wieder auszuschöpfen. Damit kann ein interessantes Angebot für Touristen erhalten bzw. geschaffen werden, das in gleichem Maße auch durch Einheimische nutzbar ist.

Das gesamte Gebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16.SO.41 „Erholungsgebiet Stuthof – Schnatermann“. Im Bebauungsplan ist der Hafen mit den südlichen Bereichen als öffentliche Verkehrsfläche und im nördlichen Bereich als Sondergebiet Hafen festgesetzt. Hier sind dem Hafen dienende Baulichkeiten zulässig. Ohne funktionsfähige Kaianlage würde dem Standort „Schnatermann“ ein wesentlicher Teil seiner besonderen Qualität und der Erreichbarkeit fehlen.

Um dies zukünftig wieder zu ermöglichen, wurden durch das Hafen- und Seemannsamt die folgenden Neubauvarianten bzw. Provisorien untersucht:

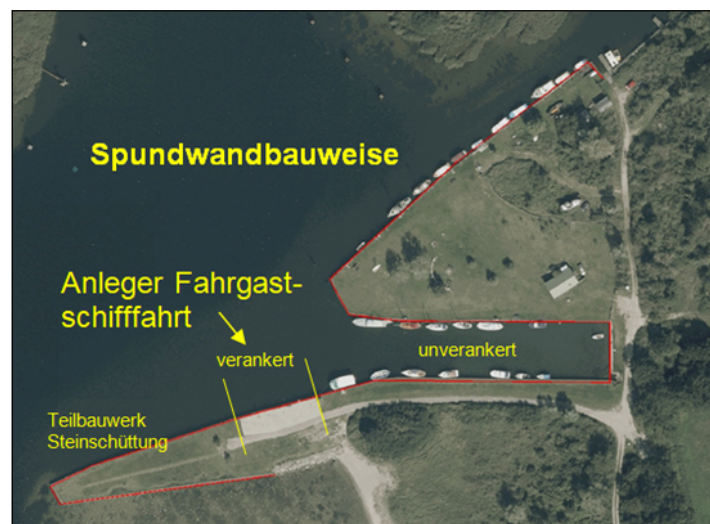
Neubauvariante 1 Spundwandlösung - Wiederherstellung Ist -Zustand

Die **Neubauvariante 1** betrachtet den Neubau mit Hilfe einer Spundwandlösung. Die neue Spundwand wird ca. 1,0 m vor der Altkonstruktion wasserseitig eingebracht. Die gesamte Anlage wird als gestaffeltes Spundwandsystem hergestellt, wobei ein Teilabschnitt, welcher für die Fahrgastschiffahrt genutzt wird, zusätzlich eine Rückverankerung erhält. Die Altkonstruktion wird um jeweils 1,5 m gekürzt und verbleibt dauerhaft im Baugrund. Der Zwischenraum wird mit Baggergut aus den Spülfeldern der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verfüllt. Als Abschluss wird ein Abdeckblech auf der Spundwand befestigt.



Neubauvariante 2 Spundwandlösung + Steinschüttung - Wiederherstellung des Ist-Zustandes

In **Variante 2** wird zur Kostenreduzierung die Variante 1 wie folgt abgewandelt. Ein 175 m langes Teilstück wird als Steinschüttung statt in Spundwandbauweise hergestellt.



Neubauvariante 3a Steinschüttung - Reine Ufersicherung

In **Variante 3a** wird zur weiteren Kostenreduzierung die Variante 2 soweit abgemindert, dass die gesamte Anlage nur als Steinschüttung hergerichtet wird. Ein erneuter Schiffsverkehr aus Fahrgastschiffahrt bzw. aus Vereinstätigkeit sowie Tageslieger mit Sportbooten wird nicht mit eingeplant.



Neubauvariante 3b Steinschüttung - Ufersicherung und Fahrgastschiffahrt

Die **Variante 3b** ist ein Versuch, die Variante 3a mit Hilfe eines Fahrgastanlegers (L = 50 m) aufzuwerten. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass ein bis zwei Tageslieger an der Anlage festmachen können. Eine Vereinstätigkeit wird jedoch nicht mit eingeplant.

