

Einladung / Tagesordnung

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Mittwoch, 27.04.2022, 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 10.03.2022
- 4 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.03.2022
- 5 Anträge**
 - 5.1 Dr. Wolfgang Nitzsche für den Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen Bestandserfassung der Ferienwohnungen im Ortsteil "Seebad Diedrichshagen" **2022/AN/2950**
 - 5.1.1 Bestandserfassung der Ferienwohnungen im Ortsteil "Seebad Diedrichshagen" **2022/AN/2950-01 (SN)**
- 6 Beschlussvorlagen**
 - 6.1 ROSTOCK PORT GmbH Zustiftung H2Global-Stiftung **2022/BV/3107**
 - 6.2 Beteiligung der ROSTOCK PORT GmbH an der „rostock EnergyPort cooperation GmbH“ **2022/BV/3158**
 - 6.3 Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 für das Sondergebiet „Küstenmühle“ Abwägungs- und Satzungsbeschluss **2022/BV/3110**

7 Informationsvorlagen

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| 7.1 | Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis 2035 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock | 2021/IV/2810 |
| 7.2 | Dockung des MS "Stephan Jantzen" für einen langfristigen Erhalt und Verbleib des Schiffes im Rostocker Stadthafen | 2022/IV/3145 |
| 8 | Verschiedenes | |
| 9 | Schließen der Sitzung | |

Nichtöffentlicher Teil

10 Verschiedenes

- 10.1 Informationen der Ausschussvorsitzenden
- 10.2 Informationen des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

gez. Anke Knitter
Ausschussvorsitzende

Anlage

Hinweise zur Sitzungsdurchführung während der Pandemie

Tagesordnung - Nachtrag

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Mittwoch, 27.04.2022, 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 10.03.2022
- 4 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.03.2022
- 5 Anträge**
- 5.1 Dr. Wolfgang Nitzsche für den Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen Bestandserfassung der Ferienwohnungen im Ortsteil "Seebad Diedrichshagen" **2022/AN/2950**
- 5.1.1 Bestandserfassung der Ferienwohnungen im Ortsteil "Seebad Diedrichshagen" **2022/AN/2950-01 (SN)**
- 6 Beschlussvorlagen**
- 6.1 ROSTOCK PORT GmbH Zustiftung H2Global-Stiftung **2022/BV/3107**
- 6.2 Beteiligung der ROSTOCK PORT GmbH an der „rostock EnergyPort cooperation GmbH" **2022/BV/3158**
- 6.3 Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 für das Sondergebiet „Küstenmühle“ Abwägungs- und Satzungsbeschluss **2022/BV/3110**
- 6.4 Änderung der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Hansestadt Rostock (Hebesatzsatzung) **2022/BV/3176**
(NT)

7 Informationsvorlagen

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| 7.1 | Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis 2035 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock | 2021/IV/2810 |
| 7.2 | Dockung des MS "Stephan Jantzen" für einen langfristigen Erhalt und Verbleib des Schiffes im Rostocker Stadthafen | 2022/IV/3145 |
| 8 | Verschiedenes | |
| 9 | Schließen der Sitzung | |

Nichtöffentlicher Teil

- 10 Verschiedenes
- 10.1 Informationen der Ausschussvorsitzenden
- 10.2 Informationen des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

gez. Mathias Krack
1.Stellv. Vorsitzender

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 **27. April 2022, 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 stehen. Die Vergabe der Plätze erfolgt in der Reihenfolge der Eingänge der Anmeldungen.

Weiterhin wird für die Durchführung dieser Sitzung dringend auf die Einhaltung der Regelungen verwiesen:

- § 9 (1) Corona-LVO M-V: des Einhaltens des Mindestabstandes von 1,5 Metern zwischen den Personen
- § 18 (1) i.V.m. § 10 (1) Corona-LVO M-V: des Tragens einer Mund-Nase-Bedeckung (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)) aller teilnehmenden Personen bei Veranstaltungen, wobei Menschen, die aufgrund einer medizinischen oder psychischen Beeinträchtigung oder wegen einer Behinderung keine Mund-Nase-Bedeckung tragen können und dies durch eine ärztliche Bescheinigung nachweisen können, ausgenommen sind,
- die Zulässigkeit des Abnehmens der Mund-Nase-Bedeckung durch eine Rednerin oder einen Redner an einem festen Platz, zum Beispiel an einem Rednerpult, bei Einhaltung besonderer Vorsichtsmaßnahmen,
- die Zulässigkeit des Abnehmens der Mund-Nase-Bedeckung unter Einhaltung des Mindestabstandes von 1,5 Metern, solange es zur Kommunikation mit Menschen mit Hörbehinderung, die auf das Lippenlesen angewiesen sind, erforderlich ist.

TOP Hebesatzsatzung 2022/BV/3176

in den Gremien

- Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus 27.04.2022,
- Finanzausschuss 28.04.2022



1.

**Die vorliegende Änderung der Hebesatz-
satzung vollzieht die Entscheidung,
im Rahmen der Haushaltsplanung ab 2023,
einen erhöhten Hebesatz der Grundsteuer
anzusetzen:**

Hier: von derzeitigen 480 % auf 520 %

a. Rechtliche Grundlage für eine Steuererhöhung

Gem. § 44 Kommunalverfassung M-V

- (1) Die Gemeinde erhebt Abgaben nach den gesetzlichen Vorschriften.*
- (2) Sie hat die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Erträge und Einzahlungen,*
 - 1. soweit vertretbar und geboten, aus Entgelten für die von ihr erbrachten Leistungen*
 - 2. im Übrigen aus Steuern**zu beschaffen, soweit die sonstigen Erträge und Einzahlungen nicht ausreichen.*

b. Situation

Einschätzung*, „...dass der gesetzlich geforderte Haushaltsausgleich für den Doppelhaushalt 2022/2023 nicht mehr darstellbar sein wird“

Daher:

„Eine Änderung des Hebesatzes wird für die Grundsteuer B vorgesehen. ...Ab 2023 soll eine Hebesatzerhöhung auf 520% erfolgen. Die geplanten Mehrerträge/ -einzahlungen von rund 2 Mio. EUR jährlich sind bereits Bestandteil der Haushaltsplanung 2023 ff.“

c. Formale Umsetzung der Erhöhung

Generell über eine Satzung

- entweder Haushaltssatzung o d e r
- Hebesatzsatzung

Situation in Rostock:

- Hebesatzsatzung seit 2013
- Grund: Festlegung des Hebesatzes unabhängig von der Haushaltssatzung, welche oft zu Jahresbeginn noch nicht beschlossen ist

Im Ergebnis :

Die vorliegende Satzung zur Änderung des Hebesatzes setzt den im Haushaltsplanentwurf vorgenommenen Entscheidungsvorschlag zur Erhöhung auch formal um

2. Vergleich

Zur Einordnung der Höhe des Hebesatzes gibt die Beschlussvorlage einen Vergleich mit anderen Kommunen

• Vergleich der Hebesätze der Grundsteuer B für das Jahr 2021

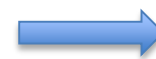
1. kreisfreie und kreisangehörige Städte in MV

Stadt	Hebesatz	Einwohnerzahl 30.12.2020
Rostock	480%	209.061
Schwerin	595%	98.398
Stralsund	545%	59.290
Greifswald	480%	59.229
Neubrandenburg	550%	65.353
Wismar	580%	44.486
Durchschnitt	539%	

2. ostdeutschen Städte

Stadt	Hebesatz	Einwohnerzahl 30.12.2020
Berlin	810%	3.764.962
Leipzig	650%	605.407
Dresden	635%	561.942
Chemnitz	580%	245.051
Halle	500%	237.865
Magdeburg	495%	235.775
Erfurt	550%	214.174
Rostock	480%	209.061
Potsdam	545%	182.019
Gera	600%	92.126
Durchschnitt	585% *	

Hebesatz in % 2020	Grundsteuer B
Mecklenburg-Vorpommern im Durchschnitt	432
Bundesdurchschnitt	478



Handlungsmöglichkeit

3. Im Ergebnis

- ❖ Zur Reduzierung des Defizites (Haushalt) ab 2023 wurde eine Erhöhung der Grundsteuer B im Rahmen der Beschlussvorlage zum Haushalt 2022/23 vorgeschlagen

- ❖ Der Vergleich mit den Hebesätzen anderer Städte zeigt aus Sicht der Verwaltung Potential für eine Erhöhung

4. Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung

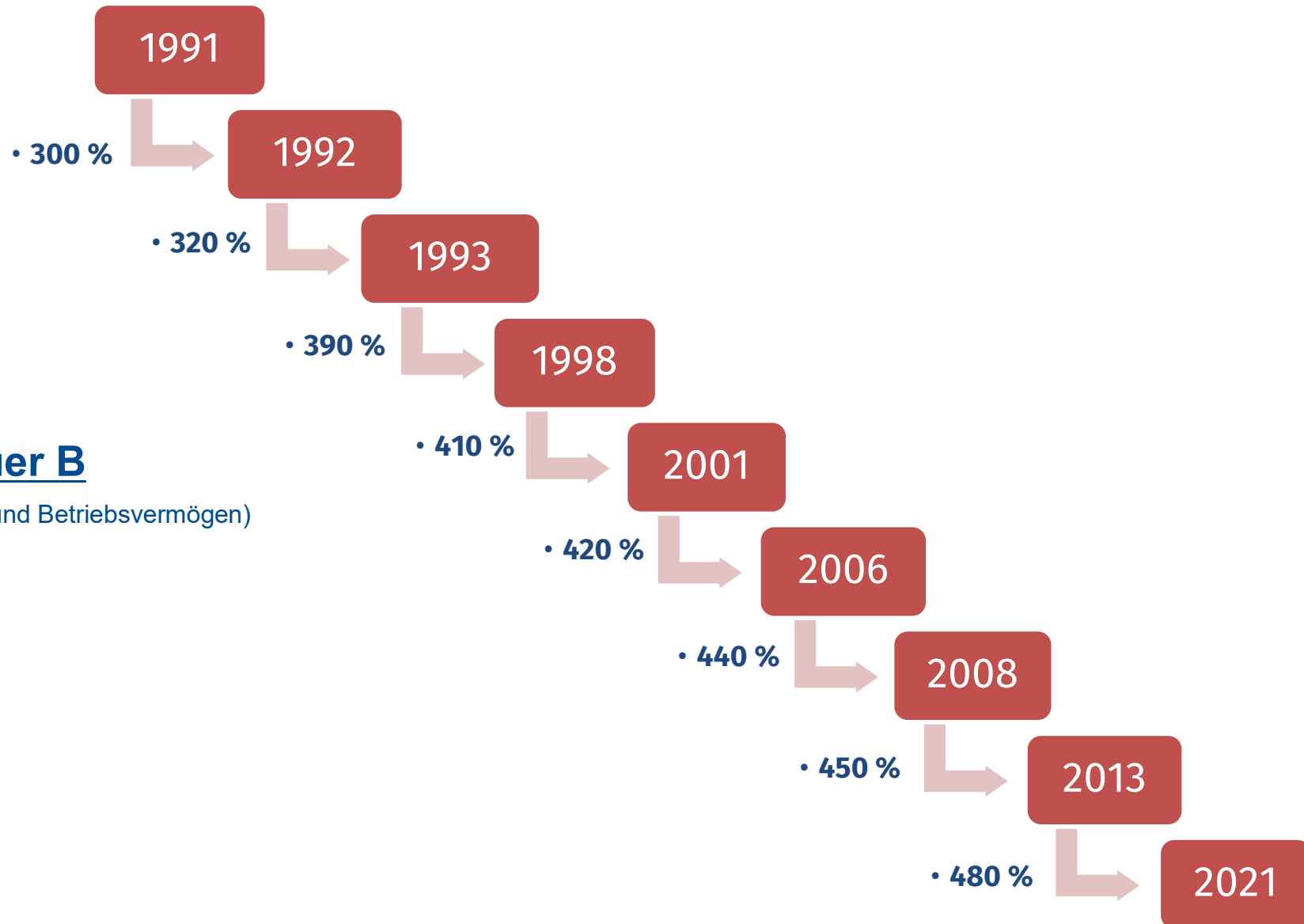
- waren intern alle Ämter aufgefordert, **Potentiale für Erträge/ Einzahlungen und Einsparungen bei Aufwendungen /Auszahlungen** aufzuzeigen

- Aus dem **Bereich Finanzverwaltung** wurde :
 - aufgezeigt, dass Handlungsmöglichkeiten aufgrund der Vergleiche der Hebesätze mit anderen Städten grds. gesehen werden,
 - und es erfolgte eine Nachbetrachtung einer Beschlusslage aus dem Jahre 2008 in Bezug auf die Refinanzierung des Beitrages für den Wasser- und Bodenverband



Grundsteuer B -

- Entwicklung in der HRO



Grundsteuer B

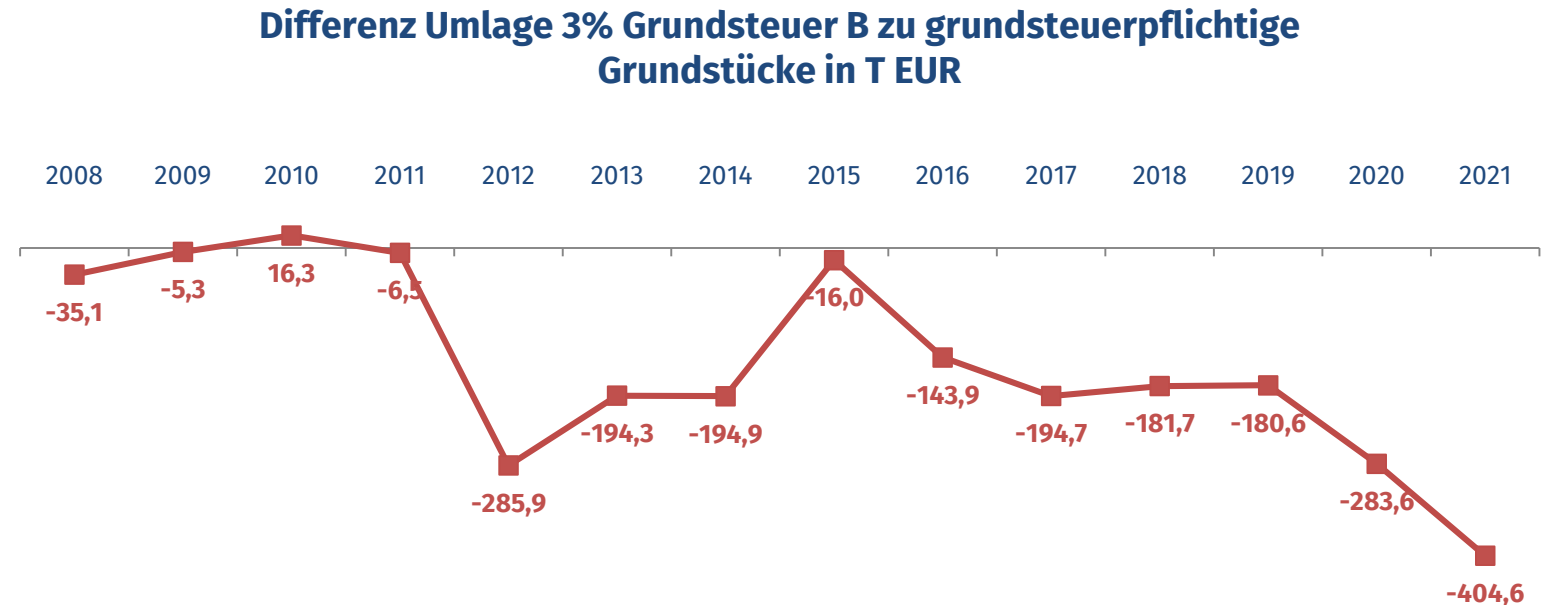
(Grundvermögen und Betriebsvermögen)

Jahr	Beitrag Boden und Wasserverband in EUR
2008	331.493,28
2009	235.838,48
2010	171.798,20
2011	197.381,23
2012	500.186,16
2013	454.827,89
2014	463.345,19
2015	222.181,72
2016	398.763,95
2017	474.543,63
2018	449.999,12
2019	456.514,72
2020	574.978,20
2021	730.000,00
2022	730,000,00

- Mitgliedschaft im Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ und „Hellbach-Conventer Niederung“
- Die Verbandsmitglieder/Kommunen haben dem Verband die Geldbeiträge zu leisten, die zur Erfüllung der Aufgaben und seiner Verbindlichkeiten und zu seiner ordentlichen Haushaltsführung erforderlich sind
- Bis 2008 erfolgte eine Refinanzierung der Beiträge über eine Umlage, welche die Grundstückseigentümer zu leisten hatten
- Seit 2008 Refinanzierung über eine Erhöhung der Grundsteuer
= „Einpreisung“ von 3 % -punkten im Rahmen der **Grundsteuererhöhung (Hebesatz) von 440 % auf 450 % in 2008**

Es wurde eine Nachbetrachtung der Annahme aus 2008, mit 3 % Punkten eine Refinanzierung abzubilden, vorgenommen:

Jahr	Differenz Umlage 3% Grundsteuer B zu grundsteuerpflichtige Grundstücke in EUR
2008	./ 35.093,88
2009	./ 5.346,60
2010	16.315,24
2011	./ 6.515,66
2012	./ 285.910,06
2013	./ 194.261,84
2014	./ 194.932,81
2015	./ 15.992,62
2016	./ 143.912,29
2017	./ 194.733,55
2018	./ 181.654,09
2019	./ 180.574,25
2020	./ 283.575,00
2021	./ 404.625,00



- **Feststellung:** die Annahme mit einer Anhebung des Hebesatzes Grundsteuer B (und darin enthalten 3% zur Refinanzierung) eine vollständige und langfristige Refinanzierung abzubilden, hat sich nicht erfüllt. Es wurde daher mit steigender Tendenz ein Ausgleich der Aufwendungen aus dem Gesamthaushalt nötig.

Im Ergebnis:

- ❖ Steuererhöhungen sind grds. nach § 44 KV M-V möglich, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind

- ❖ These:

Der Vergleich der Hebesätze Grundsteuer B mit anderen Kommunen gibt eine Erhöhung her

- ❖ Feststellung:

Die in 2008 getroffene Annahme, den Beitrag Umlage Wasser- und Bodenverband über eine Grundsteuererhöhung (3 % Punkte) dauerhaft und vollständig abzubilden, hat sich so in den Folgejahren nicht realisiert. Es wird daher Nachsteuerungsbedarf gesehen

Auswirkungen der Erhöhung des Hebesatzes Grundsteuer B von 480% auf 520% in 2023 (EHH)

Planansatz des Haushaltsjahres			Erhöhung in EUR
Hebesatz	480%	520%	
Grundsteueraufkommen in EUR	23.864.114	25.852.790	1.988.676

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Dr. Wolfgang Nitzsche für den Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen		
Bestandserfassung der Ferienwohnungen im Ortsteil "Seebad Diedrichshagen"		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.04.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
05.05.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
11.05.2022	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zeitnah den Gesamtbestand vorhandener Ferienwohnungen im Seebad Diedrichshagen zu erfassen.

Sachverhalt:

Zur Definition des Gebietscharakters „Seebad Diedrichshagen“ und der Erreichung des Ziels, die ungebremste Zunahme von Ferienwohnungen und ggf. des Beherbergungsgewerkes einer Steuerung zu unterwerfen und Handlungsschritte zu unternehmen, bedarf es einer Erfassung des gesamten tatsächlich vorhandenen bzw. genehmigten Ferienwohnungsbestandes. Hierbei ist von besonderem Interesse, den Anteil von genehmigten, noch nicht genehmigten, aber bereits beantragten sowie nicht genehmigten Ferienwohnungen u.a. Beherbergungsformen deutlich zu kennzeichnen, um hieraus Ansätze für eine erfolgreiche Handlungsstrategie ableiten zu können.

Die Feststellung der Verwaltung, in der an den Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen ergangenen Stellungnahme vom 02.11.2021 des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, dass aus planungsrechtlicher Sicht eine Bestandserfassung nicht zu empfehlen sei, da darin kein erkennbarer Zugewinn für die Allgemeinheit gesehen wird und Ferienwohnungen in Diedrichshagen schon jetzt nicht zulässig seien, mag zunächst richtig sein, hilft aber in der unmittelbaren Verantwortung nicht. Vielmehr sollte ein Ziel sein, den Bestand in der Entwicklung von Ferienwohnungen jederzeit unter Kontrolle zu halten, um dem genannten Ortsteil die Chance zu geben, eine sinnvolle soziale Infrastruktur entwickeln zu können.

Bestandserfassung und soziale Erhaltungssatzung sollten sich nicht ausschließen, es sind zwei Elemente die jederzeit im Blickwinkel und somit in der Verantwortung des Ortsbeirates liegen.

Mit dem Beschluss soll verhindert werden, dass ein Zustand eintritt, der nicht gewollt und später auch nur noch bedingt zu beheben ist.

Beispiele aus dem zu späten Reagieren der Verwaltung auf ähnliche Entwicklungen in Warnemünde sollten dazu führen, dass bei ähnlich verlaufenden Entwicklungsprozessen nicht wieder abgewartet wird, bis auch hier der soziale Frieden gefährdet wird und die Wohnraumversorgung so knapp wird, dass ein späteres Handeln eine Wiederherstellung eines gesunden Wohnraumverhältnisses kaum noch möglich ist.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Dr. Wolfgang Nitzsche

Vorsitzender

Anlagen

Keine

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

Bestandserfassung der Ferienwohnungen im Ortsteil "Seebad Diedrichshagen"

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.04.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
11.05.2022	Bürgerschaft	Kenntnisnahme
05.05.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Die vom Ortsbeirat erbetene Erfassung des Gesamtbestandes vorhandener Ferienwohnnutzungen wird nicht empfohlen.

Seit Herbst 2020 weist der betroffene Ortsbeirat in seinen Beschlüssen u. a. darauf hin, die ungebremste Zunahme von Ferienwohnungen und ggf. des Beherbergungsgewerbes in Diedrichshagen zu steuern; vorzugsweise über entsprechende Satzungen (Bebauungsplan, Erhaltungssatzung). Auslöser ist ein empfundenes Überhandnehmen von Ferienwohnnutzungen zu Lasten von Wohnfunktionen.

In zwei ausführlichen Stellungnahmen von Februar und November 2021 sowie einem erläuternden Gespräch im März 2021 wurden dem Ortsbeirat die vorhandenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für Ferienwohnnutzungen im Ortsteil Diedrichshagen erläutert.

Im Fazit ist klargestellt worden, dass die vorhandenen Rechtsinstrumente im Bereich der Stadtplanung für die eingeforderte Steuerung bereits im angemessenen, d.h., im ausreichenden Umfang vorhanden sind.

Kurzdarstellung der planungsrechtlichen Situation:

Ortsteil Diedrichshagen	BauGB	444,00 ha	%	Ferienwohnungen*
davon				
mit 6 B-Plänen überplant	§ 30	86,38 ha	19,5	in den 4 Wohngebieten unzulässig**, auf Golfplatz nur an einer Stelle zulässig, im Ortsteilzentrum Hotelbestandteil
nicht überplanter Innenbereich	§ 34	29,19 ha	6,5	nur ausnahmsweise zulassungsfähig

Außenbereich	§ 35	328,43 ha	74,0	keine privilegiert zulässige Nutzung (Ausnahme wg. Flächennutzungsplan: Sondergebiet Ostseeland)
--------------	------	--------------	------	--

** Wohnnutzung ist bauplanungsrechtlich nicht identisch mit Ferienwohnnutzung. Die Nutzung von Wohnungen/Wohnhäusern als Ferienwohnungen/Ferienhäuser stellt daher eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Ferienwohnnutzungen wurden bisher nur im überschaubaren Umfang genehmigt.*

***Da alle Diedrichshäger Bebauungspläne vor 2017 Rechtskraft erlangten, sind Ferienwohnungen gemäß Rechtsprechung OVG M-V in den darin festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebieten unzulässig.*

Die Überplanung der bisher noch nicht überplanten Bereiche - im Wesentlichen die schon 1990 vorhandenen Bereiche entlang des Stolteraer Wegs sowie einige einheitlich entstandene, kleinere Siedlungsklaven zum Wohnen (Groß Kleiner Weg) und zur Erholung (Ferienhaussiedlung am Waldweg und Wochenendhaussiedlungen) - kann weder den völligen Ausschluss von Ferienwohnnutzungen und Beherbergungseinrichtungen beinhalten, die aktuelle Rechtsgrundlage des Bundes für Ferienwohnnutzungen selbst sowie des Landes für die Genehmigungsfreistellungen von Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen negieren (zu denen auch Nutzungsänderungen gehören), noch sichert eine Satzung als solche die Kontrolle über tatsächliche Grundstücksnutzungen.

Die vom Ortsbeirat im Zusammenhang mit der Steuerung von Ferienwohnnutzungen angesprochene Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ist an städtebauliche Voraussetzungen gebunden, die in Diedrichshagen nicht vorliegen. Der Ortsteil weist weder einen besonderen, erhaltenswerten Städtebau noch eine, aus städtebaulichen Gründen vor Verdrängung zu schützende Wohnbevölkerung auf. Damit ist der Erlass der Erhaltungssatzung nicht angezeigt.

Trotzdem wünscht der Ortsbeirat weiterhin eine Bestandserfassung. Er begründet dies mit einer dann kontrollierten Bestandsentwicklung von Ferienwohnnutzungen, damit der Ortsteil die Chance zur Entwicklung einer sinnvollen sozialen Infrastruktur bekommt. Bestandserfassung und soziale Erhaltungssatzung werden als in der Verantwortung des Ortsbeirates liegend gesehen. Die Bestandserfassung von Ferienwohnungen soll ungewollte Zustände verhindern, die - wenn erst eingetreten - nur bedingt behebbar sind. Am Beispiel Warnemündes wird vor den Folgen zu spätem Einschreitens seitens der Verwaltung (Gefährdung des sozialen Friedens, Wohnraumverknappung) gewarnt.

Aus Sicht der Verwaltung sichert die Bestandserfassung allein jedoch ebenso wenig Kontrolle über Bestand und Entwicklung an Ferienwohnungen wie der Erlass weiterer Satzungen durch die Verwaltung. Wie dargestellt, sind die Instrumente bereits vorhanden. Eine Bestandserfassung erfordert einen umfänglichen Einsatz finanzieller und zeitlicher Ressourcen der Verwaltung. Dies kann nur gerechtfertigt sein, wenn ein erkennbarer Nutzen bzw. Erkenntnisgewinn zu erwarten ist.

In Warnemünde war die Bestandserfassung bzw. die Befragung in der Notwendigkeit begründet, dass gegen die deutlich erkennbare Verdrängung der Wohnbevölkerung durch die Ferienwohnnutzung kein umfassend geeignetes Instrument vorhanden war. Dies konnte u.a. auf der Grundlage der Bestandserhebung, der Zielformulierung im Strukturkonzept sowie der Befragung erstellt werden. In Diedrichshagen sind die notwendigen Satzungen wie oben beschrieben bereits vorhanden.

Diedrichshagen gehört zu den touristischen Schwerpunkträumen der raumplanerischen Landesentwicklungsstrategie. Ein völliger Ausschluss von Ferienwohnungs-/Beherbergungsnutzung ist daher kein Ziel der Stadt-/Ortsteilentwicklung und sollte es daher auch nicht des Ortsbeirates sein. Das Angebot von Unterkünften zur Erholung ist Wesensbestandteil des Ortsteils. Diedrichshagen offeriert dies variantenreich sowohl für Naherholung als auch Fremdenverkehr. Die notwendige Balance zwischen Wohnen und Erholen/Beherbergen (inkl. Ferienwohnnutzungen) ist eine ständige Aufgabe; nicht nur in Verantwortung der Verwaltung, sondern ebenso auch der Einwohner und Grundstückseigentümer.

Ein im Ergebnis einer möglichen Befragung erarbeiteter Bebauungsplan für die derzeit noch nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen würde voraussichtlich, wie oben beschrieben, keinen vollständigen Ausschluss von Ferienwohnungen beinhalten können. Die vorhandenen Steuerungsmöglichkeiten über einzelfallkonkrete Ausnahmeprüfungen von Ferienwohnnutzungen sind aus planungsrechtlicher Sicht bezüglich Kenntnis, Kontrolle und Lenkung dieser, das Wohnen ggf. bedrängenden, kritischen Nutzungen als deutlich effektiver zu beurteilen. Hier wäre die Anzeige von tatsächlich illegal vorhandenen Ferienwohnungen ein effektiver Schritt.

Hier kann der Ortsbeirat durchaus verantwortungsvoll aktiv werden, bspw. eine informative Sensibilisierung und Aufklärung der Einwohner initiieren. Zudem können jederzeit störende oder fragwürdige Ferienwohnnutzungen beim Bauamt direkt angezeigt und damit einer unmittelbaren Überprüfung zugeführt werden. Auch über diesen Weg kann Einfluss genommen werden auf die Entwicklung des Ferienwohnungsbestandes vor Ort.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Angabe im Antrag, dass die Bestandserfassung von Ferienwohnnutzungen in Diedrichshagen keine finanzielle Auswirkung hat, wird nicht geteilt. Die Verwaltung kann die erbetene Bestandserfassung aufgrund der angespannten Personalsituation nicht selbst leisten. Auch bei einer vorliegenden Bestandserfassung wäre ein zeitnahes Handeln notwendig, was wiederum Kapazitäten voraussetzt, die derzeit anderweitig gebunden sind. Hierbei ist auch die Angemessenheit der Mittelverwendung gegenüber anderen Rostocker Ortsteilen mit vergleichbarer Thematik bzw. Wünschen in den Blick zu nehmen. Über die Höhe zu erwartender Ausgaben kann derzeit keine Angabe gemacht werden.

in Vertretung

Dr. Chris von Wrycz Rekowski
Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters und
Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Zentrale Steuerung	Beteiligt:	
ROSTOCK PORT GmbH Zustiftung H2Global-Stiftung		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.04.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
03.05.2022	Hauptausschuss	Empfehlung
11.05.2022	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft stimmt einer Zustiftung der ROSTOCK PORT GmbH bei der „H2Global-Stiftung“ in Höhe von 10.000 EUR zu.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

Sachverhalt:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist zu 74,9 % an der ROSTOCK PORT GmbH beteiligt. Die restlichen Anteile hält das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

Im Rahmen des Ziels der Klimaneutralität der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035 und der deutschen und EU-Klimaziele, welche maximale Anstrengungen bei den Emissionseinsparungen in allen Sektoren erfordern, beschäftigt sich die ROSTOCK PORT GmbH seit über zwei Jahren mit der nationalen Wasserstoffstrategie.

Die Gesellschaft sieht im Aufbau und Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft am Hafenstandort Rostock ein ergänzendes Geschäftsfeld, welches die Kernaktivitäten der Gesellschaft sichert und die energetische Transformation des Standortes zum Ziel hat.

Im Rahmen eines Industriearbeitskreises hat sich die ROSTOCK PORT GmbH beim Ideenwettbewerb Wasserstoff eingebracht und im Dezember 2020 das Konzept „Energiehafen Rostock“, welches den ersten Schritt für den Aufbau einer H2-Wertschöpfungskette (Realisierung einer 100 MW Elektrolyse und Ammoniaksynthese) beinhaltet, beim Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWi) eingereicht.

Parallel dazu läuft das „IPCEI Wasserstoff“ Verfahren (Important Projects of Common European Interest), in dem europäische Vorhaben als „von besonderem strategischen Interesse“ klassifiziert werden.

Das Konzept „Energiehafen Rostock“ wurde für die IPCEI-Anforderungen überarbeitet und als „HyTechHafen Rostock“ im Februar 2021 beim BMWi eingereicht, um den IPCEI-Status bzw. eine EU-weite Klassifizierung des Projekts zu erlangen. Damit würden bestimmte Notifizierungsverfahren entfallen. „HyTechHafen Rostock“ konnte die nächste Verfahrensstufe bereits erreichen. Um in diesem IPCEI-Projekt die Voraussetzungen für die Einwerbung von Fördermitteln zu schaffen, soll eine Projektgesellschaft gegründet werden.

Nahezu alle nationalen Projekte, bei denen „grüner“ Wasserstoff hergestellt wird bzw. werden soll, stehen der Herausforderung gegenüber, dass dieser Wasserstoff auf absehbare Zeit aus preislicher Sicht nicht marktfähig sein wird. Daher hat der Bund die „H2Global-Stiftung“ gegründet, die die preisliche Wettbewerbsfähigkeit (durch ein Auktionsmodell im wettbewerblichen Dialog zum Ausgleich von OPEX Differenzen) herstellen soll. Angebot und Nachfrage werden zusammengeführt und ein Preisausgleich herbeigeführt. Das Stiftungsmodell sieht zukünftig 50 bis 90 Stifter, darunter Siemens, Linde aber auch internationale Partner vor.

Die zukünftige Projektgesellschaft könnte mit Hilfe der Stiftung den Aufbau einer wettbewerbsfähigen Wasserstoffwirtschaft am Hafenstandort Rostock möglich machen.

Der Aufsichtsrat hat Anfang Dezember 2021 der Zustiftung der ROSTOCK PORT GmbH bei der „H2Global-Stiftung“ in Höhe von 10.000 EUR zugestimmt. Die Gesellschafter haben am 23. Dezember 2021 (Hanse- und Universitätsstadt Rostock) bzw. am 22. Februar 2022 (Bundesland MV) im schriftlichen Umlaufverfahren den Beschluss bestätigt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

1	Anlage 1 Satzung H2Global-Stiftung	öffentlich
2	Anlage 2 Fact Sheet H2Global-Stiftung	öffentlich



Satzung der H2Global-Stiftung

ENTWURF STAND 01.07.2021

§ 1 Name, Rechtsform, Sitz

- (1) Die Stiftung führt den Namen

H2Global-Stiftung

- (2) Sie ist eine nichtrechtsfähige Stiftung, welche von der

H2Global Advisory GmbH

mit dem Sitz in Hamburg

(Stiftungsträger)

verwaltet wird.

- (3) Sitz der Stiftung ist Hamburg.

§ 2 Stiftungszweck

- (1) Zweck der Stiftung ist die Förderung des Umweltschutzes und des Klimaschutzes.
- (2) Die Zwecke werden verwirklicht durch Maßnahmen, die dazu dienen, die Herstellung und Verwendung des Grünen Wasserstoffs und anderer klimaneutraler Energieträger (klimaneutraler oder defossilisierter Energieträger) auf nationaler und internationaler Ebene zu fördern. Es sollen Aktivitäten durchgeführt und unterstützt werden, die sich durch wissenschaftliche, journalistische oder sonstige praktische Tätigkeit, durch Aufklärung, durch Beratung und Information sowie durch Analysen und Studien für die Verbesserung der Nutzung dieser Energieträger einsetzen und damit dem Klimaschutz dienen.

Der Satzungszweck wird verwirklicht insbesondere durch

- a) die Förderung der Entwicklung von Modellen für die nachhaltige Erzeugung und die Verwendung klimaneutraler Energieträger;
 - b) die Förderung der Entwicklung von Modellen zur Verbesserung der deutschen und europäischen gesetzlichen Rahmenbedingungen solcher Energieträger;
 - c) die Initiierung, Förderung und Koordinierung von Forschungsaufträgen und wissenschaftlichen Arbeiten, die dem Klimaschutz durch die Verwendung defossilisierter Energieträger verpflichtet sind und
 - d) die Tätigkeit als Plattform für Veranstaltungen zum Austausch und zu der Vermittlung von Wissen über defossilisierte Energieträger zwischen Wissenschaft, Wirtschaft und sonstigen öffentlichen und privaten Stellen.
- (3) Von der Stiftung durchgeführte Veranstaltungen sind öffentlich zugänglich. Soweit die Stiftung Stipendien und Förderpreise vergibt, werden diese auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Richtlinien vergeben. Die Richtlinien bedürfen der vorherigen Zustimmung des Finanzamts, auch im Falle der Abänderung.
- (4) Bei ihrer Tätigkeit arbeitet die Stiftung mit steuerbegünstigten und öffentlichen Organisationen ähnlicher Aufgabenstellung zusammen, wo und insoweit dies der Verwirklichung des Stiftungszwecks dient.
- (5) Die Stiftung kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben Hilfspersonen im Sinne des § 57 Abs. 1 S. 2 der Abgabenordnung (AO) bedienen, soweit sie die Aufgaben nicht selbst wahrnimmt.
- (6) Die Stiftung kann weltweit fördern; ihre Auslandstätigkeit bleibt dabei im Sinne des § 51 Abs. 2 AO auf die Verwirklichung ihrer steuerbegünstigten Zwecke im Inland bezogen.

§ 3 Gemeinnützigkeit

- (1) Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung.
- (2) Die Stiftung ist selbstlos tätig; sie verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.
- (3) Die Mittel der Stiftung dürfen nur für satzungsgemäße Zwecke verwendet werden.
- (4) Es dürfen keine Personen durch Ausgaben, die dem Zweck der Stiftung fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.

§ 4 Stiftungsvermögen

- (1) Das anfängliche Stiftungsvermögen ergibt sich im Einzelnen aus dem Errichtungsgeschäft vom [_____]. Es ist, soweit es von den Stiftern nicht zum Verbrauch bestimmt wurde, im Interesse des langfristigen Bestandes der Stiftung in seinem Wert dauerhaft und ungeschmälert zu erhalten.
- (2) Die Stifter sind nach Maßgabe des Errichtungsgeschäfts verpflichtet, der Stiftung jährlich im Vorhinein für die ersten vollen 10 Kalenderjahre des Bestehens der Stiftung einen Betrag zuzuwenden, mit dem die Stiftung sowohl ihre laufenden Aufwendungen als auch ihre gemeinnützig zu verwendenden Mittel, gegebenenfalls auch durch Bildung einer Rücklage, bestreiten kann (Verbrauchsstock). Die Stiftung erhält diesen Betrag im Vorhinein spätestens bis zum 1. Dezember jeden Jahres für das kommende Jahr. Der Betrag wird festgelegt auf der Basis von Planzahlen des Stiftungsträgers (Verbrauchsplan) durch Beschluss des Kuratoriums.
- (3) Ausnahmen von den in § 4 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 enthaltenen Grundsätzen sind mit Zustimmung des Kuratoriums zulässig, soweit der Stifterwille anders nicht zu verwirklichen und der Bestand der Stiftung für angemessene Zeit gewährleistet ist.

§ 5 Stiftungsmittel, Zustiftungen

- (1) Die Stiftung erfüllt ihre Aufgaben aus den Erträgen des Stiftungsvermögens, aus Zuwendungen, soweit sie vom Zuwendenden nicht zur Aufstockung des Grundstockvermögens bestimmt sind, und aus dem in § 4 Abs. 2 genannten Verbrauchsstock.
- (2) Zustiftungen sowohl in das Grundstockvermögen als auch in den Verbrauchsstock (Verbrauchszustiftung) und Spenden sind zulässig. Bei Verbrauchszustiftungen ist ein neuer Verbrauchsplan aufzustellen oder der bestehende Verbrauchsplan entsprechend anzupassen. Die Neufassung oder Änderung des Verbrauchsplans bedarf der Zustimmung des Kuratoriums.
- (3) Zustiftungen bedürfen der Zustimmung durch das Kuratorium.
- (4) Es dürfen Rücklagen in steuerrechtlich zulässigem Umfang gebildet werden.

§ 6 Geschäftsjahr, Jahresabschluss

- (1) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Der nach den Bestimmungen dieser Satzung festgestellte Jahresabschluss ist allen Stiftern zugänglich zu machen.

§ 7 Aufgaben des Stiftungsträgers

- (1) Der Stiftungsträger übernimmt die Verwaltung des Stiftungsvermögens und die Mittelvergabe. Das Stiftungsvermögen ist getrennt von anderen Vermögen des Stiftungsträgers zu verwalten. Er führt die Geschäfte der Stiftung. Er ist an Weisungen des Kuratoriums gebunden.
- (2) Der Stiftungsträger hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres für das vorausgegangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss zu erstellen, durch den vom Kuratorium bestimmten

H2Global

Wirtschaftsprüfer (Abschlussprüfer) prüfen zu lassen und den Jahresabschluss unverzüglich zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers allen Kuratoriumsmitgliedern zu übersenden. Er kann bei der Erstellung des Jahresabschlusses die Hilfe eines steuerlichen oder rechtlichen Beraters in Anspruch nehmen.

- (3) Der Stiftungsträger hat Anspruch auf Ersatz seiner nachgewiesenen angemessenen Aufwendungen. Zudem erhält er für seine Tätigkeit aus dem Stiftungsvermögen eine nach Art und Umfang der Tätigkeit angemessene Vergütung. Ihm stehen quartalsweise im Vorhinein Abschlagszahlungen zu. Der Jahresausgleich ist binnen eines Monats nach Jahresende zu leisten.

§ 8 Stifterkonferenz

- (1) Die Stiftung hat eine Stifterkonferenz. Die Stifterkonferenz setzt sich zusammen aus (a) allen Stiftern und Zustiftern als stimmberechtigten Mitgliedern sowie (b) den Mitgliedern des Kuratoriums als nicht stimmberechtigten Mitgliedern.
- (2) Die Stifterkonferenz soll mindestens einmal im Jahr tagen. Die Sitzungen der Stifterkonferenz finden entweder als Präsenzveranstaltung oder virtuell (Onlineverfahren) über eine nur für Teilnahmeberechtigte im Sinne von Absatz 1 (bspw. mit gesonderten Zugangswort geschützte) zugängliche Plattform statt, die einen audiovisuellen, mindestens aber sprachlichen Austausch in Echtzeit ermöglicht. Die Einberufung der Sitzungen der Stifterkonferenz erfolgt durch den Vorsitzenden des Kuratoriums. Über Sitzungen der Stifterkonferenz, bei der Beschlüsse gefasst werden, ist eine Niederschrift zu fertigen, die vom Vorsitzenden des Kuratoriums zu unterzeichnen ist. Die Niederschriften sind den Teilnehmern innerhalb von 4 Wochen zuzusenden.
- (3) Die Stifterkonferenz kann sich eine Geschäftsordnung geben.
- (4) Die Stifterkonferenz fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit in dieser Satzung nichts anderes bestimmt ist. Jedes stimmberechtigte Mitglied der Stifterkonferenz hat eine Stimme für jede am 10. Tag vor der Absendung der Einladung zur Stifterkonferenz voll eingezahlten EUR 10.000,00 an gestiftetem Vermögen oder von mit Zustimmung des Kuratoriums erbrachten Zuwendungen oder Finanzierungsleistungen an die Stiftung oder an ein mit der Stiftung verbundenes Unternehmen; auch im Fall einer Verpflichtung gemäß § 4 Abs. 2 stehen dem Stifter/Zustifter daraus Stimmen nur insoweit zu, wie die Verpflichtung durch Zahlung erfüllt wurde. Enthaltungen sind als nicht abgegebene Stimmen zu werten. Die Stifterkonferenz ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller vorhandenen Stimmen vertreten ist.
- (5) Im Hinblick auf die Regelungen in dieser Satzung, nach denen bestimmte Beschlüsse der Stifterkonferenz nur durch die Angehörigen bestimmter Sparten gefasst werden, gilt folgendes: Für diese Zwecke hat sich jeder Stifter vor der ersten Stifterkonferenz verbindlich durch Erklärung gegenüber dem Kuratorium einer der folgenden Sparten, die dem Schwerpunkt seiner geschäftlichen Tätigkeit entspricht oder damit im Zusammenhang steht, zuzuordnen: (a) Anlagenbau; (b) Erzeugung; (c) Transport und Logistik; (d) Verbrauch und Nutzer; (e) Finanz- und Versicherungswirtschaft. Zustifter haben sich in ihrem ersten Antrag auf Zulassung zur Stiftung gegenüber dem Kuratorium einer dieser Sparten zuzuordnen. Soweit eine spartenbezogene Abstimmung vorgesehen ist, haben nur diejenigen stimmberechtigten Mitglieder der Stifterkonferenz ein Stimmrecht, die sich der entsprechenden Sparte zugeordnet haben. Absatz 4 gilt entsprechend. Ein nachträglicher Wechsel der Spartenzuordnung bedarf der Zustimmung der Stifterkonferenz.

§ 9 Aufgaben der Stifterkonferenz

- (1) Die Stifterkonferenz dient dem Austausch in Bezug auf die Zwecke und den Gegenstand der Stiftung. Die Stifterkonferenz wählt die zu wählenden Mitglieder des Kuratoriums und beschließt in den in dieser Satzung bestimmten Fällen.
- (2) Die Stifterkonferenz beschließt insbesondere auf Vorschlag des Kuratoriums über die in der Stiftung anstehenden strategischen Grundsatzfragen und hat darüber hinaus die ihr in dieser Satzung und in dem Errichtungsgeschäft vom [] zugewiesenen Aufgaben.