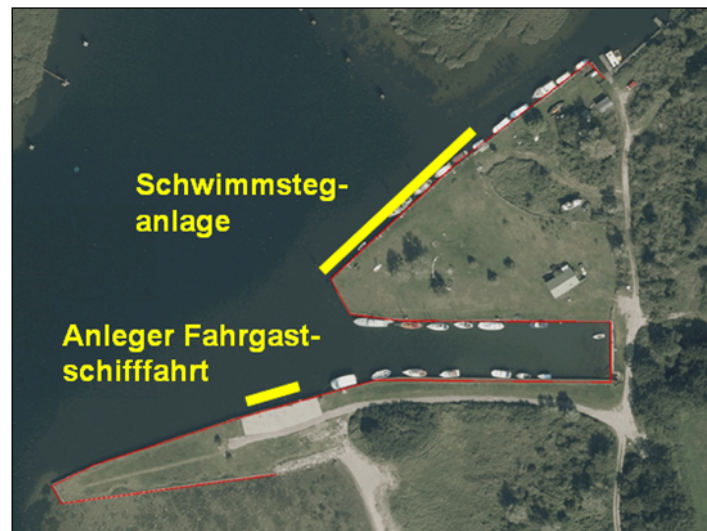


Provisorische Lösungen

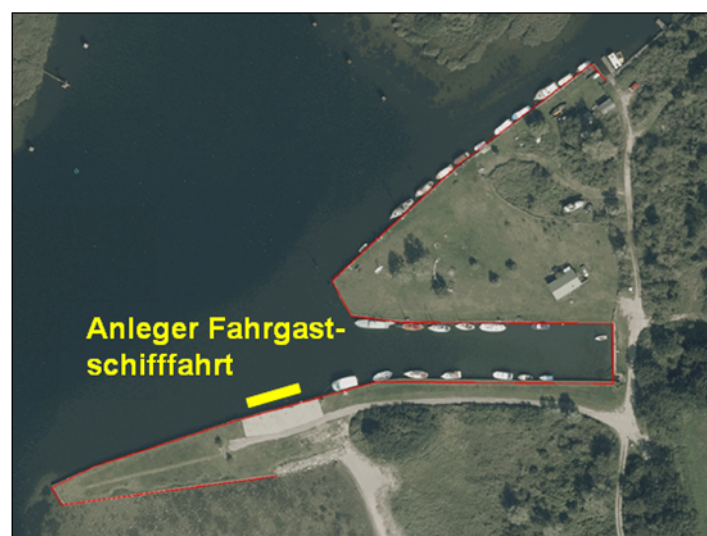
Um den Vereinsbetrieb und/oder Fahrgastschiffahrt aufrecht zu erhalten, werden provisorische Maßnahmen untersucht. Die Sicherung der Ufereinfassung wird hierbei vernachlässigt und müsste langfristig gemäß Neubauvariante 1 oder 2 durchgeführt werden.

Das **Provisorium 1** dient als eine provisorische Lösung um den Vereinsbetrieb wie auch die Fahrgastschiffahrt weiterhin aufrecht zu erhalten.

Hier wird eine Schwimmsteganlage vor die alte Spundwandkonstruktion gebaut. Diverse Landzugänge gewährleisten den Zugang. Die Altanlage wird nicht zurückgebaut und verbleibt im Bestand und muss weiterhin abgesperrt bleiben. Bei einem Neubau der Anlage müssen die Schwimmstege zurückgebaut werden.



Das **Provisorium 2** zeigt eine Lösung für die Aufrechterhaltung der Fahrgastschiffahrt. Hier wird ein vorhandener ehemaliger Fähranleger der Fährverbindung „Kabutzenhof – Gehlsdorf“ wiederverwendet und mit Hilfe von zwei neu zu rammenden Dalben verankert. Ein neu zu schaffender Landgang ermöglicht den Zugang. Die Altanlage wird, wie im Provisorium 1, nicht zurückgebaut und muss weiterhin abgesperrt bleiben.