§ 10 Kuratorium

- (1) Die Stiftung hat ein Kuratorium. Das Kuratorium setzt sich zusammen aus den nach Absatz 2 gewählten Mitgliedern, den nach Absatz 3 entsandten Mitgliedern, den nach Absatz 4 gewählten Mitgliedern und den nach Absatz 5 gewählten stellvertretenden Mitgliedern. Damit besteht das Kuratorium aus höchstens 20 Mitgliedern sowie 10 stellvertretenden Mitgliedern. Die Kuratoriumsmitglieder sollen den für die Zweckerfüllung erforderlichen oder sinnvollen Sachverstand aufweisen. Die Amtszeit der gewählten Mitglieder beträgt drei Jahre. Wiederwahl ist zulässig. Die ersten Mitglieder des Kuratoriums im Sinne von Absatz 2, 4 und 5 werden durch das Errichtungsgeschäft bestimmt; ihre Amtszeit endet mit dem Ende der ersten Stifterkonferenz.
- (2) Die Stifterkonferenz wählt den Vorsitzenden des Kuratoriums, einen stellvertretenden Vorsitzenden sowie einen vom Deutschen Wasserstoff- und Brennstoffzellen-Verband e.V. (DWV) vorgeschlagenen Kandidaten als gewählte Mitglieder des Kuratoriums.
- (3) Die Bundesregierung ist berechtigt, höchstens sieben Mitglieder in das Kuratorium zu entsenden. Die Zahl der von der Bundesregierung entsandten Mitglieder muss stets niedriger liegen als die Anzahl der gemäß Absatz 4 gewählten Mitglieder. Die Bundesregierung ist berechtigt, von ihr entsandte Mitglieder jederzeit abzurufen und andere Mitglieder zu entsenden. Die von der Bundesregierung entsandten Mitgliedern müssen weder Mitglieder der Bundesregierung noch anderweitig Träger eines öffentlichen Amtes sein.
- (4) Die Stifterkonferenz wählt 10 Mitglieder des Kuratoriums nach folgenden Maßgaben: Für jede der in § 8 Absatz 5 aufgeführten Sparten werden jeweils zwei Mitglieder des Kuratoriums durch die stimmberechtigten Mitglieder der Stifterkonferenz der betreffenden Sparte gewählt. Jedem Stimmberechtigten, der über mindestens 10 Stimmen in der Stifterkonferenz verfügt, steht das Vorschlagsrecht für einen Kandidaten in seiner Sparte zu. Gehören einer Sparte nach Köpfen (nicht nach Stimmrechten) mehr als 30 % Unternehmen an, die nicht große Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB sind (KMU), so ist in dieser Sparte mindestens ein Mitglied des Kuratoriums auf Vorschlag eines KMU zu wählen. Gehören einer Sparte nach Köpfen (nicht nach Stimmrechten) mehr als 50 % Unternehmen an, die nicht große Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB sind (KMU), so ist in dieser Sparte mindestens ein Mitglied des Kuratoriums auf Vorschlag einer großen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB zu wählen. Ein Stimmberechtigter kann seine Stimmen auf verschiedene Kandidaten verteilen. Werden gemäß der vorstehenden Regelung insgesamt weniger als 10 Mitglieder gewählt, erfolgt die Wahl der fehlenden Mitglieder des Kuratoriums durch die Stifterkonferenz.
- (5) Für jedes gemäß Absatz 4 gewählte Mitglied des Kuratoriums ist ein stellvertretendes Mitglied zu wählen. Absatz 4 gilt für die Wahl entsprechend.
- (6) Gewählte Mitglieder und stellvertretende Mitglieder des Kuratoriums können bei Vorliegen eines wichtigen Grundes durch Beschluss der Stifterkonferenz mit einer 2/3-Mehrheit der abgegebenen Stimmen abberufen werden. Ihnen ist vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
- (7) Das Kuratorium ist grundsätzlich ehrenamtlich tätig. Seine Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder haben jedoch Anspruch auf Ersatz der ihnen tatsächlich entstandenen angemessenen Auslagen und Aufwendungen oder eine angemessene Vergütung, auch als Pauschale, soweit die eingesetzte Arbeitszeit und -kraft für die Stiftung dies rechtfertigen und die Stiftungsmittel dies zulassen. Die Entscheidung über eine Vergütung trifft die Stifterkonferenz auf einvernehmlichen Vorschlag des Kuratoriums und des Stiftungsträgers.
- (8) Das Kuratorium kann sich eine Geschäftsordnung geben.
- (9) Das Kuratorium fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit in dieser Satzung nichts anderes bestimmt ist. Jedes Mitglied des Kuratoriums hat eine Stimme. Stellvertretende Mitglieder sind zur Teilnahme an Sitzungen des Kuratoriums berechtigt; sie sind nur stimmberechtigt im Fall der Verhinderung des gewählten Mitgliedes, für das sie gewählt sind. Enthaltungen sind als nicht abgegebene Stimmen zu werten. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden, im Fall seiner Verhinderung die Stimme des stellvertretenden Vorsitzenden. Das Kuratorium ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder unter Berücksichtigung stimmberechtigter stellvertretender Mitglieder anwesend sind und nicht mehr als die Hälfte der Anwesenden nach Absatz 3 entsandte Mitglieder sind. Stimmbotschaft oder Bevollmächtigung durch ein abwesendes Mitglied des Kuratoriums sind nicht zulässig. Die Einberufung der Sitzung des Kuratoriums erfolgt durch den Vorsitzenden, im Fall seiner



Verhinderung durch den stellvertretenden Vorsitzenden. Über die Sitzung ist eine Niederschrift zu fertigen, die vom Vorsitzenden zu unterzeichnen ist.

- (10) Die Kuratoriumssitzungen finden entweder als Präsenzveranstaltung oder virtuell (Onlineverfahren) über eine nur für Mitglieder (bspw. mit gesonderten Zugangswort geschützte) zugängliche Plattform statt, die einen audiovisuellen, mindestens aber sprachlichen Austausch in Echtzeit ermöglicht.

§ 11 Aufgaben des Kuratoriums

- (1) Das Kuratorium berät und unterstützt den Stiftungsträger und überwacht seine Geschäftsführung.
- (2) Das Kuratorium beschließt über die Grundsätze der Anlage des Stiftungsvermögens und der Verwendung der Stiftungsmittel, nimmt die weiteren in Satzung und Stiftungsgeschäft vorgesehenen Aufgaben wahr und kontrolliert die Einhaltung des Stifterwillens. Das Kuratorium stellt den Jahresabschluss der Stiftung fest und bestimmt den Abschlussprüfer für das Folgejahr. Es kann jederzeit Weisungen zur Mittelverwendung an den Stiftungsträger geben. Es beschließt über die Höhe der angemessenen Vergütung des Stiftungsträgers. Es hat bei seinen Entscheidungen den Vorgaben von Stiftungsgeschäft und Satzung sowie rechtlichen und steuerlichen Bestimmungen zu entsprechen.
- (3) Das Kuratorium hat darüber hinaus die ihm in dieser Satzung und in dem Errichtungsgeschäft vom [] zugewiesenen Aufgaben.

§ 12 Änderungen des Stiftungszwecks

- (1) Der Stiftungsträger kann mit Zustimmung der Stifterkonferenz den Zweck der Stiftung ändern, wenn dessen Erreichung rechtlich oder tatsächlich unmöglich oder in Anbetracht geänderter Verhältnisse sinnlos geworden ist.
- (2) Der Zustimmungsbeschluss der Stifterkonferenz bedarf einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen, mindestens aber der Zustimmung der Mehrheit (nach Köpfen) der insgesamt vorhandenen Stifter. Dabei ist ein Stiftungszweck zu wählen, der den in diesem Vertrag bestimmten Zwecken möglichst nahekommt. Die Änderungen sind nur gestattet, sofern weiterhin ausschließlich, unmittelbar und selbstlos entweder gemeinnützige oder mildtätige oder kirchliche Zwecke im Sinne der Abgabenordnung verfolgt werden.
- (3) Vor jeder Änderung des Stiftungszwecks ist die Unbedenklichkeitserklärung des Finanzamts einzuholen.

§ 13 Sonstige Änderungen der Satzung

- (1) Sonstige Satzungsänderungen können vom Stiftungsträger mit Zustimmung der Stifterkonferenz vorgenommen werden, soweit sie zur Anpassung an veränderte Verhältnisse geboten erscheinen und die Gemeinnützigkeit der Stiftung gewahrt bleibt. Der Zustimmungsbeschluss der Stifterkonferenz bedarf einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen.
- (2) Beschlüsse über Satzungsänderungen sind mit dem zuständigen Finanzamt abzustimmen und ihm anzuzeigen.

§ 14 Auflösung und Zusammenlegung der Stiftung

- (1) Stifterkonferenz und Stiftungsträger können gemeinsam die Auflösung der Stiftung oder den Zusammenschluss mit einer oder mehreren Stiftung(en) beschließen, wenn die Umstände es nicht mehr zulassen, den Stiftungszweck dauernd und nachhaltig zu erfüllen.
- (2) Der Beschluss der Stifterkonferenz bedarf einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen. Dieselbe Mehrheit ist erforderlich für einen Widerruf des Stiftungsgeschäfts durch das Kuratorium (gemäß § 3 Abs. 1 des Errichtungsgeschäfts) und für eine Kündigung des Stiftungsgeschäfts (gemäß § 3 Abs. 3 des Errichtungsgeschäfts).
- (3) Die Stiftung kann in eine gleichnamige rechtsfähige und steuerbegünstigte Stiftung umgewandelt werden, deren Satzung weitgehend der vorliegenden Satzung entsprechen soll. Die Entschei-



derung über die Umwandlung und über eine von der vorliegenden Satzung abweichende Ausgestaltung der Gründungsdokumente trifft die Stifterkonferenz mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen. Nach Anerkennung der Stiftung als rechtsfähig durch die zuständige Behörde und Feststellung der satzungsmäßigen Voraussetzungen im Sinne des § 60a AO wird der Stiftungsträger unverzüglich sämtliche Vermögenswerte der nichtrechtsfähigen Stiftung auf die rechtsfähige Stiftung übertragen.

§ 15 Vermögensanfall

Bei Auflösung der Stiftung oder bei Wegfall steuerbegünstigter Zwecke fällt das Vermögen der Stiftung an eine durch die Stifterkonferenz bestimmte andere steuerbegünstigte Körperschaft oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts zwecks Verwendung für die Förderung der Zwecke des Umweltschutzes und des Klimaschutzes.

Hamburg, den2021

(H2Global Advisory GmbH)

H2Global

Die globale Energiewende gestalten

Im Einklang mit dem im November 2016 in Kraft getretenen Pariser Abkommen haben sich die EU und Deutschland das ambitionierte Klimaschutzziel gesetzt, bis 2045 Treibhausgasneutralität zu erreichen. Dies bedarf einschneidende Veränderungen in allen Wirtschaftszweigen. Für die vollständige Transformation hin zu einer CO₂-neutralen Zukunft sind wir auf die Nutzung von „grünem“ Wasserstoff (H₂) angewiesen, der auf Basis erneuerbarer Energien hergestellt wird. Die Bundesregierung unterstützt daher den zügigen Markthochlauf von grünen H₂- und Power-to-X-(PtX) Wertschöpfungsketten. Im Zentrum ihrer Nationalen Wasserstoffstrategie (NWS) stehen die Unterstützung privater Investitionen in die wirtschaftliche und nachhaltige Erzeugung sowie den Transport und die Nutzung von H₂.

Vor diesem Hintergrund wurde H2Global mit Förderung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) von einem interdisziplinären Expertenteam unter Federführung der Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH in Kooperation mit dem Deutschen Wasserstoff- und Brennstoffzellen Verband (DWV) entwickelt.

H2Global ist ein Mechanismus zur auktionenbasierten Förderung eines zeitnahen und effektiven Markthochlaufs von grünem H₂ und PtX-Produkten auf industriellem Niveau. H2Global richtet sich dabei gegenwärtig insbesondere an Punkt 37 des Konjunkturprogramm der Bundesregierung, demzufolge außenwirtschaftliche Partnerschaften mit solchen Ländern aufzubauen sind, in denen aufgrund der geographischen Lage H₂ effizient produziert werden kann. Weiter adressiert es die Ziele, grüne Technologien „Made in Germany“ in den Partnerländern zu etablieren, die lokalen Energiewenden zu unterstützen und dem massiven Importbedarf Deutschlands nach grünem H₂ und seinen Derivaten zu begegnen.

H2Global sieht den temporären Ausgleich der Differenz zwischen Ankaufspreis (Erzeugungs- plus Transportkosten) und Verkaufspreis (entspricht mindestens dem Marktpreis für fossilen H₂) für grünen H₂ und H₂-Derivate vor. Durch die zeitlich begrenzte indirekte Subventionierung des Preises für grünen H₂ soll eine langfristige marktwirtschaftliche Nachfrage nach emissionsfrei produziertem H₂ in Deutschland stimuliert werden, um schnellstmöglich Anreize für private Investitionen in H₂-Erzeugungs-, Transport- und Anwendungsinfrastruktur im In- und Ausland zu setzen.

Um Angebot und Nachfrage zusammenzubringen, ist ein Intermediär (Hydrogen Intermediary Company – HINT.CO) vorgesehen, der angebotsseitig langfristige Abnahmeverträge und nachfrageseitig kurzfristige Wiederverkaufsverträge schließt. Er gleicht die bestehende Differenz zwischen Angebots- und Nachfragepreis für grünes H₂ und PtX temporär über einen an dem Contracts for Difference-Ansatz (CfD) angelehnten Fördermechanismus aus. Betreiberkonsortien und Investoren erhalten damit die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit für den Aufbau großvolumiger

Elektrolysekapazitäten, da sie ihr Geschäfts- und Finanzierungsmodell auf die langfristigen Abnahmeverträge zu kostenreflektierenden Preisen abstellen können. Abnahmeseitig ermöglicht das Modell grünen H2 und PtX zu marktreflektierenden Preisen in den Wirtschaftskreislauf einzubinden.

Zur effizienten und marktwirtschaftlichen Umsetzung von H2Global erfolgt die Preisfindung an- und verkaufsseitig über ein Doppelauktionsmodell. Der niedrigste Angebotspreis und der höchste Verkaufspreis erhalten jeweils den Zuschlag, so dass die auszugleichende Preisdifferenz möglichst gering ausfällt. Der Ankauf von H2 und PtX schließt eine Lieferung nach Deutschland mit ein. Erwartete Steigerungen der Zahlungsbereitschaft für grünen H2 und PtX durch Anpassungen der Marktregulierung tragen voraussichtlich dazu bei, dass der erzielte Verkaufspreis über die Zeit steigen wird. Der Mittelbedarf zum Ausgleich der Differenzkosten verringert sich somit nach und nach, bis sich An- und Verkaufspreis perspektivisch vollständig angleichen.

Die Auswahl der zu fördernden Power-to-X-Produkte bzw. die Festlegung der Förderbedingungen und Nachhaltigkeitskriterien erfolgt im Zuge der Bereitstellung der Mittel für den Differenzausgleich durch die Bundesregierung.

Die Umsetzung des Förderinstruments erfolgt über die H2Global Stiftung, die im Juni 2021 gegründet wird. Die HINT.CO fungiert als Zweckbetrieb der Stiftung. Sie beauftragt für einzelne Aufgaben Dritte, beispielsweise zur Abwicklung des Auktionsmechanismus. Der Fördermechanismus sowie die Struktur der Stiftung und der HINT.CO wurde von der Kanzlei Redeker Sellner Dahs bezüglich aller beihilfe- und vergaberechtlich relevanten Aspekte geprüft. Es wurde bestätigt, dass H2Global sowohl auf der Ebene Stiftung als auch auf der Ebene Hersteller/Abnehmer beihilfefrei ist bzw. ausgestaltet werden kann.

Am 21.04. erfolgte der Beschluss des Haushaltsausschusses zur Streckung der gegenwärtig für H2Global vorgesehenen Mitteln i.H.v. EUR 900 Mio. aus dem Konjunkturprogramm.

H2Global

Kontakt:

Markus Exenberger
H2Global Advisory GmbH
Eulenkrogstraße 82
22359 Hamburg
T + 49 40 60306100
C +49 152 90009249

Markus.Exenberger@h2-global-advisory.de

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Zentrale Steuerung	Beteiligt: Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung	
Beteiligung der ROSTOCK PORT GmbH an der „rostock EnergyPort cooperation GmbH		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.04.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
03.05.2022	Hauptausschuss	Empfehlung
11.05.2022	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft stimmt der Beteiligung der Rostock Port GmbH in Höhe von 25,108 % an der rostock EnergyPort cooperation GmbH zu.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 Nr. Ziffer 10 der Kommunalverfassung

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

Sachverhalt:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist zu 74,9 % an der ROSTOCK PORT GmbH beteiligt. Die restlichen Anteile hält das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

Im Rahmen des Ziels der Klimaneutralität der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035 und der deutschen und EU-Klimaziele, welche maximale Anstrengungen bei den Emissionseinsparungen in allen Sektoren erfordern, beschäftigt sich die ROSTOCK PORT GmbH seit über zwei Jahren mit der nationalen Wasserstoffstrategie.

Das Förderprojekt „HyTechHafen Rostock“ wurde im Februar 2021 beim BMWi eingereicht, um den IPCEI-Status bzw. eine EU-weite Klassifizierung des Projekts zu erlangen. Damit würden bestimmte Notifizierungsverfahren entfallen. „HyTechHafen Rostock“ konnte die nächste Verfahrensstufe bereits erreichen. Um in diesem IPCEI-Projekt die Voraussetzungen für die Einwerbung von Fördermitteln zu schaffen, soll eine Projektgesellschaft gegründet werden.

Dabei soll die ROSTOCK PORT GmbH als Initiator des Energiehafens Rostock die regionalen Interessen der Akteure der Regiopoleregion Rostock vertreten. Diese Beteiligung ist gem. § 69 Abs. 2 i.V.m. § 68 Kommunalverfassung M-V durch einen öffentlichen Zweck gerechtfertigt.

Gemäß § 2 der Satzung verfolgt ROSTOCK PORT mit der beabsichtigten Beteiligung den Zweck, die Wettbewerbsposition des Standorts Hafen Rostock zu fördern und beim Aufbau einer nachhaltigen Wasserstoffwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern die notwendigen infra- und suprastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen und Weichen zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich ROSTOCK PORT nicht (weder direkt noch indirekt) an einem Vertrieb des produzierten grünen Wasserstoffs beteiligen wird. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben kann ROSTOCK PORT sich an anderen Unternehmen beteiligen.

Die Eigentümerstruktur von „rostock EnergyPort cooperation GmbH“ sieht wie folgt aus:

- RWE 24,964 %
- EnBW 24,964 %
- Rheinenergie 24,964 %
- ROSTOCK PORT 25,108 %.

Das Vorhaben ist als Förderprojekt konzipiert. Die Gesellschafter werden die endgültige Investitionsentscheidung zur Realisierung des Projektes nur bei einem positiven Fördermittelbescheid treffen, der voraussichtlich erst im 4. Quartal 2022 ergehen wird. Etwaige Planungsaktivitäten sollen voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2023 abgeschlossen sein. Anschließend soll bis zum Ende des Jahres 2026 die Aufnahme des operativen Betriebs erfolgen.

Der Aufsichtsrat hat Mitte März 2022 den Vertragsentwürfen zur Gründung der Gesellschaft zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

1	HyTech Hafen Rostock_Verträge	öffentlich
---	-------------------------------	------------

Entwurf vom 14. März 2022

[DATUM]

GESELLSCHAFTERVEREINBARUNG

betreffend die
rostock EnergyPort cooperation GmbH

Zwischen
EnBW Neue Energie GmbH
und
RheinEnergie AG
und
ROSTOCK PORT GmbH
und
RWE Generation SE

INHALTSVERZEICHNIS

KLAUSEL		SEITE
1.	Begriffsbestimmungen	5
2.	Gründung der Gesellschaft.....	7
3.	Grundsätze der Zusammenarbeit.....	8
4.	Gesellschaftsvertrag	8
5.	Verfügung über Geschäftsanteile.....	9
6.	Finanzierung der Gesellschaft.....	9
7.	Geschäftsplan und Budgets	18
8.	Endgültige Investitionsentscheidung	19
9.	Rollen der Gesellschafter	20
10.	Beziehung zu den Ausscheidenden Gesellschaftern	22
11.	Kooperation im Fördermittelverfahren	23
12.	Rechte an Geistigem Eigentum.....	23
13.	Verwendung Überschüssiger Barmittel	23
14.	Laufzeit und Beendigung; Gesellschafterwechsel	24
15.	Vertraulichkeit.....	25
16.	Mitteilungen	26
17.	Kosten	28
18.	Verschiedenes	29

DIESE GESELLSCHAFTERVEREINBARUNG ("Vereinbarung") wird abgeschlossen am [•]

ZWISCHEN:

- (1) **EnBW Neue Energie GmbH**, mit Sitz in Stuttgart, eingetragen beim Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 759932
- "**EnBW**" -
- (2) **RheinEnergie AG**, mit Sitz in Köln, eingetragen beim Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 3706
- "**RheinEnergie**" -
- (3) **ROSTOCK PORT GmbH**, mit Sitz in Rostock, eingetragen beim Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 2131
- "**Rostock Port**" –
und
- (4) **RWE Generation SE**, mit Sitz in Essen, eingetragen beim Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 24353
- "**RWE**" -

Jede der Parteien in (1) bis (4) ein "**Gesellschafter**" und gemeinsam die "**Gesellschafter**"; oder eine "**Partei**" und gemeinsam die "**Parteien**".

PRÄAMBEL

- (A) Die Gesellschafter beabsichtigen, gemeinsam im Seehafen Rostock eine Elektrolyseanlage zur Herstellung von klimaneutral erzeugtem (grünem) Wasserstoff (Wasserstofferzeugungsanlage) zu errichten und den erzeugten Wasserstoff und seine Derivate zu nutzen und alle hergestellten Erzeugnisse zu vermarkten ("**Projekt**"). Das Projekt soll durch eine noch zu gründende gemeinsame Gesellschaft mit beschränkter Haftung ("**Gesellschaft**") entwickelt und betrieben werden. Die Gesellschafter haben das Projekt zunächst gemeinsam mit weiteren Partnern (50Hertz Transmission GmbH, IWEN-Institut für Windtechnik, Energiespeicherung und Netzintegration, Stadtwerke Rostock AG, Wind Projekt Ingenieur und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, und YARA Rostock, Zweigniederlassung der Yara GmbH & Co. KG, gemeinsam "**Ausscheidende Partner**") in verschiedenen Arbeitskreisen initiiert. Rostock Port hat für die Gesellschafter und die Ausscheidenden Partner im Dezember 2020 eine Projektskizze beim Bundeswirtschaftsministerium für das Projekt eingereicht, um für das Projekt Fördermittel unter dem "*Important Projects of Common European Interest*" (IPCEI) Förderprogramm ("**IPCEI Programm**") zu erhalten. Hierzu wird im nächsten Schritt die Europäische Kommission im Notifizierungsverfahren die Entscheidung

über die Anerkennung der Höhe der Finanzierungslücke der förderfähigen Kosten treffen sowie das Bundeswirtschaftsministerium über einen ergänzenden nationalen Förderantrag entscheiden.

- (B) Die Gesellschafter beabsichtigen, die Gesellschaft zeitnah entsprechend den Bestimmungen dieser Vereinbarung zu gründen. Das Stammkapital der Gesellschaft wird EUR 25.000,00 betragen und in 25.000 Geschäftsanteile zu jeweils einem Euro aufgeteilt werden. Von dem Stammkapital der Gesellschaft werden übernehmen:

Gesellschafter	Anzahl der Geschäftsanteile	Prozentsatz vom Stammkapital
EnBW	6.241	24,964 %
RheinEnergie	6.241	24,964 %
Rostock Port GmbH	6.277	25,108 %
RWE	6.241	24,964 %

- (C) Mit Beendigungs- und Übertragungsvereinbarung vom [•] ("**Beendigungs- und Übertragungsvereinbarung**") haben u.a. die Ausscheidenden Partner ihre gesamten Rechte und Ansprüche an projektbezogenen Unterlagen, Planungsergebnissen, Know-How sowie Gutachten, Studien, Schriftverkehr und sonstigen Dokumenten, insbesondere Rechte und Ansprüche im Zusammenhang mit der Projektskizze für das IPCEI Programm, ("**Projektunterlagen**") auf die Gesellschafter übertragen. Die Gesellschafter beabsichtigen, ihre Projektunterlagen gemeinsam mit den ihnen übertragenen Projektunterlagen im Rahmen der Gründung in die Gesellschaft einzubringen. Die Beendigungs- und Übertragungsvereinbarung regelt ferner die zukünftigen Vertragsbeziehungen zwischen der Gesellschaft und den Ausscheidenden Partnern.
- (D) Die Gesellschafter beabsichtigen den Abschluss dieser Vereinbarung zur Regelung des Innenverhältnisses zwischen ihnen als Gesellschafter der Gesellschaft.

DIES VORAUSGESCHICKT, VEREINBAREN DIE PARTEIEN Folgendes:

1. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Soweit nicht anderweitig bestimmt, haben die folgenden Begriffe in dieser Vereinbarung die folgenden Bedeutungen:

"Abgerufener Shortfall-Betrag"	Ziffer 6.4.2(a)
"Ablehnender Gesellschafter"	Ziffer 6.2
"Annehmender Gesellschafter"	Ziffer 6.6.2
"Ausscheidende Partner"	Präambel (A)
"Basisgeschäftsplan"	Ziffer 6.1
"Beendigungs- und Übertragungsvereinbarung"	Präambel (C)
"Beteiligungsquote"	Ziffer 6.4.2(b)(i)
"Darlehensangebot"	Ziffer 6.4.1(b)
"Darlehensgewährender Gesellschafter"	Ziffer 6.4.1(b)
"EnBW"	Rubrum
"Endgültige Investitionsentscheidung"	Ziffer 7.1
"Finanzierungsanteil"	Ziffer 6.2
"Finanzierungsbeiträge"	Ziffer 6.4.2(b)(ii)
"Geschäftsplan"	Ziffer 7.1
"Gescheiterter Budgetbeschluss"	Ziffer 6.7
"Gescheiterte Endgültige Investitionsentscheidung"	Ziffer 8.3
"Geschützte Informationen"	Ziffer 15.1
"Gesellschaft"	Präambel (A)
"Gesellschafter"	Rubrum
"Gesellschaftsvertrag"	Ziffer 4

"Inbetriebnahme"	Ziffer 5.1.1
"IPCEI Programm"	Präambel (A)
"Kaufoption"	Ziffer 6.6.1
"Kaufoptionsanteile"	Ziffer 6.6.1
"Kaufoptionsmitteilung"	Ziffer 6.6.2
"Kaufoptionszeitraum"	Ziffer 6.6.2
"Nachträgliche Übernahmeerklärung"	Ziffer 6.2
"Nachträgliche Übernahmefrist"	Ziffer 6.2
"Optionspreis"	Ziffer 6.6.4
"Optionskaufvertrag"	Ziffer 6.6.4
"Partei" oder "Parteien"	Rubrum
"Positiver Budgetbeschluss"	Ziffer 6.2.2
"Projekt"	Präambel (A)
"Projektunterlagen"	Präambel (C)
"RheinEnergie"	Rubrum
"Rostock Port"	Rubrum
"RWE"	Rubrum
"Säumiger Gesellschafter"	Ziffer 6.10.1
"Shortfall-Darlehen"	Ziffer 6.4.1(a)
"Shortfall-Darlehensverträge"	Ziffer 6.4.1(b)
"Summe Finanzierungsbeiträge"	Ziffer 6.4.2(b)(iv)
"Symmetrie"	Ziffer 6.4.2(b)
"Überschüssige Barmittel"	Ziffer 13.1.2

"Umwandlungsverlangen"	Ziffer 6.4.2(a)
"Vereinbarung"	Rubrum
"Verkaufsoption"	Ziffer 6.5.1
"Verkaufsoptionsanteile"	Ziffer 6.5.1
"Verkaufsoptionsentscheidungsfrist"	Ziffer 6.5.3
"Verkaufsoptionsmitteilung"	Ziffer 6.5.2
"Verpflichteter Gesellschafter"	Ziffer 6.2
"Vertraulichkeitsverpflichtung"	Ziffer 15.1
"Zahlungen zur Finanzierung der Gesellschaft"	Ziffer 6.4.2(b)(iii)
"Zustimmender Gesellschafter"	Ziffer 6.2

2. GRÜNDUNG DER GESELLSCHAFT

- 2.1 Die Gesellschafter werden die Gesellschaft unverzüglich nach Eintritt oder Verzicht auf den Eintritt der in Ziffer 2.2 aufgelisteten aufschiebenden Bedingungen entsprechend der Gründungsurkunde und des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft gemäß **Anlage 2.1** im Wege der Bargründung errichten. In diesem Zusammenhang werden die Gesellschafter ihre Projektunterlagen gemeinsam mit den ihnen übertragenen Projektunterlagen in die Gesellschaft einbringen.
- 2.2 Die Verpflichtung zur Gründung der Gesellschafter nach Ziffer 2.1 ist aufschiebend bedingt auf den Eintritt der nachfolgenden Bedingungen:
- 2.2.1 Positive Gremienentscheidung der Gesellschafterversammlung von EnBW.
 - 2.2.2 Zustimmung des Rats der Stadt Köln sowie Zustimmung der Bezirksregierung Köln zur Gründung der Gesellschaft oder Mitteilung der Bezirksregierung Köln gegenüber der Stadt Köln, dass gegen die Gründung keine Bedenken erhoben werden und/ oder dass diese nicht untersagt wird.
 - 2.2.3 Positive Gremienentscheidung der Gesellschafterversammlung von Rostock Port.
 - 2.2.4 Positive Gremienentscheidung des Vorstands von RWE.

- 2.2.5 Das deutsche Bundeskartellamt, die polnische Fusionskontrollbehörde (UO-KiK) und die österreichische Fusionskontrollbehörde haben das Projekt entweder (i) freigegeben, oder (ii) die Freigabe gilt rechtlich als erteilt, oder (iii) haben gegenüber den Parteien bestätigt, dass keine Anmeldung erforderlich ist.
- 2.3 Die Gesellschafter können – sofern rechtlich zulässig – einvernehmlich auf den Eintritt von einzelnen oder allen in Ziffer 2.2 aufgelisteten Bedingungen verzichten.
- 2.4 Falls nicht alle Aufschiebenden Bedingungen nach Ziffer 2.2 bis zum 30. Juni 2022 (oder einem einvernehmlich bestimmten späteren Zeitpunkt) eingetreten sind oder wirksam auf ihren Eintritt verzichtet wurde, so hat jeder Gesellschafter das Recht, mit sofortiger Wirkung für alle Parteien von dieser Vereinbarung zurückzutreten.
- 2.4.1 Sobald eine oder mehrere Parteien ihr Rücktrittsrecht ausüben, werden die verbliebenen Parteien in gutem Glauben miteinander über eine gemeinsame Fortsetzung des Projekts verhandeln. Dabei werden sie insbesondere die notwendigen Anpassungen an dieser Vereinbarung und dem Gesellschaftsvertrag sowie die neue Verteilung der Geschäftsanteile verhandeln.
- 2.4.2 Im Falle eines Rücktritts trägt jeder Partei entsprechend Ziffer 17.1 ihre eigenen Kosten.
- 2.4.3 Gemeinsame Kosten der Gesellschafter die im Zusammenhang mit dem Projekt oder dieser Vereinbarung entstanden sind, insbesondere für Fördermittel- und Rechtsberatung, werden zwischen den Gesellschaftern anteilig gemäß ihres nach Präambel (B) vorgesehenen Anteils am Stammkapital der Gesellschaft geteilt.

3. GRUNDSÄTZE DER ZUSAMMENARBEIT

Die Gesellschafter werden vertrauensvoll zusammenarbeiten und alle zumutbaren Anstrengungen unternehmen, um dem Geschäftszweck der Gesellschaft zum Erfolg zu verhelfen und etwaige Streitigkeiten gütlich beizulegen.

4. GESELLSCHAFTSVERTRAG

Sollten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft in der jeweiligen Fassung ("**Gesellschaftsvertrag**") im Widerspruch zu Bestimmungen in dieser Vereinbarung stehen, haben die Bestimmungen dieser Vereinbarung, soweit rechtlich zulässig, Vorrang, und die Gesellschafter verpflichten sich, ihre Rechte so auszuüben, dass die Regelungen des Gesellschaftsvertrags in der Weise angepasst werden, dass die Gesellschaft und ihre Geschäfte wie in dieser Vereinbarung vorgesehen geführt werden können.

5. VERFÜGUNG ÜBER GESCHÄFTSANTEILE

5.1 Haltefrist (Lock-up)

5.1.1 Bis zum erstmaligen Betrieb der Wasserstoffherstellungsanlage für einen Zeitraum von mindestens vierundzwanzig (24) Stunden ohne außerplanmäßige Unterbrechung ("**Inbetriebnahme**") darf kein Gesellschafter seine Geschäftsanteile an der Gesellschaft ohne die vorherige schriftliche Zustimmung aller übrigen Gesellschafter an einen Nichtgesellschafter (mit Ausnahme eines mit dem Gesellschafter im Sinne von §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmens) veräußern.

5.1.2 Sollten sich aus dem IPCEI Programm oder einem anderen Programm, unter dem die Gesellschaft Fördermittel für das Projekt erhält, Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerung von Geschäftsanteilen an der Gesellschaft ergeben, so gelten diese zusätzlich zu den Beschränkungen nach Ziffer 5.1.1.

5.2 Mindestgröße bei Verfügungen über Geschäftsanteile

Verfügungen von Geschäftsanteilen, mit denen ein Gesellschafter seine Geschäftsanteile teilweise überträgt, sind nur zulässig, wenn sowohl die übertragenen Geschäftsanteile als auch die bei dem Gesellschafter verbleibenden Geschäftsanteile je mindestens 5 % des gesamten Stammkapital der Gesellschaft entsprechen. Eine Verfügung von Geschäftsanteilen ist ohne Einhaltung der Voraussetzungen dieser Ziffer 5.2 zulässig, wenn alle Gesellschafter schriftlich zustimmen.

6. FINANZIERUNG DER GESELLSCHAFT

6.1 Erstfinanzierung

6.1.1 Die Parteien sind sich einig, dass die Gesellschaft über das anfängliche Stammkapital von EUR 25.000,00 hinaus weiteres Kapital für die Geschäftstätigkeit benötigt. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Gesellschafter hiermit einen ersten Geschäftsplan einschließlich eines Budgets in einer Gesamthöhe von EUR 1.000.000,00 für das Projekt für den Zeitraum bis zu den Entscheidungen der Europäischen Kommission im Notifizierungsverfahren des IPCEI Programms sowie des Bundeswirtschaftsministeriums über den nationalen Förderantrag ("**Basisgeschäftsplan**"), welcher als **Anlage 6.1.1** beigefügt ist. Im Umfang des Basisgeschäftsplans übernehmen die Gesellschafter die Pflicht zur Finanzierung der Gesellschaft gemäß ihren jeweiligen Geschäftsanteilen im Verhältnis zum gesamten Stammkapital der Gesellschaft.

6.1.2 Bezüglich Kapitalabruf und Folgen der Nichtfinanzierung durch Gesellschafter gelten Ziffern 6.9 und 6.10 entsprechend mit der Maßgabe, dass alle

Gesellschafter als Verpflichtete Gesellschafter gelten und dass ein Kapitalabruf erst ab Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister zulässig ist.

6.2 Folgefinanzierung

6.2.1 In der Folge wird die Geschäftsführung gemäß Ziffer 7 weitere Geschäftspläne mit darin enthaltenen Budgets erstellen und der Gesellschafterversammlung zur Verabschiedung vorlegen.

6.2.2 Wenn der Geschäftsplan bzw. das Budget nach Ziffer 7 mit der nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Mehrheit beschlossen wird ("**Positiver Budgetbeschluss**"), trifft die Gesellschafter, die dem Positiven Budgetbeschluss zustimmt haben ("**Zustimmender Gesellschafter**"), die Pflicht zur im Positiven Budgetbeschluss vorgesehenen Finanzierung der Gesellschaft ("**Verpflichteter Gesellschafter**") gemäß ihren jeweiligen Geschäftsanteilen im Verhältnis zum gesamten Stammkapital der Gesellschaft ("**Finanzierungsanteil**"). Die Finanzierungspflicht besteht nur gegenüber den übrigen Verpflichteten Gesellschaftern, nicht gegenüber der Gesellschaft. Die Finanzierungspflicht ist von etwaigen Erwerbern des Geschäftsanteils eines Verpflichteten Gesellschafter zu übernehmen. Die Finanzierungspflicht wird fällig, sobald die Finanzierung des entsprechenden Positiven Budgetbeschlusses vollständig durch verpflichtende Finanzierungsbeiträge (inklusive Shortfall-Darlehen nach Ziffer 6.4.1) abgedeckt ist.

6.2.3 Jeder Gesellschafter, der im Rahmen der Beschlussfassung des Positiven Budgetbeschlusses nicht dafür gestimmt hat ("**Ablehnender Gesellschafter**"), ist nicht zur Teilnahme an der Finanzierung verpflichtet. Der Ablehnende Gesellschafter hat das Recht, binnen einer (1) Woche nach Fassung des Positiven Budgetbeschlusses ("**Nachträgliche Übernahmefrist**") trotz seiner ablehnenden Stimmabgabe gegenüber den Zustimmenden Gesellschaftern die Übernahme seines im Positiven Budgetbeschluss vorgesehenen Finanzierungsanteils zu erklären, wodurch er zum Zustimmenden Gesellschafter und Verpflichteten Gesellschafter wird ("**Nachträgliche Übernahmeerklärung**"). Macht der Ablehnende Gesellschafter von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch, gilt bis zur Inbetriebnahme Ziffer 6.3. Nach Inbetriebnahme bleibt Ziffer 6.4.1 (Shortfall-Darlehen) anwendbar, Ziffern 6.4.2, 6.5 und 6.6 sind jedoch nicht anwendbar.

6.3 Handlungsoptionen im Falle eines Positiven Budgetbeschlusses ohne Zustimmung aller Gesellschafter

6.3.1 Liegt ein Positiver Budgetbeschluss vor und macht ein Ablehnender Gesellschafter von seinem Recht zur Nachträglichen Übernahmeerklärung

innerhalb der Nachträglichen Übernahmefrist keinen Gebrauch, so gilt bis zur Inbetriebnahme Folgendes:

- (a) Jeder Zustimmungende Gesellschafter hat das Recht, der Gesellschaft Shortfall-Darlehen gemäß Ziffer 6.4.1 zu gewähren, einschließlich der Option zur Umwandlung in Eigenkapital (Verwässerung) gemäß Ziffer 6.4.2.
- (b) Jeder Ablehnende Gesellschafter kann nach seinem alleinigen und freien Ermessen die Verkaufsoption (*Put Option*) gemäß Ziffer 6.5 ausüben.
- (c) Die Zustimmungenden Gesellschafter können nach ihrem alleinigen und freien Ermessen die Kaufoption (*Call Option*) gemäß Ziffer 6.6 ausüben.

6.3.2 Nach Inbetriebnahme bleibt Ziffer 6.4.1 (Shortfall-Darlehen) anwendbar, Ziffern 6.4.2, 6.5 und 6.6 sind jedoch nicht anwendbar.

6.4 Shortfall-Darlehen und Umwandlung in Eigenkapital (Verwässerung)

6.4.1 Shortfall-Darlehen

- (a) Jeder der Zustimmungenden Gesellschafter hat das Recht, zur Finanzierung des im Budgetbeschluss vorgesehenen Finanzierungsanteils des/der Ablehnenden Gesellschafter/-s bis zur Höhe dieses Finanzierungsanteils der Gesellschaft den Abschluss eines Gesellschafterdarlehens anzubieten, das mit 8 % p.a. verzinslich ist und dessen Kapitaldienst den Bestimmungen des Wasserfalls gemäß Ziffer 13.2 folgt und das dem Muster von **Anlage 6.4.1(a)** entspricht ("**Shortfall-Darlehen**").
- (b) Jeder der Zustimmungenden Gesellschafter, der ein Shortfall-Darlehen gewähren will ("**Darlehensgewährender Gesellschafter**"), hat dies der Gesellschaft (mit Kopie an die übrigen Zustimmungenden Gesellschafter) unter Angabe des konkreten Darlehensbetrages innerhalb von zwei (2) Wochen nach Ablauf der anwendbaren Nachträglichen Übernahmefrist verbindlich schriftlich anzubieten ("**Darlehensangebot**"). Die Gesellschaft hat dann nach Ablauf der vorgenannten Angebotsfrist oder auf Verlangen aller Gesellschafter unverzüglich Darlehensverträge gemäß Anlage 6.4.1(a) über die Shortfall-Darlehen ("**Shortfall-Darlehensverträge**") mit allen Darlehensgewährenden Gesellschaftern abzuschließen, sofern hierdurch der Finanzierungsanteil des Ablehnenden Gesellschafters vollständig abgedeckt wird.
- (c) Sofern die Summe der angebotenen Darlehensbeträge den vorgesehenen Finanzierungsanteil des/der Ablehnenden Gesellschafter/-s

übersteigt, (a) ist der Darlehensbetrag unter allen Shortfall-Darlehensverträgen insgesamt auf die Höhe des betreffenden Finanzierungsanteils und hierbei (b) mit jedem Darlehensgewährenden Gesellschafter *pro rata* in solcher Höhe beschränkt, wie sie (i) dem Verhältnis der Geschäftsanteile des Darlehensgewährenden Gesellschafters zur Summe der Geschäftsanteile aller Darlehensgewährenden Gesellschafter entspricht, sofern jedes Darlehensangebot mindestens den Betrag abdeckt, der dem jeweiligen Darlehensgewährenden Gesellschafter nach der vorgenannten Formel zusteht, oder andernfalls (ii) dem Verhältnis des jeweils angebotenen Darlehensbetrages zur Summe aller angebotenen Darlehensbeträge entspricht.

- (d) Die Gesellschafter stimmen dem Abschluss der Shortfall-Darlehensverträge in den vorgenannten Fällen bereits jetzt unwiderruflich zu. Sie haben weiterhin alle Erklärungen abzugeben und anderweitigen Maßnahmen durchzuführen, die für den wirksamen Abschluss und die Durchführung der Shortfall-Darlehensverträge erforderlich oder zweckdienlich sind.
- (e) In dem Fall, dass mehrere Shortfall-Darlehensverträge abgeschlossen wurden, und die Gesellschaft die Shortfall-Darlehen nicht zugleich in Höhe des gesamten Finanzierungsanteil des Ablehnenden Gesellschafters in Anspruch nimmt, kann die Gesellschaft nur *pro rata* unter allen Shortfall-Darlehen gleichzeitig Geld abrufen, sodass die Inanspruchnahme der Shortfall-Darlehen gegenüber allen Darlehensgewährenden Gesellschaftern symmetrisch erfolgt. Der jeweilige Anteil, der auf die einzelnen Shortfall-Darlehen entfällt, entspricht dem Verhältnis der Höhe der jeweils gewährten Darlehensbeträge zueinander.

6.4.2 Umwandlung der Shortfall-Darlehen in Eigenkapital (Verwässerung)

- (a) Nach Ablauf der Ausübungsfristen für die Verkaufsoption (*Put Option*) nach Ziffer 6.5.16.5.2 sowie für die Kaufoption (*Call Option*) nach Ziffer 6.6.2 unter der Voraussetzung, dass weder die Verkaufsoption (*Put Option*) noch die Kaufoption (*Call Option*) ausgeübt wurden, und zeitlich befristet bis zur Inbetriebnahme hat jeder betreffende Darlehensgewährende Gesellschafter das Recht, soweit unter seinem Shortfall-Darlehensvertrag tatsächlich Darlehensbeträge von der Gesellschaft in Anspruch genommen und an die Gesellschaft ausgezahlt wurden ("**Abgerufener Shortfall-Betrag**"), durch schriftliche Mitteilung an die Gesellschaft (mit Kopie an alle Gesellschafter) die Umwandlung des von ihm gewährten Abgerufenen Shortfall-Betrags in Eigenkapital zu

verlangen ("**Umwandlungsverlangen**"). In diesem Fall sind die übrigen Darlehensgewährenden Gesellschafter verpflichtet, den ihrerseits gewährten Abgerufenen Shortfall-Betrag gleichfalls in Eigenkapital umzuwandeln.

- (b) Das Umwandlungsverlangen ist durch eine Erhöhung des Stammkapitals der Gesellschaft sowie die Ausgabe neuer Geschäftsanteile zum Nennwert an die Gesellschafter (mit Ausnahme des/der Ablehnenden Gesellschafter/-s) umzusetzen. Dabei erfolgt die Ausgabe der neuen Geschäftsanteile in dem Maße, wie es für jeden Gesellschafter zur Erreichung einer Beteiligungsquote erforderlich ist, die dem Verhältnis der von ihm insgesamt an die Gesellschaft geleisteten Finanzierungsbeiträge (einschließlich dem Abgerufenen Shortfall-Betrag, nicht aber der übrigen, bislang nicht in Anspruch genommenen, Shortfall-Darlehen) zur Summe aller von den Gesellschaftern geleisteten Finanzierungsbeiträge entspricht ("**Symmetrie**"), wobei sich die zu erreichende Beteiligungsquote für jeden Gesellschafter nach Maßgabe der folgenden Formel berechnet:

$$\text{Beteiligungsquote} = \frac{\text{Finanzierungsbeiträge}}{\text{Summe Finanzierungsbeiträge}}$$

wobei

- (i) "**Beteiligungsquote**" die prozentuale Beteiligung des betreffenden Gesellschafters am Stammkapital der Gesellschaft nach der Kapitalerhöhung meint;
- (ii) "**Finanzierungsbeiträge**" die Summe (i) aller Zahlungen zur Finanzierung der Gesellschaft des betreffenden Gesellschafters, (ii) die von dem Gesellschafter gewährten Abgerufenen Shortfall-Beträge, sowie (iii) etwaige von dem Gesellschafter geleistete und ausgezahlte Gesellschafterdarlehen meint;
- (iii) "**Zahlungen zur Finanzierung der Gesellschaft**" das eingezahlte Stammkapital des betreffenden Gesellschafters und die Zuzahlungen des Gesellschafters in die Kapitalrücklage meint; und
- (iv) "**Summe Finanzierungsbeiträge**" die Summe der Finanzierungsbeiträge aller Gesellschafter meint.
- (c) Spätestens drei (3) Wochen nach Zugang des Umwandlungsverlangens hat die Gesellschaft (i) nach Maßgabe des Vorstehenden den Gesamtbedarf der Kapitalerhöhung sowie die Zahl der den Gesellschaftern

jeweils zuzuweisenden neuen Geschäftsanteile, die zur Erreichung der Symmetrie erforderlich sind, zu ermitteln und (ii) die Ergebnisse ihrer Ermittlung sowie entsprechende Beschlussvorschläge über die Kapitalerhöhung und die Zuweisung der neuen Geschäftsanteile allen Gesellschaftern schriftlich mitzuteilen. Die Beschlussvorschläge haben hierbei die notwendigen Beschlüsse vorzusehen, um zu bewirken, dass

- (i) die Darlehensgewährenden Gesellschafter sowie die übrigen Gesellschafter gegen Bareinzahlung in das Stammkapital zum Nennwert neue Anteile in der jeweils zuvor ermittelten und mitgeteilten Höhe erhalten; und
 - (ii) die Abgerufenen Shortfall-Beträge durch Einbringung der Shortfall-Darlehen in entsprechender Höhe in die Kapitalrücklage in Eigenkapital der Gesellschaft konvertiert werden.
- (d) Sämtliche Gesellschafter sind verpflichtet, einer wie vorstehend beschriebenen Kapitalerhöhung und Ausgabe neuer Geschäftsanteile nach Maßgabe des Vorstehenden zuzustimmen und alle notwendigen Erklärungen abzugeben, Vereinbarungen abzuschließen sowie alle anderen notwendigen Maßnahmen vorzunehmen, die für die Umsetzung der vorgenannten Beschlüsse erforderlich sind. Sämtliche Ablehnende Gesellschafter sind zudem verpflichtet, im Zeitpunkt der vorgenannten Beschlüsse auf ihr Bezugsrecht im Rahmen der Kapitalerhöhungsmaßnahme zu verzichten.
- (e) In dem Fall, dass die Geschäftsanteile eines Ablehnenden Gesellschafters durch die Umwandlung der Shortfall-Darlehen in Eigenkapital weniger als 5 % des gesamten Stammkapital der Gesellschaft entsprechen, haben die Zustimmenden Gesellschafter für die Anteile des betreffenden Ablehnenden Gesellschafters eine Kaufoption (*Call Option*) unter entsprechender Anwendung von Ziffer 6.6, wobei der Kaufoptionszeitraum mit der wirksamen Fassung eines entsprechenden Kapitalerhöhungsbeschlusses beginnt.

6.5 Verkaufsoption (*Put Option*)

- 6.5.1 Jeder Ablehnende Gesellschafter hat zeitlich befristet bis zur Inbetriebnahme das Recht, den Zustimmenden Gesellschaftern den Verkauf und die Abtretung seiner gesamten Geschäftsanteile und etwaiger Gesellschafterdarlehen an der Gesellschaft ("**Verkaufsoptionsanteile**") zum Optionspreis dergestalt anzubieten, dass die Zustimmenden Gesellschafter entweder sämtliche Verkaufsoptionsanteile erwerben oder die Gesellschaft liquidieren müssen ("**Verkaufsoption**").