Gegenüberstellung von Neubauvarianten/Provisorien

	Vorteile	Nachteile
Neubauvariante 1 Ist-Zustand Spundwandbauweise ca. 5,2 Mio € (Netto)	<ul style="list-style-type: none"> voraussichtliche Nutzungsdauer: 30-35 Jahre Arbeiten weitestgehend im Winter möglich LP für Sportboote LP Fahrgastschiffahrt 	<ul style="list-style-type: none"> hohe Baukosten Baumaterial muss von See gebracht werden Bau von Wasser aus
Neubauvariante 2 Ist-Zustand kombinierte Bauweise aus einer Steinschüttung und einer SpW ca. 4,5 Mio € (Netto)	<ul style="list-style-type: none"> voraussichtliche Nutzungsdauer: 30-50 Jahre Kostenreduzierung Arbeiten weitestgehend im Winter möglich LP für Sportboote LP Fahrgastschiffahrt 	<ul style="list-style-type: none"> hohe Baukosten Baumaterial muss von See gebracht werden Wasserbaumaßnahmen
Neubauvariante 3a Ufersicherung Steinschüttung ca. 3,3 Mio € (Netto)	<ul style="list-style-type: none"> voraussichtliche Nutzungsdauer: 40-50 Jahre Kostenreduzierung Arbeiten weitestgehend im Winter möglich geringe Wartungskosten 	<ul style="list-style-type: none"> Baumaterial muss von See gebracht werden Wasserbaumaßnahmen keine LP für Sportboote, Vereinstätigkeit kein LP für Fahrgastschiffahrt
Neubauvariante 3b Ufersicherung Steinschüttung und ein 60m Abschnitt mit einer SpW ca. 3,8 Mio € (Netto)	<ul style="list-style-type: none"> voraussichtliche Nutzungsdauer: 30-50 Jahre Arbeiten weitestgehend im Winter möglich LP Fahrgastschiffahrt, 1 - 2 Tageslieger 	<ul style="list-style-type: none"> Baumaterial muss von See gebracht werden Wasserbaumaßnahmen keine LP für Vereinstätigkeit, Dauerlieger
Provisorium 1 Schwimmsteganlage (Verein Länge ca. l=200m + Fahrgastanleger Länge ca. l=20m) ca. 3,3 Mio € (Netto)	<ul style="list-style-type: none"> LP für Sportboote LP für Fahrgastschiffahrt neue Schwimmsteganlage: ca. 20 Jahre Nutzungsdauer 	<ul style="list-style-type: none"> hohe Kosten langfristiges Provisorium, Altbestand bleibt weiterhin gesperrt langfristig Neubau analog Neubauvariante 1 oder 2 notwendig
Provisorium 2 Schwimmsteganlage (Fahrgastanleger Länge ca. l=20m) ca. 400 T € (Netto)	<ul style="list-style-type: none"> Sicherstellung der Fahrgastschiffahrt Wiederverwendung von Bestandsschwimmstegen (Fähre Gehlsdorf) 	<ul style="list-style-type: none"> Altbestand bleibt weiterhin gesperrt, keine LP für Sportboote mittelfristiges Provisorium Restlebensdauer Bestands-Schwimmsteg max. 5 bis 10 Jahre mittelfristig Neubau analog Neubauvariante 1 oder 2 notwendig

- Gesamtkosten berücksichtigen Planungs-, und Bauleistungen
- Kostenschätzung auf Basis von aktuellen Bauvorhaben des Hafen- und Seemannsamtes, Preisniveau 2019/2020 (Preisschwankungen bis zu ca. +/-25 % möglich),
- Preissteigerung pro Jahr derzeit ca. 5%
- Folgekosten, wie z.B. Wartung, Kontrollen, Reparaturen etc. sind nicht mit berücksichtigt

Finanzielle Auswirkungen:

Es entfallen jährliche Einnahmen in Höhe von ca. 9.000 €, die sich aus Nutzungsentgelten ergeben, welche aus Vereinstätigkeit sowie Tageslieger (30 bis 50 Boote pro Jahr) mit Sportbooten (ca. 8600 €) und Hafenentgelten von Fahrgastschiffen (ca. 400 €) stammen.

Durch das Hafen- und Seemannsamt wurde erstmalig in 2017 ein Neubau in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen und in den Finanzhaushaltsplan der Jahre 2020/2021 aufgenommen. Aufgrund der Haushaltskonsolidierung in 2019 wurde die Maßnahme vorerst in die Haushaltjahre 2023/2024 verschoben. Dies bedeutet, dass dem Hafen- und Seemannsamt im Jahr 2021 für diese Maßnahme keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.

Das Hafen- und Seemannsamt empfiehlt vor Durchführung einer möglichen Neubaumaßnahme eine städteplanerische Studie durch das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft zur weiteren Entwicklung des Standortes Schnatermann, auch unter Berücksichtigung der Hafenentwicklung des Rostocker Überseehafens, durchzuführen, um daraus die angemessenen und wirtschaftlich verträglichen baulichen Maßnahmen sowie Bedarfe an wasserbaulicher Hafeninfrastruktur ableiten zu können. Ebenso zu prüfen ist die Einwerbung von Fördermitteln, insbesondere vor dem Hintergrund der Ausrichtung der BUGA 2025.

Als kurzfristige Handlungsmaßnahme wird zwecks Wiederaufnahme des Fahrgastschiffbetriebes der Bau eines öffentlichen Anlegers in Anlehnung an die Variante Provisorium 2 vorbereitet. Soweit möglich, sollen dabei auch einige Gastliegeplätze für Sportboote geschaffen werden. Zu den hierfür benötigten, außerplanmäßigen finanziellen Mitteln wird die Verwaltung einen Deckungsvorschlag erarbeiten.