6.5.2 Der Ablehnende Gesellschafter kann die Verkaufsoption innerhalb von vier (4) Wochen ab Ablauf der Nachträglichen Übernahmefrist durch schriftliche Mitteilung gegenüber den Zustimmenden Gesellschaftern ("**Verkaufsoptionsmitteilung**") ausüben. Die Verkaufsoption kann nur für die gesamten Verkaufsoptionsanteile des/der Ablehnenden Gesellschafter/-s und nur gegenüber allen Zustimmenden Gesellschaftern ausgeübt werden. Die Verkaufsoption erlischt, wenn vor ihrer Ausübung ein Zustimmender Gesellschafter die Kaufoption (*Call Option*) gemäß Ziffer 6.6 ausgeübt hat.

6.5.3 Wird die Verkaufsoption ausgeübt, so müssen die Zustimmenden Gesellschafter innerhalb von zwölf (12) Wochen nach Ablauf der Nachträglichen Übernahmefrist ("**Verkaufsoptionsentscheidungsfrist**") die Kaufoption (*Call Option*) gemäß Ziffer 6.6 dergestalt ausüben, dass sie die Verkaufsoptionsanteile vollständig erwerben oder die Zustimmenden Gesellschafter sind verpflichtet, der Liquidation der Gesellschaft zuzustimmen.

6.6 Kaufoption (*Call Option*)

6.6.1 Liegt ein Positiver Budgetbeschluss vor, so hat jeder Zustimmende Gesellschafter zeitlich befristet bis Inbetriebnahme das Recht, allein oder gemeinsam mit anderen Zustimmenden Gesellschaftern, von dem/den Ablehnenden Gesellschaftern den Verkauf und die Abtretung ihrer gesamten Geschäftsanteile und etwaige Gesellschafterdarlehen an der Gesellschaft ("**Kaufoptionsanteile**") zum Optionspreis zu verlangen ("**Kaufoption**").

6.6.2 Die Zustimmenden Gesellschafter können die Kaufoption für die gesamten Geschäftsanteile des/der Ablehnenden Gesellschafter/-s innerhalb eines Zeitraums von zwölf (12) Wochen nach Ablauf der Nachträglichen Übernahmefrist ("**Kaufoptionszeitraum**") durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem/den Ablehnenden Gesellschafter/-n ("**Kaufoptionsmitteilung**") ausüben ("**Annehmender Gesellschafter**"). Die Zustimmenden Gesellschafter müssen sich untereinander abstimmen, ob sie die Kaufoption gemeinsam ausüben wollen und wie die Kaufoptionsanteile unter ihnen verteilt werden sollen. Zu diesem Zweck sollen die Zustimmenden Gesellschafter im Rahmen eines physischen Treffens oder einer Telefon- oder Videokonferenz (Mischformen sind zulässig) zusammentreffen. Entscheiden sich die Zustimmenden Gesellschafter für eine gemeinsame Ausübung der Kaufoption, so sollen sie eine gemeinsame Kaufoptionsmitteilung abgeben. Diese gemeinsame Kaufoptionsmitteilung ist auch von etwaigen Zustimmenden Gesellschaftern zu unterzeichnen, die auf die Ausübung ihrer Kaufoption verzichten.

6.6.3 Haben mehrere Annehmende Gesellschafter unabhängig voneinander die Ausübung der Kaufoption erklärt, so werden die Kaufoptionsanteile zwischen

den Annehmenden Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Geschäftsanteile zu den Geschäftsanteilen aller Annehmenden Gesellschafter verteilt. Die Annehmenden Gesellschafter können einvernehmlich eine abweichende Verteilung der Kaufoptionsanteile vereinbaren.

- 6.6.4 Falls mindestens ein Annehmender Gesellschafter die Kaufoption ausübt, müssen der/die Ablehnende Gesellschafter und der/die Annehmende/-n Gesellschafter innerhalb von zwei (2) Wochen nach Ablauf des Kaufoptionszeitraums einen notariellen Kauf- und Abtretungsvertrag über die Kaufoptionsanteile gemäß dem Entwurf in **Anlage 6.6.4** ("**Optionskaufvertrag**") abschließen. Mit Zustimmung aller Zustimmenden Gesellschafter kann diese Frist auch bereits zu einem früheren Zeitpunkt durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem/den Ablehnenden Gesellschafter/-n in Gang gesetzt werden. Der Kaufpreis für die Kaufoptionsanteile beträgt 90 % der geleisteten Zahlungen zur Finanzierung der Gesellschaft seitens des jeweiligen Ablehnenden Gesellschafters zuzüglich 90 % des Darlehensnominalwertes der zu übertragenden Gesellschafterdarlehen des jeweiligen Ablehnenden Gesellschafters ("**Optionspreis**"). Der Optionspreis ist in zwei (2) gleichen Jahresraten beginnend mit dem auf den Abschluss des Optionskaufvertrags folgenden Jahresersten von den Annehmenden Gesellschaftern entsprechend ihres Anteils an den Kaufoptionsanteilen an den Ablehnenden Gesellschafter zu zahlen.
- 6.6.5 Durch Ausübung der Kaufoption und Vollzug des entsprechenden Kauf- und Abtretungsvertrags über die Kaufoptionsanteile entsteht für den Finanzierungsanteil des/der Ablehnenden Gesellschafter/-s eine Finanzierungspflicht. Die Finanzierungspflicht sämtlicher Ablehnender Gesellschafter wächst den Annehmenden Gesellschaftern entsprechend der zu erwerbenden Kaufoptionsanteile an.
- 6.6.6 Sofern der Finanzierungsanteil des/der Ablehnenden Gesellschafter/-s bereits durch Shortfall-Darlehen abgedeckt ist, so tritt die dem/den Annehmenden Gesellschafter/-n angewachsene Finanzierungspflicht für den Finanzierungsanteil des/der Ablehnenden Gesellschafter/-s an ihre Stelle. Die Shortfall-Darlehensverträge werden in diesem Fall unverzüglich beendet und etwaige darunter Abgerufene Shortfall-Beträge von der Gesellschaft innerhalb von vier (4) Wochen an die Darlehensgewährenden Gesellschafter zurückgezahlt.

6.7 Gescheiterter Budgetbeschluss

Für den Fall, dass ein Beschluss der Gesellschafterversammlung zur Verabschiedung des jeweiligen Geschäftsplans nach Ziffer 7 nicht die nach dem Gesellschaftsvertrag

erforderliche Mehrheit erhält ("**Gescheiterter Budgetbeschluss**"), so gilt bis zur Inbetriebnahme Folgendes:

- 6.7.1 Auf Verlangen eines Gesellschafters ist ein Beratungsverfahren durchzuführen. Hierzu benennt der einleitende Gesellschafter einen Vertreter, der ein Vorstandsmitglied oder ein Mitglied der Geschäftsführung des Gesellschafters sein kann. Die übrigen Gesellschafter werden ebenfalls jeweils ein Vorstandsmitglied oder ein Mitglied der Geschäftsführung als Vertreter benennen und dem das einleitenden Gesellschafter unverzüglich mitteilen.
- 6.7.2 Die Vertreter werden gemeinsam mit der Geschäftsführung beraten, wie sich ein Geschäftsplan erstellen lässt, der in der Gesellschafterversammlung die zur Verabschiedung erforderliche Mehrheit erhalten würde. Zu diesem Zweck sollen die Vertreter im Rahmen eines physischen Treffens oder einer Telefon- oder Videokonferenz (Mischformen sind zulässig) zusammentreffen.
- 6.7.3 Können die Vertreter und die Geschäftsführung sich auf einen neuen Geschäftsplan verständigen, so erstellt die Geschäftsführung den entsprechenden Geschäftsplan und legt ihn der Gesellschafterversammlung zur Verabschiedung vor.
- 6.7.4 Können die Vertreter und die Geschäftsführung sich nicht auf einen neuen Geschäftsplan verständigen, so werden die Gesellschafter in gutem Glauben miteinander über Möglichkeiten zur Fortsetzung des Projekts (ggf. unter Ausscheiden eines oder mehrere Gesellschafter) oder eine Liquidation der Gesellschaft verhandeln.

6.8 Form der Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Regelfall mittels Zuzahlungen der Gesellschafter gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in die Kapitalrücklage oder, falls die Gesellschafter mit der gemäß Gesellschaftsvertrag erforderlichen Mehrheit so beschließen, mittels Kapitalerhöhung.

6.9 Kapitalabruf

Nach Verabschiedung eines Budgetbeschlusses darf die Geschäftsführung die Verpflichteten Gesellschafter im Einklang mit dem Geschäftsplan, dem darin enthaltenen Zahlungsplan und entsprechend dem tatsächlichen Bedarf schriftlich zur Einzahlung des erforderlichen Kapitals gemäß Ziffer 6.8 unter (i) Angabe der Bankdaten der Gesellschaft, und (ii) einer Bestätigung, dass die relevanten Meilensteine des Zahlungsplans erfüllt sind, auffordern. Die Kapitaleinzahlung muss binnen vier (4) Wochen nach Erhalt der Aufforderung erfolgen.

6.10 Folgen der Nichtfinanzierung durch Verpflichteten Gesellschafter

- 6.10.1 Ist die Finanzierung eines Positiven Budgetbeschlusses vollständig durch verpflichtende Finanzierungsbeiträge (inklusive Shortfall-Darlehen nach Ziffer 6.4.1) abgedeckt und kommt ein Verpflichteter Gesellschafter seiner Verpflichtung nach Ziffer 6.1 oder 6.2 bei Fälligkeit nicht oder nicht vollständig nach ("**Säumiger Gesellschafter**"), kann die Geschäftsführung dem Säumigen Gesellschafter eine schriftliche Mahnung zukommen lassen, in der sie dem Säumigen Gesellschafter eine Nachfrist von zehn (10) Geschäftstagen für die Leistung seiner Kapitaleinlagen setzt.
- 6.10.2 Leistet der Säumige Gesellschafter trotz schriftlicher Mahnung durch die Geschäftsführung gemäß Ziffer 6.10.1 seine Kapitaleinlagen nicht oder nicht vollständig bis zum Ende der gesetzten Nachfrist, so können die übrigen Gesellschafter nach ihrem alleinigen und freien Ermessen eine Kaufoption (*Call Option*) unter entsprechender Anwendung von Ziffer 6.6 ausüben mit der Maßgabe, dass der Säumige Gesellschafter wie ein Ablehnender Gesellschafter zu behandeln ist, der Kaufoptionszeitraum mit dem Ablauf der Nachfrist nach Ziffer 6.10.1 beginnt und der Optionspreis (a) 80 % der geleisteten Zahlungen zur Finanzierung der Gesellschaft seitens des Säumigen Gesellschafters zuzüglich 80 % des Darlehensnominalwertes der zu übertragenden Gesellschafterdarlehen (bis zur Inbetriebnahme) bzw. (b) 80 % des Verkehrswerts zuzüglich 80 % des Darlehensnominalwertes der zu übertragenden Gesellschafterdarlehen (ab Inbetriebnahme) beträgt. Zugleich sind die übrigen Gesellschafter berechtigt, bis zur Höhe des vom Säumigen Gesellschafter einzuzahlenden Kapitaleinlage Shortfall-Darlehen nach Ziffer 6.4.1 zu gewähren. Die Option zur Umwandlung in Eigenkapital (Verwässerung) nach Ziffer 6.4.2 ist nur bis Inbetriebnahme anwendbar.

7. GESCHÄFTSPLAN UND BUDGETS

- 7.1 Die Geschäftsführung erstellt für die Folgephase nach dem Basisgeschäftsplan (i) zunächst einen oder mehrere Geschäftspläne für den Zeitraum bis zur endgültigen Investitionsentscheidung über den Erwerb und Bau der Wasserstoffherstellungsanlage ("**Endgültige Investitionsentscheidung**"), (ii) sodann einen oder mehrere Geschäftspläne für den Zeitraum von der Endgültigen Investitionsentscheidung bis zur Inbetriebnahme, und (iii) während der Betriebsphase beginnend mit Inbetriebnahme einen Geschäftsplan, der sich über einen Zeitraum von zwei (2) Jahren erstreckt und jährlich fortgeschrieben wird (jeweils ein "**Geschäftsplan**"). Jeder Geschäftsplan soll ein Budget für den Zeitraum, den der Geschäftsplan umfasst, enthalten. In den Budgets sollen die voraussichtlichen Einnahmen, Betriebs- und Investitionskosten sowie alle

anderen Kosten, der Umfang und Form der erforderlichen Finanzierung, die jeweiligen Finanzierungsmittel und die Bedingungen für die Finanzierung inklusive eines Zahlungsplans mit Meilensteinen angegeben werden. Jeder Geschäftsplan einschließlich des Budgets wird der Gesellschafterversammlung zur Verabschiedung vorgelegt. Ebenso sind wesentliche Änderungen von Geschäftsplänen einschließlich Budgets der Gesellschafterversammlung zur Verabschiedung vorzulegen. Eine Änderung gilt stets als wesentlich, wenn sie eine Erhöhung eines Budgets um mehr als 10 % des Budgets oder einem anderen von den Gesellschaftern einvernehmlich bestimmten Schwellenwert beinhaltet.

- 7.2 Die Geschäftsführung erstellt den ersten Geschäftsplan innerhalb einer Frist von drei (3) Monaten nach dem Inkrafttreten dieser Vereinbarung und legt ihn der Gesellschafterversammlung zur Verabschiedung vor.
- 7.3 Die Gesellschafter verpflichten sich, den Geschäftsplan unverzüglich zu aktualisieren, wenn sich wesentliche dem Geschäftsplan zugrunde liegende Annahmen geändert haben.
- 7.4 Die Geschäftsführung darf einen beschlossenen Geschäftsplan nur umsetzen, wenn die Finanzierung des entsprechenden Positiven Budgetbeschlusses vollständig durch verpflichtende Finanzierungsbeiträge (inklusive Shortfall-Darlehen nach Ziffer 6.4.1) abgedeckt ist.

8. ENDGÜLTIGE INVESTITIONSENTSCHEIDUNG

- 8.1 Die Abstimmung der Gesellschafterversammlung über die Endgültige Investitionsentscheidung (einschließlich des zugehörigen Budgets) ist nur zulässig, wenn
 - 8.1.1 gemeinsam mit der Endgültigen Investitionsentscheidung ein entsprechender Geschäftsplan inklusive Budget zur Verabschiedung vorgelegt wird, wobei in dem Budget insbesondere alle Investitionskosten für den Zeitraum bis zur Inbetriebnahme angegeben werden müssen;
 - 8.1.2 der Förderantrag unter dem IPCEI Programm und der ergänzende nationale Förderantrag positiv beschieden worden sind;
 - 8.1.3 die Verträge über den Bezug von Strom für das Projekt und den Verkauf des produzierten Wasserstoffs abschlussreif verhandelt sind;
 - 8.1.4 alle für die Errichtung der Wasserstoffherstellungsanlage wesentlichen Genehmigungen vorliegen; und
 - 8.1.5 Verträge für die Errichtung der Wasserstoffherstellungsanlage, die mindestens 50 % der Investitionskosten abdecken, über verbindliche Angebote abgesichert sind.

- 8.2 Die Gesellschafter können einvernehmlich auf den Eintritt von einzelnen oder allen in Ziffer 8.1 aufgelisteten Bedingungen verzichten.
- 8.3 Für den Fall, dass ein Beschluss der Gesellschafterversammlung betreffend die Endgültige Investitionsentscheidung unter Erfüllung der Voraussetzungen von Ziffer 8.1 nicht die erforderliche Mehrheit erhält ("**Gescheiterte Endgültige Investitionsentscheidung**"), so gilt Folgendes:
- 8.3.1 Die Gesellschafter, die für die Gescheiterte Endgültige Investitionsentscheidung gestimmt haben, können nach ihrem alleinigen und freien Ermessen eine Kaufoption (*Call Option*) unter entsprechender Anwendung von Ziffer 6.6 ausüben mit der Maßgabe, dass die Gesellschafter, die nicht für die Gescheiterte Endgültige Investitionsentscheidung gestimmt haben, wie ein Ablehnender Gesellschafter zu behandeln sind und die Kaufoption nur für die gesamten Geschäftsanteile aller Gesellschafter, die nicht für die Gescheiterte Endgültige Investitionsentscheidung gestimmt haben, ausgeübt werden kann, und dass der Kaufoptionszeitraum mit der gescheiterten Fassung der Gescheiterten Endgültigen Investitionsentscheidung beginnt.
- 8.3.2 Jeder der Gesellschafter, der nicht für die Gescheiterte Endgültige Investitionsentscheidung gestimmt hat, kann eine Verkaufsoption (*Put Option*) unter entsprechender Anwendung von Ziffer 6.5 ausüben mit der Maßgabe, dass die Gesellschafter, die nicht für die Gescheiterte Endgültige Investitionsentscheidung gestimmt haben, wie ein Ablehnender Gesellschafter zu behandeln sind.

9. ROLLEN DER GESELLSCHAFTER

9.1 Rollen der Gesellschafter

Alle wesentlichen Kompetenzen, die für eine Durchführung des Projektes erforderlich sind, sind bei mindestens einem der Gesellschafter vorhanden und bilden die Grundlage für den Projekterfolg. Die Rollen der Gesellschafter sind nachfolgend beschrieben.

- 9.1.1 Das operative Geschäft der Gesellschaft soll über Dienstleistungs-/ Geschäftsbesorgungsverträge zu marktüblichen Konditionen, vorrangig mit den Gesellschaftern, abgebildet werden.
- 9.1.2 Eine Exklusivität einzelner Dienstleister/ Partner ist nicht vorgesehen. Beabsichtigt die Gesellschaft, Dienstleistungs-/ Geschäftsbesorgungsverträge abzuschließen, hat daher jeder Gesellschafter das Recht, selbst ein Vertragsangebot abzugeben. Im Rahmen von regelmäßigen Konditionskontrollen

(spätestens alle 5 Jahre) soll hierbei eine Anpassung der Dienstleistungs-/Geschäftsbesorgungsverträge an die Marktgegebenheiten erfolgen.

- 9.1.3 RWE und EnBW sollen Dienstleistungen für Planung und Errichtung der Wasserstoff-Erzeugungsanlage nebst aller Nebeneinrichtungen übernehmen.
- 9.1.4 RWE und EnBW sollen erneuerbare elektrische Energie entweder aus dem eigenen Erzeugungsportfolio oder durch Zukäufe vom Großhandelsmarkt und/oder mittels Power Purchase Agreements (PPAs) zur Verfügung stellen. Basis für die Entscheidung ist eine Ausschreibung.
- 9.1.5 RWE soll die Einsatzplanung und -optimierung der Wasserstoff-Erzeugungsanlage übernehmen.
- 9.1.6 EnBW und RheinEnergie sollen Grundstücke für die Errichtung der Wasserstoff-Erzeugungsanlage auf dem Gelände des Kohlekraftwerkes Rostock zur Verfügung stellen.
- 9.1.7 EnBW und RheinEnergie sollen technische und kaufmännische Betriebsführungsdienstleistungen für den Betrieb der Wasserstoff-Erzeugungsanlage zur Verfügung stellen. Hierzu gehören auch Medienversorgungen. Diese Bereitstellungen können über die Betriebsführungsplattform KNG Kraftwerks- und Netzgesellschaft mbH erfolgen.
- 9.1.8 Rostock Port soll als der Initiator des Energiehafens Rostock die regionalen Interessen der Akteure der Regiopoleregion Rostock in der Gesellschaft vertreten und den Aufbau der sektorenübergreifenden Wertschöpfungskette am Standort Hafen Rostock aktiv in Zusammenarbeit mit Partnern aus Wirtschaft und Forschung, Gesellschaft und Politik begleiten und einbringen.

9.2 Kommerzielle Verträge

Die Gesellschafter beabsichtigen, für die Entwicklung und Durchführung des Projekts folgende Verträge zwischen der Gesellschaft und einem der Gesellschafter oder einem seiner verbundenen Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG zu marktüblichen Konditionen abzuschließen, jeweils unter Berücksichtigung etwaiger Vorgaben des anwendbaren Vergaberechts und Fördermittelbestimmungen und vorbehaltlich einer Einigung über die Konditionen und eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses mit der nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Mehrheit unter Ausschluss des betroffenen Gesellschafters:

- 9.2.1 Vertrag/ Verträge über Engineering für die Planung, Bau und Inbetriebnahme der Wasserstoffanlage mit RWE oder EnBW (ggf. im Konsortium);
- 9.2.2 Vertrag über die Grünstromlieferung mit RWE, EnBW (ggf. im Konsortium) oder ggf. dritten Marktteilnehmern;

- 9.2.3 Vertrag über den Kauf oder die Pacht des Grundstücks für die Wasserstoffherstellungsanlage mit EnBW und RheinEnergie;
 - 9.2.4 Vertrag über die Betriebsführung sowie Wartung und Instandhaltung der Wasserstoffherstellungsanlage mit EnBW und RheinEnergie (vorgesehen ist die Plattform KNG Kraftwerks- und Netzgesellschaft mbH);
 - 9.2.5 Vertrag über die Lieferung von Betriebsmitteln (z.B. Wasser, Dampf, Luft und Gas) und die Infrastrukturnutzung mit EnBW und RheinEnergie.
 - 9.2.6 Vertrag über Infrastrukturnutzung mit Rostock Port.
 - 9.2.7 ggfs. Vertrag über Vermarktung des produzierten Wasserstoffs mit RWE und/oder EnBW und/oder RheinEnergie (die Gesellschafter sind sich darüber einig, dass das Vermarktungskonzept für den produzierten Wasserstoff zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht entschieden ist).
- 9.3 Die Gesellschafter werden die unter Ziffer 9.2 aufgelisteten Verträge in gutem Glauben verhandeln mit dem Ziel, sich bis spätestens drei (3) Monate vor geplanter Endgültiger Investitionsentscheidung auf finale Verträge verständigt zu haben. Die Gesellschafter sind sich einig, dass diese Ziffer 9 keinen Anspruch auf den Abschluss eines der unter Ziffer 9.2 aufgelisteten Verträge begründet.

10. BEZIEHUNG ZU DEN AUSSCHIEDENDEN GESELLSCHAFTERN

- 10.1 Die Gesellschafter werden sich nach besten Kräften bemühen und in gutem Glauben mit den Ausscheidenden Partnern verhandeln, um die Bestimmungen der Beendigungs- und Übertragungsvereinbarung umzusetzen.
- 10.2 Beirat
- 10.2.1 Die Gesellschafter verpflichten sich, bis zur Inbetriebnahme die von den Ausscheidenden Partnern entsprechend der Beendigungs- und Übertragungsvereinbarung vorgeschlagenen Mitglieder für den Beirat der Gesellschaft zu wählen und zu belassen, sofern diese die Anforderungen nach § 9 Absatz (3) des Gesellschaftsvertrags erfüllen.
 - 10.2.2 Die Gesellschafter und der Beirat werden die Erforderlichkeit des Beirats nach der Inbetriebnahme sowie anschließend alle zwei (2) Jahre neu bewerten.

11. KOOPERATION IM FÖRDERMITTELVERFAHREN

Die Gesellschafter werden die Gesellschaft bei der Beantragung von Fördermitteln, insbesondere im Rahmen des IPCEI Programms und des ergänzenden nationalen Förderantrags, nach besten Kräften unterstützen und der Gesellschaft bei Bedarf dafür notwendige Informationen zur Verfügung stellen.

12. RECHTE AN GEISTIGEM EIGENTUM

Alle Rechte an geistigem Eigentum (einschließlich, aber nicht beschränkt auf Patente, Marken, Dienstleistungsmarken, eingetragene Muster, Urheberrechte, Datenbankrechte, Rechte an Mustern, Erfindungen und Geschützte Informationen), die im Rahmen der Tätigkeit der Gesellschaft entstehen, gehören der Gesellschaft.

13. VERWENDUNG ÜBERSCHÜSSIGER BARMITTEL

13.1 Grundsätze

13.1.1 Vorbehaltlich der anwendbaren gesetzlichen Vorschriften, des Gesellschaftsvertrags und dieser Vereinbarung können die Gesellschafter Nettogewinne ausschütten, wie sie im geprüften Jahresabschluss der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr ausgewiesen sind.

13.1.2 Die Gesellschaft schüttet jährlich nach Ende des Geschäftsjahres die auf den Konten der Gesellschaft befindlichen Barmittel aus, soweit diese nicht nach Maßgabe des Nachstehenden von der Gesellschaft einzubehalten sind ("**Überschüssige Barmittel**"):

- (a) unter Berücksichtigung der Cashflow-Prognosen und -Anforderungen, einschließlich der Budgets und Geschäftspläne, sowie der Bestimmungen dieser Vereinbarung; und
- (b) zur Bildung aller notwendigen, angemessenen und umsichtigen Rückstellungen und Reserven für die voraussichtlichen Verbindlichkeiten und den Betriebskapitalbedarf der Gesellschaft, um sicherzustellen, dass die Gesellschaft im Einklang mit dem geltenden Recht zahlungsfähig bleibt.

13.2 Wasserfall

Überschüssige Barmittel, die sich auf den Bankkonten der Gesellschaft befinden, werden an die Gesellschafter in folgender Reihenfolge ausgeschüttet, wobei die jeweils

nächste Stufe erst und nur zur Anwendung kommt, sofern die jeweils vorrangige Stufe vollständig bedient ist:

- 13.2.1 *Erstens*: als Zahlung der noch nicht gezahlten aufgelaufener Zinsen unter Shortfall-Darlehen, und zwar *pro rata* auf alle Shortfall-Darlehen;
- 13.2.2 *Zweitens*: als Rückzahlung aller begebenen und noch nicht zurückgezahlten Shortfall-Darlehen (Nominalbeträge), und zwar *pro rata* auf alle Shortfall-Darlehen;
- 13.2.3 *Drittens*: als Zahlung der noch nicht gezahlten aufgelaufener Zinsen unter Gesellschafterdarlehen, die nicht Shortfall-Darlehen sind, und zwar *pro rata* auf alle Gesellschafterdarlehen;
- 13.2.4 *Viertens*: als Rückzahlung aller begebenen und noch nicht zurückgezahlten Gesellschafterdarlehen, die nicht Shortfall-Darlehen sind (Nominalbeträge), und zwar *pro rata* auf alle Gesellschafterdarlehen;
- 13.2.5 *Fünftens*: als Gewinnausschüttung *pro rata* an alle Gesellschafter, die zum Gewinnbezug berechtigt sind; und
- 13.2.6 *Sechstens*: als Ausschüttung von Kapitalrücklagen *pro rata* an alle Gesellschafter.

Die Gesellschafter können die Ausschüttung von Kapitalrücklagen beschließen, auch wenn die Gesellschaft nicht über Gewinne, die als Dividenden ausgeschüttet werden können, verfügt.

- 13.3 Der Wasserfall nach Ziffer 13.2 soll im Falle einer Liquidation oder Abwicklung im Rahmen einer Insolvenz der Gesellschaft im Verhältnis zwischen den Gesellschaftern soweit wie möglich Anwendung finden.

14. LAUFZEIT UND BEENDIGUNG; GESELLSCHAFTERWECHSEL

14.1 Laufzeit und Kündigung

Die Vereinbarung tritt im Zeitpunkt ihrer Beurkundung in Kraft. Die Vereinbarung hat eine Laufzeit von zwanzig (20) Jahren und verlängert sich danach stillschweigend jeweils um die Laufzeit von einem (1) Jahr, sofern sie nicht von einem der Gesellschafter durch schriftliche Mitteilung gegenüber den anderen Gesellschaftern mit einer Kündigungsfrist von sechs (6) Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt wurde. Die Kündigung ist nur zulässig, wenn der Gesellschafter spätestens mit Wirksamwerden der Kündigung aus der Gesellschaft als Gesellschafter ausscheidet. Diese Vereinbarung endet automatisch, wenn die Gesellschaft nur noch einen Gesellschafter hat oder aufgelöst wurde.

14.2 Gesellschafterwechsel

- 14.2.1 Wenn einer der Gesellschafter aus der Gesellschaft ausscheidet, so scheidet er mit Eintragung der entsprechend geänderten Gesellschafterliste in das Handelsregister automatisch als Partei aus dieser Vereinbarung aus.
- 14.2.2 Falls ein Dritter Gesellschafter der Gesellschaft wird, so stellen die Gesellschafter sicher, dass der Dritte erst Gesellschafter der Gesellschaft wird, wenn er auch dieser Vereinbarung als Partei beigetreten ist.

14.3 Fortgeltung

Bei Beendigung dieser Vereinbarung – gleich aus welchem Grund – gelten die Bestimmungen in den Ziffern 15 (*Vertraulichkeit*), 16 (*Mitteilungen*), 17 (*Kosten*) und 18 (*Verschiedenes*) fort.

15. VERTRAULICHKEIT

15.1 Geschützte Informationen

Jede Partei ist verpflichtet, die Existenz und sämtliche Inhalte dieser Vereinbarung sowie sämtliche Informationen, einschließlich geschäftlicher, organisatorischer, technischer, finanzieller, absatzbezogener, betrieblicher, regulatorischer und vertrieblicher Informationen der Gesellschafter, des Projekts und der Gesellschaft, die als Teil oder anderweitig infolge oder gemäß dieser Vereinbarung vorgenommenen Handlungen erstellt, übertragen, aufgezeichnet oder verwendet werden ("**Geschützte Informationen**") streng vertraulich zu behandeln und keinem Dritten offenzulegen, der kein Gesellschafter ist ("**Vertraulichkeitsverpflichtung**").

15.2 Die Vertraulichkeitsverpflichtung gilt nicht für solche Informationen, die

- 15.2.1 bei Abschluss dieser Vereinbarung der Öffentlichkeit allgemein zugänglich sind oder nach Abschluss dieser Vereinbarung allgemein zugänglich werden, es sei denn, sie sind das Ergebnis einer Verletzung von Vertraulichkeitsverpflichtungen;
- 15.2.2 dem Dritten bei Abschluss dieser Vereinbarung bereits bekannt ist, es sei denn, diese Informationen wurden unter Verstoß gegen eine Vertraulichkeitsverpflichtung erlangt; oder
- 15.2.3 von dem Dritten unabhängig entwickelt wird, ohne Vertraulichkeitsverpflichtungen zu verletzen.

15.3 Geschützte Informationen dürfen offengelegt werden, soweit die Offenlegung

- 15.3.1 aufgrund anwendbaren Rechts, eines Gerichtsverfahrens oder von Börsenvorschriften erforderlich ist;

15.3.2 von einer zuständigen Behörde, insbesondere im Zusammenhang mit einem Fördermittelbegehrt, verlangt wird (in diesem Fall wird die betroffene Partei jedoch, soweit möglich, den jeweils anderen Parteien, die die Informationen betreffen, vor einer solchen Offenlegung informieren und eine solche Offenlegung auf das gesetzlich oder behördlich vorgeschriebene Minimum beschränken;

15.3.3 gegenüber professionellen Beratern, leitenden Angestellten, Mitarbeitern, Unterauftragnehmern oder Vertretern in Verbindung mit deren Dienstleistungen für diese Partei (und immer vorbehaltlich vergleichbarer Vertraulichkeitspflichten) erfolgt; oder

15.3.4 von den übrigen Parteien vorher schriftlich erlaubt wird.

15.4 Die Bestimmungen dieser Ziffer 15 hindern die Parteien nicht daran, ihren direkten oder indirekten Gesellschaftern und/ oder verbundenen Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG und deren Geschäftsführern, leitenden Angestellten und professionellen Beratern gegenüber Geschützte Informationen offenzulegen, sofern sie dafür sorgen, dass diese Personen vertrauliche Informationen nur unter vergleichbaren Vertraulichkeitsbeschränkungen erhalten.

15.5 Bekanntmachungen

Eine Partei darf öffentliche Bekanntmachungen bezüglich dieser Vereinbarung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der anderen Parteien vornehmen, außer wenn dies aufgrund anwendbaren Rechts oder von Börsenvorschriften erforderlich ist. Die Partei, die eine solche Bekanntmachung vornehmen möchte, hat die anderen Parteien mindestens eine Woche vor der genehmigten Bekanntmachung schriftlich zu benachrichtigen, den anderen Parteien die beabsichtigte Formulierung vorzulegen und Wünsche der anderen Parteien angemessen zu berücksichtigen.

15.6 Dauer

Die in Ziffer 15 enthaltenen Beschränkungen gelten für eine Dauer von drei (3) Jahren nach Beendigung dieser Vereinbarung weiter. Wenn ein Gesellschafter aufhört, Gesellschafter der Gesellschaft zu sein, gelten die in Ziffer 15 enthaltenen Beschränkungen noch für die Dauer von drei (3) Jahren, nachdem der jeweilige Gesellschafter aufgehört hat, Gesellschafter der Gesellschaft zu sein.

16. MITTEILUNGEN

Sämtliche Mitteilungen, Erklärungen oder sonstige Kommunikation gemäß dieser Vereinbarung sind nur wirksam, wenn sie (i) dem Adressaten zugegangen sind und (ii) schriftlich erfolgen (Textform genügt) sowie an die nachfolgenden Anschriften oder an solche sonstigen Empfänger oder Anschriften, die eine Partei den anderen Parteien

künftig schriftlich mitteilt, per Telefax übermittelt, per E-Mail (als E-Mail-Text oder -Anhang) gesandt oder durch eingeschriebenen Brief oder Kurier zugestellt werden:

16.1 EnBW:

EnBW Neue Energie GmbH
 z. H. Rainer Allmannsdörfer
 Anschrift: Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart
 Land: Deutschland
 Fax-Nr.: +49 711 289 89203
 E-Mail-Adresse: r.allmannsdoerfer@enbw.com

16.2 RheinEnergie:

RheinEnergie AG
 z. H. Dr. Karsten Klemp
 Anschrift: Parkgürtel 24, 50823 Köln
 Land: Deutschland
 Fax-Nr.: +49 221 178 2345
 E-Mail-Adresse: k.klemp@rheinenergie.com

mit Kopie an:

RheinEnergie AG
 z. H. Ruth Schanko
 Anschrift: Parkgürtel 24, 50823 Köln
 Land: Deutschland
 Fax-Nr.: +49 221 178 84818
 E-Mail-Adresse: r.schanko@rheinenergie.com

16.3 Rostock Port:

ROSTOCK PORT GmbH
 z. H. Jens A. Scharner
 Anschrift: Ost-West-Straße 32, 18147 Rostock
 Land: Deutschland
 Fax-Nr.: +49 381 350 4005
 E-Mail-Adresse: management@rostock-port.de

mit Kopie an:

ROSTOCK PORT GmbH

z. H. Claudia Bals
 Anschrift: Ost-West-Straße 32, 18147 Rostock
 Land: Deutschland
 Fax-Nr.: +49 381 350 4015
 E-Mail-Adresse: c.bals@rostock-port.de

16.4 RWE:

RWE Generation SE

z. H. Lisa Willnauer
 Anschrift: RWE Platz 3, 45141 Essen
 Land: Deutschland
 E-Mail-Adresse: lisa.willnauer@rwe.com

mit Kopie an:

RWE Generation SE

z. H. Katja Brusinski
 Anschrift: RWE Platz 3, 45141 Essen
 Land: Deutschland
 E-Mail-Adresse: katja.brusinski@rwe.com

17. KOSTEN

- 17.1 Jede Partei trägt ihre eigenen Kosten, einschließlich Auslagen, Gebühren und Abgaben, im Zusammenhang mit der Vorbereitung, Verhandlung und Ausfertigung dieser Vereinbarung und den darin vorgesehenen Transaktionen, einschließlich der Honorare und Auslagen der jeweiligen Fachberater.
- 17.2 Die Gebühren für die notarielle Beurkundung dieser Vereinbarung werden zwischen den Gesellschaftern entsprechend der Höhe ihres Geschäftsanteils geteilt.
- 17.3 Die Kosten einer etwaig erforderlichen Freigabe durch die zuständigen Kartellbehörden werden gleichmäßig zwischen den Gesellschaftern geteilt, die einer solchen Freigabe bedürfen.
- 17.4 Alle weiteren Kosten, die bei den Gesellschaftern für das Projekt bis zur Gründung der Gesellschaft entstehen, werden nach Gründung an die Gesellschaft weiterbelastet. Sämtliche von den Gesellschaftern in diesem Zusammenhang erhaltenen Leistungen werden im Gegenzug bei der Gründung in die Gesellschaft eingebracht.

18. VERSCHIEDENES

18.1 Anwendbares Recht

Diese Vereinbarung unterliegt den Rechtsvorschriften der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des Kollisionsrechts.

18.2 Streitbeilegung

Bevor ein Gesellschafter ein Schiedsverfahren nach Ziffer 18.3 oder nach § 17 des Gesellschaftsvertrags einleiten kann, ist zunächst ein Vermittlungsverfahren durchzuführen:

18.2.1 Der Gesellschafter wird die übrigen Gesellschafter in Übereinstimmung mit Ziffer 16 über seine Absicht, ein Schiedsverfahren einzuleiten, unter Darlegung des Streitgegenstandes schriftlich benachrichtigen. In der Benachrichtigung fordert der einleitende Gesellschafter die übrigen Gesellschafter dazu auf, ein Vermittlungsverfahren entsprechend den nachfolgenden Vorschriften durchzuführen und nominiert zu diesem Zweck einen Vertreter. Der Vertreter kann ein Vorstandsmitglied oder ein Mitglied der Geschäftsführung des Gesellschafters sein.

18.2.2 Zur Durchführung des Vermittlungsverfahrens werden die übrigen Gesellschafter ebenfalls jeweils ein Vorstandsmitglied oder ein Mitglied der Geschäftsführung als Vertreter benennen und dem das Vermittlungsverfahren einleitenden Gesellschafter unverzüglich mitteilen.

18.2.3 Die Vertreter werden unter Berücksichtigung von Treu und Glauben alle zumutbaren Anstrengungen unternehmen, um eine einvernehmliche Streitbeilegung herbeizuführen. Zu diesem Zweck sollen die Vertreter im Rahmen eines physischen Treffens oder einer Telefon- oder Videokonferenz (Mischformen sind zulässig) zusammentreffen.

18.2.4 Sollte innerhalb von dreißig (30) Tagen seit der Benachrichtigung der Gesellschafter nach Ziffer 18.2.1 keine Einigung erzielt worden sein, ist der Gesellschafter, der das Vermittlungsverfahren eingeleitet hat, berechtigt, ein Schiedsverfahren zu diesem Streitgegenstand einzuleiten. Es wird vermutet, dass die Benachrichtigung spätestens einen Tag nach ihrem Versand zugegangen ist.

18.3 Schiedsgerichtsbarkeit

Alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung oder über ihre Gültigkeit ergeben, werden nach der Schiedsgerichtsordnung der Deutschen Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e.V. (DIS) unter Ausschluss des ordentlichen

Rechtsweges endgültig entschieden. Der Schiedsort ist Rostock, Deutschland. Die Anzahl der Schiedsrichter beträgt drei (3). Die Sprache des Schiedsverfahrens ist Deutsch.

18.4 Vollständige Vereinbarung

Diese Vereinbarung stellt (zusammen mit dem Gesellschaftsvertrag und der Beendigungs- und Übertragungsvereinbarung) die gesamte Vereinbarung zwischen den Parteien in Bezug auf den Gegenstand dieser Vereinbarung dar, ersetzt alle vorherigen diesbezüglichen mündlichen und schriftlichen Absichtserklärungen der Gesellschafter und tritt an deren Stelle.

18.5 Anhänge

Sämtliche Anhänge dieser Vereinbarung sind Bestandteil dieser Vereinbarung. Bei einem Widerspruch zwischen einem Anhang und den Bestimmungen dieser Vereinbarung sind die Bestimmungen dieser Vereinbarung maßgeblich.

18.6 Änderungen

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung (einschließlich Änderungen dieser Ziffer 18.6) bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht anwendbares Recht eine notarielle Form vorschreibt.

18.7 Abtretung

Keine der Parteien ist berechtigt, ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der anderen Parteien Rechte oder Ansprüche aus dieser Vereinbarung abzutreten. Davon ausgenommen sind Abtretungen an mit den Parteien verbundene Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG, sofern zugleich (i) sämtliche Geschäftsanteile an der Gesellschaft an den Abtretungsempfänger übertragen werden und (ii) der Abtretungsempfänger sich verpflichtet, alle Rechte und Ansprüche wieder an die ursprüngliche Partei abzutreten, falls er nicht länger ein mit der ursprünglichen Partei verbundenes Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG darstellt.

18.8 Aufrechnung und Zurückbehaltung

Keiner der Parteien ist zur Aufrechnung gegen Ansprüche der anderen Parteien gemäß oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung oder zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts berechtigt.

18.9 Keine Begünstigung Dritter

Diese Vereinbarung kommt allein den Parteien, ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern und zulässigen Abtretungsempfängern zugute. Weder ausdrücklich noch stillschweigend enthalten oder vermitteln die Inhalte dieser Vereinbarung irgendwelche Rechte zugunsten Dritter oder sonstige Rechte, Rechtsansprüche, Vergünstigungen oder

Rechtsbehelfe irgendeiner Art gemäß oder aufgrund dieser Vereinbarung für eine irgendeine andere natürliche oder juristische Person.

18.10 Teilunwirksamkeit

Sollten eine oder mehrere der Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam oder undurchführbar sein, berührt dies nicht die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung. Die Parteien vereinbaren, in einem solchen Fall wirksame und durchführbare Bestimmung(en) anzuerkennen und umzusetzen, die dem von den Parteien mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt bzw. kommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken in dieser Vereinbarung.

* * * * *

Wesentliche Bestimmungen Gesellschaftervereinbarung (Entwurf vom 14.März 2022)

Bitte beachten Sie, dass die Gesellschaftervereinbarung als Ergänzung zum Gesellschaftsvertrag zu verstehen ist. Im Falle eines Widerspruchs der beiden Verträge hätte die Gesellschaftervereinbarung Vorrang.

Die Gesellschafter beabsichtigen durch eine noch zu gründende gemeinsame Gesellschaft mit beschränkter Haftung im Seehafen Rostock eine Elektrolyseanlage zur Herstellung von klimaneutral erzeugtem (grünem) Wasserstoff zu errichten und den erzeugten Wasserstoff und seine Derivate zu nutzen und alle hergestellten Erzeugnisse zu vermarkten.

ROSTOCK PORT soll dabei als Initiator des Energiehafens Rostock die regionalen Interessen der Akteure der Regiopolregion Rostock in der Gesellschaft vertreten und den Aufbau der sektorenübergreifenden Wertschöpfungskette am Standort Hafen Rostock aktiv in Zusammenarbeit mit Partnern aus Wirtschaft und Forschung, Gesellschaft und Politik begleiten und einbringen (die Rollen der übrigen Gesellschafter finden sich unter Ziffer 9).

Gründung der Gesellschaft (Ziffer 2)

Die Gesellschafter werden die Gesellschaft unverzüglich nach Eintritt der in Ziffer 2.2 aufgelisteten **aufschiebenden Bedingungen** errichten. Eine aufschiebende Bedingung ist die Freigabe des Vorhabens durch das Bundeskartellamt sowie die Fusionskontrollbehörden in Polen und Österreich. Bezüglich ROSTOCK PORT ist eine positive Gremienentscheidung der Gesellschafterversammlung erforderlich. Werden nicht alle aufschiebenden Bedingungen bis zum 30. Juni 2022 erfüllt, besteht ein Rücktrittsrecht.

Gesellschafter	Anzahl der Geschäftsanteile	Prozentsatz vom Stammkapital
EnBW	6.241	24,964 %
RheinEnergie	6.241	24,964 %
ROSTOCK PORT GmbH	6.277	25,108 %
RWE	6.241	24,964 %

Finanzierung der Gesellschaft (Ziffer 6)

Erstfinanzierung über anfängliches Stammkapital von EUR 25.000,00. Weiteres Kapital für Geschäftstätigkeit (**Basisbudget**) in einer Gesamthöhe von EUR 1.000.000,00 für Zeitraum bis Entscheidungen der Europäische Kommission im Notifizierungsverfahren des IPCEI durch Gesellschafter gemäß Geschäftsanteilen.

Mit Blick auf den Kapitalabruf des Budgets (Ziff. 6.9) wird Basisgeschäftsplan als Anlage 6.1.1 erarbeitet, welcher in groben Zügen den Verwendungszweck der 1 Mio. EUR festlegt:

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

Bestätigung, dass die EUR 1 Mio. für Fördermittelberater, technische Berater in Zusammenhang mit der Erstellung der Planungsunterlagen, Rechtsanwälte sowie Investitionen für Büroausstattung etc. verwendet werden dürfen.

Ein Kapitalabruf aus dem Basisgeschäftsplan ist erst (und nur) mit Gründung der Gesellschaft möglich.

Folgefiananzierung per Budgetbeschluss. Die Finanzierung erfolgt grundsätzlich mittels Zuzahlungen in die Kapitalrücklage.

Wird ein Budget beschlossen, erfolgt dieser Beschluss aber nicht mit der Zustimmung aller Gesellschafter, so gilt bis zur Inbetriebnahme Folgendes:

- Die Gesellschafter, die für den Budgetbeschluss gestimmt haben (Zustimmende Gesellschafter), können der Gesellschaft zur Überbrückung ein Darlehen gewähren. Dieses können sie zeitlich befristet bis zur Inbetriebnahme in neue Geschäftsanteile an der Gesellschaft umwandeln, sofern nicht zuvor die Verkaufs-/ oder Kaufoption ausgeübt wurde.
- Verkaufsoption (Put-Option): Die Gesellschafter, die nicht für den Budgetbeschluss gestimmt haben (Ablehnende Gesellschafter) können ihre Geschäftsanteile an die Zustimmenden Gesellschafter verkaufen. Der Kaufpreis beträgt 90% der Zahlungen zur Finanzierung der Gesellschaft seitens des Ablehnenden Gesellschafters. Wenn kein Zustimmender Gesellschafter (gemeinsam oder allein) bereit ist, diese Geschäftsanteile durch Ausübung ihrer Call-Option zu erwerben, muss die Gesellschaft liquidiert werden.
- Kaufoption (Call-Option): Jeder Zustimmende Gesellschafter hat das Recht, die Geschäftsanteile des Ablehnenden Gesellschafters allein oder gemeinsam mit anderen Zustimmenden Gesellschaftern zu erwerben. Der Kaufpreis beträgt 90% der Zahlungen zur Finanzierung der Gesellschaft seitens des Ablehnenden Gesellschafters. Die Zustimmenden Gesellschafter müssen sich dazu untereinander abstimmen, ob sie die Kaufoption gemeinsam ausüben wollen und wie die Kaufoptionsanteile unter ihnen verteilt werden sollen. Wenn mehrere Zustimmende Gesellschafter dieses Recht unabhängig voneinander ausüben, werden die Geschäftsanteile des Ablehnenden Gesellschafters anteilig verteilt.