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

Keine

fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	Beteiligt:
Federführendes Amt: Amt für Mobilität	

Verbesserung der ÖPNV-Anbindung an den Seehafen Rostock		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.01.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
09.02.2021	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
03.03.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Mit Beschluss Nr. 2019/AN/0566 vom 4. März 2020 hat die Verwaltung folgenden Auftrag erhalten:

„Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock untersucht unter Beteiligung der Rostocker Straßenbahn AG und ROSTOCK PORT GmbH Lösungsansätze zur Verbesserung einer ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)-Anbindung an den Seehafen Rostock. Sollte sich eine Wiedereinrichtung der S-Bahn-Verbindung als wirtschaftlichste und effizienteste Alternative herausstellen, sind unverzüglich Verhandlungen mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern aufzunehmen.“

In der Anfrage eines Mitgliedes der Bürgerschaft 2020/AM/1375 wurden vier weiterführende Fragen dazu gestellt, die von der Verwaltung beantwortet wurden und den Mitgliedern der Bürgerschaft zugänglich sind.

Seitdem die Verkehrsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern / die DB AG das S-Bahn-Angebot mit Verweis auf die niedrigen Nutzerzahlen 2012 eingestellt hat, wird nach Lösungen für eine ÖPNV/SPNV (Schienenpersonennahverkehr) -Anbindung gesucht. Aus fachlicher Sicht resultieren die geringen Nutzerzahlen aus dem zum damaligen Zeitpunkt unzureichenden Angebot (60-Minuten-Takt) sowie der dezentralen Lage des Haltepunktes und einer dadurch erforderlichen Feinverteilung im Seehafen mit dem Bus (zusätzlicher Umsteigezwang).

Zwischenzeitlich fanden zwischen den beteiligten Akteuren in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Abstimmungen statt, über deren Ergebnis hiermit informiert wird:

Eine Verbesserung der Anbindung des Seehafens soll durch Angebote des SPNV und/oder ÖPNV erfolgen. Die mögliche Schienenanbindung durch ein leistungsfähiges Angebot ist im „Mobilitätsplan Zukunft“ als „mittel- bis langfristig mit der Entwicklung der Hafenerweiterungsgebiete“ anzustreben (Maßnahme Ö1) determiniert.

Dafür sind die erforderlichen Flächen freizuhalten und eine Studie zur technischen Machbarkeit zu erstellen.

Eine Untersuchung hat ergeben, dass zum jetzigen Zeitpunkt das zu erwartende Fahrgastpotenzial (ca. 1.400 Fahrgäste pro Tag) nicht ausreichend ist, um eine Schienenanbindung zu rechtfertigen. Zudem hat die DB Netz AG im Sommer 2020 die seit 2012 brachliegenden Bahnsteige und Bahnhofsanlagen zurückgebaut, sowie die Gleise frachtgerecht angepasst. Der Eigentümer der Infrastruktur führt derzeit die umliegenden Flächen einer neuen, bahnbezogenen Nutzung zu. Diese Flächen sind dazu an ein Logistikunternehmen verpachtet.

Das fehlende Potenzial im SPNV spiegelt auch die Einstellung der Direktverbindung zwischen Seehafen und Hauptbahnhof, die von einem Bus erbracht wurde, wider (INTERREG-Projekt Interface). Wegen fehlender Fahrgäste wurde überdies zum 27.12.2020 das mit dem Projekt verbundene InterCombi-Ticket endgültig eingestellt.