Nach Inbetriebnahme können bei einem positiven Beschlussbeschluss ohne Zustimmung aller Gesellschafter weiterhin Darlehen zur Überbrückung gewährt werden. Diese können aber nicht in Geschäftsanteile an der Gesellschaft umgewandelt werden. Auch die Call-/ und Put-Option sind nicht mehr anwendbar.

Bei einem gescheitertem Budgetbeschluss gibt es keine Call-/ oder Put-Option. In diesem Fall ist auf Verlangen eines Gesellschafters ein Beratungsverfahren mit Vorstandsmitgliedern bzw. Mitgliedern der Geschäftsführung aller Gesellschafter sowie der Geschäftsführung der Gesellschaft vorgesehen, um Möglichkeiten zu erörtern, wie sich ein Geschäftsplan erstellen lässt, der in der Gesellschafterversammlung die zur Verabschiedung erforderliche Mehrheit erhalten würde. Können die Vertreter und die Geschäftsführung sich nicht auf einen neuen Geschäftsplan verständigen, so werden die Gesellschafter in gutem Glauben miteinander über

Möglichkeiten zur Fortsetzung des Projekts (ggf. unter Ausscheiden eines oder mehrere Gesellschafter) oder eine Liquidation der Gesellschaft verhandeln.

Kommt ein Gesellschafter seinen Finanzierungspflichten aus dem Budgetbeschluss nicht nach, so können die anderen Gesellschafter Darlehen zur Überbrückung gewähren und diese bis zur Inbetriebnahme in Gesellschaftsanteile umwandeln. Außerdem haben die anderen Gesellschafter eine Call-Option, wobei der Kaufpreis in diesem Fall nur 80% der Zahlungen zur Finanzierung der Gesellschaft (bis Inbetriebnahme) bzw. 80% des Verkehrswerts der Gesellschaftsanteile (ab Inbetriebnahme) beträgt.

Verfügung über Geschäftsanteile (Ziffer 5)

Keine Veräußerung ohne die vorherige Zustimmung aller übrigen Gesellschafter an einen Nichtgesellschafter bis zum erstmaligen Betrieb der Wasserstofferzeugungsanlage. Verfügungen grundsätzlich nur zulässig, wenn sowohl die übertragenen Geschäftsanteile als verbleibende Geschäftsanteile je mindestens 5 % des gesamten Stammkapital entsprechen.

Geschäftsplan und Budgets (Ziffer 7)

Geschäftsführung erstellt für Folgephase nach dem Basisbudget zunächst einen oder mehrere Geschäftspläne für den Zeitraum bis zur endgültigen Investitionsentscheidung und sodann einen oder mehrere Geschäftspläne für den Zeitraum von der Endgültigen Investitionsentscheidung bis zur Inbetriebnahme und während der Betriebsphase beginnend mit Inbetriebnahme einen Geschäftsplan, der sich über einen Zeitraum von zwei Jahren erstreckt und jährlich fortgeschrieben wird.

Jeder Geschäftsplan einschließlich Budget wird der Gesellschafterversammlung zur Verabschiedung vorgelegt (ebenso wesentliche Änderungen von Geschäftsplänen; Änderung wesentlich, wenn Erhöhung eines Budgets um mehr als 10 %).

Endgültige Investitionsentscheidung (Ziffer 8)

Die Beschlussfassung über die Endgültige Investitionsentscheidung ist nur zulässig, wenn bestimmte Voraussetzungen zuvor erfüllt sind (unter anderem Geschäftsplan inklusive Budget (Angabe insbesondere aller Investitionskosten für Zeitraum bis zu Inbetriebnahme) wird vorgelegt, Förderantrag (IPCEI) ist positiv beschieden, Bezugsverträge über Strom sind abschlussreif verhandelt und alle wesentlichen Genehmigungen für die Errichtung der Wasserstofferzeugungsanlage liegen vor).

Falls der Beschluss nicht die erforderliche Mehrheit erhält, haben die Gesellschafter, die für die Endgültige Investitionsentscheidung gestimmt haben, eine Call-Option in die Gesellschaftsanteile der Gesellschafter, die dagegen gestimmt haben. Ebenso haben die Gesellschafter, die dagegen gestimmt haben, eine Put-Option. Der Kaufpreis beträgt in beiden Fällen 90% der Zahlungen zur Finanzierung der Gesellschaft des jeweiligen Gesellschafters, der gegen die die Endgültige Investitionsentscheidung gestimmt hat.

Kommerzielle Verträge (Ziffer 9.2)

Die Gesellschafter beabsichtigen, für die Entwicklung und Durchführung des Projekts die unter 9.2 angeführten Verträge zwischen der Gesellschaft und einem der Gesellschafter oder

einem seiner verbundenen Unternehmen zu marktüblichen Konditionen abzuschließen, sofern dies rechtlich zulässig ist. Es besteht dabei kein Anspruch auf den Abschluss dieser Verträge.

Beirat (Ziffer 10.2)

Die Gesellschafter verpflichten sich, bis zur Inbetriebnahme die von den Ausscheidenden Partnern entsprechend der Beendigungs- und Übertragungsvereinbarung vorgeschlagenen Mitglieder für den Beirat der Gesellschaft zu wählen.

Die Gesellschafter und der Beirat werden die Erforderlichkeit des Beirats nach der Inbetriebnahme sowie anschließend alle zwei Jahre neu bewerten.

Verwendung überschüssiger Barmittel (Ziffer 13.2)

Bevor Gewinnausschüttungen möglich sind, werden zunächst etwaige Gesellschafterdarlehen zurückgezahlt.

Kosten (Ziffer 17.4)

Kosten, die bei den Gesellschaftern für das Projekt bis zur Gründung der Gesellschaft entstehen, werden nach Gründung an die Gesellschaft weiterbelastet.

Entwurf vom 14. März 2022

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

ROSTOCK ENERGYPORT COOPERATION GMBH

INHALTSVERZEICHNIS

KLAUSEL	SEITE
§ 1 Firma und Sitz.....	3
§ 2 Gegenstand des Unternehmens.....	3
§ 3 Stammkapital und Geschäftsanteile.....	3
§ 4 Dauer der Gesellschaft und Geschäftsjahr.....	3
§ 5 Geschäftsführung.....	4
§ 6 Vertretung der Gesellschaft.....	4
§ 7 Gesellschafterversammlung.....	5
§ 8 Gesellschafterbeschlüsse.....	7
§ 9 Beirat.....	9
§ 10 Verfügung über Geschäftsanteile; Kontrollwechsel.....	10
§ 11 Vorkaufsrecht.....	11
§ 12 Austrittsrecht und Erwerbsrecht der übrigen Gesellschafter.....	12
§ 13 Einziehung von Geschäftsanteilen.....	13
§ 14 Einziehungsvergütung (Abfindung).....	15
§ 15 Abtretungsverlangen statt Einziehung.....	16
§ 16 Jahresabschluss und Gewinnverwendung.....	16
§ 17 Streitbeilegung.....	17
§ 18 Mitteilungspflichten der Gesellschafter.....	18
§ 19 Bekanntmachungen der Gesellschaft.....	18
§ 20 Sonstige Bestimmungen.....	18
§ 21 Kosten.....	19

Gesellschaftsvertrag
der
rostock EnergyPort cooperation GmbH
("Gesellschaft")

§ 1
Firma und Sitz

- (1) Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma
rostock EnergyPort cooperation GmbH.
- (2) Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Rostock, Deutschland.

§ 2
Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft ist der Auf- bzw. Ausbau einer Produktions-, Import- und Verteilungsstruktur für Wasserstoff und seiner Derivate.
- (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu betreiben und Maßnahmen vorzunehmen, die mit dem Gegenstand des Unternehmens gemäß Absatz (1) zusammenhängen oder ihm unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie darf im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten und schließen, Tochtergesellschaften gründen und gleichartige oder ähnliche Unternehmen erwerben, pachten, sich daran – im eigenen Namen und auf eigene Rechnung – beteiligen oder ihre Vertretung oder Geschäftsführung übernehmen.

§ 3
Stammkapital und Geschäftsanteile

- (1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 25.000,00 (in Worten: fünf-und-zwanzigtausend Euro).
- (2) Das Stammkapital ist zerlegt in 25.000 Geschäftsanteile mit einem Nominalwert von je EUR 1,00 pro Geschäftsanteil.

§ 4
Dauer der Gesellschaft und Geschäftsjahr

- (1) Die Gesellschaft ist für unbestimmte Zeit errichtet.

- (2) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr; es beginnt mit dem Tag der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister und endet mit dem darauffolgenden 31. Dezember.

§ 5

Geschäftsführung

- (1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.
- (2) Die Bestimmung der Anzahl der Geschäftsführer sowie deren Bestellung und Abberufung und der Abschluss, die Änderung und die Beendigung der Anstellungsverträge erfolgen durch die Gesellschafterversammlung.
- (3) Die Geschäftsführer sind verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit dem Gesetz, mit diesem Gesellschaftsvertrag, mit den Beschlüssen der Gesellschafter sowie mit der von der Gesellschafterversammlung beschlossenen Geschäftsordnung für die Geschäftsführung zu führen.
- (4) Die Geschäftsführer bedürfen für alle Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen sowie für Geschäfte, welche die Gesellschafterversammlung in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festlegt, der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung.
- (5) Die vorstehenden Absätze (1) bis (4) gelten für Liquidatoren entsprechend.

§ 6

Vertretung der Gesellschaft

- (1) Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei (2) Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen vertreten.
- (2) Durch Gesellschafterbeschluss kann allen oder einzelnen Geschäftsführern allgemein oder im Einzelfall Einzelvertretungsbefugnis erteilt werden. Alle oder einzelne Geschäftsführer können durch Gesellschafterbeschluss allgemein oder im Einzelfall von den Beschränkungen des § 181 BGB ganz oder teilweise befreit werden.
- (3) Die vorstehenden Absätze (1) und (2) gelten für Liquidatoren entsprechend.

§ 7**Gesellschafterversammlung**

- (1) Gesellschafterversammlungen werden durch die Geschäftsführer einberufen; es genügt die Einberufung durch einen Geschäftsführer. Jeder Gesellschafter kann die Einberufung zur Gesellschafterversammlung verlangen, indem er zumindest in Textform eine Mitteilung an einen der Geschäftsführer unter Angabe der Tagesordnung der vorgeschlagenen Gesellschafterversammlung und der Beschlussvorschläge richtet. Wenn die Geschäftsführer einer solchen Aufforderung nicht innerhalb von zehn (10) Geschäftstagen nach Eingang der Aufforderung durch Versendung einer entsprechenden Benachrichtigung zur Gesellschafterversammlung nachkommen, kann der Gesellschafter, der die Versammlung beantragt hat, die Gesellschafterversammlung gemäß § 7 Absatz (2) selbst einberufen.
- (2) Die Einberufung erfolgt durch eingeschriebenen Brief oder E-Mail mit Anforderung einer Lesebestätigung an jeden Gesellschafter unter Angabe von Ort, Tag, Zeit, Tagesordnung, in der die zu erörternden Angelegenheiten in angemessenem Detail aufgeführt sind, und aller Beschlussvorschläge mitsamt Begleitunterlagen mit einer Frist von mindestens zwei (2) Wochen; bei Eilbedürftigkeit kann die Frist angemessen bis auf eine (1) Woche verkürzt werden. In Übereinstimmung mit § 51 Abs. 4 GmbHG können einzelne Beschlussgegenstände noch bis zu drei (3) Tage vor der Gesellschafterversammlung in der für die Einberufung vorgeschriebenen Form angekündigt werden. Das Erfordernis des eingeschriebenen Briefes wird im Rahmen dieses Gesellschaftsvertrages auch durch Einwurf-Einschreiben oder Kurier-Zustellung erfüllt. Die Einberufung per E-Mail ist nur wirksam, wenn von jedem Gesellschafter eine Lesebestätigung erfolgt. Für die Fristberechnung nach diesem Absatz (2) werden der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgezählt.
- (3) Alle Gesellschafter sind verpflichtet, der Gesellschaft eine ladungsfähige Anschrift im Inland und etwaige Änderungen stets unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Ladung eines Gesellschafters ist ordnungsgemäß, wenn sie an die der Gesellschaft zuletzt mitgeteilte Anschrift gerichtet worden ist.
- (4) Die Gesellschafterversammlungen finden grundsätzlich am Sitz der Gesellschaft statt. Mit Zustimmung aller Gesellschafter können Gesellschafterversammlungen an einem anderen Ort in der Bundesrepublik Deutschland stattfinden. Wenn alle Gesellschafter zustimmen, können Gesellschafterversammlungen vollständig abgehalten werden (i) im Wege einer Telefonkonferenz, (ii) im Wege einer Videokonferenz, oder (iii) durch jedes andere Kommunikationsmittel, das es jedem Teilnehmer ermöglicht, die anderen Teilnehmer zumindest zu hören.
- (5) Ein Gesellschafter kann in der Gesellschafterversammlung nur durch einen seiner organschaftlichen Vertreter oder einen seiner Mitarbeiter oder einen Mitarbeiter der mit

ihm im Sinne von §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen, einen anderen Gesellschafter oder durch einen beruflich zur Verschwiegenheit verpflichteten Dritten vertreten werden, der Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer, Rechtsanwalt oder Steuerberater sein muss. Der Vertreter hat zu Beginn der Gesellschafterversammlung eine schriftliche Vollmacht vorzulegen, falls die Vertretungsbefugnis nicht durch einen aktuellen Auszug aus dem Handelsregister nachgewiesen wird. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, in der Gesellschafterversammlung zu seiner Beratung einen beruflich zur Verschwiegenheit verpflichteten Dritten hinzuzuziehen.

- (6) Die Gesellschafterversammlung wählt vor Eintritt in die Tagesordnung unter Leitung des an Lebensjahren ältesten anwesenden Gesellschaftervertreters mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen einen Versammlungsleiter. Erhält niemand die erforderliche Mehrheit, wird die Gesellschafterversammlung von dem anwesenden Gesellschaftsvertreter mit der höchsten Beteiligung, bei Beteiligungsgleichheit von dem an Lebensjahren ältesten anwesenden Gesellschaftervertreter geleitet.
- (7) Soweit über die Verhandlungen der Gesellschafterversammlung keine notarielle Niederschrift aufgenommen wird, ist über den Verlauf der Versammlung zu Beweis Zwecken (nicht als Wirksamkeitsvoraussetzung) ein Protokoll anzufertigen, in welchem insbesondere Ort und Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung, die Feststellung des Versammlungsleiters über die Förmlichkeiten der Einberufung und die Beschlussfähigkeit (einschließlich des Ausliegens der Liste nach Absatz (9)), alle Anträge, Ergebnisse der Abstimmungen (mit Stimmenergebnissen ja/nein/Enthaltung) sowie die gefassten Gesellschafterbeschlüsse anzugeben sind. Das Protokoll ist vom Versammlungsleiter zu unterzeichnen. Jedem Gesellschafter ist innerhalb von fünfzehn (15) Werktagen nach der Gesellschafterversammlung eine Abschrift des Protokolls zuzustellen.
- (8) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und mindestens 70 % des stimmberechtigten Kapitals anwesend oder ordnungsgemäß vertreten ist. Ist eine Gesellschafterversammlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht beschlussfähig, ist unverzüglich eine neue Gesellschafterversammlung mit der gleichen Tagesordnung in Übereinstimmung mit Absatz (2) einzuberufen, wobei die Ladungsfrist dann nur eine (1) Woche beträgt. Die neue Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf das in Satz 1 bestimmte Quorum beschlussfähig, wenn hierauf in der Einberufung hingewiesen worden ist.
- (9) Die Geschäftsführer haben dafür Sorge zu tragen, dass in der Gesellschafterversammlung eine Kopie der zuletzt zum Handelsregister aufgenommenen Gesellschafterliste ausliegt. Für den Fall, dass eine solche Liste nicht ausliegt, kann jeder Gesellschafter vor der ersten Abstimmung verlangen, dass eine solche Kopie ausgelegt wird.

§ 8**Gesellschafterbeschlüsse**

- (1) Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften oder dieser Gesellschaftsvertrag eine andere Mehrheit vorsehen. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimmen.
- (2) Jeder Euro eines Geschäftsanteils gewährt eine Stimme. Jeder Gesellschafter kann sein Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
- (3) Folgende Beschlüsse bedürfen einer Mehrheit von 100 % der abgegebenen Stimmen:
 - a) Zustimmung zu Verfügungen, Belastungen und Verpfändungen von Geschäftsanteilen, zur Einräumung oder Änderung eines Nießbrauchs oder einer Unterbeteiligung, zur Begründung oder Änderung von Treuhandverhältnissen mit Ausnahme von Verfügungen zugunsten anderer Gesellschafter oder zugunsten eines mit einem Gesellschafter verbundenen Unternehmens im Sinne von §§ 15 ff. AktG;
 - b) Abschluss, Änderung oder Beendigung von Beherrschungsverträgen, Ergebnisabführungsverträgen und ähnlichen Unternehmensverträgen;
 - c) Fusionen, Ausgliederungen, Teilbetriebsübertragungen oder Errichtung oder Schließung von Zweigniederlassungen oder Geschäftsstellen, Gründung oder Liquidation von Tochtergesellschaften;
 - d) Gründung, Erwerb oder Veräußerung von Unternehmen, Teilen von Unternehmen und Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie jegliche Verfügungen (einschließlich Belastungen) über derartige Geschäftsanteile bzw. Kapitalbeteiligungen;
 - e) Änderungen des Gesellschaftsvertrages;
 - f) Wesentliche Änderungen in der Art oder wesentliche Änderungen des Umfangs der Geschäfte der Gesellschaft;
 - g) Bestellung, Abberufung und Entlastung von Geschäftsführern sowie Abschluss, Änderung und Beendigung von Verträgen mit Geschäftsführern;
 - h) Erteilung und Entzug von Prokura und Generalhandlungsvollmacht;
 - i) Einziehung von Geschäftsanteilen;
 - j) Abwicklung, Auflösung, Reorganisation oder Liquidation der Gesellschaft; oder
 - k) Bestellung und Abberufung von Liquidatoren.

- (4) Folgende Beschlüsse bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen, soweit nicht gesetzlich eine größere Mehrheit zwingend vorgeschrieben ist:
- a) Heraufsetzung oder Herabsetzung des Stammkapitals;
 - b) Wesentliche Änderungen der Bilanzierungsgrundsätze, sofern solche Änderungen nicht gesetzlich vorgeschrieben sind;
 - c) Treffen der endgültigen Investitionsentscheidung für die Errichtung der Wasserstoffherstellungsanlage ("**Endgültige Investitionsentscheidung**");
 - d) Zulassung von Gesellschafterdarlehen als Finanzierungsform für die Gesellschaft und Abschluss der Gesellschaft von Gesellschafterdarlehen;
 - e) Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits in einem gerichtlichen oder schiedsgerichtlichen Verfahren, dessen Wert EUR 50.000 übersteigt;
 - f) Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten oder die Bestellung von Sicherheiten an Grundstücken; oder
 - g) Alle Angelegenheiten betreffend den Beirat.
- (5) Folgende Beschlüsse bedürfen einer Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen, soweit nicht gesetzlich eine größere Mehrheit zwingend vorgeschrieben ist:
- a) Abschluss, Änderung oder Beendigung von Verträgen, die (i) im Zeitraum bis zur Endgültigen Investitionsentscheidung einen Gesamtwert von EUR 50.000 übersteigen, oder (ii) im Zeitraum ab der Endgültigen Investitionsentscheidung einen Gesamtwert von EUR 500.000 übersteigen;
 - b) Verabschiedung und wesentliche Änderung von Geschäftsplänen einschließlich Budgets; oder
 - c) Vornahme eines Rechtsgeschäfts gegenüber einem Gesellschafter oder einem mit einem Gesellschafter verbundenen Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG.
- (6) Bei folgenden Beschlüssen ist, soweit dieser Gesellschaftsvertrag oder zwingende gesetzliche Vorschriften nichts anderes bestimmen, ein Gesellschafter von der Stimmabgabe ausgeschlossen:
- a) Entlastung oder Befreiung von einer Verbindlichkeit des Gesellschafters;
 - b) Geltendmachung von Ansprüchen der Gesellschaft gegen den Gesellschafter;
 - c) Vornahme eines Rechtsgeschäfts gegenüber dem Gesellschafter oder einem mit dem Gesellschafter verbundenen Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG;
 - d) Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegenüber dem Gesellschafter;
 - e) Einziehung der Geschäftsanteile des Gesellschafters (§ 13 Absatz (3));

- f) Abtretungsverlangen gegenüber dem Gesellschafter bei Vorliegen der Einziehungsvoraussetzungen (§ 15 Absatz (1)); oder
 - g) Abberufung eines Geschäftsführers, der in einem Anstellungsverhältnis mit dem Gesellschafter oder einem mit dem Gesellschafter verbundenen Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG steht.
- (7) Der Versammlungsleiter hat nach jeder Beschlussfassung das Ergebnis festzustellen, den Beschluss zu verkünden und dies im Versammlungsprotokoll festzuhalten.
- (8) Sofern keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen, können im Einverständnis aller (einschließlich der nicht stimmberechtigten) Gesellschafter Beschlüsse auch ohne Einhaltung der gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften für die Einberufung und Ankündigung von Gesellschafterversammlungen sowie auch außerhalb von Gesellschafterversammlungen und darüber hinaus in jeder beliebigen Form, auch im Wege jeder Art von Telekommunikation, mittels E-Mail und auch in gemischter Form gefasst werden. Stimmenthaltungen gelten in diesem Fall für die Feststellung des Beschlussergebnisses nicht als abgegebene Stimmen, die Teilnahme an der Beschlussfassung dagegen als Einverständnis mit der gewählten Beschlussform. Außerhalb einer Gesellschafterversammlung gefasste Beschlüsse sind in einem Protokoll schriftlich niederzulegen, für das § 7 Absatz (7) entsprechend gilt mit der Maßgabe, dass das Protokoll bei Fehlen eines Versammlungsleiters von dem an der Beschlussfassung teilnehmenden Gesellschaftervertreter mit der höchsten Beteiligung, bei Beteiligungsgleichheit von dem an Lebensjahren ältesten an der Beschlussfassung teilnehmenden Gesellschaftervertreter oder einem von diesem bestimmten an der Beschlussfassung teilnehmenden Gesellschafter oder Geschäftsführer zu unterzeichnen ist und zudem die Art und Weise der einzelnen Stimmabgaben wiedergegeben wird.
- (9) Gesellschafterbeschlüsse können nur innerhalb eines (1) Monats nach Zugang des Protokolls bzw. bei fehlendem Protokollzugang innerhalb von sechs (6) Wochen nach Kenntniserlangung des Gesellschafters von der Beschlussfassung angefochten werden. Nach Ablauf dieser Frist gelten etwaige Beschlussmängel als geheilt.
- (10) Ein in der Gesellschafterversammlung erschienener oder vertretener Gesellschafter ist zur Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen nur befugt, wenn er gegen den Beschluss Widerspruch zu Protokoll oder auf andere Weise nachweislich erklärt hat.

§ 9

Beirat

- (1) Die Gesellschaft hat einen Beirat mit bis zu acht (8) Beiratsmitgliedern. Der Beirat soll die Geschäftsführung ausschließlich beratend unterstützen.

- (2) Der Gesellschafterversammlung obliegt die Festlegung und Änderung der Kompetenzen des Beirats durch Gesellschafterbeschluss. Die interne Organisation und das Verfahren des Beirats sowie Vergütung und Kostenerstattung werden in der Geschäftsordnung für den Beirat geregelt. Die Geschäftsordnung wird vom Beirat erlassen und geändert und bedarf der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Die aktienrechtlichen Bestimmungen über den Aufsichtsrat und des § 52 GmbHG betreffend den Aufsichtsrat sind auf den Beirat unabhängig von den ihm zugewiesenen Aufgaben nicht anzuwenden.
- (3) Die Mitglieder des Beirats werden von der Gesellschafterversammlung gewählt und ggf. abberufen. Jeder Gesellschafter hat das Recht, Beiratsmitglieder zur Wahl vorzuschlagen. Nur natürliche Personen können als Beiratsmitglieder gewählt werden. Beiratsmitglieder müssen über eine für ihre Tätigkeit erforderliche Qualifikation und Erfahrung verfügen und es dürfen keine schwerwiegenden Gründe gegen ihre Wahl als Beiratsmitglied vorliegen. Die Wahl als Beiratsmitglied ist ein persönliches Mandat und kann nicht übertragen werden. Die Amtszeit der Beiratsmitglieder beträgt höchstens drei (3) Jahre. Die Gesellschafterversammlung kann bei der Wahl eine kürzere Amtszeit bestimmen. Die Wiederwahl ist zulässig.
- (4) Der Beirat soll mindestens einmal jährlich und nicht öfter als viermal pro Jahr zu Sitzungen zusammenkommen. Beiratssitzungen werden - falls die Geschäftsordnung des Beirats nichts anderes bestimmt - von der Geschäftsführung einberufen.
- (5) Der Beirat kann von der Gesellschafterversammlung durch Beschluss abgeschafft werden.

§ 10

Verfügung über Geschäftsanteile; Kontrollwechsel

- (1) Verfügungen, Belastungen und Verpfändungen von Geschäftsanteilen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 100 % der abgegebenen Stimmen. Der verfügende Gesellschafter ist hierbei stimmberechtigt. Keiner vorherigen Zustimmung bedürfen Verfügungen, Belastungen und Verpfändungen zugunsten von mit dem verfügenden Gesellschafter verbundenen Unternehmen gem. §§ 15 ff. AktG. Satz 1 bis 3 gelten für die Einräumung oder Änderung eines Nießbrauchs oder einer Unterbeteiligung sowie die Begründung oder Änderung von Treuhandverhältnissen entsprechend.
- (2) Das Zustimmungsbedürfnis nach Absatz (1) gilt auch für Abtretung und Belastung von Ansprüchen aus dem Geschäftsanteil, insbesondere für Abtretung und Belastung des Anspruchs auf Gewinnauszahlung.

- (3) Bis zum erstmaligen Betrieb der Wasserstoffherstellungsanlage für einen Zeitraum von mindestens vierundzwanzig (24) Stunden ohne außerplanmäßige Unterbrechung ("**Inbetriebnahme**") gelten die Beschränkungen nach § 10 Absätze (1) und (2) entsprechend für sämtliche Verkäufe, Übertragungen, Verfügungen oder Belastungen von Geschäftsanteilen oder anderen gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen auf Ebene der Gesellschafter der Gesellschaft ("**Indirekte Übertragungen**"), sofern eine solche Indirekte Übertragung zu einem Kontrollwechsel führt (wobei der Begriff Kontrollwechsel auch die Herstellung von gemeinsamer Kontrolle auf Ebene des jeweiligen Gesellschafters umfasst), d.h. dem Einfluss eines Dritten auf die Mehrheit der Stimmrechte auf Ebene eines Gesellschafters, es sei denn, der (indirekte) Gesellschafter ist eine börsennotierte Gesellschaft.
- (4) Beabsichtigt ein Gesellschafter, seine Geschäftsanteile ganz oder teilweise an ein mit ihm gem. §§ 15 ff. AktG verbundenes Unternehmen zu übertragen, ist er verpflichtet, dies den übrigen Gesellschaftern sowie der Gesellschaft zuvor mit schriftlicher Benachrichtigung anzuzeigen. Zudem ist mit dinglicher Wirkung sicherzustellen, dass der Übertragungsempfänger seine Geschäftsanteile automatisch an den Übertragenden oder ein anderes mit dem Übertragenden verbundenes Unternehmen zurücküberträgt, wenn der Übertragungsempfänger seinen Status als verbundenes Unternehmen des Übertragenden verliert.

§ 11

Vorkaufsrecht

- (1) Beabsichtigt ein Gesellschafter, seine Geschäftsanteile ganz oder teilweise ("**Beteiligung**") an eine Partei zu veräußern, welche nicht ein mit diesem Gesellschafter verbundenes Unternehmen gem. §§ 15 ff. AktG ist, so steht den übrigen Gesellschaftern ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zu.
- (2) Der veräußerungswillige Gesellschafter muss die zur Veräußerung stehende Beteiligung zunächst den anderen Gesellschaftern durch eingeschriebenen Brief unter Angabe (i) des potentiellen Erwerbers oder der gewünschten Erwerber mit Name/Firma, Anschrift und ggf. Handelsregisterangaben ("**Potentieller Käufer**"), (ii) des dem Potentiellen Käufer angebotenen Preises, und (iii) der sonstigen Veräußerungsbedingungen zum Erwerb anbieten und die Gesellschaft schriftlich über seine Veräußerungsabsicht informieren. Beabsichtigt ein Gesellschafter, die angebotene Beteiligung zu den genannten Bedingungen zu erwerben, hat er dies innerhalb von sechs (6) Wochen ab Zugang des Angebotsschreibens durch eingeschriebenen Brief ("**Annahmefrist**") an den veräußerungswilligen Gesellschafter unter schriftlicher Benachrichtigung der Gesellschaft zu erklären. Wird die angebotene Beteiligung nicht oder nicht vollständig oder nicht fristgerecht von den übrigen Gesellschaftern übernommen, ist der

veräußerungswillige Gesellschafter berechtigt, die gesamte angebotene Beteiligung innerhalb von neun (9) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist zu den im Angebotschreiben angegebenen Bedingungen oder zu für den Potentiellen Käufer ungünstigeren Bedingungen an den Potentiellen Käufer zu veräußern. Werden diese Bedingungen nicht eingehalten, erlischt das Recht zur Veräußerung an den Potentiellen Käufer und jegliche nachfolgende Veräußerung einer Beteiligung erfordert ein erneutes Angebot an die anderen Gesellschafter, denen erneut das Erwerbs- und Vorkaufsrecht nach diesem § 11 zusteht.

- (3) Das Vorkaufsrecht nach Absatz (2) kann nur für die gesamte angebotene Beteiligung ausgeübt werden. Haben mehrere Gesellschafter ihre Erwerbsabsicht mitgeteilt, so steht ihnen – sofern sich die erwerbsbereiten Gesellschafter nicht anderweitig verständigen – das Vorkaufsrecht entsprechend ihrer bisherigen Beteiligung zu. Macht ein Gesellschafter von seinem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch oder übt er es nicht fristgerecht aus, wächst sein Vorkaufsrecht den anderen erwerbwilligen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu.
- (4) Der Verkauf und die Abtretung der Beteiligung müssen in notarieller Form binnen vier (4) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist nach Absatz (2) vollzogen werden. Unteilbare Spitzenbeträge fallen dem Gesellschafter mit dem geringsten Geschäftsanteil zu.
- (5) Falls die angebotene Beteiligung aufgrund des Vorkaufsrechts an einen oder mehrere Gesellschafter verkauft wird, gilt die gemäß § 10 Absatz (1) des Gesellschaftsvertrags erforderliche Zustimmung zur Abtretung als erteilt. Falls das Vorkaufsrecht nicht oder nicht ordnungsgemäß ausgeübt wird, gilt die gemäß § 10 Absatz (1) des Gesellschaftsvertrags erforderliche Zustimmung zur Abtretung als erteilt, sofern nicht wichtige, in der Person des Potentiellen Käufers liegende Gründe entgegenstehen, die dem veräußerungswilligen Gesellschafter schriftlich mitzuteilen sind. Die Nennung des Potentiellen Käufers oder dessen wirtschaftlich Berechtigten auf einer offiziellen Sanktionsliste der EU, USA, der Vereinten Nationen oder der Weltbank stellt stets einen wichtigen Grund dar.
- (6) Die Veräußerung eines Geschäftsanteils an Dritte ist ohne Einhaltung des Verfahrens nach diesem § 11 zulässig, wenn alle Gesellschafter schriftlich zustimmen.

§ 12

Austrittsrecht und Erwerbsrecht der übrigen Gesellschafter

- (1) Jeder Gesellschafter kann durch eingeschriebenen Brief an die Geschäftsführung den Austritt aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund erklären. Es gilt nicht als wichtiger Grund, dass sich das von der Gesellschaft in Entsprechung ihres Gesellschaftszwecks

ausgeübten Geschäft nicht so entwickelt wie von einem Gesellschafter erwartet, oder dass etwaige Fördermittel nicht bewilligt werden. Das Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. Ab Zugang der Austrittserklärung ruhen alle Gesellschafterrechte des austretenden Gesellschafters mit Ausnahme des Gewinnbezugsrechts.

- (2) Die Geschäftsführung hat sämtliche Gesellschafter unverzüglich von dem Austritt zu unterrichten.
- (3) Mit Zugang der Austrittserklärung bei der Gesellschaft steht den übrigen Gesellschaftern ein Erwerbsrecht hinsichtlich der Geschäftsanteile des austretenden Gesellschafters zu, für das § 11 Absatz (3), Absatz (4) Satz 2 und Absatz (5) Satz 1 entsprechend gelten.
- (4) Das Erwerbsrecht kann nur innerhalb von sechs (6) Wochen nach Zugang der Unterrichtung nach Absatz (2) ausgeübt werden. Die Ausübung erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem austretenden Gesellschafter unter schriftlicher Benachrichtigung der Gesellschaft. Der zu zahlende Kaufpreis für die Geschäftsanteile des austretenden Gesellschafters bei Ausübung des Erwerbsrechts berechnet sich gemäß § 14 Absatz (1)a). Der austretende Gesellschafter ist verpflichtet, seine Geschäftsanteile Zug-um-Zug gegen Zahlung des Kaufpreises an den oder die Gesellschafter zu übertragen, die das Erwerbsrecht ausgeübt haben.
- (5) Wenn kein Erwerbsrecht ausgeübt wird oder wenn die Geschäftsanteile des austretenden Gesellschafters nicht innerhalb von drei (3) Monaten nach dem Tag, an dem allen Gesellschaftern die Unterrichtung nach Absatz (2) zugegangen ist, vollständig von erwerbsberechtigten Gesellschaftern erworben wurden, kann die Gesellschafterversammlung die Einziehung der Geschäftsanteile des austretenden Gesellschafters beschließen. Für die Einziehung gelten § 13 bis § 15. Werden weder das Erwerbsrecht ausgeübt noch die Geschäftsanteile des austretenden Gesellschafters eingezogen, darf der austretende Gesellschafter seine Geschäftsanteile ganz (aber nicht teilweise) an einen Nichtgesellschafter veräußern. Für die Zustimmung zu einer solchen Veräußerung gelten § 11 Absatz (5) Satz 2 und 3 entsprechend.

§ 13

Einziehung von Geschäftsanteilen

- (1) Die Einziehung von Geschäftsanteilen ist mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters jederzeit zulässig.
- (2) Die Einziehung von Geschäftsanteilen ist binnen drei (3) Monaten nach Kenntniserlangung der Gesellschafterversammlung von den die Einziehung begründenden Umständen auch ohne Zustimmung des betroffenen Gesellschafters zulässig, wenn

- a) die Geschäftsanteile von einem Gläubiger des Gesellschafters gepfändet werden oder anderweitig in diese vollstreckt wird und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von zwei (2) Monaten seit Beginn dieser Maßnahme aufgehoben wird oder sich durch Verwertung der Geschäftsanteile erledigt;
 - b) über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren rechtskräftig eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder der Gesellschafter die Richtigkeit seines Vermögensverzeichnisses an Eides statt zu versichern hat;
 - c) das Insolvenzgericht die Annahme eines Schuldenbereinigungsplans im Hinblick auf das Vermögen eines Gesellschafters gemäß § 308 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 InsO bestätigt hat;
 - d) in der Person des Gesellschafters ein wichtiger, seine Ausschließung rechtfertigender Grund analog §§ 140, 133 HGB vorliegt; oder
 - e) der Gesellschafter seinen Austritt aus der Gesellschaft erklärt (§ 12).
- (3) Die Einziehung bedarf eines mit einer Mehrheit von 100 % zu fassenden Gesellschafterbeschlusses. Dem betroffenen Gesellschafter steht bei der Abstimmung kein Stimmrecht zu. Der Versammlungsleiter stellt den Einziehungsbeschluss mit Beschlussfeststellungskompetenz fest.
 - (4) Die Einziehung wird mit der Mitteilung der Einziehung an den betroffenen Gesellschafter wirksam. Die Mitteilung erfolgt durch Zustellung einer Abschrift des Einziehungsbeschlusses durch eingeschriebenen Brief. Zu dieser Zustellung ist jeder Geschäftsführer oder der Versammlungsleiter einzeln berechtigt. Die Mitteilung kann anstelle der Zustellung mündlich erfolgen, wenn der betroffene Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung, in der die Einziehung beschlossen wurde, anwesend oder vertreten war. Der Gesellschafter scheidet mit der Mitteilung der Einziehung mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft aus, und zwar unabhängig davon, wann die Einziehungsvergütung gemäß § 14 gezahlt wird.
 - (5) Eigene voll eingezahlte Geschäftsanteile der Gesellschaft können jederzeit durch Gesellschafterbeschluss eingezogen werden.
 - (6) Im Rahmen der Einziehung von Geschäftsanteilen kann das Stammkapital der Gesellschaft um den Nennbetrag der eingezogenen Geschäftsanteile herabgesetzt werden. Ebenso können durch einfachen Mehrheitsbeschluss neue Geschäftsanteile ausgegeben und bestehende aufgestockt werden. Sowohl Ausgabe als auch Aufstockung müssen streng verhältnismäßig erfolgen, es sei denn, der Beschluss über die Ausgabe bzw. Aufstockung wurde einstimmig gefasst. Neu ausgegebene Geschäftsanteile können der Gesellschaft als eigene Geschäftsanteile oder den Gesellschaftern zugewiesen werden.

- (7) Die verbleibenden Gesellschafter können beschließen, dass der Gesellschaft die durch die Zahlung der Einziehungsvergütung nach § 14 entstehende Eigenkapitalminderung durch Einlagen zu erstatten ist. Hierzu sind sie im Verhältnis ihrer Beteiligung am Stammkapital der Gesellschaft verpflichtet, soweit die Zahlung der Einziehungsvergütung zu einer Minderung des Stammkapitals führen würde. Die Bestimmungen des § 24 GmbHG gelten insoweit entsprechend.

§ 14

Einziehungsvergütung (Abfindung)

- (1) Die Einziehung erfolgt gegen Vergütung ("**Abfindung**"), mit der die gesamte Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen sowie alle daraus folgenden Ansprüche abgefunden werden. Dies gilt auch soweit stille Reserven, der Firmen- und Geschäftswert sowie schwebende Geschäfte und zukünftige Gewinne oder Verluste der Gesellschaft betroffen sind. Die Höhe der Abfindung entspricht:
- a) 100 % des Verkehrswerts der eingezogenen Geschäftsanteile im Falle einer Einziehung gemäß § 13 Absatz (1) oder § 13 Absatz (2)e); und
 - b) 80 % des Verkehrswerts der eingezogenen Geschäftsanteile im Falle einer Einziehung gemäß § 13 Absatz (2)a) bis d).
- (2) Für die Zwecke dieses Gesellschaftsvertrages wird der "**Verkehrswert**" von Geschäftsanteilen wie folgt bestimmt:
- a) Die Grundlage für den Wert jedes Geschäftsanteils ist der Wert aller Geschäftsanteile, die zum Stichtag ausgegeben sind. Stichtag ist der Schluss des letzten vor der Fassung des Einziehungsbeschlusses abgelaufenen Geschäftsjahres der Gesellschaft.
 - b) Der Verkehrswert wird in Übereinstimmung mit einer allgemein anerkannten Bewertungsmethode durch von einem durch das Institut der Wirtschaftsprüfer zu benennenden Wirtschaftsprüfer, der als unabhängiger Sachverständiger fungiert ("**Sachverständige**"), verbindlich für alle Beteiligten bestimmt. Die Bestimmung des Verkehrswertes durch den Sachverständigen ist nur verbindlich, wenn kein offensichtlicher Fehler vorliegt.
 - c) Der Sachverständige wird von der Gesellschaft im Namen der Gesellschaft und aller Gesellschafter beauftragt, die an dem relevanten Ereignis beteiligt sind, welches die Bestimmung des Verkehrswertes erfordert.
- (3) Die Abfindung ist in zwei (2) gleichen Jahresraten beginnend mit dem auf das Ausscheiden folgenden Jahresersten von der Gesellschaft an den betroffenen Gesellschafter zu zahlen. Der Anspruch auf Auszahlung der Abfindung ist nicht abtretbar.

§ 15

Abtretungsverlangen statt Einziehung

- (1) Soweit die Einziehung von Geschäftsanteilen nach den Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages zulässig ist, kann die Gesellschafterversammlung auch beschließen, dass der betroffene Gesellschafter seine Geschäftsanteile an die Gesellschaft, an die übrigen Gesellschafter entsprechend dem Verhältnis ihrer bisherigen Geschäftsanteile oder an einen oder mehrere zur Übernahme bereite Dritte abzutreten hat, und zwar auch dergestalt, dass die Geschäftsanteile teilweise eingezogen werden und im Übrigen an die Gesellschaft, an die übrigen Gesellschafter oder den oder die von der Gesellschaft bezeichnete Dritte abzutreten sind. Der betroffene Gesellschafter hat bei der Abstimmung kein Stimmrecht.
- (2) Soweit die Gesellschaft statt der Einziehung der Geschäftsanteile deren Abtretung an sich oder eine von der Gesellschaft bezeichnete dritte Person verlangt, gelten die Regelungen des § 13 Absatz (3) und (4) sowie § 14 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Abfindung für die abzutretenden Geschäftsanteile von dem Erwerber der Geschäftsanteile geschuldet wird. Die Regelungen des § 11 finden in diesem Fall keine Anwendung.

§ 16

Jahresabschluss und Gewinnverwendung

- (1) Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Gesellschaft sind entsprechend den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für das jeweils abgelaufene Geschäftsjahr von den Geschäftsführern innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen und zur Prüfung vorzulegen.
- (2) Die Geschäftsführer haben allen Gesellschaftern den Jahresabschluss mit Anhang, Lagebericht, Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich nach Fertigstellung gemeinsam mit ihrem Vorschlag zur Gewinnverwendung vorzulegen.
- (3) Die Gesellschafterversammlung beschließt innerhalb der gesetzlichen Frist über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Ergebnisses. Die Gesellschafterversammlung kann gemäß § 29 Abs. 3 Satz 2 GmbHG durch einstimmigen Beschluss auch einen vom Verhältnis der Geschäftsanteile abweichenden Maßstab der Verteilung von Ausschüttungen an die Gesellschafter beschließen.

§ 17 Streitbeilegung

- (1) Bevor ein Gesellschafter ein Schiedsverfahren nach § 17 Absatz (2) einleiten kann, ist zunächst ein Vermittlungsverfahren durchzuführen:
 - a) Der Gesellschafter wird die übrigen Gesellschafter über seine Absicht, ein Schiedsverfahren einzuleiten, unter Darlegung des Streitgegenstandes schriftlich benachrichtigen. In der Benachrichtigung fordert der einleitende Gesellschafter die übrigen Gesellschafter dazu auf, ein Vermittlungsverfahren entsprechend den nachfolgenden Vorschriften durchzuführen und nominiert zu diesem Zweck einen Vertreter. Der Vertreter kann ein Vorstandsmitglied oder ein Mitglied der Geschäftsführung des Gesellschafters sein.
 - b) Zur Durchführung des Vermittlungsverfahrens werden die übrigen Gesellschafter ebenfalls jeweils ein Vorstandsmitglied oder ein Mitglied der Geschäftsführung als Vertreter benennen und dem das Vermittlungsverfahren einleitenden Gesellschafter unverzüglich mitteilen.
 - c) Die Vertreter werden unter Berücksichtigung von Treu und Glauben alle zumutbaren Anstrengungen unternehmen, um eine einvernehmliche Streitbeilegung herbeizuführen. Zu diesem Zweck sollen die Vertreter im Rahmen eines physischen Treffens oder einer Telefon- oder Videokonferenz (Mischformen sind zulässig) zusammentreffen.
 - d) Sollte innerhalb von dreißig (30) Tagen seit der Benachrichtigung der Gesellschafter nach § 17 Absatz (1)a keine Einigung erzielt worden sein, ist der Gesellschafter, der das Vermittlungsverfahren eingeleitet hat, berechtigt, ein Schiedsverfahren zu diesem Streitgegenstand einzuleiten. Es wird vermutet, dass die Benachrichtigung spätestens einen Tag nach ihrem Versand zugegangen ist.
- (2) Alle Streitigkeiten, die sich zwischen den Gesellschaftern im Zusammenhang mit diesem Gesellschaftsvertrag oder über seine Gültigkeit ergeben, werden nach der Schiedsgerichtsordnung der Deutschen Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e.V. (DIS) unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges endgültig entschieden. Der Schiedsort ist Rostock, Deutschland. Die Anzahl der Schiedsrichter beträgt drei. Die Sprache des Schiedsverfahrens ist Deutsch.

§ 18

Mitteilungspflichten der Gesellschafter

Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, der Geschäftsführung Veränderungen in seiner Person oder seiner Beteiligung an der Gesellschaft schriftlich mitzuteilen und nachzuweisen. Nachweise sind durch Urschriften oder beglaubigte Abschriften zu führen.

§ 19

Bekanntmachungen der Gesellschaft

Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Bundesanzeiger für die Bundesrepublik Deutschland.

§ 20

Sonstige Bestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Gesellschaftsvertrag eine Lücke befinden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung ist eine solche wirksame Bestimmung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung, insbesondere ihrer wirtschaftlichen Intention entspricht. Im Falle einer Lücke ist diejenige Bestimmung zu vereinbaren, die nach dem Sinn und Zweck dieses Gesellschaftsvertrages vereinbart worden wäre, hätte man diesen Punkt von vornherein bedacht.
- (2) Ergänzend zu diesem Gesellschaftsvertrag gelten die Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die Stadt Köln und das Land Mecklenburg-Vorpommern sind berechtigt, sich von der Ordnungsmäßigkeit und der Zweckmäßigkeit des Geschäftsgebarens zu überzeugen. Sie können dazu durch Beauftragte Einsicht in den Betrieb und in die Bücher und Schriften nehmen.
- (4) Soweit anwendbar, nehmen die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die Stadt Köln und das Land Mecklenburg-Vorpommern die Rechte aus § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes in Anspruch und dem Rechnungshof des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Rechnungsprüfungsämtern der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Stadt Köln stehen die Rechte aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes zu.

- (5) Die Gesellschafter vereinbaren gemäß den jeweils anwendbaren Landesgleichstellungsgesetzen, dass für die Personalentwicklung und -förderung der Gesellschaft die Ziele der Landesgleichstellungsgesetze berücksichtigt werden.

§ 21

Kosten

Die Gesellschaft trägt die mit der Gründung verbundenen Kosten der Eintragung und Bekanntmachung bis zu einem Betrag von insgesamt EUR 2.500. Etwaige darüber hinausgehende Gründungskosten tragen die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung am Stammkapital.

* * * * *

Wesentliche Bestimmungen Gesellschaftsvertrag (Entwurf vom 14. März 2022)

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird zunächst auf die wesentlichen Bestimmungen der Gesellschaftervereinbarung verwiesen. Bitte beachten Sie, dass die Gesellschaftervereinbarung als Ergänzung zum Gesellschaftsvertrag zu verstehen ist. Im Falle eines Widerspruchs der beiden Verträge hätte die Gesellschaftervereinbarung Vorrang.

Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft (§§ 5, 6)

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei (2) Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen vertreten.

Gesellschafterversammlung (§ 7)

Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und mindestens 70 % des stimmberechtigten Kapitals anwesend oder ordnungsgemäß vertreten ist. Ist die Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, so wird sie erneut einberufen. Diese neue Gesellschafterversammlung ist stets beschlussfähig.

Die Gesellschafterversammlungen finden grundsätzlich am Sitz der Gesellschaft statt. Mit Zustimmung aller Gesellschafter können Gesellschafterversammlungen an einem anderen Ort in der Bundesrepublik Deutschland stattfinden. Wenn alle Gesellschafter zustimmen, können Gesellschafterversammlungen vollständig abgehalten werden (i) im Wege einer Telefonkonferenz, (ii) im Wege einer Videokonferenz, oder (iii) durch jedes andere Kommunikationsmittel, das es jedem Teilnehmer ermöglicht, die anderen Teilnehmer zumindest zu hören.

Gesellschafterbeschlüsse (§ 8)

Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften oder dieser Gesellschaftsvertrag eine andere Mehrheit vorsehen:

- Beschlüsse nach § 8 Absatz 3 a-k bedürfen einer Mehrheit von 100 % der abgegebenen Stimmen
- Beschlüsse nach § 8 Absatz 4 a-g bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen
- Beschlüsse nach § 8 Absatz 5 a-c bedürfen einer Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen

Ergänzung: Damit ein Gesellschafter die Abberufung eines von ihm gestellten Geschäftsführers nicht blockieren kann (vergleichbarer Interessenkonflikt wie bei dem Abschluss von Verträgen mit einem Gesellschafter), ist der betroffene Gesellschafter von der Stimmabgabe gemäß § 8 Abs. 6 Buchstabe g -ausgeschlossen:

~~§ 8 Abs. 6 Buchstabe g) Satzung~~

-

~~(6) Bei folgenden Beschlüssen ist, soweit dieser Gesellschaftsvertrag oder zwingende gesetzliche Vorschriften nichts anderes bestimmen, ein Gesellschafter von der Stimmabgabe ausgeschlossen:~~

~~g) Abberufung eines Geschäftsführers, der in einem Anstellungsverhältnis mit dem Gesellschafter oder einem mit dem Gesellschafter verbundenen Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG steht~~

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm

Sofern keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen, können im Einverständnis aller (einschließlich der nicht stimmberechtigten) Gesellschafter Beschlüsse auch ohne Einhaltung der gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften für die Einberufung und Ankündigung von Gesellschafterversammlungen sowie auch außerhalb von Gesellschafterversammlungen und darüber hinaus in jeder beliebigen Form, auch im Wege jeder Art von Telekommunikation, mittels E-Mail und auch in gemischter Form gefasst werden.

Beirat (§ 9)

Bis zu acht Beiratsmitgliedern; soll die Geschäftsführung ausschließlich beratend unterstützen. Mitglieder werden von der Gesellschafterversammlung gewählt und ggf. abberufen. Jeder Gesellschafter hat das Recht, Beiratsmitglieder zur Wahl vorzuschlagen. Beirat soll mindestens einmal jährlich und nicht öfter als viermal pro Jahr zu Sitzungen zusammenkommen.

Verfügungen über Geschäftsanteile (§ 10)

Verfügungen, Belastungen und Verpfändungen von Geschäftsanteilen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 100 % der abgegebenen Stimmen. Keiner vorherigen Zustimmung bedürfen Verfügungen, Belastungen und Verpfändungen zugunsten von mit dem verfügenden Gesellschafter verbundenen Unternehmen gem. §§ 15 ff. AktG.

Dies gilt bis zur Inbetriebnahme der Wasserstoffherstellungsanlage entsprechend auch für sämtliche Verkäufe, Übertragungen, Verfügungen oder Belastungen von Geschäftsanteilen oder anderen gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen auf Ebene der Gesellschafter der Gesellschaft (Indirekte Übertragungen), sofern eine solche Indirekte Übertragung zu einem Kontrollwechsel führt.

Vorkaufsrecht (§ 11)

Beabsichtigt ein Gesellschafter, Geschäftsanteile an eine Partei zu veräußern, welche nicht ein mit diesem Gesellschafter verbundenes Unternehmen ist, so steht den übrigen Gesellschaftern ein Vorkaufsrecht zu. Wird das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt und übt kein Gesellschafter sein Vorkaufsrecht aus, so gilt die Zustimmung nach § 10 als erteilt.

Einziehung von Geschäftsanteilen (§§ 13, 14)

Die Einziehung von Geschäftsanteilen ist ohne Zustimmung des betroffenen Gesellschafters zulässig, wenn ein Grund nach § 13 Abs. (2) vorliegt.

Die Einziehung erfolgt gegen Vergütung (Abfindung). Die Höhe der Abfindung entspricht abhängig von dem Einziehungsgrund 80% oder 100% des Verkehrswerts der eingezogenen Geschäftsanteile.

Sonstige Bestimmungen (§ 20)

Die Hansestadt Rostock, die Stadt Köln und das Land Mecklenburg-Vorpommern sind berechtigt, sich von der Ordnungsmäßigkeit und der Zweckmäßigkeit des Geschäftsgebarens zu überzeugen. Sie können dazu durch Beauftragte Einsicht in den Betrieb und in die Bücher und Schriften nehmen.

Soweit anwendbar, nehmen die Hansestadt Rostock, die Stadt Köln und das Land Mecklenburg-Vorpommern die Rechte aus § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes in Anspruch und dem Rechnungshof des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Rechnungsprüfungsämtern der Hansestadt Rostock und der Stadt Köln stehen die Rechte aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes zu.

Diese Vereinbarung ist auf Grund der Regelung unter § 16 des Gesellschaftsvertrages RostockPort erforderlich. Jedes Handeln der Gemeinde muss von einem öffentlichen Zweck (Daseinsvorsorge) getragen sein und das Unternehmen, an dem sich die HRO beteiligt, muss nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde stehen. In diesem Zusammenhang dient der § 73 KV-MV einer möglichst weitgehenden formalisierten Unterrichtung der Bürgerschaft über die geschäftliche und finanzielle Entwicklung des zu gründenden Unternehmens. In diesem Kontext stehen auch die §§ 53 f. Haushaltsgrundsätzegesetz.

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

Feldfunktion geändert

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

Feldfunktion geändert

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

Formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

BEENDIGUNGS- UND ÜBERTRAGUNGSVEREINBARUNG

Zwischen

IWEN-Institut für Windtechnik, Energiespeicherung und Netzintegration gGmbH

und

WIND-projekt Ingenieur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

und

RheinEnergie AG

und

EnBW Neue Energie GmbH

und

KNG Kraftwerks- und Netzgesellschaft mbH

und

YARA Rostock, Zweigniederlassung der Yara GmbH & Co. KG

und

50Hertz Transmission GmbH

und

Stadtwerke Rostock AG

und

RWE Generation SE

und

ROSTOCK PORT GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

KLAUSEL		SEITE
1.	Begriffsbestimmungen	4
2.	Beendigung der Kooperation	6
3.	Übertragung.....	6
4.	Ausschluss von weiteren Ansprüchen der Ausscheidenden Partner und gegen die Ausscheidenden Partner	7
5.	Zukünftige Vertragsbeziehungen mit Ausscheidenden Partnern.....	9
6.	Beirat.....	10
7.	Gewährleistungs- und Haftungsausschluss	11
8.	Vertraulichkeit.....	11
9.	Kosten und Steuern	13
10.	Verschiedenes	13

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1

Projektunterlagen

Anlage 2

Beraterverträge

DIESE AUSTRITTS- UND ÜBERTRAGUNGSVEREINBARUNG ("Vereinbarung")
wird abgeschlossen

ZWISCHEN DER:

- (1) **IWEN-Institut für Windtechnik, Energiespeicherung und Netzintegration gmbH**, mit Sitz in Rostock, eingetragen beim Amtsgericht Rostock unter HRB 14668
- "IWEN" -
- (2) **WIND-projekt Ingenieur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH**, mit Sitz in Rostock, eingetragen beim Amtsgericht Rostock unter HRB 6008
- "Wind-Projekt" -
- (3) **KNG Kraftwerks- und Netzgesellschaft mbH**, mit Sitz in Rostock, eingetragen beim Amtsgericht Charlottenburg (Berlin) unter HRB 33955 B
- "KNG" -
- (4) **YARA Rostock, Zweigniederlassung der Yara GmbH & Co. KG**, mit Sitz in Dülmen, eingetragen beim Amtsgericht Coesfeld unter HRA 3975
- "YARA" -
- (5) **50Hertz Transmission GmbH**, mit Sitz in Berlin, eingetragen beim Amtsgericht Charlottenburg (Berlin) unter HRB 84446 B
- "50Hertz" -
- (6) **Stadtwerke Rostock AG**, mit Sitz in Rostock, eingetragen beim Amtsgericht Rostock unter HRB 786
- "Stadtwerke Rostock" -
- (7) **RWE Generation SE**, mit Sitz in Essen, eingetragen beim Amtsgericht Essen unter HRB 24353
- "RWE" -
- (8) **ROSTOCK PORT GmbH**, mit Sitz in Rostock, eingetragen beim Amtsgericht Rostock unter HRB 2131
- "Rostock Port" -
- (9) **EnBW Neue Energie GmbH**, mit Sitz in Stuttgart, eingetragen beim Amtsgericht Stuttgart unter HRB759932
- "EnBW" -
- (10) **RheinEnergie AG**, mit Sitz in Köln, eingetragen beim Amtsgericht Köln unter HRB 3706
- "RheinEnergie" -

Jede der Parteien in (1) bis (8) ein "**Partner**" und gemeinsam die "**Partner**"; und jede der Parteien in (1) bis (10) eine "**Partei**" und gemeinsam die "**Parteien**".

PRÄAMBEL

- (A) Die Parteien beabsichtigten gemeinsam, die Voraussetzungen zur Errichtung einer Wasserstofferzeugungsanlage im Seehafen Rostock zu prüfen und die Errichtung einschließlich der Vermarktung des erzeugten Wasserstoffs und seiner Derivate vorzubereiten (das "**Projekt**").
- (B) Zu diesem Zweck sind die Partner auf Grundlage eines Anfang 2021 vereinbarten MoU eine Kooperation (die "**Kooperation**") eingegangen, im Rahmen derer sie einen Projektarbeitskreis gebildet (der "**Arbeitskreis**") und eine Projektskizze entwickelt haben, um für das Projekt Fördermittel unter dem "*Important Projects of Common European Interest*" (IPCEI) Förderprogramm zu erhalten (die "**Projektskizze**").
- (C) Rostock Port hat im Dezember 2020 die Projektskizze beim Bundeswirtschaftsministerium eingereicht. Hierzu wird im nächsten Schritt die Europäische Kommission im Notifizierungsverfahren die Entscheidung über die Anerkennung der Höhe der Finanzierungslücke der förderfähigen Kosten treffen sowie das Bundeswirtschaftsministerium über einen ergänzenden nationalen Förderantrag entscheiden.
- (D) Die Partner möchten die Kooperation und den Arbeitskreis beenden. Das Projekt soll in Zukunft durch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (die "**Projekt-GmbH**") weiterentwickelt und betrieben werden, an der Rostock Port, RWE, EnBW und Rhein-Energie (die "**Zukünftigen Gesellschafter**") als Gesellschafter beteiligt sein werden. 50Hertz, IWEN, KNG, Stadtwerke Rostock, Wind-Projekt und YARA (die "**Ausscheidenden Partner**") werden nicht an der Projekt-GmbH beteiligt sein.
- (E) Die Bedingungen und Rechtsfolgen der Beendigung des Arbeitskreises und der Kooperation sollen in dieser Vereinbarung zwischen den Parteien geregelt werden.

DIES VORAUSGESCHICKT, VEREINBAREN DIE PARTEIEN Folgendes:

1. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Soweit nicht anderweitig bestimmt, haben die folgenden Begriffe in dieser Vereinbarung die ihnen in den jeweils angegebenen Teilen dieser Vereinbarung zugeschriebene Bedeutung:

"50Hertz"	Rubrum
"Arbeitskreis"	Präambel (B)

"Ausscheidende Partner"	Präambel (D)
"EnBW"	Rubrum
"Geschützte Informationen"	Ziffer 8.1
"IWEN"	Rubrum
"KNG"	Rubrum
"Kooperation"	Präambel (B)
"Partei" oder "Parteien"	Rubrum
"Partner"	Rubrum
"Projekt"	Präambel (A)
"Projekt-GmbH"	Präambel (D)
"Projektskizze"	Präambel (B)
"Projektunterlagen"	Ziffer 3.1
"RheinEnergie"	Rubrum
"Rostock Port"	Rubrum
"RWE"	Rubrum
"Stadtwerke Rostock"	Rubrum
"Vereinbarung"	Rubrum
"Vertraulichkeitsverpflichtung"	Ziffer 8.1
"Wind-Projekt"	Rubrum
"YARA"	Rubrum
"Zukünftige Gesellschafter"	Präambel (D)

2. BEENDIGUNG DER KOOPERATION

- 2.1 Die Partner beenden hiermit die Kooperation und den Arbeitskreis.
- 2.2 Diese Vereinbarung regelt die Ansprüche der Ausscheidenden Partner abschließend und diesen stehen keine weiteren Ansprüche gegen die Projekt-GmbH oder die Zukünftigen Gesellschafter einzeln oder gemeinsam im Zusammenhang mit dem Projekt zu, sofern nichts Gegenteiliges in dieser Vereinbarung geregelt ist. Diese Vereinbarung ersetzt alle vorherigen mündlichen und schriftlichen Absichtserklärungen oder Vereinbarung der Parteien im Zusammenhang mit dem Projekt und tritt an deren Stelle. Vorsorglich wird das Anfang 2021 vereinbarte MoU mit Wirkung ab Unterzeichnung dieser Vereinbarung beendet.
- 2.3 Die Zukünftigen Gesellschafter übernehmen das Projekt im ihnen sowohl rechtlich als auch tatsächlich bekannten gegenwärtigen Entwicklungsstadium und die Parteien sind sich einig, dass die Zukünftigen Gesellschafter das Projekt eigenverantwortlich und ohne weitere Rechte und Verpflichtungen der Ausscheidenden Partner weiterentwickeln, errichten und betreiben dürfen. Die Zukünftigen Gesellschafter gründen zu diesem Zweck – vorbehaltlich der Freigabe durch die zuständigen Kartellbehörden – die Projekt-GmbH. Sie werden die Ergebnisse der bisherigen Projektentwicklung in die Projekt-GmbH einbringen. Für das in Satz 1 bezeichnete Projekt gelten die Regelungen gemäß Ziffer 3.5 entsprechend.

3. ÜBERTRAGUNG

- 3.1 Die Ausscheidenden Partner übertragen hiermit die ihnen jeweils zustehenden Rechte und Ansprüche an projektbezogenen Unterlagen, Planungsergebnissen, Know-How sowie Gutachten, Studien, Schriftverkehr und sonstigen Dokumenten, insbesondere, aber nicht abschließend, Rechte und Ansprüche an der Projektskizze, und alle weiteren Gegenstände und Rechte, die in **Anlage 1** aufgelistet sind (sämtliche Gegenstände nachfolgend die "**Projektunterlagen**") auf die Zukünftigen Gesellschafter. Die Zukünftigen Gesellschafter nehmen hiermit die Übertragung der Projektunterlagen an. Sofern Projektunterlagen noch nicht an einen der Zukünftigen Gesellschafter übergeben wurden, ist die besitzende Partei zur Besitzmittlung zugunsten der Zukünftigen Gesellschafter und zur Herausgabe der betroffenen Projektunterlagen an die Zukünftigen Gesellschafter oder auf deren Weisung an die Projekt-GmbH verpflichtet.
- 3.2 Außerdem übertragen die Ausscheidenden Partner höchst vorsorglich an die dies annehmenden Zukünftigen Gesellschafter alle etwaig zu den Projektunterlagen gehörenden Nutzungsrechte, Lizenzen und sonstigen Rechte bzw. stellen entsprechende Unterlizenzen, soweit eine solche Übertragung bzw. Erteilung rechtlich zulässig ist.

- 3.3 Sofern aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen etwaige das Projekt betreffende Rechte oder Sachen durch die vorstehende Ziffer 3.1 nicht bereits von den Projektunterlagen erfasst wurden und daher nicht bei den Zukünftigen Gesellschaftern liegen bzw. auf diese übertragen wurden, sind die Parteien verpflichtet, alle notwendigen Erklärungen für die Übertragung gegenüber den jeweils relevanten Parteien abzugeben, um die Übertragung auf die Zukünftigen Gesellschafter oder die Projekt-GmbH zu bewirken.
- 3.4 Die Ausscheidenden Partner stimmen der Übertragung der in **Anlage 2** beigefügten Beraterverträge, die von den Partnern für das Projekt abgeschlossen wurden, auf die Projekt-GmbH zu. Die Ausscheidenden Partner verpflichten sich, an Rechtshandlungen mitzuwirken und alle Willenserklärungen abzugeben, die zur Durchführung der Übertragung erforderlich sind. IWEN verpflichtet sich ferner, an Rechtshandlungen mitzuwirken und alle Willenserklärungen abzugeben, die erforderlich sind, die Beraterverträge mit IKEM und bbh auf einen oder mehrere der Zukünftigen Gesellschafter zu übertragen. Die Zukünftigen Gesellschafter und IWEN werden sich bemühen, zu diesem Zweck zeitnah nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung einen entsprechenden Übernahmevertrag mit IKEM und bbh abzuschließen.
- 3.5 Die Rechteübertragungen nach Ziffer 3.1 sowie die Nutzungsrechte-, Lizenz- oder sonstigen Rechteeinräumungen, Unterlizenzierungen, Übertragungen bzw. Erteilungen nach Ziffer 3.2 beziehen sich jeweils auf Rechte und Rechtspositionen, in dem tatsächlichen und rechtlichen Zustand, wie sie gegenwärtig sind, eine Eignung für bestimmte Zwecke, die Freiheit von Rechten Dritter, die Rechtmäßigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit und eine bestimmte Verwendbarkeit sind nicht geschuldet. Die Zukünftigen Gesellschafter hatten die Gelegenheit zu einer umfassenden rechtlichen und tatsächlichen Prüfung und haben hiervon unter Hinzuziehung von Fachberatern und Rechtsberatern Gebrauch gemacht. Die tatsächliche und rechtliche Verwendbarkeit, Hinlänglichkeit und Tauglichkeit sind alleiniges Risiko der Zukünftigen Gesellschafter.

4. AUSSCHLUSS VON WEITEREN ANSPRÜCHEN DER AUSSCHIEDENDEN PARTNER UND GEGEN DIE AUSSCHIEDENDEN PARTNER

- 4.1 Die Parteien sind sich einig, dass, sofern in dieser Vereinbarung nichts Abweichendes geregelt ist, Ansprüche der Ausscheidenden Partner gegen die Projekt-GmbH oder die Zukünftigen Gesellschafter aus oder im Zusammenhang mit dem Projekt oder der Übertragung gemäß Ziffer 3, insbesondere auch Ansprüche auf Ausgleichszahlung für die im Zusammenhang mit dem Projekt bei ihnen angefallenen externen und internen Kosten, gleich aus welchem Rechtsgrund, nicht bestehen.

- 4.2 ¹Soweit nicht in dieser Vereinbarung abweichend geregelt, sind jegliche Ansprüche der Parteien gegen die Ausscheidenden Partner ausgeschlossen; das gilt sowohl für Ansprüche einzelner Parteien als auch für gemeinschaftliche Ansprüche der Parteien. ²Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Ausscheidenden Partner im Zusammenhang mit dem Arbeitskreis, dem Projekt, dem MoU und der Kooperation nicht gegenüber der Projekt-GmbH, gegenüber Dritten oder gegenüber den Zukünftigen Gesellschaftern haften sollen. ³Für den Fall, dass Ansprüche im Sinne von Satz 2 gegen einen oder mehrere Ausscheidende Partner geltend gemacht werden, verpflichten sich die Zukünftigen Gesellschafter gesamtschuldnerisch, den jeweiligen Ausscheidenden Partner oder die Ausscheidenden Partner insoweit freizustellen. ⁴Die Ausscheidenden Partner sind berechtigt, die Ansprüche gemäß Satz 3 einzeln geltend zu machen. ⁵Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht für Ansprüche, wenn und soweit diese darauf beruhen, dass (i) ein Ausscheidender Partner eigenmächtig und ohne Kenntnis mindestens eines Zukünftigen Gesellschafters zuwider den Interessen des Arbeitskreises gehandelt hat, wobei die tatsächlichen oder mutmaßlichen (aus Perspektive eines objektiven Dritten) Interessen des Arbeitskreises zum Zeitpunkt des Handelns maßgeblich sind, oder (ii) die auf einer strafbaren Handlung eines Ausscheidenden Partners beruhen. ⁶Im Übrigen gelten die Sätze 1 bis 3 für Ansprüche jeglicher Rechtsnatur, die vor Abschluss dieser Vereinbarung begründet wurden, unabhängig davon, ob sie bekannt oder unbekannt sind, und unabhängig vom Zeitpunkt der Fälligkeit, d.h. insbesondere umfasst sind Ansprüche aus laufenden Verbindlichkeiten und fällige, aber noch nicht beglichene Ansprüche sowie zukünftig fällig werdende Ansprüche, die noch nicht in Rechnung gestellt wurden. ⁷Die Parteien sind sich darüber einig und vereinbaren, dass bereits begründete Verbindlichkeiten des Arbeitskreises gegenüber Dritten, welche bis zum 01.01.2022 nicht beglichen worden sind, von den Zukünftigen Gesellschaftern übernommen werden, soweit nicht in dieser Vereinbarung abweichend vereinbart.
- 4.3 YARA hat sich durch bereits vor Abschluss dieser Vereinbarung erfolgte Zahlungen an die Zukünftigen Gesellschafter an den Kosten der Partner, die im Zusammenhang mit dem Projekt oder dieser Vereinbarung entstanden sind, insbesondere für Fördermittel- und Rechtsberatung, beteiligt. Diese Zahlungen bleiben von dieser Vereinbarung, insbesondere von dem Ausschluss nach Ziffer 4.2, unberührt und können von YARA nicht zurückgefordert werden. Die Zukünftigen Gesellschafter bestätigen, dass keine weiteren Ansprüche gegen YARA auf Beteiligung an Kosten, die im Zusammenhang mit dem Projekt oder dieser Vereinbarung entstanden sind, bestehen.
- 4.4 Unabhängig von Ziffer 4.2 und 4.3 sind sich die Zukünftigen Gesellschafter und IWEN einig, dass sämtliche Einigungen und separaten Vereinbarungen (schriftlich wie mündlich) zwischen einzelnen oder allen Zukünftigen Gesellschaftern und IWEN, die im Zusammenhang mit dem Projekt stehen, von dieser Vereinbarung unberührt bleiben und fortbestehen sollen.

5. ZUKÜNFTIGE VERTRAGSBEZIEHUNGEN MIT AUSSCHIEDENDEN PARTNERN

- 5.1 Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Zukünftigen Gesellschafter nach ihrem freien Ermessen über den Fortgang des Projekts und der Projekt-GmbH entscheiden können und insbesondere frei über die endgültige Investitionsentscheidung für das Projekt bestimmen können. Unbeschadet dessen werden sich die Zukünftigen Gesellschafter nach besten Kräften bemühen, soweit dies rechtlich zulässig ist und insbesondere nicht gegen ihre gesellschaftsrechtlichen Fürsorge- und Treuepflichten, oder Vorgaben des anwendbaren Vergaberechts und/oder Fördermittelbestimmungen verstößt oder ein Verstoß zu befürchten ist, ihre jeweiligen Stimmrechte als Gesellschafter der Projekt-GmbH dahingehend auszuüben, dass, sofern dies in Übereinstimmung mit üblichen Marktbedingungen erfolgt,
- 5.1.1 die Projekt-GmbH bei beidseitigem Interesse mit 50Hertz eine Forschungsvereinbarung abschließt, nach der die Projekt-GmbH gegen Aufwandsentschädigung 50Hertz, soweit rechtlich zulässig, bestimmte Daten im Zusammenhang mit der Wirkungsweise des Elektrolyseurs des Projekts zu Forschungszwecken zur Verfügung stellt, wobei 50Hertz die offengelegten Daten vertraulich behandeln und die Projekt-GmbH über die Ergebnisse ihrer Forschungen unterrichtet wird. Den Umfang der zur Verfügung zu stellenden Daten bestimmt die Projekt-GmbH;
 - 5.1.2 die Projekt-GmbH im Falle, dass die Projekt-GmbH Sachverständigengutachten oder Forschungsaufträge im Zusammenhang mit dem Projekt vergeben möchte, hierzu bevorzugte Gespräche mit IWEN führt;
 - 5.1.3 die Projekt-GmbH bei Bedarf mit Stadtwerke Rostock bevorzugte Gespräche über die Abnahme von Wärme durch die Stadtwerke Rostock führen wird, wobei die Zukünftigen Gesellschafter zur Kenntnis nehmen, dass für Stadtwerke Rostock die Qualität und das Temperaturniveau der Wärme von Bedeutung sind;
 - 5.1.4 die Projekt-GmbH bei Bedarf mit Wind-Projekt Gespräche über die Lieferung von Strom aus regional zu erzeugenden, erneuerbaren Energieträgern durch Wind-Projekt führen wird;
 - 5.1.5 die Projekt-GmbH bei Bedarf (soweit diese Tätigkeit neben der Tätigkeit der externen Förderberater IKEM und bbh und der möglichen Geschäftsführertätigkeit von Herrn Dr. Tschullik erforderlich ist) mit IWEN eine Servicevereinbarung abschließen wird, um die möglichen Tätigkeiten von IWEN im Zusammenhang mit der Projektskizze bis zum Erhalt des Bewilligungsbescheids sicherzustellen;

- 5.1.6 die Projekt GmbH bei Bedarf nach der endgültigen Investitionsentscheidung mit IWEN eine Servicevereinbarung abschließt, um mögliche Tätigkeiten von IWEN in den Bereichen FuE-Schnittstelle und Business Development sicherzustellen. Der Umfang dieser Servicevereinbarung kann sich dabei insbesondere auf das Anarbeiten von für das Projekt relevanten Geschäftsfeldern (z.B. Verkauf von Nebenprodukten), das Anarbeiten von Know-How in den Bereichen Grün-Zertifizierung und Volatilitätsausgleich sowie die Hochskalierung des Projekts erstrecken;
- 5.1.7 die Projekt-GmbH bei Bedarf Gespräche mit Stadtwerke Rostock zur Abnahme von Wasserstoff führen wird.
- 5.2 Die Zukünftigen Gesellschafter werden Gespräche mit dem Geschäftsführer von IWEN, Herrn Dr. Ralf Tschullik, und Frau Lisa Willnauer von RWE über eine mögliche Tätigkeit als Geschäftsführer der Projekt-GmbH führen.
- 5.3 Die Ziffern 5.1 und 5.2 begründen keinen Anspruch der Ausscheidenden Partner auf Abschluss von Beschaffungs-, Liefer-, Service- oder sonstigen Verträgen oder Ansprüche auf entgangenen Gewinn oder sonstigen Schadensersatz. Die Parteien sind sich einig, dass aufgrund der zu berücksichtigenden rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur Absichtserklärungen durch die Zukünftigen Gesellschafter abgegeben werden können.

6. BEIRAT

- 6.1 Die Zukünftigen Gesellschafter werden darauf hinwirken, dass die Projekt-GmbH einen Beirat mit bis zu acht Mitgliedern haben wird. Der Beirat soll ausschließlich beratende Funktion haben und kein Organ oder Aufsichtsrat der Projekt-GmbH sein.
- 6.2 Der Beirat soll zunächst bis zur Inbetriebnahme der Wasserstoffherstellungsanlage bestehen und kann danach jederzeit mit einer satzungsgemäßen Mehrheit von der Gesellschafterversammlung der Projekt-GmbH abgeschafft werden. Die Gesellschafterversammlung soll die Erforderlichkeit des Beirats unmittelbar nach der Inbetriebnahme der Wasserstoffherstellungsanlage sowie anschließend alle zwei (2) Jahre neu bewerten.
- 6.3 Jede Partei (mit Ausnahme von KNG und YARA) darf für die initiale Besetzung des Beirats jeweils ein geeignetes Beiratsmitglied zur Wahl vorschlagen. Die Zukünftigen Gesellschafter werden sich bemühen, ihre jeweiligen Stimmrechte als Gesellschafter der Projekt-GmbH dahingehend auszuüben, geeignete Kandidaten, die von den Ausscheidenden Partnern vorgeschlagen werden, in den Beirat zu wählen. Es können nur natürliche Personen als Beiratsmitglieder gewählt werden. Beiratsmitglieder müssen über eine für ihre Tätigkeit erforderliche Qualifikation und Erfahrung verfügen und es

dürfen keine schwerwiegenden Gründe gegen ihre Wahl als Beiratsmitglied vorliegen. Die Mitgliedschaft im Beirat ist ein persönliches Mandat. Sie kann nicht übertragen werden.

- 6.4 Der Beirat tritt nach Bedarf bis zu viermal jährlich zu Sitzungen zusammen. Weitere Einzelheiten wird eine Geschäftsordnung regeln.

7. GEWÄHRLEISTUNGS- UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

- 7.1 ¹Alle Ansprüche wegen Pflichtverletzungen oder unerlaubter Handlung der Parteien aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung, sowie alle Rechte der Zukünftigen Gesellschafter wegen Sach- und Rechtsmängeln der Projektunterlagen sind ausgeschlossen. ²In Bezug auf die Projektunterlagen gilt der Haftungsausschluss nach Satz 1 nicht für Ansprüche, die (i) auf Vorsatz oder arglistigem Verhalten beruhen und – kumulativ – (ii) auf Umständen beruhen, von denen die den Anspruch geltend machende Partei zum Zeitpunkt des Zustandekommens dieser Vereinbarung keine Kenntnis oder keine zumutbare Kenntnismöglichkeit hatte. ³Soweit nicht ein Fall von Satz 2 vorliegt, gilt der Haftungsausschluss nach Satz 1 nicht für Ansprüche, die auf vorsätzlichem oder arglistigem Verhalten beruhen.
- 7.2 Vorstehender Haftungsausschluss gilt nicht für Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn eine der Parteien die Pflichtverletzung zu vertreten hat und wegen Verletzungen von Ziffer 8. Einer Pflichtverletzung einer Partei steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

8. VERTRAULICHKEIT

8.1 Geschützte Informationen

Jede Partei ist verpflichtet, die Existenz und sämtliche Inhalte dieser Vereinbarung sowie sämtliche Informationen, einschließlich geschäftlicher, organisatorischer, technischer, finanzieller, absatzbezogener, betrieblicher, regulatorischer und vertrieblicher Informationen der Parteien, des Projekts, des Arbeitskreises, der Kooperation und der Projekt-GmbH, die als Teil, im Zusammenhang mit oder anderweitig infolge oder gemäß dieser Vereinbarung vorgenommenen Handlungen erstellt, übertragen, aufgezeichnet oder verwendet werden oder bisher im Zusammenhang mit dem Projekt erstellt, übertragen, aufgezeichnet oder verwendet wurden ("**Geschützte Informationen**") streng vertraulich zu behandeln und keinem Dritten offenzulegen, der kein Partner ist ("**Vertraulichkeitsverpflichtung**").

- 8.2 Die Vertraulichkeitsverpflichtung gilt nicht für solche Informationen, die
- 8.2.1 bei Abschluss dieser Vereinbarung der Öffentlichkeit allgemein zugänglich sind oder nach Abschluss dieser Vereinbarung allgemein zugänglich werden, es sei denn, sie sind das Ergebnis einer Verletzung von Vertraulichkeitsverpflichtungen;
 - 8.2.2 dem Dritten bei Abschluss dieser Vereinbarung bereits bekannt sind, es sei denn, diese Informationen wurden unter Verstoß gegen eine Vertraulichkeitsverpflichtung erlangt; oder
 - 8.2.3 von dem Dritten unabhängig entwickelt werden, ohne Vertraulichkeitsverpflichtungen zu verletzen.
- 8.3 Geschützte Informationen dürfen offengelegt werden, soweit die Offenlegung
- 8.3.1 aufgrund anwendbaren Rechts, eines Gerichtsverfahrens, eines Verwaltungsverfahrens oder von Börsenvorschriften erforderlich ist;
 - 8.3.2 von einer zuständigen Behörde, insbesondere im Zusammenhang mit einem Fördermittelbegehren, verlangt wird (in diesem Fall wird die betroffene Partei jedoch, soweit möglich, den jeweils anderen Parteien, die die Informationen betreffen, vor einer solchen Offenlegung informieren und eine solche Offenlegung auf das gesetzlich oder behördlich vorgeschriebene Minimum beschränken);
 - 8.3.3 gegenüber professionellen Beratern, leitenden Angestellten, Mitarbeitern, Unterauftragnehmern oder Vertretern in Verbindung mit deren Dienstleistungen für diese Partei (und immer vorbehaltlich vergleichbarer Vertraulichkeitspflichten oder berufsständischer Verschwiegenheitspflichten) erfolgt; oder
 - 8.3.4 von den übrigen Parteien vorher in Textform erlaubt wird.
- 8.4 Die Bestimmungen dieser Ziffer 8 hindern die Parteien nicht daran, ihren direkten oder indirekten Gesellschaftern und/ oder verbundenen Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG und deren Geschäftsführern, leitenden Angestellten und professionellen Beratern gegenüber Geschützte Informationen offenzulegen, sofern sie dafür sorgen, dass diese Personen vertrauliche Informationen nur unter vergleichbaren Vertraulichkeitsbeschränkungen erhalten.
- 8.5 Diese Vertraulichkeitsverpflichtung endet vorbehaltlich der Ziffer 8.6 automatisch (i) sechs (6) Monate nach Inbetriebnahme der Wasserstoffherstellungsanlage, (ii) mit Abschluss der Liquidation der Projekt-GmbH, oder (iii) fünf (5) Jahre nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung, je nachdem welcher Zeitpunkt zuerst eintritt.

- 8.6 Die Vertraulichkeitsverpflichtung hinsichtlich solcher Geschützten Informationen, bei denen es sich um geschäftliche, organisatorische, technische, finanzielle, absatzbezogene, betriebliche, regulatorische oder vertriebliche Informationen einer Partei handelt, besteht nach dem Zeitpunkt des Ablaufs der Vertraulichkeitsverpflichtung gemäß Ziffer 8.5 zwei (2) weitere Jahre fort.

9. KOSTEN UND STEUERN

Jede Partei trägt ihre eigenen Kosten, einschließlich Auslagen, Gebühren, Steuern und Abgaben, im Zusammenhang mit der Vorbereitung, Verhandlung, Abschluss und/oder Durchführung dieser Vereinbarung und den darin vorgesehenen Transaktionen, einschließlich der Honorare und Auslagen der jeweiligen Fachberater.

10. VERSCHIEDENES

10.1 Anwendbares Recht

Diese Vereinbarung unterliegt den Rechtsvorschriften der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des Kollisionsrechts. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung oder über ihre Gültigkeit ergeben, ist Rostock.

10.2 Anhänge

Sämtliche Anhänge dieser Vereinbarung sind Bestandteil dieser Vereinbarung. Bei einem Widerspruch zwischen einem Anhang und den Bestimmungen dieser Vereinbarung sind die Bestimmungen dieser Vereinbarung maßgeblich.

10.3 Änderungen

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung (einschließlich Änderungen dieser Ziffer 10.3) bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht anwendbares Recht eine notarielle Form vorschreibt.

10.4 Abtretung

Die Zukünftigen Gesellschafter dürfen Rechte oder Ansprüche aus dieser Vereinbarung an mit ihnen verbundene Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG abtreten. Die Ausscheidenden Partner dürfen ihre Rechte oder Ansprüche aus dieser Vereinbarung nicht abtreten.

10.5 Aufrechnung und Zurückbehaltung

Keine der Parteien ist zur Aufrechnung gegen Ansprüche der anderen Parteien gemäß oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung oder zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts berechtigt.

10.6 Keine Begünstigung Dritter

Diese Vereinbarung kommt allein den Parteien, ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern und zulässigen Abtretungsempfängern zugute. Weder ausdrücklich noch stillschweigend enthalten oder vermitteln die Inhalte dieser Vereinbarung irgendwelche Rechte zugunsten Dritter oder sonstige Rechte, Rechtsansprüche, Vergünstigungen oder Rechtsbehelfe irgendeiner Art gemäß oder aufgrund dieser Vereinbarung für irgendeine andere natürliche oder juristische Person.

10.7 Teilunwirksamkeit

Sollten eine oder mehrere der Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam oder undurchführbar sein, berührt dies nicht die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung. Die Parteien vereinbaren, in einem solchen Fall wirksame und durchführbare Bestimmung(en) anzuerkennen und umzusetzen, die dem von den Parteien mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt bzw. kommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken in dieser Vereinbarung.

Unterschriftenseiten folgen

**IWEN-Institut für Windtechnik, Energie-
speicherung und Netzintegration gGmbH**

vertreten durch:


 Institut für Windtechnik, Energiespeicherung
 und Netzintegration gGmbH
 Name: *[Handwritten Name]*
 Am Strom 1-4 • 18119 Rostock
 OT Seebad Warnemünde
 Tel: 0381/260530-60 • Fax 0381/260530-19

Position: *Institutsleiter*

Datum: *08/03/2022*

vertreten durch:

Name:

Position:

Datum:

**WIND-projekt Ingenieur- und Projektent-
wicklungsgesellschaft mbH**

vertreten durch:

Name: Carlo Schmidt

Position: GF

Datum: 09.03.22

vertreten durch:

Name:

Position:

Datum:

WIND-projekt
Ingenieur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Am Strom 1 - 4 • 18119 Rostock
OT Seebad Warnemünde
Tel. 0381/260530-0 • Fax 0381/260530-19



**KNG Kraftwerks- und Netzgesellschaft
mbH**

vertreten durch:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Allmannsdörfer', written over a horizontal line.

Name: Rainer Allmannsdörfer

Position: Geschäftsführer

Datum: 09.03.2022

vertreten durch:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dr. Karsten Klemp', written over a horizontal line.

Name: Dr. Karsten Klemp

Position: Geschäftsführer

Datum: 09.03.2022

**YARA Rostock, Zweigniederlassung der
Yara GmbH & Co KG**

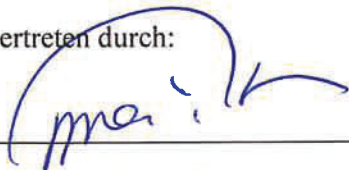
vertreten durch: YARA Verwaltungs GmbH

diese wiederum vertreten durch:

Name: *Dr. Thomas Schmitz*Position: *Geschäftsführer*Datum: *P.3.2022*

50Hertz Transmission GmbH

vertreten durch:



Name: Dr. Lorenz Müller

Position: Head of Regulatory Affairs

Datum: 09.03.2022

vertreten durch:



Name: Dr. Quick

Position: Head of Offshore

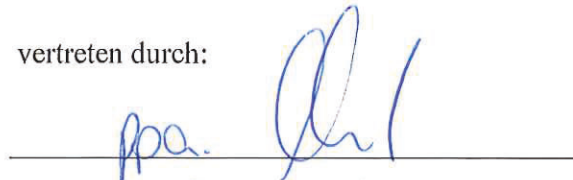
Datum: 9.3.2022

Stadtwerke Rostock AG

vertreten durch:

Name: *Oliver Brännich*Position: *Vorstandsvorsitzender*Datum: *10.03.2022*

vertreten durch:

Name: *Gerald Schubert*Position: *Bereichsleiter Unternehmensentwicklung*Datum: *09.03.2022*

RWE Generation SE

vertreten durch:

i.V. ~~L. Will~~

Name: L. Willnauer

Position: Project Director

Datum: 09/03/22

vertreten durch:

ppa C. Sander

Name: C. SANDER

Position: Head of Hydrogen Commercial

Datum: 09/03/22



ROSTOCK PORT GmbH


vertreten durch:



Name: Jens A. Scharner

Position: *Geschäftsführer*

Datum: 08. MRZ. 2022


Wolfgang Wendel
Prokurist

EnBW Neue Energie GmbH

vertreten durch:

Rainer Allmannsdörfer Digitally signed by Rainer
Allmannsdörfer
Date: 2022-03-08 08:39:08+01:00

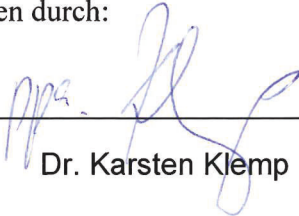
Name: Allmannsdörfer

Position: Geschäftsführer

Datum: 8.3.2022

RheinEnergie AG

vertreten durch:



Name: Dr. Karsten Klemp

Position: Leiter Kraftwerke

Datum: 09.03.2022

vertreten durch:



Name: Armin Ehret

Position: Leiter Heizkraftwerke Niehl

Datum: 09.03.2022

<p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Beteiligt:</p> <p>Zentrale Steuerung Ortsamt Ost Senator für Infrastruktur, Umwelt und Bau Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung</p>																		
<p>Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 für das Sondergebiet „Küstenmühle“ Abwägungs- und Satzungsbeschluss</p>																			
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11.05.2022</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> <tr> <td>26.04.2022</td> <td>Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>10.05.2022</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>27.04.2022</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>05.05.2022</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	11.05.2022	Bürgerschaft	Entscheidung	26.04.2022	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung	10.05.2022	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung	27.04.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung	05.05.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
11.05.2022	Bürgerschaft	Entscheidung																	
26.04.2022	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung																	
10.05.2022	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung																	
27.04.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung																	
05.05.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung																	

Beschlussvorschlag:

- Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16.SO.197 für das Sondergebiet "Küstenmühle" hat die Bürgerschaft mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.
- Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), beschließt die Bürgerschaft die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 für das Sondergebiet "Küstenmühle"

begrenzt:

im Süden: durch die Bundesautobahn A19

im Westen: durch die L 22 (Hinrichsdorfer Straße),

im Norden und Osten: durch Brachflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

- Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 3 Abs. 2 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2021/BV/2323 - Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 für das Sondergebiet „Küstenmühle“-
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand und die Weiterentwicklung der jetzigen Nutzungen auf dem Gelände der Küstenmühle geschaffen worden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung wurde ein Umweltbericht, für die Belange des Naturschutzes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16.SO.197 für das Sondergebiet "Küstenmühle" hat zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf angefordert.

Das historische, denkmalgeschützte Ensemble des Mühlenhofes in Neu Hinrichsdorf wird seit 2009 zum Betrieb von Einrichtungen genutzt, die als Hauptzweck die Integration behinderter und benachteiligter Menschen verfolgen. Die spezifischen Standortgegebenheiten, insbesondere die abgeschirmte Lage des Standortes, ist zum Betrieb einer integrativen Einrichtung sehr gut geeignet.

Bislang wurden eine biologische Gärtnerei, eine Tischlerei, eine gastronomische Einrichtung mit eigener Küche als integrative Einrichtungen sowie ein Wohnheim für behinderte Menschen, die Tätigkeiten am Standort nachgehen, errichtet.

Das Gelände liegt im Außenbereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die Wohnnutzung ist auf Grund des landwirtschaftlichen Betriebs des jetzigen Eigentümers privilegiert und damit zulässig. Der Bebauungsplan sichert bauplanungsrechtlich die vorgenannten Nutzungen nach dem geplanten Eigentümerwechsel.

Die besondere Wohnnutzung soll auch weiterhin mit dem Restaurantbetrieb, Behindertenwerkstätten und anderen Nutzungen kombiniert werden.

Der Standort ist auf Grund seiner Lage an der Bundesautobahn BAB 19 und der Landesstraße L 22 (Hinrichsdorfer Straße) ein Lärmbrennpunkt. Für eine Wohnnutzung sind Maßnahmen zum Lärmschutz zu treffen, um die Grenzwerte der Gesundheitsvorsorge einzuhalten. Das Lärmschutzgutachten schlägt dafür neben anderen Maßnahmen einen 6 m hohen Lärmschutzwall entlang der BAB 19 vor, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3,7 ha und umfasst Teile der Flurstücke 48/1, 53/2, 53/4, 53/5 (bebaut), 53/20, 55/84, 55/93 und 56/21 der Flur 1 im Flurbezirk VI.