Da der Nahverkehrsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock derzeit fortgeschrieben wird, wurde eine Ausbaustrategie Straßenbahnnetz unter Beachtung aller bisher diskutierten und vom Gutachter zusätzlich empfohlenen Ideen ausgearbeitet. Grundlage für die Bewertung der Seehafenanbindung bildete ein von der Rostocker Straßenbahn AG beauftragtes Gutachten des Gutachterbüros Gauß aus 2017. Zwei grundsätzliche Varianten der Schienenanbindung des Seehafens wurden in dieser Studie betrachtet. Keiner von beiden kann eine ausreichende Wirtschaftlichkeit bescheinigt werden. Die gesamte Ausbaustrategie Straßenbahnnetz wird nach derzeitigem Stand der Bürgerschaft von der Verwaltung zur Beschlussfassung für die Bürgerschaftssitzung am 03.03.2021 vorgelegt.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die Rostocker Straßenbahn AG und ROSTOCK PORT GmbH sehen eine verbesserte ÖPNV-Erschließung des Seehafens weiterhin als äußerst wichtigen Baustein an, die Verkehrsmittelwahl zu Gunsten des Umweltverbundes zu beeinflussen. Die Zahl der im Zusammenhang mit der Rostocker Hafenwirtschaft (Seehafen, Rostocker Fischereihafen, Kreuzfahrtterminal Warnemünde) stehenden direkten, indirekten und induzierten Arbeitsplätze am Hafenstandort Rostock, hat sich seit der Einstellung der S-Bahn auf zzt. fast 20.000 Arbeitsplätze erhöht, mit dem Hafenerweiterungsgebiet wird diese weiter steigen. Auf dem Territorium des Seehafens Rostock arbeiten aktuell ca. 5.600 Personen. Zwar sind durch das geänderte Nutzerverhalten der Menschen auf Grund eines sich wandelnden Umweltbewusstseins weitere Potenziale für den Umweltverbund zu heben. Die Voraussetzungen dafür sind wegen der sehr dispersen Verteilung der Wohnstandorte der Beschäftigten über das gesamte Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und die angrenzenden Landkreise sowie die hervorragende Anbindung des Seehafens an das übergeordnete Straßennetz nicht optimal. Mit neuen Angeboten, die die besonderen Anforderungen der Nutzergruppen im Seehafen berücksichtigen, soll dies dennoch möglich werden. So wird in enger Abstimmung der v.g. Partner ein integrierter Mobilitäts-Hub geplant, welcher nordöstlich der Petersdorfer Straße und südlich der A19 liegen könnte. Hier sollen neben einem insbesondere dem Güterverkehr gewidmeten Autohof, Stellflächen für P&R, Bikeshaaring, kombinierte Bus-Bahnsteige und Serviceeinrichtungen geschaffen werden.

Die Feinerschließung im Seehafen würde mit Busangeboten sichergestellt werden, die direkt auf die Bedürfnisse der dort angesiedelten Gewerbe abgestellt sind. Vorstellbar sind hier auch innovative Lösungen (z. Bsp. Bedarfsangebote bzw. autonom fahrende Fahrzeuge). Diese werden am in Planung befindlichen Mobilitäts-Hub mit anderen Leistungen optimal verknüpft. Langfristig ist hier zusätzlich ein Haltepunkt für die Bahn zu prüfen, da DB-Gleise unmittelbar vorbeiführen. Dazu sind im Vorfeld Gespräche mit der DB Netz als Infrastrukturbetreiber sowie dem Land als Besteller der Leistungen zu führen.

Da diese Planungen nicht kurzfristig umzusetzen sind, werden im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes Ideen entwickelt, wie der Seehafen besser erschlossen werden kann. Die unterschiedlichen Strategien wie Taktverdichtung im Hauptnetz oder Durchbindung von Buslinien zu Aufkommensschwerpunkten, welche nutzerfreundliche und attraktive Angebote schaffen könnten, werden zzt. auf ihre Wirksamkeit hin untersucht.

Der Nahverkehrsplan wird der Bürgerschaft voraussichtlich Ende 2021 im Entwurf vorgelegt, im Rahmen der Arbeitsgruppen (u.a. ÖPNV-Beirat) und der öffentlichen Foren wird über Zwischenergebnisse und durchgeführte Untersuchungen informiert.

Die gewünschte Kontaktaufnahme mit dem Land fand mit Schreiben vom 9.6.2020 statt. Weitere Abstimmungen laufen.

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

Keine

fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt:	
Schaffung einer koordinierenden Struktur für die Regiopolregion Rostock – Sachstand zum Beschluss Nr. 2019/AN/0441		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.03.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme
24.02.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
25.02.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Infolge des von der Bürgerschaft erteilten Prüfauftrags wurde nicht nur ein Evaluierungsprozess (vgl. Zwischeninformation Nr. 2020/IV/1453 v. November 2020), sondern in der Folge und unter Beteiligung regionaler Akteure auch ein Meinungsbildungsprozess angestoßen.

Die Abstimmung mit den regionalen Akteuren, deren Einbindung Voraussetzung für die Erledigung des Bürgerschaftsauftrags ist, dauert noch an und geht mit Erörterungen innerhalb und zwischen den verschiedenen Kooperationspartnern einher.

Um den laufenden Meinungsbildungsprozess abzuschließen, ist die Erstellung einer Informationsvorlage frühestens zum 4. Quartal 2021 möglich.

Claus Ruhe Madsen

Anlagen
 Keine