Zur Verwirklichung der Ziele wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Planung einschließlich aller erforderlichen Zuarbeiten (Gutachten usw.) 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	Abwägungsergebnis	öffentlich
2	Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)	öffentlich
3	Begründung	öffentlich


zu 2022/BV/3110


Anlage 2


zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum
Bebauungsplan Nr. 16.SO.197
Sondergebiet "Küstenmühle"


		HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 1
ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG		ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG		
Eingegangen sind Stellungnahmen von:				
1.	50Hertz Transmission GmbH			
2.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen			
3.	Autobahn GmbH des Bundes (seit 01.01.2021 zuständig für die Ausführung von Planung, Bau, Betrieb etc. von Bundesautobahnen)			
4.	Industrie- und Handelskammer			
5.	Stadtwerke Rostock			
6.	WWAV/Nordwasser			
7.	Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“			
8.	BUND			
Ausgeblieben sind die Stellungnahmen von:		Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock geht davon aus, dass die von dort zu vertretenden Belangen durch den Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 nicht negativ berührt werden.		
	Nachbargemeinden			
	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege			


		HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 2	
ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG			ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG		
Berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. Hinweise von:			Die Stellungnahmen von		
2.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	siehe Seiten 4-6	1.	50Hertz Transmission GmbH	siehe Seite 3
3.	Autobahn GmbH des Bundes	siehe Seite 7	5.	Stadtwerke Rostock AG	siehe Seiten 14-15
			6.	WWAV/Nordwasser GmbH	siehe Seite 16
			7.	Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“	siehe Seite 17
Teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. Hinweise von:			enthielten Zustimmung zur Planung.		
4.	IHK	siehe Seiten 8-13			
8.	BUND	siehe Seiten 18-21			
Beteiligung der Öffentlichkeit während der Offenlage					
Ö1		siehe Seiten 22-23			
Ö2		siehe Seite 24			


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 3
1.	50Hertz Transmission GmbH	Schreiben vom 02.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p>Folgende Unterlagen lagen uns zur Einsichtnahme vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Planzeichnung und Begründung.</i> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich unsere</p> <p>380-kV-Leitung Rostock - Bentwisch 545/546 von Mast-Nr. 8 - 10</p> <p>Der Leitungsverlauf ist in den eingereichten Unterlagen enthalten.</p> <p>Wir bedanken uns für die Übernahme der Anmerkungen aus unserer Stellungnahme vom 26.01.2019.</p> <p><u>Hinweis:</u> Im Schallgutachten wurden die Lärmimmissionen, welche durch die Freileitung emittiert werden nicht untersucht/bewertet. Wir bitten dies, im Hinblick auf die Einstufung des Gebietes nach TA-Lärm und in Verbindung mit den weiteren Lärmemittenten, noch nachzuholen.</p> <p>Zur Klärung weiterer Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>		<p>Die Hanse- und Universitätsstadt nimmt zur Kenntnis, dass die Berücksichtigung der Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 26.01.2019 hinreichend ist. Zu dem Hinweis, das Schallgutachten betreffend, wird folgendermaßen Stellung genommen:</p> <p>Geräuschemissionen von Höchstspannungsleitungen werden durch das Auftreten von Koronaentladungen (sog. Koronageräusche) verursacht. Eine Hauptursache ist die Benetzung der Leiterseile mit Wasser, z.B. durch Regen oder Schnee. Bei starkem Niederschlag sind folglich die Koronageräusche lauter als bei geringem Niederschlag, Nebel, Raureif oder ähnlichen Witterungsbedingungen.</p> <p>Die Ausbreitung von Geräuschen wird neben anderen Faktoren auch von vorherrschenden Witterungsbedingungen beeinflusst. Zur Vergleichbarkeit von Messungen bzw. Berechnungen sind in rechtsverbindlichen Vorschriften (DIN ISO 9613-2, DIN 45645-1, VDI 2417) daher einheitliche Witterungsbedingungen, die sog Mitwindwetterlage (10°C, 70% Luftfeuchte, 1-3 m/s Mitwind) als Standard festgelegt.</p> <p>Bei vorschriftenkonformen Witterungsbedingungen verursachen Höchstspannungsleitungen nur geringe, i.d.R. irrelevante Geräuschpegel, die bei der Beschreibung der Geräuschsituation im Schallgutachten vernachlässigt werden können. Bei besonderen Wetterlagen sind erfahrungsgemäß höhere Beurteilungspegel feststellbar als rechnerisch bestimmt.</p> <p>In einer <i>Geräuschprognose zu Schallemissionen und – Immissionen für den geplanten Neubau und Betrieb der 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Pkt. Metternich - Niederstedem, Bl. 4225 Abschnitt: Pkt. Pillig - UA Wengerohr vom 01.03.2019</i> wurden neben dem Regelfall, welcher die meteorologische Situation im Hinblick auf die Kriterien für Immissionsmessungen nach TA Lärm Anhang 3.3.7. i.V.m. der DIN 45645-1 abbildet, auch Sonderfälle mit leichtem Niederschlag (1) und starkem Schneefall (2) untersucht. An einem Immissionsort mit einem vergleichbaren Abstand wie im Plangebiet „Küstenmühle“ wurden für den Regelfall ein Immissionsanteil (nur der von der Höchstspannungsleitung verursachte Geräuschpegel) von 17,8 dB(A) ermittelt. Für die Sonderfälle 1 und 2 ergaben sich Immissionsanteile von 36,6 dB(A) und 38,9 dB(A). In allen untersuchten Fällen unterschreiten die Immissionsanteile den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm um mehr als 6 dB(A) und können somit für die geplante Bebauung im Plangebiet „Küstenmühle“ als irrelevante Geräuscheinwirkungen beurteilt werden.</p>	


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 4
2.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Schreiben vom 15.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Zur Prüfung und Stellungnahme im Zusammenhang mit der o.g. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Absatz 1 und 2 BauGB im Zuge der B-Planerstellung wurden am 04.11.2021 dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege die folgenden Unterlagen zur Prüfung vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung B-Plan Entwurf, Stand 19. Juli 2021 - Planungsrechtliche Festsetzungen (Planzeichnung - Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B) - Stand 19. Juli 2021 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 23. Juni 2021 <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geben wir folgende Stellungnahme ab. Die nachfolgenden Anmerkungen und Hinweise sind zu beachten.</p> <p>Hinweise Artenschutz: Es wurde ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) durch das Büro Umwelt & Planung von Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer angefertigt. Im Umweltbericht wird sich auf den AFB mit Stand vom 04.05.2021 bezogen. Zur Auslegung und entsprechenden Prüfung (TÖB-Beteiligung) liegt der AFB mit Stand vom 23.06.2021 vor. In dem vorliegenden AFB wurden die bisherigen Anmerkungen und Hinweise der Stellungnahmen größtenteils eingearbeitet. Letzte Unvollständigkeiten sind im entsprechenden Prüfprotokoll festgehalten.</p> <p>Im AFB ist der Ausbau bzw. die Erneuerung von Gewässern im Plangebiet nicht berücksichtigt bzw. betrachtet worden. Sollte Erneuerung bzw. ein Ausbau z. B. des teilweise offenen Grabens im Nordwesten des Plangebiets im Zuge des Bebauungsplanes (vgl. Seite 20, Umweltbericht/<i>Anm.d.R.: Begründung</i>) vorgesehen sein, ist die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>		<p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bedankt sich für die Stellungnahme und berücksichtigt die Anmerkungen Hinweise folgendermaßen:</p> <p>Der Verweis auf den AFB mit Stand 04.05.2021 war nicht richtig, es lag der AFB mit Stand 23.06.2021 vor. Das fehlerhafte Datum wurde in der Begründung Kapitel 3.10 und 4.5.1 korrigiert.</p> <p>Der Hinweis, dass bei Ausbau bzw. Erneuerung des teilweise offenen Grabens im Nordwesten des Plangebiets, die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist, wurde in die Begründung Kapitel 3.6.4 übernommen.</p>	


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 5
2.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Schreiben vom 15.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Im AFB sind keine konkreten Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden berücksichtigt bzw. betrachtet worden. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten z. B: durch den Ausbau der Mühle (Baumaßnahmen im Dachbereich) oder durch Anbauten bzw. Verbindungsbauten (Vogelkollision an Glasanbauten) können nicht ausgeschlossen werden. Die Planungen sind entsprechend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.</p> <p>Im AFB ist das Thema der Erneuerbare Energien und möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten nicht geprüft worden. Im Umweltbericht (<i>Anm.d.R.: Begründung</i>) heißt es dazu auf Seite 22: „Darüber hinaus ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen, ein bestimmter Anteil der erforderlichen Wärme für Heizung und Trinkwarmwasser durch die Nutzung erneuerbarer Energien bereitzustellen.“ Im AFB ist eine eventuelle Installation von z. B. Photovoltaik-Anlagen oder Anlagen der Solarthermie auf den Dächern der Bestandsgebäude oder der neuen Gebäude nicht berücksichtigt bzw. betrachtet worden. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind demnach nicht ausgeschlossen. Die Planungen sind entsprechend im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Allgemeiner Hinweis: Die Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen, werden zu einem Großteil über das Ökokonto (Reg.-Nr. LRO 055 „Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürige Mähwiese mit Beweidung“ in Hinter Bollhagen) kompensiert. Die Reservierung für das Ökokonto liegt dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen bis zum 30.06.2022 vor. Sollte eine Verlängerung der Reservierung notwendig werden ist diese dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen unaufgefordert vorzulegen.</p>		<p>Konkrete Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht im Detail geplant, eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Betroffenheit konnte deshalb im AFB nicht berücksichtigt werden. Mit der Festsetzung 5.1 werden Gebäudeabbruch/-erneuerung auf die Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begrenzt und eine Besatzkontrolle festgesetzt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Aus- und Umbaumaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.</p> <p>Die Installation von Photovoltaik-Anlagen oder Anlagen der Solarthermie auf den Dächern der Bestandsgebäude ist eine mögliche Option, die der Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf und zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht. In den Kapiteln 3.6.8 und 4.2.7 der Begründung wurde ergänzt, dass auch eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich ist, um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit zu ermitteln und entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine u.U. erforderliche Verlängerung der Reservierung für das Ökokonto dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen unaufgefordert vorzulegen ist.</p>	


	HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 6
2.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Schreiben vom 15.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Redaktionelle Hinweise B-Plan Begründung: In der Unterüberschrift auf Seite 84 „<i>Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten</i>“ ist der Bindestrich bei dem Wort „Festsetzungsmöglichkeiten“ zu entfernen.</p> <p>Planwerk, Teil B Text: Unter 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist in der Vermeidungsmaßnahme 5.1 V_{AFB}1 in Satz 2 "<i>Gebäude-abbruch und Gehölzfällungen von Bäumen mit Stammdurchmesser > 20 cm sind mit Besatzkontrolle durch geeignetes nachweislich qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen.</i>" ist der Bindestrich bei dem Wort "Gebäudeabbruch" zu entfernen. Unter Hinweise bei Hinweis A in Satz 2 "<i>Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmal-schutzbehörde bzw. gemäß § 7 abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.</i>" ist der Bindestrich bei dem Wort „Denkmalschutzbehörde“ zu entfernen.</p>		<p>Die Korrektur wurde vorgenommen.</p> <p>Die Korrekturen wurden vorgenommen.</p>	


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 7
3.	Autobahn GmbH des Bundes	Schreiben vom 14.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>da sich an dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 Sondergebiet „Küstenmühle“ nichts geändert hat, halten wir an unserer bisherigen Stellungnahme vom 25.06.2019 fest.</p> <p>Die dort aufgeführten Hinweise sind in der Begründung des Bebauungsplans (Stand: 19.07.2021) teilweise eingearbeitet worden.</p> <p>Wir bitten Sie weiterhin, alle in der Stellungnahme vom 25.06.2019 gegebenen Hinweise bei Ihrer weiteren Planung/Ausführung zu beachten und diese in die Begründung einzupflegen.</p> <p>Der Hinweis G im Teil B (Textliche Festsetzungen) der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 Sondergebiet „Küstenmühle“ ist falsch; er bedarf der Änderung.</p> <p>Diese Änderung lautet wie folgt: „Anlagen der Außenwerbung mit Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer der BAB (Bundesautobahnen) sind gemäß §§ 9 FStrG, 18 StVO unzulässig.“</p> <p>Weiterhin ist der Lärmschutzwall gesondert zu genehmigen.</p> <p>An den sonstigen Ausführungen zum Lärmschutzwall wird ebenso festgehalten.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Bundesautobahnen und autobahnähnliche Bundesstraßen (Kraftfahrstraßen).</p>		<p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p>Es wurde geprüft, inwiefern Hinweise aus der Stellungnahme vom 25.06.2019 noch nicht in der Begründung berücksichtigt wurden.</p> <p>Ergänzungen wurden in den Kapiteln 2.3.6, 3.8.1 und 4.1.4 der Begründung vorgenommen. Es handelt sich um Hinweise zur Anbauverbotszone, Vermeidung des Abrutschens von Erdmassen in Richtung Autobahn sowie die Frage der Unterhaltspflicht.</p> <p>Der Hinweis G im Teil B wurde geändert und der vorgegebene Wortlaut übernommen.</p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt zur Kenntnis, dass der Lärmschutzwall gesondert zu genehmigen ist.</p>	


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 8
4.	Industrie- und Handelskammer zu Rostock	Schreiben vom 16.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte , vielen Dank für die Beteiligung der IHK zu Rostock im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.SO.197 Sondergebiet „Küstenmühle“ der Hansestadt Rostock und für die Zusendung der analogen Planungsunterlagen zum B-Plan-Entwurf. Gern nutzen wir als Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>I. Zusammenfassung des Planungsinhalts</p> <p>In Rostock soll der Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 als verbindlicher Bauleitplan unter Anwendung des zweistufigen Regelverfahrens gemäß Baugesetzbuch aufgestellt und als Satzung beschlossen werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16.SO.197 befindet sich im Nordosten Rostocks im Stadtteil Neu-Hinrichsdorf. Das Plangebiet wird von der BAB 19, von der Hinrichsdorfer Straße und von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt.</p> <p>Der unter Denkmalschutz stehende Mühlenhof umfasst die Gebäude Windmühle, Trafohäuschen, Speicher, Wirtschaftsgebäude und Müllerwohnhaus. Zusätzlich sollen vier weitere Gebäude entstehen (Baufenster A - D). Vorhanden sind bereits Einrichtungen zur Integration behinderter und benachteiligter Menschen, wie z. B. eine Tischlerei, eine Gärtnerei, Gastronomie und ein Wohnheim. Die Wohnnutzung hier im Außenbereich sei zulässig. Planungsziel ist es, diese Nutzungen mittels B-Plan zu sichern. Für die Nutzungen Gastronomie, Werkstätten und Wohnen sollen sonstige Sondergebiete festgesetzt werden. Weiteres Ziel sind gewerbliche Nutzungen in einem neuen eingeschränkten Gewerbegebiet zwischen Mühlenhof und Parkplatz. Im Plangebiet sind gewerbliche Nutzungen allerdings auch bereits vorhanden.</p> <p>Die ungewöhnliche Nutzungsmischung mit Gewerbe und Wohnen in unmittelbarer Nähe soll -unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten - städtebaulich verankert und gesichert werden.</p> <p>Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung sollen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO sowie zwei sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Gastronomie Küstenmühle und integrative Werkstätten“ (SO GK) bzw. „Integrative Werkstätten und Wohnnutzung“ (SO IW) festgesetzt werden. Des Weiteren sind in der Planzeichnung u. a. noch öffentliche Straßenverkehrsflächen (Zufahrt von Norden), mehrere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (zwei private verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen und ein privater Parkplatz), sieben private Grünflächen (u. a. mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall für die Grünfläche Nr. 5) und Flächen für die Landwirtschaft enthalten. Oberirdisch quert das Plangebiet von Südost nach Nordwest die 380 kV- Freileitung von Rostock nach Bentwisch. Das GEe liegt teilweise im Freileitungsschutzstreifen (35,5 m-Korridor).</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Kennziffern und Festlegungen definiert: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 im GEe, 0,7 im SO GK bzw. 0,6 im SO IW; maximale Höhe baulicher Anlagen über NHN geregelt über die Oberkante (OK): 22 m im GEe, 19,50 m im SO GK bzw. 23 m im SO IW. Für das SO IW gilt zusätzlich eine Traufhöhe (TH) von 20,20 m über NHN. Für die fünf unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gelten individuelle Werte für die OK und TH, die sich am Bestand orientieren.</p>		siehe folgende Seiten	

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 9
4.	Industrie- und Handelskammer zu Rostock	Schreiben vom 16.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Fortsetzung: Es gilt in den beiden Sondergebieten SO GK und SO IW die offene Bauweise, im GEe hingegen die abweichende Bauweise, d. h. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Es sind Baugrenzen und Baulinien zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche eingezeichnet. Örtliche Bauvorschriften für die Baufenster B und C werden erlassen. Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt rund 3,94 ha, davon sind etwa 0,2 ha eingeschränktes Gewerbegebiet und 1,02 ha sonstige Sondergebiete.</p>		<p>Die Hanse- und Universitätsstadt bedankt sich für die sehr ausführliche Stellungnahme und legt ihren Standpunkt nachfolgend dar.</p>	
<p>II. Entscheidung</p> <p>Die IHK zu Rostock hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16.SO.197 Sondergebiet „Küstenmühle“ der Hansestadt Rostock geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass sowohl Fakten für als auch gegen die Planung sprechen.</p> <p>In erster Linie muss die IHK im Sinne ihrer Mitgliedsunternehmen am Standort den notwendigen Bestandsschutz und einen weiteren ungestörten gewerblichen Betrieb einfordern. Bei der nachbarlichen Beplanung mit einer Wohnnutzung sind Konfliktpotenziale nicht auszuschließen, auch dann nicht, wenn diese Nutzung de facto schon besteht. Die Ansiedlung weiterer Unternehmen wird ebenfalls durch das Wohnen beeinflusst, sodass nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet möglich ist. Im Vorentwurf war noch ein „reguläres“ Gewerbegebiet vorgesehen, welches nun auch noch flächenmäßig verkleinert wurde. Die Beziehung zum Flächennutzungsplan ist offensichtlich auch noch ungeklärt. Die schwierigen Lärmverhältnisse - eine Mischung aus Verkehrs- und Gewerbelärm - verschärft die geschaffene Gemengelage noch. Insgesamt ist somit festzustellen, dass hier durch die zugelassene Wohnnutzung ein Konfliktherd geschaffen wurde, der zahlreiche (teilweise künstlich geschaffene) Probleme nach sich zieht.</p> <p>Den Teil der zugelassenen und auch zukünftig verankerten Wohnnutzung im Plangebiet müssen wir daher als IHK erheblich in Frage stellen und auf die entsprechenden aus unserer Sicht erheblichen Problemlagen hinweisen.</p> <p>Positiv ist anzumerken, dass einige gewerbliche Bestandsnutzungen im SO GK gesichert werden und neue gewerbliche Nutzungen - wenn auch eingeschränkt - im GEe möglich werden. Die IHK bittet um vollumfängliche Berücksichtigung dieser und der nachfolgenden Erläuterungen in der Begründung.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK die Festsetzung von Wohnnutzung im Plangebiet kritisch sieht.</p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock weist darauf hin, dass mit der geplanten Wohnnutzung in den festgesetzten Sondergebieten keine Wohnungen gebaut werden können, die dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.</p> <p>Die zulässige Wohnnutzung ist nicht die dominante Nutzung im Plangeltungsbereich. Die zulässige Wohnnutzung erfolgt in Kombination mit einer Reihe von gewerblichen Nutzungen, die den Bewohnern Tätigkeiten am Standort bieten und damit dem Anliegen, der Betreuung und Unterstützung der Bewohner dienen.</p> <p>Die zulässige Wohnnutzung zielt auf eine klar definierte Nutzergruppe, konkret auf Menschen, die eine Bedürftigkeit nach Hilfe im Sinne des SGB IIX und XII haben. Nur die Kombination der festgesetzten Nutzungen in den beiden Sondergebieten kann dem Konzept der integrativen Betreuung und Unterstützung von Menschen, die genau das benötigen, gerecht werden.</p>	


	HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 10
4.	Industrie- und Handelskammer zu Rostock	Schreiben vom 16.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Fortsetzung:</p> <p>III. Begründung</p> <p>1. Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein.</p> <p>Nach Prüfung durch die IHK zu Rostock hat sich ergeben, dass im Soll-Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16.SO.197 insgesamt sechs IHK-zugehörige Unternehmen ansässig sind. Alle Unternehmen sind von der Betriebsform her einer GmbH zuzuordnen und haben ihren Hauptsitz in der Straße Neu Hinrichsdorf 18a auf dem Mühlenhofgelände. Der Bestand an angesiedelten Unternehmen und an geschaffenen Arbeitsplätzen muss gesichert sein und bleiben, d.h. die IHK erwartet, dass ein weiterer uneingeschränkter Gewerbebetrieb am Standort möglich ist. Bestandsschutz und Rechtssicherheit für unsere Mitgliedsunternehmen fordern wir ein.</p>		<p>zu 1.</p> <p>Die Zulässigkeit der innerhalb des Plangeltungsbereichs z.Zt. angesiedelten Unternehmen wird mit den künftigen Festsetzungen nicht in Frage gestellt. Die vorhandenen Arbeitsplätze sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gefährdet.</p>	
<p>2. Durch die IHK zu Rostock ist ferner zu prüfen, ob sich Möglichkeiten für gewerbliche Neuansiedlungen in den drei Baugebieten ergeben könnten. Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geben dazu Auskunft. Im Text-Teil B (TF 1.1 - 1.3) sind die zulässigen Nutzungen für das GEE und die SO aufgeführt.</p> <p><u>Gewerbegebiet</u></p> <p>Zulässig sollen nur „nicht wesentlich störende Betriebe“ sein. Im B-Plan sollen von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sein. Der Ausschluss von Tankstellen an diesem Standort ist nachvollziehbar. Von den Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO verbleiben nur die Betriebswohnungen zulässig. Vergnügungstätten könnten zu einer weiteren Verschärfung der Lärmsituation beitragen und sind deshalb ausgeschlossen. Ferienwohnungen werden ebenfalls nicht zugelassen. Beherbergungsbetriebe sind jedoch im SO GK möglich. Grundsätzliche Bedenken gegen die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beim GEE bestehen somit nicht. Es gibt begrenzte Möglichkeiten, neue Betriebe anzusiedeln. Kritisch zu sehen sind die Verkleinerung des GE gegenüber dem Vorentwurf und die Festsetzung der Einschränkung.</p>		<p>zu 2.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK keine grundsätzlichen Bedenken gegen die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hat.</p> <p>Mit der Verkleinerung der Baugebietsfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets gegenüber dem Vorentwurfsstand wird dem Anliegen, die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, Rechnung getragen.</p> <p>Außerdem zielt die Verkleinerung der Baugebietsfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets auf eine höhere städtebauliche Qualität in der Umgebung des denkmalgeschützten Mühlenhofs.</p> <p>Die Einschränkungen im festgesetzten Gewerbegebiet bestehen hinsichtlich der nächtlichen Nutzungen. Auf Grund der Nähe zu Übernachtungsräumen in den Sondergebieten SO_{GK} und SO_{IW} wird das Gewerbegebiet insofern eingeschränkt, dass nachts die in uneingeschränkten Gewerbegebieten erlaubten Geräuschemissionen von 60 dB(A) hier nicht zulässig sind. Das erlaubt immer noch eine große Bandbreite von gewerblichen Nutzungen.</p>	

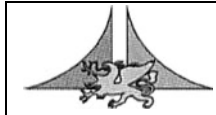
	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 11
4.	Industrie- und Handelskammer zu Rostock	Schreiben vom 16.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Fortsetzung:</p> <p><u>Sondergebiet GK</u> Im SO GK sollen vorhandene Nutzungen gesichert werden und gleichzeitig ein moderater Nutzungsausbau ermöglicht werden. Gewerblich relevant sind die Punkte Gastronomie, Beherbergungsbetrieb (keine Ferienwohnungen), Hofladen, Werkstätten und die Möglichkeit, Veranstaltungen durchzuführen. Eine dauerhafte, allgemeine Wohnnutzung ist hier nicht möglich (nur Betriebswohnung). Zur Sicherung des wirtschaftlichen Betriebs sind die zulässigen Nutzungen zu begrüßen. Zu prüfen wäre allenfalls, ob alle anderen vorhandenen gewerblichen Nutzungen unter dem Punkt „Büronutzung“ zu fassen sind oder ob nicht eine Erweiterung des Zulässigkeitskataloges erfolgen muss (Verweis auf 1.).</p> <p><u>Sondergebiet IW</u> Neben Werkstätten und einer Betriebswohnung soll dieses Sondergebiet der Unterbringung von Menschen, die nach SGB IIX und XII bedürftig sind, dienen. Die bereits vorhandene Wohnnutzung soll sogar noch durch An- und Neubauten erweitert werden. Aus dem Tenor unserer Stellungnahme wird bereits deutlich, dass wir eine Wohnnutzung an diesem Standort unter den gegebenen Bedingungen für sehr kritisch halten. Die integrative Beschäftigung in den Werkstätten ist sicherlich eine lobenswerte Betätigung, aber warum es zwingend sein muss, dass damit eine Wohnnutzung verbunden ist, erschließt sich nicht. Die Nähe zu vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten, zur Autobahn und zum Güter- und Rangierbahnhof Seehafen lässt erhebliche Zweifel aufkommen, ob dieser Standort zum generellen und dauerhaften Wohnen geeignet ist. Wir empfehlen daher die nochmalige Überprüfung dieses Baugebietes zur Wohnnutzung im Sinne der Zumutbarkeit für die dort untergebrachten Menschen und unter Vermeidung weiterer Konflikte mit den übrigen Nutzungen im und um das Plangebiet.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK die zulässigen Nutzungen begrüßt. Eine von der IHK angeregte Erweiterung des Zulässigkeitskatalogs für das Sondergebiet <i>Gastronomie Küstenmühle</i> wird nicht für erforderlich gehalten. Es konnten keine bereits ansässigen Gewerbebetriebe festgestellt werden, die von dem Zulässigkeitskatalog nicht erfasst sind. Der Zulässigkeitskatalog umfasst die Nutzungen, die sich aus dem beabsichtigten Gastronomiebetrieb in Kombination mit dem integrativen Konzept am Standort Küstenmühle ergeben.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die geplante Wohnnutzung von der IHK kritisch gesehen wird. Die spezifischen Standortgegebenheiten, insbesondere die abgeschirmte Lage des Standortes, ist zum Betrieb einer integrativen Einrichtung sehr gut geeignet. Das Gesamtkonzept der Einrichtung beinhaltet, dass - in Verbindung mit Kleinprojekten vor Ort - Kindern, jungen Menschen (bis zum 18. Lebensjahr), perspektivisch auch Müttern mit Kindern (gemäß §27 i.V.m. 34, 35a und 19 SGB VIII) sowie Menschen mit geistiger und seelischer Behinderung (SGB IX) ein zeitlich begrenzter Lebens- und Entwicklungsraum mit strukturiertem Tagesablauf und regelmäßigen Beschäftigungsmöglichkeiten angeboten wird. Ziel ist dabei die Rückkehr in die Herkunftsfamilie bzw. in den eigenen Wohnraum. Dies basiert auf Bedarfen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und in Kooperation mit dem Amt für Jugend, Soziales und Asyl.</p>	

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 12
4.	Industrie- und Handelskammer zu Rostock	Schreiben vom 16.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Fortsetzung:</p> <p>3. Im Plangebiet ist zweifellos eine konfliktreiche immissionsschutzrechtliche Situation festzustellen, die vor allem durch erhebliche Lärmeinwirkungen hervorgerufen wird. Die Gesamtverlärmung ergibt sich aus der Nähe zu Verkehrs- und Gewerbeinfrastrukturen. Es liegt ein Schallschutzgutachten vor.</p> <p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Der Verkehrslärm ergibt sich ursächlich aus der Nähe zur A 19 und zur Hinrichsdorfer Straße. Zur Autobahn hin ist ein 280 m langer und über 20 m hoher Lärmschutzwall oder eine -wand zu errichten, um die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber einzuhalten (und nachts nur leicht zu überschreiten). Ohne Wall wären keine schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet möglich. Unabhängig von dieser Sachlage ist nochmal festzuhalten, dass Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der A 19 als wichtiger Verkehrsinfrastruktur und Zufahrt zum Seehafen und zu den Fähren von uns nicht mitgetragen werden. Das ist zwar derzeit nicht vorgesehen und auch nicht durch diesen B-Plan festsetzbar, dennoch soll bereits jetzt und auch für die Zukunft darauf hingewiesen werden. Das gilt natürlich ebenso für den auf Seite 27 der Begründung erwähnten „Rangierbahnhof“. Der Güterbahnhof Rostock Seehafen als bedeutendster Güterbahnhof der Hansestadt Rostock befindet sich in der Tat in unmittelbarer Nähe. Zufahrten sind über Rostock Seehafen Süd aus drei Richtungen für den Güterverkehr möglich. Seit die S-Bahn hier nicht mehr verkehrt, sind die Ein- und Ausfahrten von Güterzügen sowie Rangierbewegungen maßgebend, die tags und nachts stattfinden. Immerhin wird in der Begründung festgestellt, dass der Gbf/Rbf „weiterhin möglich“ ist. Nicht außerhalb der Betrachtungen sollte dabei gelassen werden, dass die Anzahl der Güterzüge durchaus steigen könnte (Verweis auf Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der Bahnstrecke Kavelstorf- Rostock Seehafen). Die IHK zu Rostock lehnt jegliche Betriebseinschränkungen zu allen Tageszeiten für den Bahnbetrieb in der Zukunft ab.</p>		<p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Einschränkung der Leistungsfähigkeit der A 19 als wichtiger Verkehrsinfrastruktur und Zufahrt zum Seehafen und zu den Fähren von der IHK nicht mitgetragen werden würde. Eine derartige Einschränkung der Leistungsfähigkeit der A 19 ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans weder vorgesehen noch künftig möglich.</p> <p>Das trifft auch auf den Rangier- und Güterbahnhof zu. Im vorliegenden Schallgutachten wurde berücksichtigt, dass die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen an den bestehenden Rangierbahnhof heranrücken und Einschränkungen für diesen auszuschließen sind. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich aus den Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte für die Übernachtungsräume in Baufeld B sowie Gebäude 4 keine weiteren Einschränkungen für den Rangierbahnhof ergeben.</p>	

	HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 13
4.	Industrie- und Handelskammer zu Rostock	Schreiben vom 16.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Fortsetzung:</p> <p><u>Gewerbelärm</u> Der Gewerbelärm ist bedingt durch gewerbliche Geräuschquellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Gewerbegebiete in Rostock und Bentwisch).</p> <p>Eine Vorbelastung ergibt sich z. B. aus dem Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße in Bentwisch. Betriebseinschränkungen aus Lärm- oder anderen Immissionsschutzgründen in diesem oder anderen bestehenden Gewerbegebieten lehnen wir im Interesse unserer Mitgliedsunternehmen ab. Auch in der Begründung wird ausgeführt, dass Einschränkungen auszuschließen sind und weiterhin uneingeschränktes Gewerbe möglich ist. Das ist zu begrüßen.</p> <p>Für das neue eingeschränkte Gewerbegebiet im Plangebiet ergeben sich jedoch nachts Emissionsbeschränkungen aufgrund der Nähe zu Übernachtungsräumen. Dieses Konfliktpotenzial hätte aus unserer Sicht bereits vor der Planungsphase erkannt, berücksichtigt und gelöst werden müssen. Eine Wohnnutzung hätte hier aus unserer Sicht von Anfang an ausgeschlossen werden müssen. Es sollte zur Abmilderung zumindest geprüft werden, ob im Baufeld B, das besonders nah am GEe liegt, nicht auch Wohn- und Übernachtungsräume unzulässig sein sollten (analog zu Gebäude 3). Zu beachten ist dabei auch, dass das GEe durch die Hochspannungsanlage in seiner Nutzbarkeit teilweise eingeschränkt wird.</p> <p>4. Der Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 kann städtebaulich nicht vollständig aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Rostock entwickelt werden. Der FNP stellt für das Plangebiet überwiegend eine gewerbliche Baufläche/das Gewerbegebiet GE.16.2 dar. Die Nutzungen in den Sondergebieten lassen sich daraus größtenteils nicht ableiten, vor allem keine dauerhafte Wohnnutzung. Die Kleinteiligkeit der Nutzungen rund um die Küstenmühle und mögliche Darstellungsprobleme von Flächen um die 1 ha oder kleiner im FNP können nicht darüber hinwegtäuschen, dass hier Funktionen in das Gebiet getragen wurden, die mit dem Flächennutzungsplan nicht vereinbar sind. Wir plädieren daher eher dazu, den Flächennutzungsplan nicht zu ändern, sondern den Bebauungsplan konsequent am FNP auszurichten.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>		<p><u>Gewerbelärm</u> Im vorliegenden Schallschutzgutachten wurde die Vorbelastung durch vorhandene Gewerbegebiete berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen für die heranrückenden schutzbedürftigen Nutzungen wird sichergestellt, dass es keine Einschränkungen für die vorhandenen Gewerbegebiete geben wird.</p> <p>Auf die hinsichtlich des nächtlichen Lärms erforderliche Einschränkung des neu festzusetzenden Gewerbegebiets innerhalb des Plangeltungsbereichs kann nicht verzichtet werden. Wie bereits dargelegt, ist die Kombination von betreutem Wohnen und Arbeiten an einem Standort essentieller Bestandteil der Einrichtung. Es geht darum, Kindern, jungen Menschen (bis zum 18. Lebensjahr), perspektivisch auch Müttern mit Kindern (gemäß §27 i.V.m. 34, 35a und 19 SGB VIII) sowie Menschen mit geistiger und seelischer Behinderung (SGB IX) einen zeitlich begrenzten Lebens- und Entwicklungsraum mit strukturiertem Tagesablauf und regelmäßigen Beschäftigungsmöglichkeiten anzubieten. Das Ziel ist dabei die Rückkehr in die Herkunftsfamilie bzw. in den eigenen Wohnraum.</p> <p>Es ist richtig, dass der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Plangebiet Gewerbefläche darstellt. Die in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten zulässigen Nutzungen sind teilweise gewerblicher Art bzw. wären in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO in diesen zulässig. Die gewünschte Kombination der Nutzungen an diesem denkmalgeschützten Ort macht es erforderlich, Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festzusetzen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock sieht kein Erfordernis, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.</p>	

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 14
5.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 23.11.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<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 • Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG • Stadtbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock • Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock <p>Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“ und die zusätzlichen Auflagen.</p> <p>Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.</p> <p>In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG • Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG • Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock <p><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p> <p>Anlage zur Reg.-Nr. 21_2850</p> <p>Zusätzlich zur Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“ gelten folgende Auflagen der einzelnen Sparten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH Ansprechpartner bei der SWR NG ist Herr Gundlach, erreichbar unter Telefon 0381 805-1062 sowie E-Mail christopher.gundlach@swrng.de Innerhalb des B-Plan-Gebietes sind in öffentlichen Wegen Trassen für Kabel (gemäß DIN 1998) einzuplanen. Der hier angenommene Standort einer Trafostation wird in Abhängigkeit des Lastschwerpunktes verändert, Grundlage sind die geplanten Objekte und deren Leistungsbedarf, der frühestmöglich bei der SWR NG anzumelden ist. Zwischen dem für die Erschließung verantwortlichen Unternehmen und der SWR NG ist eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen. 		<p>Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche am nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereichs, sind im Plangebiet nur private Verkehrsflächen festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise zu Standort der Trafostation und Leistungsbedarf, der frühestmöglich anzumelden ist, wurde in die Begründung Kap. 3.6.5 übernommen.</p>	

	HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 15
5.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 23.11.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Fortsetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG • Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme sowie den Planauszug der Erdgasnetzdocumentation. Aus diesen Unterlagen entnehmen Sie bitte Berührungs-/Kreuzungspunkte Ihres Vorhabens mit den technischen Anlagen der Erdgasversorgung der Stadtwerke Rostock AG sowie die Ergänzungen zur Anweisung zum Schutz von Versorgungsanlagen. Gegen die vorgelegte Form der Bebauungsplanung besteht seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG kein Einwand. • Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG • Stadtbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock • Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock Bei unvorhergesehenen Situationen (z.B. Kabelbeschädigungen) informieren Sie bitte unverzüglich unseren zuständigen Mitarbeiter Herrn Mülbradt unter Telefon 0381 805 - 1912. • Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock • Kraftwerksanlagen der Stadtwerke Rostock AG 		<p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt zur Kenntnis, dass gegen die vorgelegte Form des Bebauungsplans seitens der Hauptabteilung Gas der SWR AG kein Einwand besteht.</p>	





**HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Seite 16


6.	WWAV/Nordwasser GmbH	Schreiben vom 18.11.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Unsere Stellungnahmen vom 26.06.2019 und 04.07.2019 wurden im vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Wir haben keine weiteren Anregungen, Einwände oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen, Einwände oder Bedenken vorgetragen werden.</p>	


	HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 17
7.	WBV Untere Warnow-Küste	Schreiben vom 06.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>die Hinweise des WBV wurden in der uns vorliegenden Begründung berücksichtigt.</p> <p>Die weitere Planung ist mit dem WBV abzustimmen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen, Einwände oder Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Die weitere Planung wird mit dem WBV abgestimmt.</p>	


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 18
8.	BUND	Schreiben vom 10.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>im Namen des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme hiermit im Folgenden Stellung.</p> <p>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>5.9 bitte ergänzen: „<u>Der Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln</u>, Düngung, Einsaaten, Bodenbearbeitung oder Umbrüche sind auf dieser Fläche unzulässig.“</p> <p>6.3 Die blühreiche Gräser-/Kräutermischung ist unbedingt aus dem Fachhandel zu beziehen! Nur so kann gewährleistet werden, dass das Saatgut regional und damit ökosystemdienlich ist. Bezug z.B. unter <u>Saaten-Zeller (saaten-zeller.de)</u> oder <u>Rieger-Hofmann (rieger-hofmann.de)</u>.</p> <p>9. Örtliche Bauvorschriften</p> <p>Mit der Klimaschutznovelle des BauGB 2011 ist klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung) können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden, und zwar in Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten^{1,2}. (<u>siehe Muster-Festsetzung von PV-Anlagen, Niedersächs. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 3/2021</u>).</p> <p>Die Solarfestsetzung kann mit dem Ziel „Klimaschutz“ in der Bauleitplanung nach §1 Abs. 5 BauGB oder speziell in Rostock z.B. durch den Bürgerschaftsbeschluss zur Klimaneutralität oder den Masterplan 100% Klimaschutz begründet werden.</p>		<p>zu 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 5.9 dahingehend ergänzt, dass auch der Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln ausgeschlossen wird.</p> <p>In die Festsetzung 6.3 wird das Wort <i>Regiosaatgut</i> aufgenommen. Für eine Festsetzung von Produkten bestimmter Hersteller fehlt die gesetzliche Grundlage.</p> <p>zu 9. Örtliche Bauvorschriften Der Anregung, die Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf einem Teil der Dachflächen verpflichtend festzusetzen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat geprüft, ob eine Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte in den zu errichtenden baulichen Anlagen im Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 festgesetzt werden soll.</p> <p>Das geltende Energiefachrecht legt für die Errichtung von baulichen Anlagen, in denen Raumwärme benötigt wird, hohe Standards bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien fest. So sind die Anforderungen des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) zu berücksichtigen. In § 1 (1) GEG heißt es: <i>Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.</i></p> <p>Eine Festsetzung, die die Nutzung solarer Strahlungsenergie exklusiv festlegt, schränkt die Möglichkeiten der Nutzung anderweitiger Arten erneuerbarer Energien ein.</p> <p>§ 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB ist keine „Solarfestsetzung“, sondern die gesetzliche Grundlage, um verbindlich festzulegen, dass bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.</p>	


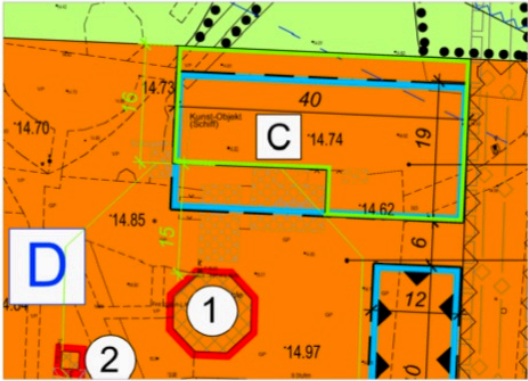

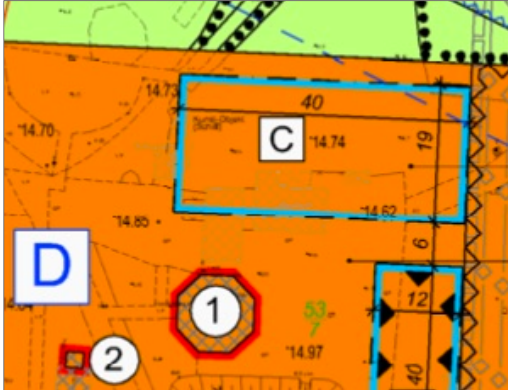

	HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 19
8.	BUND	Schreiben vom 10.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Fortsetzung:</p> <p>Das oben formulierte Beispiel einer textlichen Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik, kann für das vorliegende Vorhaben entsprechend angepasst werden:</p> <p>Bitte ergänzen: „Auf den Neu- und Anbauten dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.“</p> <p>Sich bzgl. der Neubauten mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen, erachten wir als nicht notwendig. Das sollte sich rein auf die denkmalgeschützten Bestandsgebäude beschränken. Selbst dort kann das verträglich realisiert werden, z.B. über Indach-Solaranlagen.</p> <p>Bitte streichen und ergänzen: „Eine eventuelle Die Installation von Photovoltaik-Anlagen oder Anlagen der Solarthermie auf den Dächern der Bestandsgebäude oder der neuen Gebäude ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.“</p>		<p>Mit dem Instrumentarium der Bauleitplanung können verpflichtende Vorgaben zu Art der zu verwendenden Baustoffe oder Art der einzusetzenden Energie, die für den Gebäudebetrieb notwendig ist, nicht gemacht werden. Festsetzungen dieser Art sind von § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB nicht gedeckt. Damit fehlt die rechtliche Grundlage, die Nutzung von solarer Strahlungsenergie verbindlich festzusetzen.</p> <p>Festsetzungen zur verbindlichen Nutzung von erneuerbaren Energien müssen auch anderweitige relevante Belange, wie im vorliegenden Fall den Denkmalschutz berücksichtigen. Der Anregung, für Neubauten auf eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu verzichten, kann nicht gefolgt werden. Der Denkmalschutz ist ein öffentlicher Belang, der in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Die Belange des Denkmalschutzes betreffen das gesamte Ensemble des Mühlenhofs. Alle Baumaßnahmen sowohl im Bestand als auch im Neubau sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen weist in seiner Stellungnahme vom 15.12.2021 darauf hin, dass auch artenschutzrechtliche Betroffenheiten nicht ausgeschlossen sind und dementsprechend die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.</p>	

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 20
8.	BUND	Schreiben vom 10.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Fortsetzung:</p> <p>Des Weiteren sollte von BauGB § 9 16. c) und d) Gebrauch gemacht und für Neubauten sowie Nebenanlagen mit Flachdach eine Dachbegrünung (in Kombination mit Solaranlagen) festgesetzt werden. Neben bauphysikalischen und klimatischen Vorteilen erhöht eine Dachbegrünung den Leistungsgrad von Solaranlagen. Der Wirkungsgrad sinkt bei jedem Grad Erwärmung über 25°C um 0,5%¹. Begrünte Dächer erwärmen sich auf max. 35°C, nicht begrünte dagegen auf bis zu 80°C.</p> <p>Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollten luft- und wasserdurchlässig sowie in den Fugen begrünt sein³. Neben dem Lärmschutzwall sollte alle weiteren Grünflächen zu Blühwiesen entwickelt werden. Blühwiesen mit regionalen Arten dienen ebenso dem Hochwasserschutz, Klimaschutz und Artenschutz; der Erholungsfunktion sowie der Schaden(kosten)vermeidung durch Extremwetter, Hitze und Artenschwund. Je höher die Wiese stehen darf, desto größere Mengen an CO₂, Schadstoffen, Feinstäuben und (Niederschlags-)Wasser kann diese aufnehmen und binden.</p> <p>Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung könnte die Installation von E-Ladesäulen das Konzept der Solarstromproduktion vor Ort ergänzen. Damit diese gebaut werden können, sollten „E-Ladesäulen“ direkt in den B-Plan aufgenommen werden, um nicht planungsrechtlich als „Tankstellen“ gewertet und damit ausgeschlossen zu sein.</p>		<p>Der Anregung, für Neubauten sowie Nebenanlagen mit Flachdach eine Dachbegrünung festzusetzen, wird nicht gefolgt. Der Einsatz von Dachbegrünung steht den künftigen Bauherren frei, soll aber nicht zwingend festgesetzt werden. Auch hier sind zunächst Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Außerdem kann eine Pflicht zu Dachbegrünung zu einem schwer abzuschätzenden Aufwand für die Bauherren führen, welcher u.U. in keinem Verhältnis zum positiven Effekt der klimatischen Vorteile steht.</p> <p>Die Anregung, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung luft- und wasserdurchlässig sowie in den Fugen begrünt herzustellen, wird in die Begründung aufgenommen. Eine diesbezügliche Festsetzung wird nicht Bestandteil der Satzung. Die tatsächliche Ausführung des Belags der Verkehrsflächen hängt u.a. von der zu erwartenden Belastung ab.</p> <p>Der Anregung, alle Grünflächen zu Blühwiesen zu entwickeln, kann nicht gefolgt werden. Die positiven Effekte auf Klima- und Artenschutz werden nicht in Frage gestellt, aber eine diesbezügliche flächendeckende Festsetzung greift zu stark in den Handlungsspielraum des Eigentümers ein. Dem künftigen Bauherrn steht es frei, Blühwiesen zu entwickeln. Es bedarf aber auch der Möglichkeit, die festgesetzten Grünflächen z.B. im Zusammenhang mit dem Gastronomiebetrieb als Aufenthaltsbereiche oder für Spiel und Spaß zu nutzen. Verbindlich festgesetzte flächendeckende Blühwiesen würden dem entgegenstehen.</p> <p>Im Laufe des Verfahrens wurden die Baugebiets- und Verkehrsflächen reduziert, um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft möglichst gering zu halten. Die Baugebietsflächen wurden gegenüber dem Vorentwurf um ca. 1.400 m², die Verkehrsfläche um ca. 350 m² zugunsten von Grünfläche reduziert. Die festgesetzte Grundflächenzahl für die beiden sonstigen Sondergebiete bleibt mit 0,6 und 0,7 unter dem Orientierungswert von 0,8 gemäß § 17 Abs.1 BauNVO. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist ausgeschlossen.</p> <p>Das Aufstellen von E-Ladesäulen für Elektroautos von Gästen und Beschäftigten der Einrichtungen und Unternehmen innerhalb des Plangeltungsbereichs ist keine <i>Tankstelle</i> im eigentlichen Sinn. Die Aufstellung der Ladesäulen ist sowohl auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als auch innerhalb der Baugebiete zulässig.</p>	

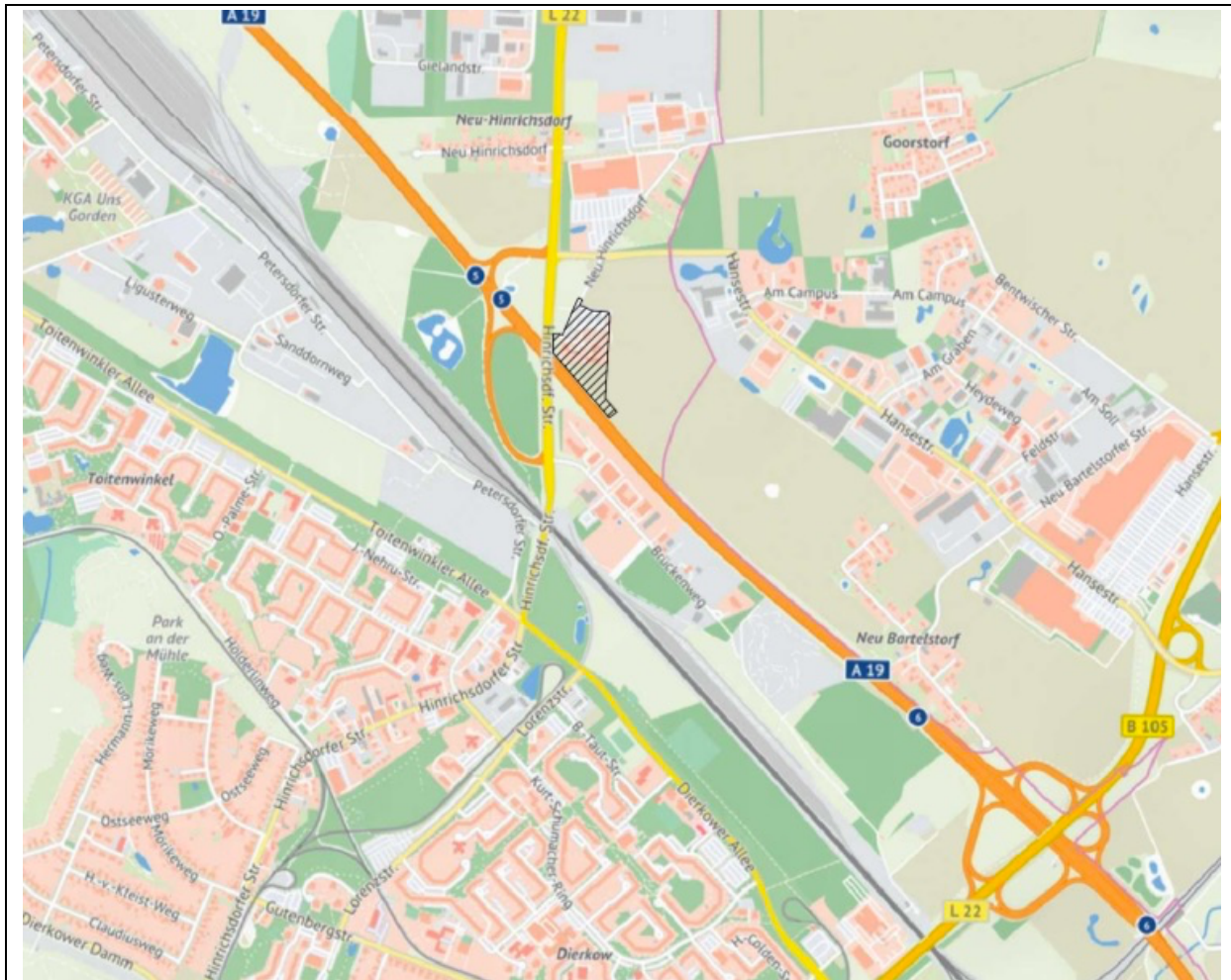
	HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNG- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 21
8.	BUND	Schreiben vom 10.12.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Fortsetzung:</p> <p>Hinsichtlich des notwendigen Erreichens der Klimaneutralität bis 2035, müssen v.a. Bauvorhaben, als der ressourcen- und energieintensivste Bereich, auf ihre Klimawirkung hin überprüft und angepasst werden. Bauen nach Standard reicht da nicht aus.</p> <p>Für das vorliegende Vorhaben sollte Folgendes, z.B. über die Gestaltungsfestsetzung, im B-Plan oder einen städtebaulichen Vertrag vorgegeben werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energiestandard über das gesetzliche Mindestmaß (GEG) hinaus - Verwendung anteilig von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Holz) - keine Verwendung von Baustoffen aus Styropor u.a. umweltproblematischen Baustoffen <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen und Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>		<p>Wie bereits zuvor erläutert können mit dem Instrumentarium der Bauleitplanung verpflichtende Vorgaben zu Art der zu verwendenden Baustoffe oder Art der einzusetzenden Energie, die für den Gebäudebetrieb notwendig ist, nicht gemacht werden.</p> <p>Es ist richtig, dass der Bausektor ein sehr ressourcen- und energieintensiver Bereich ist. Deshalb sind die Anforderungen des Gebäude-Energie-Gesetzes bereits sehr hoch.</p> <p>Im vorliegenden Fall hält die Hanse- und Universitätsstadt Rostock Vereinbarungen, die über das Gebäude-Energie-Gesetz hinausgehen, für nicht angemessen wird mit dem Investor keinen diesbezüglichen städtebaulichen Vertrag abschließen.</p>	

	HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 22
Ö 1	Beteiligung der Öffentlichkeit während der Offenlage Einwendung vom 09.12.2021		
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Sehr geehrte ,</p> <p>bei der Durchsicht der Unterlagen zum Entwurf des B Plan Nr. 16.SO.197, im Internet, kann ich, keine Berücksichtigung , des von der 50 Hertz Transmission GmbH, empfohlenen Abstand, von 160 m zwischen der 380 kV Höchstspannungsfreileitung zur Wohnnutzung erkennen. Sie schreiben, die Hinweise werden berücksichtigt, siehe anbei Fotokopie.</p>		<p>Der von 50Hertz Transmission GmbH empfohlene Abstand zwischen der 380 kV-Freileitung und Wohnbebauung beruht auf Lärmemissionen während des Leitungsbetriebs.</p> <p>Geräuschemissionen von Höchstspannungsleitungen werden durch das Auftreten von Koronaentladungen (sog. Koronageräusche) verursacht. Eine Hauptursache ist die Benetzung der Leiterseile mit Wasser, z.B. durch Regen oder Schnee. Bei starkem Niederschlag sind folglich die Koronageräusche lauter als bei geringem Niederschlag, Nebel, Raureif oder ähnlichen Witterungsbedingungen.</p> <p>Die Ausbreitung von Geräuschen wird neben anderen Faktoren auch von vorherrschenden Witterungsbedingungen beeinflusst. Zur Vergleichbarkeit von Messungen bzw. Berechnungen sind in rechtsverbindlichen Vorschriften (DIN ISO 9613-2, DIN 45645-1, VDI 2417) daher einheitliche Witterungsbedingungen, die sog. Mitwindwetterlage (10°C, 70% Luftfeuchte, 1-3 m/s Mitwind) als Standard festgelegt.</p> <p>Bei vorschriftenkonformen Witterungsbedingungen verursachen Höchstspannungsleitungen nur geringe, i.d.R. irrelevante Geräuschpegel, die bei der Beschreibung der Geräuschsituation im Schallgutachten vernachlässigt werden können. Bei besonderen Wetterlagen sind erfahrungsgemäß höhere Beurteilungspegel feststellbar als rechnerisch bestimmt. In dem vorliegenden</p> <p>In einer <i>Geräuschprognose zu Schallemissionen und – Immissionen für den geplanten Neubau und Betrieb der 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Pkt. Metternich - Niederstedem, Bl. 4225 Abschnitt: Pkt. Pillig - UA Wengerohr vom 01.03.2019</i> wurden neben dem Regelfall, welcher die meteorologische Situation im Hinblick auf die Kriterien für Immissionsmessungen nach TA Lärm Anhang 3.3.7. i.V.m. der DIN 45645-1 abbildet, auch Sonderfälle mit leichtem Niederschlag (1) und starkem Schneefall (2) untersucht. An einem Immissionsort mit einem vergleichbaren Abstand wie im Plangebiet „Küstenmühle“ wurden für den Regelfall ein Immissionsanteil (nur der von der Höchstspannungsleitung verursachte Geräuschpegel) von 17,8 dB(A) ermittelt. Für die Sonderfälle 1 und 2 ergaben sich Immissionsanteile von 36,6 dB(A) und 38,9 dB(A). In allen untersuchten Fällen unterschreiten die Immissionsanteile den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm um mehr als 6 dB(A) und können somit für die geplante Bebauung im Plangebiet „Küstenmühle“ als irrelevante Geräuscheinwirkungen beurteilt werden.</p>	

	HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 23
Ö 1	Beteiligung der Öffentlichkeit während der Offenlage Einwendung vom 09.12.2021		
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p><u>Fortsetzung:</u></p> <p>Laut Planzeichnung A, reicht das Baufeld 2SO/GK, Sonstiges Sondergebiet "Gastronomie Küstenmühle", in die Nähe des Freileitungsbereich (50m) und das Baufeld 1 GEe/ Eingeschränktes Gewerbegebiet, in den Freileitungsschutzbereich(35m).</p> <p>Über eine Rückmeldung würde ich mich freuen.</p>		<p>Im Freileitungsschutzstreifen (35,50 m beidseitig der Trassenachse) besteht ein <u>beschränktes</u> Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte. In Teil B der Satzung gibt es den Hinweis B, der die Beschränkungen im Freileitungsschutzstreifen nennt und darauf verweist, dass die Zustimmung des Leitungsbetreibers einzuholen ist.</p> <p>In Räumen, in denen sich Menschen regelmäßig über einen längeren Zeitraum aufhalten, sind die Grenzwerte der 26. BImSchV (26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) einzuhalten. In der textl. Festsetzung Nr. 8.6 ist geregelt, dass diese Räume entweder einen waagerechten Abstand von mind. 20 m zum ruhenden äußeren Leiterseil der Hochspannungsanlage haben oder gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV in den Aufenthaltsbereichen eingehalten werden.</p> <p>Die Formulierungen von Festsetzung und Hinweis wurden mit der 50Hertz Transmission GmbH abgestimmt.</p>	

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 SONDERGEBIET „KÜSTENMÜHLE“ ABWÄGUNG- UND SATZUNGSBESCHLUSS		Seite 24
Ö 2	Beteiligung der Öffentlichkeit während der Offenlage Einwendung vom 03.12.2021		
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Sehr geehrte ,</p> <p>der Erhalt des mit einer weichen Dacheindeckung versehenen denkmalgeschützten Mühlengebäudes (Verkleidung mit Holzschindeln) bedingt eine Nutzungseinschränkung des derzeit geplanten nördlichen Baufensters. Gemäß Landesbauverordnung M/V § 32 Abs.2, Nr.2 ist festgeschrieben, dass Bedachungen die nicht gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sind und somit keine harte Bedachung aufweisen, von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 15 m aufweisen müssen.</p> <p>Auf Grund dieser Einschränkung ist das Baufenster nicht nutzbar wie vorgesehen. Wir bitten um Verschiebung des Baufeldes in nördliche Richtung.</p> <p>Anlage: Abbildung 1</p>  <p> mögliches Baufenster unter Berücksichtigung des Mindestabstands von 15 m zur Mühle mit Holzschindeln (keine harte Bedachung, siehe § 32 Abs. 2 Nr. 2 LBauO M-V)</p>		<p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock akzeptiert den Einwand und verschiebt die Baugrenze des Baufensters C so weit nach Norden, dass der gemäß § 32 Abs.2 Nr.2 LBauO M-V erforderliche Abstand zum denkmalgeschützten Mühlengebäude mit weicher Dachdeckung eingehalten wird und das Baufenster C uneingeschränkt nutzbar ist. Die Fläche des Baufenster bleibt in etwa gleich.</p> <p>Entwurfssfassung vom 19.07.2021:  geänderte Fassung nach Abwägung: </p>	

2022/BV/3110



Lage des Plangebiets ohne Maßstab

© Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY 4.0)

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 16.SO.197
Sondergebiet „Küstenmühle“

Begründung mit Umweltbericht

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

INHALT

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen	5
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.3	Angaben zum Bestand	7
	2.3.1 Historischer Abriss	7
	2.3.2 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	8
	2.3.3 Nutzung und Bebauung	8
	2.3.4 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
	2.3.5 Eigentumsverhältnisse	10
	2.3.6 Autobahn BAB A19	10
3	PLANUNGSINHALTE	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
	3.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	11
	3.1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	12
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	13
3.3	Maß der baulichen Nutzung	13
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
3.5	Verkehrerschließung	16
	3.5.1 Verkehrsanbindung	16
	3.5.2 Ruhender Verkehr	17
	3.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	17
3.6	Technische Infrastruktur	17
	3.6.1 Trinkwasserversorgung	17
	3.6.2 Löschwasser	18
	3.6.3 Schmutzwasserableitung	18
	3.6.4 Niederschlagswasserableitung	18
	3.6.5 Elektroenergieversorgung	21
	3.6.6 Erdgasversorgung	21
	3.6.7 Fernwärme	21
	3.6.8 Erneuerbare Energien	21
	3.6.9 Anlagen der Telekommunikation	22
	3.6.10 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	22
3.7	Flächen für die Landwirtschaft	22
3.8	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	22
	3.8.1 Lärmschutz	22
	3.8.2 Elektrische und magnetische Felder	29
3.9	Denkmalschutz	30
3.10	Grünordnung	31
	3.10.1 Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote	31
	3.10.2 Artenschutz	32
	3.10.3 Anpflanzgebot und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	35
	3.10.4 Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs	36
3.11	Übernahme von Rechtsvorschriften	37
	3.11.1 Schutzstreifen	37
4	UMWELTBERICHT	38
4.1	Einleitung	38
	4.1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen	38

4.1.2	Beschreibung des Plangebietes	38
4.1.3	Schwerpunkte des Umweltberichts	39
4.1.4	Beschreibung der Festsetzungen im Bebauungsplan	40
4.1.5	Naturräumliche Einordnung	41
4.1.6	Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	41
4.1.7	Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	41
4.1.8	Abgrenzung des Untersuchungsraumes und des -umfangs	44
4.2	Schutzgutbezogene Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	45
4.2.1	Bewertungsmethodik	45
4.2.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung und menschliche Gesundheit	51
4.2.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	58
4.2.4	Schutzgut Fläche	72
4.2.5	Schutzgut Boden	73
4.2.6	Schutzgut Wasser	78
4.2.7	Schutzgut Klima	79
4.2.8	Schutzgut Luft	82
4.2.9	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	85
4.2.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	86
4.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	89
4.2.12	Bau- und Betriebsbedingte Auswirkungen	89
4.3	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich	90
4.3.1	Biototypen und Biotopfunktionen	90
4.3.2	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	94
4.3.3	Gegenüberstellung von Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen	95
4.3.4	Maßnahmenblätter	96
4.4	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe	100
4.4.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	100
4.4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	100
4.5	Zusätzliche Angaben	100
4.5.1	Verwendete technische Verfahren der Umweltprüfung	100
4.5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	100
4.5.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	101
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung	101
5	FLÄCHENBILANZ	106
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	107
6.1	Kosten und Finanzierung	107
7	QUELLENANGABEN	107
7.1	Literatur	107
7.2	Gesetze und Verordnungen	108
7.3	Internetquellen	109

ANLAGEN

Anlage 1	Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzung für Baumfällungen
Anlage 2	Umweltbericht -Biotop- und Nutzungstypen- Karte 1 (Umwelt & Planung, 06/2021)
Anlage 3	Umweltbericht -Bestand und Planung- Karte 2 (Umwelt & Planung, 06/2021)

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der historische, denkmalgeschützte Mühlenhof in Neu-Hinrichsdorf wird seit 2009 zum Betrieb von Einrichtungen genutzt, die als Hauptzweck die Integration behinderter und benachteiligter Menschen verfolgen. Die spezifischen Standortgegebenheiten, insbesondere die abgeschirmte Lage des Standortes, ist zum Betrieb einer integrativen Einrichtung sehr gut geeignet. Bislang wurden eine biologische Gärtnerei, eine Tischlerei, eine gastronomische Einrichtung mit eigener Küche als integrative Einrichtungen sowie ein Wohnheim für behinderte Menschen, die Tätigkeiten am Standort nachgehen, errichtet.

Das Gelände liegt im Außenbereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die Wohnnutzung ist auf Grund des landwirtschaftlichen Betriebs des jetzigen Eigentümers privilegiert und damit zulässig. Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorgenannten Nutzungen nach dem geplanten Eigentümerwechsel bauplanungsrechtlich zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.SO.197 verfolgt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock folgende Ziele:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes, um die Nutzungen Gastronomie, Werkstätten und Wohnen für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf zu kombinieren
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes
- Festsetzung von Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für den ruhenden Verkehr

Mit der Herstellung von Baurecht für gewerbliche und gastronomische Nutzungen sowie für Wohnnutzung mit Fokus auf integrativer Arbeit, soll die Grundlage für einen wirtschaftlichen Betrieb des denkmalgeschützten Gebäudeensembles geschaffen werden.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16.SO.197 „Küstenmühle“ liegt im Ortsteil Neu-Hinrichsdorf im Nordosten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Süden von der Bundesautobahn BAB A19.
- im Westen und Nordwesten von der Hinrichsdorfer Straße und Brachfläche,
- im Norden und Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 52/2; 53/7; 55/83; 55/84; 56/20; 56/21 und 48/1 sowie das Flurstück 53/4. Alle genannten Flurstücke liegen in Flur 1 im Flurbezirk VI.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3,7 ha.

Im Plangebiet befindet sich der historische, denkmalgeschützte Mühlenhof in Neu-Hinrichsdorf. Auf dem Gelände befinden sich integrative Einrichtungen, wie z.B. eine gastronomische Einrichtung mit eigener Küche, eine biologische Gärtnerei, eine Tischlerei, sowie Wohnunterkünfte für behinderte Menschen, die Tätigkeiten am Standort nachgehen.

1.3 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 29. September 2021 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist im Städtischen Anzeiger vom 23. Oktober 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 Satz 1 BauGB wurden auch Detaillierungsgrad und Umfang der Untersuchungen zur Umweltprüfung abgestimmt (Scoping). Nach §63 Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 30 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221), 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.

Der Landesjagdverband M-V e.V., Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e.V und die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. wurden dabei nicht angeschrieben, da ihre Aufgabenbereiche nicht berührt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 17.12.2019. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden ausgewertet, die Anregungen und Hinweise in den Entwurf eingearbeitet. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.11.2021 bis zum 10.12.2021 statt. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden die Behörden gemäß §4 Abs.2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf der Begründung gebeten.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind insbesondere:

– **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147) geändert worden ist.

Verordnungen zum BauGB:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802);
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **wirksamer Flächennutzungsplan** der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- **Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016)

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird im *Landesraumentwicklungsprogramm* vom 27.05.2016 neben Schwerin, Neubrandenburg und Stralsund/Greifswald als Oberzentrum genannt. Oberzentren sollen neben Einrichtungen der Grundversorgung für die Bevölkerung ihrer Nah- und Oberbereiche auch bedarfsgerecht Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten (LEP G 3.2(2)). Neben Hochschulen, Forschungseinrichtungen, großen Krankenhäusern und einer umfassenden fachärztlichen Versorgung zählen dazu auch spezielle soziale Einrichtungen.

Auszug aus der Begründung zu Abschnitt 3.2 - Zentrale Orte - des LEP 2016:

Das Zentrale-Orte-System ist ein wichtiges Instrument der Raumordnung zur Umsetzung des Grundsatzes der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Angepasst an die spezifischen räumlichen Strukturen des Landes bilden die Zentralen Orte die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden. Auch wenn Zentrale Orte ausschließlich für öffentliche Träger von Einrichtungen der Daseinsvorsorge eine unmittelbare Bindungswirkung entfalten, sind sie für private Träger derartiger Einrichtungen als Standort attraktiv, weil Mobilitätsangebote stark auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden und so deren Erreichbarkeit sicherstellen (...).

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das *Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock* (RREP MM/R) vom 22. August 2011 (GVOBl. M-V S. 938). Das *Regionale Raumentwicklungsprogramm* konkretisiert die Festlegungen des *Landesraumentwicklungsprogramms* (LEP M-V) unter Berücksichtigung der regionalen Erfordernisse und Potenziale. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist mit der größten Bevölkerungs- und Wirtschaftsdichte im Bundesland wirtschaftlicher, wissenschaftlicher und kultureller Kern der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock, deren Impulse auf Mecklenburg-Vorpommern ausstrahlen. In Programmsatz 3.2.1 (5) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern wird Rostock als *Oberzentrum* festgelegt.

In Kapitel 6.3 des RREP MM/R wird hinsichtlich der sozialen Infrastruktur folgender Grundsatz (G) formuliert:

- G (7)** *In der Planungsregion soll die Arbeit in der Kinder- und Jugendhilfe in den verschiedenen Aufgabenfeldern durch eine verstärkte Zusammenarbeit der Einrichtungen, Standorte sowie Leistungsträger und -trägerinnen zukunftsfähig gestaltet werden.*

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Folgende Darstellungen gibt es für das Plangebiet des Bebauungsplanes 16.SO.197

- gewerbliche Baufläche (GE 16.2)

Im Verfahren ist zu prüfen, inwiefern die vorgesehene bauliche Nutzung, die von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich macht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Grund des großen Maßstabs im Flächennutzungsplan Nutzungen, deren Flächen kleiner als 1 ha sind, nicht dargestellt werden können. Die Hanse- und Universitätsstadt arbeitet zur Zeit an der Neufassung des Flächennutzungsplans.

Landschaftsplan

Die von der Bürgerschaft am 14.05.2014 beschlossene erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dient als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Stadtgebiet. Die erste Aktualisierung des Landschaftsplans (Bearbeitungsstand: Text 2013, Kartenteil Entwicklungskonzeption 2013) ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und umfasst einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren.

Im Landschaftsplan ist für das Plangebiet dem wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend ebenfalls Gewerbefläche und östlich daran angrenzend Ackerfläche dargestellt.

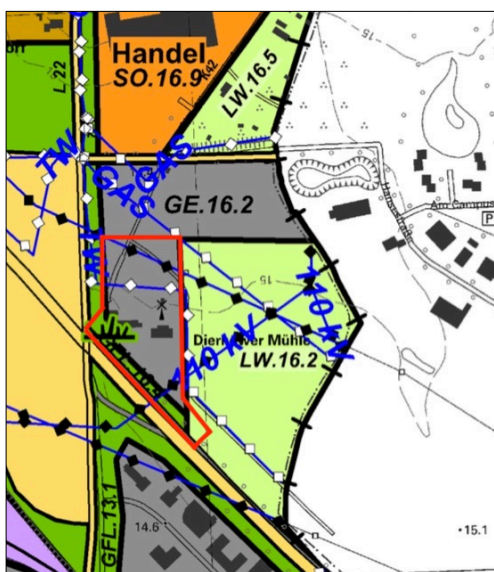


Abb.1
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock (ohne Maßstab) mit rot umrandetem Planbereich



Abb.2
Ausschnitt aus dem aktuellen Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (ohne Maßstab) mit rot umrandetem Planbereich

2.3 Angaben zum Bestand

2.3.1 Historischer Abriss

Die heutige Küstenmühle mit drehbarem Mühlenkopf wurde um 1850 erbaut. Gemahlen wurde das Getreide der umliegenden Bauernhöfe. An die Windmühle selbst war eine Landwirtschaft von ca. 15 ha angeschlossen. Im heutigen Restaurant - ehemals Speicher - befanden sich Behälter für das fertige Mehl.

1937 erhielt die Windmühle einen Elektromotor, der den Antrieb auch bei ungünstigen Windverhältnissen gewährleistete. Das in diesem Zusammenhang erbaute Traföhäuschen neben der Windmühle steht heute ebenso wie die Windmühle, der ehemalige Speicher, die Wirtschaftsgebäude und das Müllerwohnhaus unter Denkmalschutz.

Die Mühle wurde 1955 enteignet, verstaatlicht und der Damm-Mühle Rostock am Mühlendamm angegliedert. In den 1960er Jahren erfolgte die komplette Erneuerung der Maschinenanlage inklusive Einbaus von Reinigungsmaschinen für das Getreide, 6 Doppel-Walzenstühlen zum Zerkleinern und 2 Plansichtern zum Sieben. Die Verarbeitungskapazität stieg auf 20 t Getreide in 24 Stunden. Der Betrieb fand im 3-Schicht-System statt.

Nach der politischen Wende wurde 1992 der Mühlbetrieb eingestellt. Die 1955 enteignete Familie konnte die Rückübertragung der Liegenschaft erwirken und verkaufte sie an den jetzigen

Eigentümer. Dieser plante, an dem Standort einen öffentlichen Erlebnishof aufzubauen. Im Jahr 2002 wurde eine Baugenehmigung zum Umbau der vorhandenen Gebäude erteilt. Vorgesehen waren die Einrichtung von Verkaufsausstellung und -kiosk, WC-Anlage, Aufenthalts- und Umkleieräumen.

Der Plan, einen Erlebnishof aufzubauen, wurde verworfen und das Gelände verpachtet. Im Jahr 2006 hat der damalige Pächter „Ohne Barrieren“ e.V. einen Bauantrag für den Einbau zweier Wohnungen gestellt. Die Wohnungen waren für die Unterbringung von Mitarbeitern des landwirtschaftlichen Betriebes gedacht. Ziel war es, Menschen, die auf Grund von körperlichen oder geistigen Einschränkungen auf Unterstützung angewiesen sind, durch integrative Arbeit im landwirtschaftlichen Betrieb zu fördern.

Seit 2009 wird der denkmalgeschützte historische Mühlenhof Neu-Hinrichsdorf zum Betrieb von Einrichtungen genutzt, die als Hauptzweck die Integration behinderter und benachteiligter Menschen in unserer Gesellschaft haben. Der Schwerpunkt der Beschäftigung liegt dabei nicht im landwirtschaftlichen Bereich.

2.3.2 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet nördlich der Bundesautobahn BAB A19 und östlich der Hinrichsdorfer Straße liegt im Außenbereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Im Plangebiet befindet sich das historische Gebäudeensemble des Mühlenhofs Neu-Hinrichsdorf mit Windmühle und Trafohäuschen, Speicher, Müllerwohnhaus und Wirtschaftsgebäuden des ehemaligen Mühlenhofs. Der Mühlenhof steht unter Denkmalschutz.

Die Freiflächen um die Bestandsgebäude sind teilweise befestigt. Die Hofbereiche zwischen den Gebäuden weisen historisches Kopfsteinpflaster auf, das für das charakteristische Erscheinungsbild des Mühlenhofs wichtig und deshalb zu erhalten ist.

In der Nähe der Mühle befinden sich kleine Tiergehege. An den Wintergarten des Restaurants im ehemaligen Speicher schließt sich nach Westen ein großzügiger Außenbereich für die Nutzung im Sommer an.

Im nördlichen Teil des Plangebiets gibt es eine große Parkplatzfläche, die teilweise befestigt ist. Die übrigen Flächen sind unbefestigte Frei- bzw. Brachflächen. Im Süden des Plangebiets befindet sich ein großes Gewächshaus.

Das Gelände steigt von Norden nach Süden um ca. 3 m an. Im Süden verläuft entlang der Autobahn ein etwa 2 m hoher Wall.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm ausgehend von der Autobahn BAB A19 und der Hinrichsdorfer Straße stark beeinträchtigt. Gemäß Lärmaktionsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist der Standort ein Lärmbrennpunkt, d.h. die Belastung durch Verkehrslärm ist besonders hoch. In der Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr vom 25.06.2019 wird klargestellt, dass gegen den Baulastträger der BAB A19 keine Ansprüche auf Grund der Lärmbelastung durch den Verkehr geltend gemacht werden können.

2.3.3 Nutzung und Bebauung

Im ehemaligen Müllerwohnhaus und dem benachbarten Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 53/7 sind Menschen untergebracht, die eine Bedürftigkeit nach Hilfe im Sinne des SGB IIX und XII haben. Hierbei handelt es sich um unbegleitete minderjährige Flüchtlinge sowie volljährige inländische Mitmenschen. Die konzeptionelle Ausrichtung der Unterbringung erfolgte mit Genehmigung des Sozialamtes der Hansestadt Rostock sowie des Kommunalen Sozialverbandes M-V und in Kombination mit Tätigkeiten der Bewohner am Standort. Die jungen Menschen besuchen je nach Alter umliegende Schulen bzw. Berufsschulen oder arbeiten in der standorteigenen Bio-Gärtnerei bzw. Tischlerei.

Das Amt für Schule und Sport der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt in seiner Stellungnahme vom 20.06.2019 fest, dass die vorhandenen Angebote zur Beschulung für derzeit 10 Schulpflichtige im Objekt Küstenmühle ausreichend vorhanden sind. Aussagen zu möglicher Beschulung eines zusätzlichen Schülersaufkommens bei Erweiterung der Platzkapazitäten der Küstenmühle ist erst bei Konkretisierung entsprechender Angaben möglich.

Das Restaurant der Küstenmühle im ehemaligen Speicher bietet einen preiswerten Mittagstisch in anspruchsvoll gestaltetem Ambiente und am Sonntag einen ausgiebigen Brunch. Der

große Saal der Küstenmühle kann für Seminar- und Vertragsveranstaltungen, Empfänge und auch private Feiern gemietet werden.

Ein Altlastenverdacht ist aus ehemaligen und jetzigen Nutzungen nicht bekannt. Die Belastung mit alten Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Vor jeglicher Bautätigkeit ist eine genaue Untersuchung vorzunehmen.

2.3.4 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die geplante Nutzung zur Unterbringung und Unterstützung von Menschen, die eine Bedürftigkeit nach Hilfe im Sinne des SGB IIX und XII haben, ist Teil der sozialen Infrastruktur in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Ein zusätzlicher Bedarf an die soziale Infrastruktur im Plangebiet entsteht aus den geplanten Nutzungen (Gewerbe, Gastronomie etc.) nicht.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist von der Straße *Neu-Hinrichsdorf* öffentlich erschlossen und mit dem PKW gut erreichbar. Zwei Stadtbuslinien verkehren auf der Hinrichsdorfer Straße, so dass mindestens ein Stundentakt im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht und die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben ist.

Stadttechnische Infrastruktur

Die stadttechnische Erschließung der jetzigen Nutzungen ist gesichert. Alle Gebäude verfügen über Anschlüsse an das Trink- und Schmutzwassernetz, an das Strom- und Gasnetz sowie das Telekommunikationsnetz.

Die vorgesehenen Nutzungen, für die mit dem Bebauungsplan das Baurecht geschaffen wird, stellen einen Mehrbedarf hinsichtlich der stadttechnischen Infrastruktur dar. Im Verfahren ist zu prüfen, inwiefern die vorhandenen Netze den Mehrbedarf abdecken können bzw. wo ausgebaut werden muss, insbesondere auch hinsichtlich der ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser.

Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Fernwärmevorranggebiets, in dem gemäß der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowohl das Recht als auch die Pflicht zum Anschluss besteht.

Über das Plangebiet verlaufen zu berücksichtigende Hauptversorgungsleitungen.

Der Parkplatz im Norden wird von einer Hochspannungsleitung (380-kV-Rostock-Bentwisch 545/546 von Mast 8-10) überquert. Der von Bebauung freizuhalten Bereich (Freileitungsschutzstreifen) hat eine Breite von 35,5 m. Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Entsprechend dieser Dienstbarkeit dürfen u.a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Gebäude mit Aufenthaltsräumen haben zusätzlich einen so großen Abstand zur Trasse einzuhalten, dass die Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder entsprechend der Vorgaben aus dem Immissionsschutz eingehalten werden. Grundlage dafür ist die 26. BImSchV¹ zum Bundesimmissionsschutzgesetz.

Die Nordwasser GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 04.07.2019 auf die im östlichen und nördlichen Plangebiet verlaufende Haupttransportleitung DN 800 GGG, zwei Schmutzwasserdruckrohrleitungen DN 400 GFK und ein Schmutzwassersammler DN 600 Stz hin. Der 10 m breite Schutzstreifen wurde bereits in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Der Bereich des Schutzstreifens, der sich innerhalb des Baugebiets SO_{GK} und der Fläche für Landwirtschaft liegt, ist mit dem Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung (Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) gekennzeichnet.

In der Stellungnahme der Nordwasser GmbH wird auf folgende Sicherheitsbestimmungen hingewiesen:

¹ 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder)

- Planungen von Vorhaben und die Durchführung von Maßnahmen, sofern sie den Schutzstreifen der Hauptleitung rangieren, sind der Nordwasser GmbH frühzeitig anhand von detaillierten Planunterlagen zwecks Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen;
- Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen;
- Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt;
- Baustelleinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
- Dem Überfahren der Hauptleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen -wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen- zustimmen.
- Weitergehende Sicherheits- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor.
- Die Bedienbarkeit und bei Notwendigkeit die Anfahrbarkeit der vorhandenen Armaturen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.
- Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen stimmen wir innerhalb des Schutzstreifens nicht zu.
- Die Lage, die Überdeckung, der Verlauf der Anlagen und der Schutzstreifen müssen durch die Nordwasser GmbH vor Ort bestätigt werden.

2.3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 53/7 mit der vorhandenen Bebauung im Plangebiet ist in privatem Besitz. Die mittelfristige Übernahme durch den Investor ist vertraglich bereits vereinbart. Die übrigen Flurstücke im Plangebiet sind im Besitz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Pachtverträge für diese Flächen zwischen Investor und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind teilweise vorhanden bzw. in Vorbereitung.

2.3.6 Autobahn BAB A19

Die südwestlich an den Plangeltungsbereich angrenzende Autobahn BAB A19 wurde zwischen Rostock-Ost und Rostock-Krummendorf einschließlich der Anschlussstelle Nord bereits aus- bzw. neu gebaut. Grundlage war das Planfeststellungsverfahren 2007. Der Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr vom 25.06.2019 ist zu entnehmen, dass neue Ausbaumaßnahmen für diesen Abschnitt der BAB A19 nicht bekannt sind.

Anbauverbotszone

In der Stellungnahme wird unter Bezugnahme auf § 9 Abs.1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) darauf hingewiesen, dass bis zu einer Entfernung von 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten an Bundesautobahnen nicht errichtet sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht vorgenommen werden dürfen.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr vom 25.06.2019 wird unter Bezugnahme auf §§ 8 und 9 FStG² sowie §18 StVO³ darauf hingewiesen, dass Zu- und Abfahrten zur BAB A19 nicht angelegt werden dürfen. Auch eventuell vorhandene Betriebsumfahrten der Bundesautobahn dürfen nicht als Zu- und Abfahrten genutzt werden.

Weiterhin wird unter Bezugnahme auf § 11 Abs.2 FStG darauf hingewiesen, dass Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden dürfen, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

² Bundesfernstraßengesetz

³ Straßenverkehrsordnung

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Angrenzend an den bestehenden Parkplatz wird das Baugebiet 1 (GEe) als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben mit folgenden allgemein zulässigen Nutzungen (§ 8 (2) BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. (3) können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

In Anwendung von § 1 Abs. (5) BauNVO werden von den vorgenannten *allgemein* zulässigen Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke für das eingeschränkte Gewerbegebiet ausgeschlossen und als unzulässig festgesetzt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt dennoch gewahrt.

In Anwendung von § 1 Abs. (6) BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ferienwohnungen, die nach §13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

textliche Festsetzung:

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.
Unzulässig sind
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - Ferienwohnungen.

Geplant ist, wie in den Sonstigen Sondergebieten des Plangebiets, den Fokus auf integrative Arbeit, zu richten. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke bieten dafür kaum Möglichkeiten. Hinzu kommt, dass diese Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sonstigen Sondergebiet zu Konflikten führen können. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt auch bei Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gewahrt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist mit einer überbaubaren Grundfläche von ca. 1.235 m² relativ klein. Die Ansiedlung der gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO *ausnahmsweise* zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) im Gewerbegebiet kann dazu führen, dass der Gebietscharakter nicht gewahrt bleibt. In Anwendung von § 1 Abs. (6) BauNVO werden die vorgenannten *ausnahmsweise* zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d.h., sie sind hier nicht zulässig. Diese Nutzungen können hier städtebaulich nicht eingeordnet werden.

In der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan wurde das mögliche Konfliktpotential zwischen dem festzusetzenden Gewerbegebiet und den südlich angrenzenden

schutzbedürftigen Nutzungen in den Sondergebieten untersucht. Es kann geschlussfolgert werden, dass sich für die im festgesetzten Gewerbegebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen Einschränkungen hinsichtlich der nächtlichen Nutzungen (siehe Kapitel 3.8 Immissionschutz) auf Grund der Nähe zu Übernachtungsräumen in den Sondergebieten SO_{GK} und SO_W ergeben.

3.1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Eins der wesentlichen Ziele der Planung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes, um die Nutzungen Gastronomie, Werkstätten und Wohnen für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf zu kombinieren. Ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO kann nur festgesetzt werden, wenn es nach seiner Zweckbestimmung einen Gebietscharakter aufweist, der sich von dem jeweiligen Gebietscharakter der Baugebiete nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Die Überlegung, im Plangebiet ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festzusetzen, wurde verworfen. Die angestrebte Mischung der Nutzungen Gastronomie, Werkstätten und Wohnen für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf ließe sich zwar in einem Mischgebiet realisieren, aber die allgemein zulässige Wohnnutzung in Mischgebieten kann den beabsichtigten Fokus auf das *betreute Wohnen* nicht gewährleisten.

Die Baugebiete 2 und 3 werden deshalb gemäß § 11 BauNVO als *Sonstige Sondergebiete* festgesetzt und im Folgenden erläutert.

3.1.2.1 Sonstiges Sondergebiet „Gastronomie Küstenmühle“ (SO_{GK})

textliche Festsetzung:

- 1.2 *Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie Küstenmühle“ dient der Unterbringung gastronomischer Einrichtungen mit allen erforderlichen Nebenanlagen sowie der Einrichtung von Werkstätten, die schwerpunktmäßig integrative Beschäftigung ermöglichen.*

Zulässig sind:

- *Gastronomie*
- *Veranstaltungssaal*
- *Beherbergungsbetrieb*
- *Büronutzung*
- *Hofladen*
- *Werkstätten*
- *eine Betriebswohnung*
- *Ställe für Kleintierhaltung*

Unzulässig sind Ferienwohnungen.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen beinhaltet bereits am Standort etablierte Nutzungen, wie Gastronomie, Veranstaltungssaal, Büronutzung und Werkstätten und wird ergänzt durch die Nennung von Hofladen, Beherbergungsbetrieb, Betriebswohnung und Ställen für Kleintierhaltung. Der moderate Ausbau der baulichen Nutzungen sichert den wirtschaftlichen Betrieb der Einrichtung, ohne den das soziale Anliegen der integrativen Arbeit langfristig nicht zu sichern ist.

3.1.2.1 Sonstiges Sondergebiet „Integrative Werkstätten mit Wohnnutzung“ (SO_{IW})

textliche Festsetzung:

- 1.3 *Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Integrative Werkstätten mit Wohnnutzung“ dient der Einrichtung von Werkstätten, die schwerpunktmäßig integrative Beschäftigung ermöglichen und der Wohnnutzung für einen besonderen Personenkreis.*

Zulässig sind:

- *Werkstätten*
- *Unterkünfte zur Unterbringung von Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf (bedürftig nach SGB IIX und XII)*
- *eine Betriebswohnung*

Unzulässig sind Ferienwohnungen.

Die bereits vorhandene Wohnnutzung für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf bedarf der Modernisierung. Z.Zt. sind 8 Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 10 und 17 Jahren sowie 3 Menschen im Alter zwischen 45 und 60 Jahren dort untergebracht. Der Investor beabsichtigt, die sanitären Anlagen in einem Anbau zwischen ehemaligem Müllerwohnhaus und Wirtschaftsgebäude neu zu errichten, um die beengten Platzverhältnisse zu entschärfen und die Wohnqualität zu verbessern. Der Anbau wird auch zur Reduzierung der Lärmbelastigung durch den Straßenverkehr beitragen. Mit einem weiteren Neubau ist beabsichtigt, die Kapazitäten für die Unterbringung von Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf (bedürftig nach SGB IIX und XII) zu erweitern. Die Zulässigkeit von Werkstätten soll die Beschäftigungsmöglichkeiten der Bewohner erweitern und die Wirtschaftlichkeit des Standorts sichern.

Voraussetzung für die Wohnnutzung an diesem Standort ist die Minderung des Verkehrslärms, der von der Autobahn und der Hinrichsdorfer Straße ausgeht. Im Lärmaktionsplan (Fortschreibung 2018) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden Fahrbahnsanierungen und der grundlegende Um- und Ausbau vorgeschlagen. Wann diese Maßnahmen umgesetzt werden, ist offen. Die Schallimmissionsprognose, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 16.SO.197 erarbeitet wurde, ergab, dass ein ca. 6 m hoher Lärmschutzwall entlang der Autobahn den Verkehrslärm so weit abmindern kann, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18 005 tagsüber eingehalten und nachts nur leicht überschritten werden. Die Abschirmung des Plangebiets gegenüber Verkehrslärm durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls bzw. einer Lärmschutzwand ist unbedingte Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans. (siehe Kapitel 3.8 Immissionsschutz)

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Im südlichen Bereich wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Um dort Ställe, Gewächshäuser etc. errichten zu können, werden bauliche Anlagen, die der Landwirtschaft dienen als zulässig festgesetzt.

textliche Festsetzung:

- 4.1 *Auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen, die der Landwirtschaft dienen (Gewächshäuser, Ställe für Kleintierhaltung u.ä.), zulässig.*

3.3 Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung von § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln. Gemäß § 16 Abs.3 BauNVO sind Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen für jedes Baugebiet festzusetzen.

Damit wird nicht nur Einfluss auf die städtebauliche Ordnung genommen, sondern es lassen sich auch die Auswirkungen der Planung, wie z.B. Flächenversiegelung und Oberflächenwasserversickerung quantitativ beurteilen.

Die Grundflächenzahl wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. In § 19 Abs. 4 BauNVO ist definiert, wie die Grundfläche zu ermitteln ist.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet orientiert sich die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 an dem in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswert für *Gewerbegebiete*. Das gewährleistet die größtmögliche Flexibilität für die spätere Umsetzung.

In den beiden Sonstigen Sondergebieten sind bereits eine Reihe von Gebäuden sowie versiegelte Flächen vorhanden. Es wurden die bereits vorhandene Überbauung und Versiegelung und die mit der Planung maximal mögliche zusätzliche Überbauung im Detail ermittelt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass eine Grundflächenzahl von 0,8 -Orientierungswert für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO- nicht erreicht werden kann. Um den zu berücksichtigenden Eingriff und die zu erwartende zusätzliche Oberflächenwassermenge realistisch zu berücksichtigen wurden die Grundflächenzahlen für das Sonstige Sondergebiet SO_{GK} mit 0,7 und für das Sonstige Sondergebiet SO_{IW} mit 0,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl, wie sie in § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO als zulässig definiert ist, wird mit der textlichen Festsetzung 1.6 ausgeschlossen:

Textliche Festsetzung

1.6 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs.4Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

Die zulässige Gebäudehöhe für die neue Bebauung ist in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung als Oberkante der Gebäude in Meter über NHN festgesetzt. Die vorhandenen Geländehöhen in Meter über NHN können der Kartengrundlage entnommen werden. Zur Orientierung sind beispielhaft in den Baufenstern Höhenangaben vergrößert dargestellt.

Unter Berücksichtigung der Schallimmissionsprognose, die die Mindesthöhe des Lärmschutzwalls so festlegt, dass die Traufhöhen der Gebäude maximal so hoch sind wie die Krone des Walls und damit zulässige Aufenthalts- und Übernachtungsräume durch den Lärmschutzwall gegenüber dem Verkehrslärm abgeschirmt werden, wird die maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird in *Hinweis E* als äußerer Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut definiert. Die Traufhöhe entspricht damit der maximalen Höhe der obersten Geschossdecke. Da Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf Grund der festgesetzten Höhe der Gebäude nicht möglich sind, ist sichergestellt, dass alle Aufenthaltsräume durch den Lärmschutzwall vom Verkehrslärm abgeschirmt werden.

Die festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen in den Sonstigen Sondergebieten (SO_{GK} und SO_{IW}) haben das Grundanliegen, dass das denkmalgeschützte Gebäudeensemble nicht überragt und auch nach Umsetzung der Planung dominant bleibt. Für die neue Bebauung wird die Oberkante der Gebäude mit 23 m und die Traufhöhe mit 20,20 m über NHN festgesetzt. Es sind Gebäudehöhen von ca. 8,50 m und damit zwei Vollgeschosse realisierbar.

Für die mit einer Baulinie versehenen und unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude werden die vorhandenen First- und Traufhöhen (Stand Vermessung vom 22.05.2018) als die maximal zulässigen Höhen festgesetzt (Tabelle 1 ist Bestandteil der Planzeichnung):

Textliche Festsetzung

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Für die unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude 1-5 gelten die vorhandenen, in Tabelle 1 genannten First- und Traufhöhen (Stand Vermessung vom 22.05.2018) als maximal zulässige Höhe. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN92 (NHN)

Bei einer zulässigen Oberkante von 22 m über NHN in Abhängigkeit vom Gelände sind Gebäudehöhen von ca. 8,00-8,50 m, d.h. 2 Vollgeschosse realisierbar. Eine maximale Traufhöhe wird hier nicht festgesetzt.

Mit der festgesetzten Gebäudehöhe sind Brüstungshöhen von über 8 m über Gelände ausgeschlossen. Damit entfällt für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges die Notwendigkeit von Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr.

Das Plangebiet wird im Norden von einer Hochspannungsleitung (380 kV, Rostock-Bentwisch 545/546 von Mast 8-10) überquert. Der Übertragungsnetzbetreiber 50Hertz Transmission GmbH teilt in seiner Stellungnahme vom 21.06.2019 mit, dass beidseitig der Trassenachse in einem Abstand von 50 m ein Freileitungsbereich zu beachten ist. Innerhalb des Freileitungsbereichs befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 35,5 m beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht.

Für den Freileitungsschutzstreifen ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) im Grundbuch eingetragen. Entsprechend dieser Dienstbarkeit dürfen u.a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden.

Es wurde folgender Hinweis in den Teil B der Satzung aufgenommen:

B Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z.B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc. sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

Vor geplanten Bau- und Baumpflanzmaßnahmen im Freileitungsbereich ist der Übertragungsnetzbetreiber zu konsultieren.

Das Amt für Umwelt- und Klimaschutz stellt in seiner Stellungnahme vom 28.06.2019 fest, dass der nördliche Teil des ingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) in eine Senke mit mittlerer hydrologischer Gefährdung ragt. Das kann der Starkregenmodellierung, die im Zusammenhang mit dem Integrierten Entwässerungskonzept (INTEK) für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock erarbeitet wurde, entnommen werden.

Die angesprochene Senke erstreckt sich weit über den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans hinaus bis an die *Hinrichsdorfer Straße* im Westen, die *Straße Neu Hinrichsdorf* im Norden und die Gemarkungsgrenze im Osten. Um Überflutungsschäden in Folge von Starkniederschlägen zu vermeiden, wird in der Stellungnahme eine angepasste Bauweise (Bauvorsorge) empfohlen. Der Empfehlung folgend, wird mit der textlichen Festsetzung 1.5 das Anheben des Geländeniveaus auf eine maximale Höhe für zulässig erklärt:

Textliche Festsetzung

1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Aufschüttungen bis zu einer Geländehöhe von 14,0 m über NHN zulässig.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE weist in der Vermessung vom 22.05.2018 bestehende Geländehöhen zwischen 13,40 m ü NHN und 14,12 m ü NHN auf. Mit der textlichen Festsetzung 1.5 sind Aufschüttungen von maximal 60 cm möglich.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzungen

- 2.1 *Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.*
- 2.2 *Das Überschreiten der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig für nach Landesbauordnung erforderliche Erschließungsanlagen (Aufzüge, notwendige Rettungswege). Die Gestaltung muss mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.*

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der textlichen Festsetzung 2.1 wird konkretisiert, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Damit ist ausreichend Spielraum für die Bedürfnisse der künftigen Gewerbenutzung gegeben.

Im übrigen Plangebiet ist eine lockere Bebauung beabsichtigt. Für die Sonstigen Sondergebiete (SO_{GK} und SO_{IV}) wird die offene Bauweise festgesetzt, die in § 22 Abs(2) BauNVO definiert ist. Gebäude müssen demnach mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Die Vorschrift zur maximalen Länge des Baukörpers begrenzt dessen Ausdehnung entlang der Verkehrsfläche. Die Tiefe des Baukörpers und damit auch die Länge von möglichen Seitenflügeln wird vom landesrechtlichen Abstandsflächenrecht und der zulässigen Grundflächenzahl bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, teilweise auch Baulinien definiert. Baugrenzen legen die maximal mögliche Ausdehnung von Gebäuden fest, sie dürfen nicht überschritten werden. Eine geringfügige Überschreitung kann u.U. zugelassen werden.

Im Gegensatz zu Baugrenzen muss auf festgesetzten Baulinien gebaut werden. Die Festsetzung von Baulinien erfolgt im denkmalgeschützten Gebäudebestand, um einer Verfälschung der Gebäude durch Anbauten und Erweiterungen vorzubeugen. Um bei Umbau der Gebäude nach Landesbauordnung erforderliche Erschließungsanlagen realisieren zu können, wird auf Grundlage von § 23 Abs.2 Satz 3 BauNVO mit der textlichen Festsetzung 2.2 das ausnahmsweise Überschreiten der Baulinie für entsprechende Anbauten zugelassen. Die Gestaltung ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

3.5 Verkehrserschließung

3.5.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Straße *Neu Hinrichsdorf* mit einer lichtsignalgeregelten Kreuzung verkehrlich angebunden. Die Kreuzung bietet ausreichend Reserven und kann die entstehenden zusätzlichen Verkehre aufnehmen. Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit sind weiterhin gegeben. Die Straße ist bis zur bestehenden Zufahrt zum Parkplatz öffentlich gewidmet.

Der an die Parkplatzzufahrt anschließende Teil der Straße *Neu Hinrichsdorf* innerhalb des Plangebiets wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -*verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche*- festgesetzt (Verkehrsfläche Nr. 1). Die Zufahrt für das Flurstück 53/7 liegt an dieser Mischverkehrsfläche. Das Rettungs- und Brandschutzamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hingewiesen, dass die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Befahrung mittels Großfahrzeugen der Feuerwehr auszulegen sind. Maßgeblich sind die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ i.d.F. 2006 sowie die Liste der Technischen Baubestimmungen, Anlage 7.4/1. Demnach sind Zufahrten für die Feuerwehr so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem Gesamtgewicht von 16t befahren werden können. In der Erschließungsplanung sind die Details mit dem Brandschutz- und Rettungsamt Rostock abzustimmen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die als Zufahrt zum Flurstück 53/7 dient, weist eine Breite von 7,50 m auf. Am Ende der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird eine Wendefläche nach dem *Leitfaden zur anforderungsgerechten Gestaltung des*

Verkehrsraumes für die Abfallentsorgung und Straßenreinigung sowie von Behälterstandplätzen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Für Bauherren und Architekten (Stand 04/2021) festgesetzt.

Im Osten, an die private Parkplatzfläche anschließend, wird eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt (Verkehrsfläche Nr. 3). Im Bestand existiert hier bereits ein Schotterweg. Die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche ist eine Mischverkehrsfläche, über die die Anlieferung für die Gebäude im Sonstigen Sondergebiet Nr. 2 SO_{GK} erfolgt und die Zufahrt für Fahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdienst gewährleistet ist. Die genaue Lage der Zufahrt auf der Baufläche des Sonstigen Sondergebiets Nr. 2 SO_{GK} wird nicht festgesetzt. Zum Schutz der vorhandenen Hauptwasser- und Abwasseranlagen im Osten der Sondergebietsfläche Nr. 2, für die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgers) im Grundbuch eingetragen ist, wird eine 10 m breite Trasse mit den Planzeichen Nr. 15.5 (*Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen*) und 15.8 (*Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind*) gekennzeichnet.

Die Erschließung des Flurstücks 55/84, das mit Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist, erfolgt über den privaten Parkplatz (Verkehrsfläche Nr. 2) und die private Mischverkehrsfläche (Verkehrsfläche Nr. 3) sowie die mit dem Geh- und Fahrrecht gekennzeichnete Sondergebietsfläche. Ein entsprechendes Wegerecht muss noch im Grundbuch eingetragen oder als Baulast abgesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung eines Wegerechts im Bebauungsplan die privatrechtliche Vereinbarung nicht ersetzt.

Das Brandschutz- und Rettungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gibt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf den Hinweis, dass befahrbare Flächen auf den Baugrundstücken für die Durchführung von Maßnahmen der Menschenrettung und Brandbekämpfung eingeplant werden müssen.

In den beiden Sonderbaugebieten weisen die Hofbereiche zwischen den Gebäuden historisches Kopfsteinpflaster auf, das für das charakteristische Erscheinungsbild des Mühlenhofs wichtig und deshalb zu erhalten ist. Die Flächen sind befahr- und belastbar.

3.5.2 Ruhender Verkehr

Der im nördlichen Plangebiet vorhandene Parkplatz wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *-Parkplatz, privat-* festgesetzt (Verkehrsfläche Nr. 2). Die Kapazität des Parkplatzes war für den vor Jahren geplanten Erlebnishof ausgelegt und wird den Anforderungen der jetzt vorgesehenen Nutzungen in ausreichendem Maße gerecht.

3.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet wird mit ÖPNV-Leistungen über die ca. 550m entfernt liegende Haltestelle *Neu-Hinrichsdorf* versorgt. Eine Änderung oder Erweiterung des Netzes im Zusammenhang mit der Planung ist nicht erforderlich oder vorgesehen.

3.6 Technische Infrastruktur

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sind mit den erforderlichen Medien der stadttechnischen Infrastruktur bereits erschlossen.

3.6.1 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser stehen vorhandene Anlagen zur Verfügung. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Auskunft über Kapazitäten und die genaue Lage gebeten.

Der Warnow-Wasser- und Abwasserverband (WWAV) hat in seiner Stellungnahme vom 26.06.2019 auf den vorhandenen Trinkwasseranschluss hingewiesen. Inwieweit die vorhandene Dimensionierung auch für die künftigen Nutzungen ausreicht, ist im Rahmen der technischen Planung auf der Grundlage der vorgesehenen Nutzungen mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Die Nordwasser GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 04.07.2019 ebenfalls auf den bestehenden Grundstückanschluss (da 50x5,4) verwiesen und den Leitungsverlauf, der bereits im Vorentwurf der Planzeichnung enthalten ist, bestätigt. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt. Für den zu erwartenden höheren Trinkwasserbedarf durch die geplante Bebauungsverdichtung ist der Hausanschluss zu optimieren. Ggf. ergibt sich hieraus auch eine Änderung der Lage der Wasserzählanlage. Das wird Inhalt der Anschlussgenehmigung sein.

3.6.2 Löschwasser

Für die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Auskunft über vorhandene Feuerlöschhydranten bzw. erforderliche Erweiterungen des Angebots gebeten. Die Details der löschwassertechnischen Belange sind in der Erschließungsplanung mit dem Brandschutz- und Rettungsdienst der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu klären.

Die Nordwasser GmbH stellt in ihrer Stellungnahme vom 04.07.2019 fest, dass die auf dem Grundstück liegende Hauptleitung Löschwasser in einer Kapazität von 93 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden mitführt. Der WWAV bestätigt das Vorhandensein eines Löschwasserhydranten im Plangebiet (Unterflurhydrant ca. 4 m östlich von Baufeld C). Die geplanten baulichen Nutzungen liegen in einem Radius von maximal 135 m vom vorhandenen Unterflurhydranten entfernt.

Inwieweit die vorhandene Leistungsfähigkeit mit der geforderten übereinstimmt, ist in der weiteren Planung mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Der Hinweis des Brandschutz- und Rettungsdienstes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen ist, muss insbesondere bei der Planung weiterer Feuerlöschhydranten innerhalb des Plangebiets Berücksichtigung finden, da es so gut wie keine öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets gibt.

3.6.3 Schmutzwasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über vorhandene Anlagen, deren Lage und Kapazität nicht klar ist. Für die geplanten Nutzungen ist u.U. eine Erweiterung erforderlich.

Die Nordwasser GmbH bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 04.07.2019, dass die vorhandenen baulichen Anlagen an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen sind und weitere Anschlüsse möglich sind. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass genaue Aussagen zu Schmutzwassermengen erst getroffen werden können, wenn bekannt ist, welche Arten von Gewerbe sich ansiedeln werden. Das wird dann Inhalt der Anschlussgenehmigungen sein.

In der Erschließungsplanung hat eine Abstimmung mit WWAV und Nordwasser GmbH zu erfolgen.

3.6.4 Niederschlagswasserableitung

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Anlagen der Niederschlagswasserableitung vorhanden.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Auskunft über mögliche Kapazitäten zur Ableitung des Niederschlagswassers gebeten. In der Stellungnahme der Nordwasser GmbH vom 04.07.2019 wird auf den Vorrang der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz M-V verwiesen und eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück für möglich gehalten. Genannt werden folgende naturnahe und technische Möglichkeiten:

- Retentions- und Gründächer

- Regenwasserspeicherung
- Entsiegelung bzw. Nutzung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster)
- Mulden- und Flächenversickerung, Schacht- und Rigolenversickerung
- kombinierte Versickerungssysteme (z.B. Mulden-Rigolen)
- künstliche Wasserflächen (z.B. Teiche oder wasserführende Gräben)

In der Stellungnahme heißt es weiter, dass bei einer unvermeidbaren Einleitung in die Kanalisation oder direkt in ein Gewässer die Einleitmenge zu drosseln ist. Der nächstgelegene öffentliche Niederschlagswassersammler (DN500) liegt ca. 300 m nördlich vom Plangebiet in der Goorstorfer Straße.

Der WWAV weist in seiner Stellungnahme vom 26.06.2019 ebenfalls darauf hin, dass vorrangig Maßnahmen zur Versickerung innerhalb des Pangebiets vorzusehen sind. Sollte die Versickerungsleistung nicht ausreichen und auch nicht durch geeignete Maßnahmen gesteigert werden können, ist u.U. ein Anschluss an den vorhandenen Niederschlagswassersammler in der Goorstorfer Straße möglich. In der Stellungnahme wird aber betont, dass auf Grund der hohen Auslastung des Bestandssystems eine Retention im Plangebiet erforderlich ist.

Der BUND regt in seiner Stellungnahme vom 10.12.2021 an, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung luft- und wasserdurchlässig sowie in den Fugen begrünt herzustellen.

Aus der Stellungnahme des WBV *Untere Warnow-Küste* vom 24.06.2019 geht hervor, dass sich im Nordwesten des Plangebiets das Gewässer II. Ordnung Nr. 13/3/3 befindet. Es verläuft parallel zur Zufahrt teilweise verrohrt, teilweise als offener Graben und leitet überschüssiges Oberflächenwasser der anliegenden Ackerflächen ab. Der Zustand des Gewässerabschnitts im Plangebiet ist schlecht, eine Erneuerung bzw. ein Ausbau sollten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erfolgen. Aus dem Bereich der Küstenmühle gibt es alte Rohrleitungszuflüsse, deren Dimension und Herkunft aber nicht bekannt sind und in der weiteren Planung ermittelt werden sollten, ebenso wie die zu erwartenden Ableitungen von Niederschlagswasser.

Das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen weist in seiner Stellungnahme vom 15.12.2021 darauf hin, dass bei Ausbau bzw. Erneuerung des teilweise offenen Grabens im Nordwesten des Plangebiets, die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

In der Planzeichnung ist das Gewässer am nordwestlichen Rand mit der von Bebauung freizuhaltenden 10 m breiten Trasse dargestellt.

Ermittlung der Ableitmenge von Niederschlagswasser:

Im Bestand sind bereits Gebäude und versiegelte Flächen vorhanden. Die geplante Erweiterung der baulichen Nutzungen führt zu einer im Vergleich zum Bestand höheren Versiegelung des Bodens. In der Tabelle 1 wird der Istzustand mit der Planung verglichen:

Gebiet	versiegelte Fläche Bestand (ca.) in m ²	Einzugsfläche Planung A _E in m ²	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche Planung A _U in m ²	Differenz Bestand/Planung in m ²
Baugebiet 1 (GE)	49	1.951	0,8	1.561	+ 1.512
Baugebiet 2 (SO _{GK})	2.523	6.613	0,7	4.629	+ 2.106
Baugebiet 3 (SO _W)	1.412	3.625	0,6	2.175	+ 763
Verkehrsfläche (öffentlich)	225	284	1,0	284	+ 59

Gebiet		versiegelte Fläche Bestand (ca.) in m ²	Einzugsfläche Planung A _E in m ²	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche Planung A _U in m ²	Differenz Bestand/Planung in m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Nr.2, Parkplatz, privat)	Fahrgassen	1.661	1.661	1,0	1.661	0
	Stellplätze (versickerungsfähig)	1.603 x 0,6 = 962	1.603	0,6	962	0
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche Nr.1, privat)		513	700	1,0	700	+ 187
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche Nr.3, privat)		91	228	1,0	228	+ 137
sonstige Wegeflächen in Grünflächen		212	212	1,0	212	0
Summe		7.648			12.412	+ 4.764

Tab.1 Versiegelung von Flächen im Plangebiet

In einer hydraulischen Vorbemessung⁴ wurde für das Plangebiet in Abhängigkeit von Regendauer und jährlicher Häufigkeit nach KOSTRA-DWD⁵ eine zu berücksichtigende Bemessungsregenspende von $r_{d(n)} = 165,55 \text{ l/s}\cdot\text{ha}$ angesetzt.

Die Gesamtabflussmenge (A_{Abfluss}) ergibt sich aus nachfolgender Gleichung:

$$A_{\text{Abfluss}} = r_{d(n)} \cdot A_{U, \text{Gesamt}}$$

Bestand: $A_{\text{Abfluss/Bestand}} = 165,55 \text{ l/s}\cdot\text{ha} \cdot 0,765 \text{ ha} = \underline{127 \text{ l/s}}$

Planung: $A_{\text{Abfluss/Planung}} = 165,55 \text{ l/s}\cdot\text{ha} \cdot 1,241 \text{ ha} = \underline{205 \text{ l/s}}$

Demnach kann im Bestand von einer Gesamtabflussmenge von 127 l/s ausgegangen werden. Mit der Planung erhöht sich dieser Wert um 78 l/s auf ca. 205 l/s.

Die Rammkernsondierung, die am 19.11.2019 durchgeführt wurde, ergab, dass im oberen Bodenhorizont stark schluffiger Feinsand vorherrscht, der in den tieferen Schichten von Geschiebelehmmergel unterlagert ist. Eine Versickerung ist auf Grund dieser Bodenbeschaffenheit nur sehr begrenzt möglich. Öffentliche Anlagen der Niederschlagswasserableitung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für die aus der Planung resultierende zusätzlich zu erwartende Abflussmenge von 78 l/s müssen Retentionsmöglichkeiten geschaffen werden.

Vorgesehen ist, eine etwas tiefer liegende Fläche des Flurstücks 57/8, Flur 1, Flurbezirk VI, östlich zwischen Plangeltungsbereich und *Hinrichsdorfer Straße* gelegen, als Retentionsfläche zu nutzen. Eine Vorabstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband *Untere Warnow-Küste* ist dazu bereits erfolgt.

Die vom Amt für Umwelt- und Klimaschutz in der Stellungnahme vom 28.06.2019 angesprochene Senke mit mittlerer hydrologischer Gefährdung, in die der nördliche Teil des

⁴ Hydraulische Vorbemessung der Niederschlagswasserabflussmengen für den Geltungsbereich des B-Plans 16.SO.197, S.I.G.-Dr.-Ing. Steffen GmbH, Stand 2020-08-19

⁵ KOSTRA-DWD **Ko**ordinierte **St**arkniederschlags-**R**egionailisierungs**A**uswertungen vom Deutschen Wetterdienst

eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) ragt, wird mit der textlichen Festsetzung 1.5, die eine Anhebung des Geländeniveaus auf bis zu 14,0 m über NHN für zulässig erklärt, berücksichtigt.

3.6.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung im Plangebiet ist für die vorhandenen Nutzungen sichergestellt. Das wird in der Stellungnahme der Stadtwerke AG vom 26.06.2019 bestätigt. In der Stellungnahme heißt es weiter, dass für die Versorgung kommender Leistungserhöhungen eine Trafostation und eine neue 20kV-Leitung erforderlich sind. Die künftige 20kV-Kabeltrasse sollte parallel zur jetzigen Niederspannungskabeltrasse in der Straße *Neu Hinrichsdorf* eingeordnet werden.

Der Standort für die Trafostation wird symbolisch in der Nähe des Wendehammers am Ende der Straße *Neu Hinrichsdorf* festgesetzt. Von dort kann die Unterverteilung zu den verschiedenen Abnehmern im Plangeltungsbereich erfolgen. Für die Trafostation mit der Umpflasterung wird eine Fläche von ca. 4x6 m benötigt. Auf die Festsetzung einer Versorgungsfläche wird verzichtet, um der späteren Erschließungsplanung ausreichend Flexibilität zu lassen.

Die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH hat in ihrer Stellungnahme vom 23.11.2021 mitgeteilt, dass der Standort der Trafostation in Abhängigkeit des Lastschwerpunktes verändert wird. Grundlage sind die geplanten Objekte und deren Leistungsbedarf. Dieser ist frühestmöglich bei der SWR NG anzumelden. Zwischen dem für die Erschließung verantwortlichen Unternehmen und der SWR NG ist eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

Die Kosten für die neue 20kV-Leitung und die Trafo-Station werden vom Versorger übernommen. Die Kosten für die Unterverteilung sind vom Abnehmer zu tragen.

3.6.6 Erdgasversorgung

Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sind an die Erdgasversorgung angeschlossen. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Auskunft über vorhandene Kapazitäten und ob ein Ausbau für die geplanten Nutzungen erforderlich ist, gebeten. Die Stadtwerke Rostock AG schreibt in ihrer Stellungnahme vom 18.06.2019, dass seitens der Hauptabteilung Gas gegen die vorgelegte Form der Bebauungsplanung kein Einwand besteht. Es sind Schutzstreifenbreiten zu berücksichtigen. Auch eine Umverlegung der Gasleitung ist möglich. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

3.6.7 Fernwärme

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, allerdings gibt es keine betriebsfertige Fernwärmeleitung in erreichbarer Nähe. Ein Ausbau des Fernwärmenetzes im Bereich der Küstenmühle ist nicht absehbar. Damit entfällt sowohl das Anschluss- und Benutzungsrecht als auch der Anschluss- und Benutzungszwang.

3.6.8 Erneuerbare Energien

Das geltende Energiefachrecht legt für die Errichtung von baulichen Anlagen, in denen Raumwärme benötigt wird, hohe Standards bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien fest. So sind die Anforderungen des seit dem 01.11.2020 geltenden Gebäudeenergiegesetzes, das die bisher gültige Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) ersetzt, in der Regel nur durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu erfüllen. Darüber hinaus ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein bestimmter Anteil der erforderlichen Wärme für Heizung und Trinkwarmwasser durch die Nutzung erneuerbarer Energien bereitzustellen.

Eine Festsetzung, die zur Verwendung von erneuerbaren Energien verpflichtet, ist von § 9 Abs.1 BauGB nicht gedeckt. Es fehlt die rechtliche Grundlage, per Festsetzung im Bebauungsplan die Verwendung von erneuerbaren Energien zu erzwingen. Es gibt aber die Möglichkeit, die Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien in einem städtebaulichen Vertrag festzulegen. Die rechtliche Grundlage dafür bietet § 11 Abs.1 Nr.4 BauGB.

Eine eventuelle Installation von Photovoltaik-Anlagen oder Anlagen der Solarthermie auf den Dächern der Bestandsgebäude oder der neuen Gebäude ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Die Planungen sind diesbezüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.6.9 Anlagen der Telekommunikation

Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden, die bestehenden Nutzungen sind angeschlossen. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Auskunft über Möglichkeiten der Erweiterung entsprechend der geplanten Nutzungen gebeten.

In der Stellungnahme der Telekom Technik GmbH vom 20.06.2019 heißt es, dass keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken gegen die Planung bestehen. Es wird auf die im Plangebiet liegenden Telekommunikationslinien hingewiesen. Bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ist darauf Rücksicht zu nehmen. Die Kabel/Rohranlage am östlichen Rand des Plangeltungsbereichs ist bereits dinglich gesichert.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.

3.6.10 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Lage aller Baugebiete an öffentlichen Verkehrsflächen sichert auch die ordnungsgemäße Müll- und Abfallentsorgung. Für die einzelnen Baugebiete ist in der Erschließungsplanung zu klären, inwiefern Müllfahrzeuge die Grundstücke befahren müssen und wie groß erforderliche Wendeflächen sein müssen.

3.7 Flächen für die Landwirtschaft

Auf der Fläche für die Landwirtschaft im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 bauliche Anlagen, die der Landwirtschaft dienen als zulässig festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

4.1 Auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen, die der Landwirtschaft dienen (Gewächshäuser, Ställe für Kleintierhaltung) zulässig.

Geplant sind Stallanlagen und Koppeln für Kleintiere wie Ziegen, Schafe, Hühner u.ä. oder auch ein Gewächshaus, um Beschäftigungsmöglichkeiten im Rahmen der integrativen Arbeit zu schaffen. Gleichzeitig ist das als Angebot für Besucher von außerhalb, speziell für Kinder und Jugendliche, gedacht, um Wissen über landwirtschaftliche Produktion, artgerechte Haltung und den richtigen Umgang mit Tieren zu vermitteln.

Um die Intensität der baulichen Nutzung auf der Fläche für die Landwirtschaft zu steuern, wird in der textlichen Festsetzung 4.2 der zulässige Umfang der baulichen Anlagen konkretisiert.

Textliche Festsetzung:

4.2 Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen auf der Fläche für die Landwirtschaft beträgt 1.300 m². Die Höhe dieser baulichen Anlagen darf 20 m über NHN nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 50 m.

Bei einer vorhandenen Geländehöhe von 15-16 m über NHN kann die maximale Höhe der baulichen Anlagen 4-5 m betragen.

3.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.8.1 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bundesautobahn BAB A19 und im Westen an die *Hinrichsdorfer Straße* (L22) und ist dementsprechend stark durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Außerdem wirken gewerbliche Geräuschquellen außerhalb (z.B. die festgesetzten Gewerbegebiete nördlich und östlich des Plangebietes) sowie innerhalb des Plangebietes auf vorhandene und geplante schutzbedürftige Nutzungen ein.

In der Schallimmissionsprognose⁶ zum Bebauungsplan sind die im Plangeltungsbereich einwirkenden sowie die vom Plangebiet ausgehenden Geräuschimmissionen ermittelt und bewertet worden. Betrachtet wurden die Verkehrsgeräusche durch den öffentlichen Straßenverkehr (Prognosehorizont 2035) und die Geräusche der umgebenden sowie im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe. Lärmkonflikte sind durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen bzw. entsprechende Festsetzungen zu bewältigen.

Die einzuhaltenden Orientierungswerte (OW) werden der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ entnommen. Für die geplanten Sonstigen Sondergebiete werden die Werte für Mischgebiete angesetzt. Sie liegen tags bei 60 dB(A) und nachts bei 50 bzw. 45 dB(A). Der niedrigere Orientierungswert nachts gilt für Industrie-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden getrennt für die jeweilige Lärmart nachfolgend zusammengefasst.

Die in der Schallimmissionsprognose berücksichtigte Ausdehnung des Gewerbegebiets wurde im Verfahren verändert. Das jetzt festgesetzte Baufenster im Gewerbegebiet ist kleiner als das in der Schallimmissionsprognose berücksichtigte. Eine Anpassung der Schallimmissionsprognose war nicht erforderlich, weil sich an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen nur geringe Änderungen ergeben und durch die Verringerung der Fläche die Geräuscheinwirkungen geringer ausfallen.

Die in der Beikarte zum Teil B der Satzung dargestellten Isophonen der Außenlärmpegel TAG auf der östlichen Seite des Baufensters im Gewerbegebiet beruhen auf dem ursprünglich geplanten Baufenster. Es kann davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel TAG am Baufenster B etwas geringer sein werden. Auf Grundlage der textlichen Festsetzung 8.5 können durch ergänzende Schalluntersuchungen die maßgeblichen Außenlärmpegel und die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für konkrete Planvorhaben ermittelt werden.

Verkehr

Im Ergebnis von Vorberechnungen (siehe Kap. 2.3 der Schallimmissionsprognose) wurde die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Autobahn mit einer Höhe von mind. 20,20 m über NHN am nordwestlichen Ende und über eine Länge von 280 m gleichmäßig ansteigend auf eine Höhe von 22,16 m über NHN am südöstlichen Ende der Wallkrone vorgeschlagen. Mit dem Wall kann der Verkehrslärm so weit abgemindert werden, dass an den Immissionsorten in den Sonstigen Sondergebieten SO_{GK} und SO_{IW} die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tagsüber eingehalten und nachts nur leicht überschritten werden. Alternativ kann durch eine Lärmschutzwand mit den gleichen Parametern wie der Wall die gleiche abschirmende Wirkung erreicht werden. Die Abschirmung des Plangebiets gegenüber Verkehrslärm durch die Errichtung des Lärmschutzwalls bzw. einer Lärmschutzwand ist unabdingbare Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans. Für die Ergebnisdarstellung sowie die Ableitung von weiteren Maßnahmen wurde der Lärmschutzwall bei den weiteren Berechnungen der Geräusche durch Verkehr berücksichtigt.

Auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB können Festsetzungen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen werden.

Die Lage des Lärmschutzwalls ist unter Verwendung des Planzeichens 15.6 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) im Teil A der Satzung zeichnerisch festgesetzt. Die erforderlichen Parameter des Lärmschutzwalls bzw. einer entsprechenden Lärmschutzwand werden in der textlichen Festsetzung 8.1 konkretisiert.

⁶ Emissions- und Immissionsprognose für Schall zum Bebauungsplan für den Standort „Küstenmühle“ vom 02.09.2020 (AQU, Büro für Schallschutz)

Zur Abschirmung des Plangebiets gegenüber Verkehrslärm wird folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

Textliche Festsetzung:

8.1 *Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Autobahn BAB A19 ist als Voraussetzung für die Realisierung der festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand mit folgenden Parametern zu realisieren:*

- *Länge: 280 m (Wallkrone)*
- *Höhe: mind. 20,20 m über NHN, von Nordwesten nach Südosten über die gesamte Länge gleichmäßig ansteigend auf mind. 22,16 m über NHN*
- *Schalldämm-Maß $R'_w \geq 25$ dB*

Die Lage der Krone des Walls bzw. der Lärmschutzwand ist genau mittig in der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Es ist geplant, den jetzt vorhandenen Landschaftswall entlang der Bundesautobahn zum Lärmschutzwall zu erhöhen. Eine Vorabstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr bezüglich der Lage des Walls innerhalb der Anbauverbotszone von 40 m hat bereits stattgefunden. Die festgesetzte Mindesthöhe des Walls nimmt Bezug auf die Traufhöhen der Bestandsgebäude bzw. auf die festgesetzten Traufhöhen der neu zu errichtenden Gebäude und stellt sicher, dass der Wall höher ist als die oberste Geschossdecke und damit höher als Aufenthalts- und Übernachtungsräume. Wohnräume im Dachgeschoss sind auf Grund der festgesetzten Oberkante der Gebäude nicht möglich.

Für den zu errichtenden Lärmschutzwall wurde bereits eine Vorplanung vom Büro S.I.G Dr.-Ing. STEFFEN GmbH erarbeitet (Stand 07.09.2018).

Nach Aussage des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V, Abteilung Autobahn, ist das Vorhaben grundsätzlich möglich. Dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V, Abteilung Autobahn, liegt die Vorplanung vor. Im Schreiben vom 06.11.2018 sind eine Reihe von zu berücksichtigenden Punkten bei der weiteren Planung des Walls genannt. Besonders wichtig ist dabei die Klärung der Ableitung von Oberflächenwasser. Es darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in Anlagen der Autobahn geleitet werden. Auch in der Stellungnahme zum Vorentwurf weist das Landesamt für Straßenbau und Verkehr darauf hin, dass Wasser, geklärt oder ungeklärt, dem Straßenkörper weder zufließen können noch zugeleitet werden darf. Deshalb schlägt das Landesamt eine Bauweise mit Rigolen auf der der Autobahn zugewandten Seite vor. Der Einsatz von Rigolen lässt eine geregelte Ableitung des Oberflächenwassers durch entsprechende Anlagen in der Gründung zu.

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr hat in seiner Stellungnahme auch darauf hingewiesen, dass ein Abrutschen von Erdmassen des geplanten Lärmschutzwalls in Richtung Autobahn zu verhindern ist. In der Ausführungsplanung des Walls ist deshalb ein Geotextil vorgesehen, dass die Oberfläche stabilisiert.

In der weiteren Planung sind die bauliche Lösung und die Art der Herstellung des Damms näher zu erläutern. Es ist auch zu klären, wie sich spätere Pflegemaßnahmen gestalten, z.B., wo eventuelles Mähgut verbleibt und wer für die Pflegemaßnahmen zuständig ist. Die Details dazu werden im Rahmen der Ausführungsplanung des Lärmschutzwalls mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Bei der Ausführungsplanung der Pflegemaßnahmen am Lärmschutzwall ist die Untere Naturschutzbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu beteiligen. Die Sicherung des Bestandes der Zauneidechsen ist bei den Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen.

Mit der Errichtung des Lärmschutzwalls können an den schutzbedürftigen Nutzungen die verkehrsinduzierten Beurteilungspegel deutlich reduziert werden. Unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalls werden für die verkehrsinduzierten Beurteilungspegel (PLAN-Zustand) im Untersuchungsgebiet im Beurteilungszeitraum Tag Werte zwischen 51 dB(A) und 60 dB(A) und im Beurteilungszeitraum Nacht Werte zwischen 47 dB(A) und 54 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 liegen bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) bei Nacht. Sie

werden am Tag stets eingehalten und in der Nacht im südwestlichen Plangebiet um maximal 4 dB(A) überschritten.

Im Rahmen des Planvorhabens sollen die Unterkünfte/Wohnnutzungen teilweise in das Bau-
feld B verlagert werden. An diesen Gebäuden wird der nächtliche Orientierungswert maximal
um 2 dB(A) überschritten.

Maßnahmen der Konfliktbewältigung

Primäres Ziel ist der aktive Schutz gegenüber Verkehrslärm. Diesem wird der Bebauungsplan
mit der Festsetzung zur Errichtung eines Lärmschutzwalls bzw. einer Lärmschutzwand ge-
recht. Die verbleibenden Überschreitungen werden als zumutbar bewertet. Gesunde Wohn-
verhältnisse sind bei Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an die Schalldämmung von
Außenbauteilen entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe nach-
folgende Ausführungen und durch die textlichen Festsetzungen 8.2 bis 8.4 im Bebauungsplan)
gewährleistet.

Gewerbe

Neben der Verkehrslärmbelastung wurden auch Geräusche durch gewerbliche Anlagen, die
sich sowohl innerhalb des Plangebietes befinden bzw. geplant sind als auch in der Umgebung
des Plangebietes vorhanden oder prinzipiell zulässig sind, ermittelt und bewertet.

Für die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung werden für den PLAN-Zustand im Beurtei-
lungszeitraum Tag Werte zwischen 47 dB(A) und 61 dB(A) und im Beurteilungszeitraum Nacht
Werte zwischen 39 dB(A) und 48 dB(A) berechnet.

Die gebietsspezifischen Orientierungswerte für Sondergebiete (Orientierungswerte gemäß
Mischgebiet) werden im Beurteilungszeitraum Tag überwiegend eingehalten bzw. unterschrit-
ten. An der südlichen Fassade des Gebäudes 3 wurde eine Überschreitung in Höhe von
1 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag ermittelt.

Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Orientierungswerte zum Teil eingehalten bzw. un-
terschritten. Überschreitungen des Orientierungswertes Nacht wurden an den Baufeldern B
und C im SO_{GK} sowie an den Bestandsgebäuden Nr. 4 und Nr. 5 im SO_{IW} ermittelt. Die höch-
sten Belastungen mit Überschreitungen von maximal 3 dB(A) sind am Gebäude C zu verzeich-
nen.

Im SO_{IW} wurden an einzelnen Immissionsorten Überschreitungen des Orientierungswertes
Nacht von 1 dB(A) bzw. 2 dB(A) ermittelt.

Emissionsbestimmend sind hierbei verhaltensbedingte Geräusche durch Gäste der Küsten-
mühle auf der Außenterrasse und auf dem Weg zum Parkplatz (Zusatzbelastung) sowie Ge-
räuschimmissionen aus den östlich gelegenen Gewerbebetrieben im Bebauungsplan Nr.3 der
Gemeinde Bentwisch *Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße (Vorbelastung)*.

Das innerhalb des Plangeltungsbereichs festgesetzte Gewerbegebiet wird als *eingeschränk-
tes Gewerbegebiet* festgesetzt. Auf Grund der Nähe zu Übernachtungsräumen in den Sonder-
gebieten SO_{GK} und SO_{IW} wird das Gewerbegebiet insofern eingeschränkt, dass nur nicht we-
sentlich störende Betriebe zulässig sind. Orientierend kann nachts von zulässigen Geräusche-
missionen von 47 dB(A)/m² ausgegangen werden.

Gewerbe - Spitzenpegel

Die Spitzenpegel werden für die untersuchten Betriebsabläufe vor allem durch betriebseigene
Transport- sowie Verladeprozesse, die in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr stattfinden, bestimmt.
Die für den gesamten Vorhabenstandort nach der geplanten Änderung ermittelten Spitzenpe-
gel liegen an den maßgeblichen Immissionsorten im Tagzeitraum unter den maximal zulässig-
en Spitzenpegeln gemäß der TA Lärm⁷.

⁷ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr.26/1998 S.503)

Im Nachtzeitraum ergeben sich im PLAN-Zustand Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel von bis zu 10 dB(A) für die Übernachtungsräume in Baufeld C. Diese resultieren aus Kommunikationsgeräuschen (laut sprechen, rufen, lachen etc.) von Veranstaltungsgästen auf dem Weg zum Parkplatz.

Maßnahmen der Konfliktbewältigung

Aus dem Vergleich der Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung geht hervor, dass im SO_{GK} die Fassaden mit den höchsten Überschreitungen des Orientierungswertes Nacht durch die Immissionen aus dem östlich gelegenen *Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße* (Vorbelastung) und durch die Kommunikationsgeräusche der Gäste (Zusatzbelastung) gleichermaßen hervorgerufen werden. Mit Ausnahme eines Immissionsortes unterschreiten die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung bzw. der Vorbelastung separat betrachtet jeweils den nächtlichen Orientierungswert. Die Überschreitungen des Orientierungswertes ergeben sich in der summarischen Betrachtung = Gesamtbelastung.

Für die zulässigen gewerblichen Nutzungen im innerhalb des Plangeltungsbereichs festgesetzten Gewerbegebiet ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der nächtlichen Nutzungen. Auf Grund der Nähe zu Übernachtungsräumen in den Sondergebieten SO_{GK} und SO_{IW} wird das Gewerbegebiet insofern eingeschränkt, dass nachts die in uneingeschränkten Gewerbegebieten erlaubten Geräuschemissionen von 60 dB(A) hier nicht zulässig sind.

Das östlich in einer Entfernung von ca. 500 m liegende Gewerbegebiet im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Bentwisch *Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße* weist z.T. Gewerbeflächen mit festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln und z.T. unkontingentierte Gewerbeflächen aus. Gemäß der DIN 18005 wurden für die unkontingentierte Gewerbeflächen flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts in Ansatz gebracht. Somit werden in der Schallimmissionsprognose die maximal anzunehmenden Emissionswerte zugrunde gelegt. Das Gewerbegebiet im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr.3 der Gemeinde Bentwisch ist fast vollständig besiedelt, eine Nachtnutzung findet derzeit überwiegend nicht statt. Die derzeitige Nutzung nutzt insbesondere die für die Nacht angenommenen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) nicht aus. Unter der Berücksichtigung der derzeitig bestehenden Nutzungen im *Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße* ist eine Überschreitung der Orientierungswerte im SO_{GK} nicht zu erwarten.

Die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen rücken an das bestehende *Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße* heran. Einschränkungen für das Gewerbegebiet sind auszuschließen. Aus den Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte für die Übernachtungsräume im Baufeld C ergeben sich keine Einschränkungen für die im Umfeld liegenden Gewerbegebiete, auch nicht für die im Landkreis Rostock liegenden. Mit den unkontingentierten Flächen im Bebauungsplan Nr.3 der Gemeinde Bentwisch *Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße* wurden Gewerbegebiete ausgewiesen, auf denen auch weiterhin uneingeschränktes Gewerbe möglich ist.

Aus dem Vergleich der Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung geht hervor, dass im SO_{IW} die Fassaden mit den höchsten Überschreitungen des Orientierungswertes Nacht durch die Immissionen aus dem westlich gelegenen Rangierbahnhof (Vorbelastung) und durch die Kommunikationsgeräusche der Gäste (Zusatzbelastung) gleichermaßen hervorgerufen werden. Die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung bzw. der Vorbelastung separat betrachtet unterschreiten jeweils den nächtlichen Orientierungswert. Die Überschreitungen des Orientierungswertes ergeben sich in der summarischen Betrachtung = Gesamtbelastung.

Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.000 m befindet sich ein Rangierbahnhof. Für die Fläche besteht keine planungsrechtliche Festsetzung von Emissionskontingenten. Die Fläche des Rangierbahnhofes wurde mit flächenbezogenen Schalleistungspegel von 58 dB(A) tags und nachts in Ansatz gebracht. Somit werden in der Schallimmissionsprognose sehr konservative Emissionswerte zugrunde gelegt. Unter der Berücksichtigung der derzeitig bestehenden Nutzungen ist eine Überschreitung der Orientierungswerte im SO_{IW} nicht zu erwarten.

Die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen rücken an den bestehenden Rangierbahnhof heran. Einschränkungen sind auszuschließen. Aus den Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte für die Übernachtungsräume in Baufeld B sowie Gebäude 4 ergeben sich keine weiteren Einschränkungen für den Rangierbahnhof. Dieser ist hier weiterhin möglich.

Weitere emissionsbestimmende Quellen sind die Kommunikationsgeräusche der Gäste auf der Außenterrasse sowie auf dem Weg zum Parkplatz. Aus der Schallimmissionsprognose wird geschlossen, dass Veranstaltungen und Beherbergungsbetrieb in der Regel im Zusammenhang stehen, d.h., dass die Beherbergungsgäste auch Teilnehmer der stattfindenden Feiern sein werden. Damit handelt es sich bei den einwirkenden Immissionen inkl. Spitzenpegel um Eigenverlärmung. Durch organisatorische Maßnahmen kann dafür gesorgt werden, die nächtlichen Geräuschbelastungen zu begrenzen. Zu den organisatorischen Maßnahmen zählen z.B.

- Orientierung der Aufenthaltsbereiche im Freien für die Zeit nach 22 Uhr auf der dem Hof abgewandten Seite
- Hinweise des Veranstalters an die Gäste
- Beschilderung

In Gebäude 3 sowie Baufeld D sind keine Wohnnutzungen geplant. Aufgrund hoher Geräuschbeeinträchtigungen durch den Betrieb der Küstenmühle werden hier Wohn- und Übernachtungsräume bzw. öffentbare Fenster in Richtung Lärmquelle per textlicher Festsetzung ausgeschlossen:

Textliche Festsetzung:

8.4 Im SO_{GK}, Gebäude 3 sind Wohn- und Übernachtungsräume unzulässig.

Im SO_{GK}, Baufeld D sind Wohn- und Übernachtungsräume mit öffentbaren Fenstern und Türen an der Westfassade unzulässig.

Auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen werden im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung verbleibende Überschreitungen der Orientierungswerte als zumutbar beurteilt.

Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

Unabhängig von den vorgenannten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen muss im Plangebiet Folgendes sichergestellt werden:

Der bei geschlossenen Fenstern und hinreichend schallgedämmten Außenbauteilen in den zu schützenden Raum eindringende Schall ist so weit zu mindern, dass in Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein Innenraumpegel von tags ≤ 40 dB(A) und in der Nacht von ≤ 30 dB(A) gewährleistet ist. Zur Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel als Summenpegel aus den verschiedenen Lärmquellen (hier: Verkehrs- und Gewerbelärm) zugrunde gelegt. Auf dieser Grundlage kann gemäß DIN 4109:2018-01 das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) für die Außenfassade der zu schützenden Räume in Abhängigkeit der Schutzbedürftigkeit und Raumart bestimmt werden.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus dem ermittelten Tagesbeurteilungspegel, wobei zu diesem 3 dB(A) zu addieren sind. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB.

Zur Sicherung der Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel Tag und Nacht (siehe Beikarte zum Teil B der Satzung, Abb.1 und 2) aus der Schallimmissionsprognose in den Bebauungsplan übernommen worden. Der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht ist ausschließlich für Übernachtungsräume anzuwenden, an deren Fassade der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht den maßgeblichen Außenlärmpegel Tag übersteigt. Für alle anderen schutzbedürftigen Räume ist der maßgebliche Außenlärmpegel Tag anzuwenden.

Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird festgesetzt, dass für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen Folgendes gilt:

Textliche Festsetzung:

8.2 *Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind bei nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden entsprechend Abb.1 und 2 (siehe Beikarte zum Teil B) festgesetzt.*

In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung der Räume und den in den Abb.1 und 2 festgesetzten Außenlärmpegeln sind gemäß DIN 4109-1:2018-01 der Anforderungswert an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile zu ermitteln und die Außenbauteile entsprechend auszuführen. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Übernachtungsräume und nur dann, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht den Außenlärmpegel Tag übersteigt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nachzuweisen.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf gemäß DIN 4109-2:2018 Abschn. 4.4.5.1 der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- *bei offener Bebauung um 5 dB(A)*
- *bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A)*

gemindert werden.

Die DIN 4109-1:2018-01 *Schallschutz im Hochbau - Teil 1 Mindestanforderungen* kann im Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eingesehen werden. Diese Information wird in Hinweis C der Satzung gegeben.

An den Fassaden mit einem Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) in der Nacht ist ein ruhiger und somit gesunder Nachtschlaf nur bei geschlossenen Fenstern oder Türen gewährleistet. Daher muss die Frischluftzufuhr in den betroffenen Übernachtungsräumen mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen sichergestellt werden. Sofern eine ausreichende Raumbelüftung bereits durch andere Maßnahmen (z.B. hinterlüftete schalldämpfende Vorbauten) sichergestellt ist, kann von Lüftungsanlagen abgesehen werden. Der in der Beikarte, Abb.2 (Außenlärmpegel Nacht) maßgebliche Außenlärmpegel von 63 dB(A) entspricht hier einem Beurteilungspegel von 50 dB(A).

In den Bebauungsplan ist hierzu folgende textliche Festsetzung aufgenommen worden:

Textliche Festsetzung:

8.3 *Übernachtungsräume mit Fenstern ausschließlich an Fassaden mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A) [dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≥ 63 dB(A), vgl. Abb.2 der Beikarte zum Teil B] sind mit aktiven schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern eine ausreichende Raumbelüftung nicht bereits durch andere Maßnahmen (wie hinterlüftete schalldämpfende Vorbauten o.ä.) sichergestellt ist. Die Lüftungseinrichtungen sind so auszulegen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß textlicher Festsetzung 8.2 eingehalten werden und eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.*

Aus Abbildung 2 der Beikarte zum Teil B der Satzung ergibt sich, dass ohne Berücksichtigung der geplanten Gebäude alle Übernachtungsräume betroffen sind.

Durch einen später errichteten Baukörper oder eine veränderte Emissionssituation kann sich die Geräuschbelastung im Plangebiet verändern. Für mögliche Abweichungen von den textlichen Festsetzungen 8.2 und 8.3 wird folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung:

- 8.5 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper, oder andere Maßnahmen vermindert, kann von den Festsetzungen Nr. 8.2 und 8.3 abgewichen werden.

Auswirkung auf die Umgebung

Der anlagenbezogene Verkehr am Vorhabenstandort hat verglichen mit dem Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Straßen nur eine sehr geringe Stärke und wird somit aus gutachterlicher Sicht als nicht relevant eingeschätzt. Die Geräuschemissionen durch den anlagenbezogenen Verkehr werden im Rahmen der gewerblichen Immissionen mitberücksichtigt.

Die gewerblichen Anlagen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16.SO.197 zulässig sind, haben auch außerhalb des Plangebietes einen Einwirkungsbereich im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm. Die Schallimmissionsprognose zeigt, dass sich im Einwirkungsbereich in den Beurteilungszeiträumen Tag sowie Nacht keine Immissionsorte befinden. Somit sind Geräuschbeeinträchtigungen der Umgebung, die sich aus den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 16.SO.197 ergeben, ausgeschlossen.

3.8.2 Elektrische und magnetische Felder

Das Plangebiet wird im Norden von einer Hochspannungsleitung (380 kV, Rostock-Bentwisch 545/546 von Mast 8-10) überquert. Der Übertragungsnetzbetreiber 50Hertz Transmission GmbH teilt in seiner Stellungnahme vom 21.06.2019 mit, dass beidseitig der Trassenachse in einem Abstand von 50 m ein Freileitungsbereich zu beachten ist. Innerhalb des Freileitungsbereichs befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 35,50 m beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht.

Für den Freileitungsschutzstreifen ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) im Grundbuch eingetragen. Entsprechend dieser Dienstbarkeit dürfen u.a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden.

Es wurde folgender Hinweis in den Teil B der Satzung aufgenommen:

- B Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen mit einer Arbeits-, Bau-, bzw. Endwuchshöhe von mehr als 14 m über Erdoberkante, ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z.B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc. sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.*

Der Transport elektrischer Energie ist mit elektrischen und magnetischen Feldern verbunden. Die höchsten Felder treten unmittelbar in Leitungsnähe auf und nehmen mit wachsender Entfernung ab. Das Bundesimmissionsschutzgesetz nennt in § 3 (2,3) u.a. Strahlenimmission als mögliche schädliche Umwelteinwirkung. In der 26. BImSchV⁸ werden der Schutz und die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder weiter konkretisiert. Im Einwirkungsbereich der Anlagen sind für Orte, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, Grenzwerte der elektrischen Feldstärke und der magnetischen Flussdichte festgelegt. Um diese Grenzwerte einzuhalten, haben bauliche Anlagen in

⁸ 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder)

Abhängigkeit von ihrer Nutzung einen entsprechend großen Abstand zur Hochspannungsleitung einzuhalten.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock verfügt über ein Umweltqualitätszielkonzept, das die Bürgerschaft 2005 beschlossen hat. Entsprechend den Leitlinien des Umweltqualitätszielkonzepts der Hansestadt Rostock ist die Belastung der Rostocker Bevölkerung durch elektromagnetische Felder zu minimieren, sie soll deutlich unter den Grenzwerten der 26. BImSchV³ liegen. Dazu werden zur Vorsorge und zum Schutz Mindestabstände zu den Emittenten vorgeschlagen. Wohnungen sowie Aufenthaltsbereiche von besonders empfindlichen Personen (KITA, Schule, Krankenhäuser) sollen mindestens einen Schrägabstand von 25 m zum nächstgelegenen Freileiter aufweisen, um die angestrebte deutliche Unterschreitung der Feldstärkegrenzwerte sicherzustellen. In der Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH wird ein waagerechter Abstand von 20 zum ruhenden äußeren Leiterseil empfohlen.

Alternativ kann der Abstand auch unterschritten werden, wenn in einem Gutachten im Rahmen der Baugenehmigungsplanung nachgewiesen wird, dass in Aufenthaltsräumen die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden.

Um im Gewerbegebiet (GEE) dem zu entsprechen wurde auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB folgende textliche Festsetzung formuliert:

Textliche Festsetzung:

8.6 *Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Räume, in denen sich Menschen regelmäßig über einen längeren Zeitraum aufhalten, so zu planen, dass sie einen waagerechten Abstand von mind. 20 m zum ruhenden äußeren Leiterseil der Hochspannungsanlage haben. Alternativ kann der Abstand auch unterschritten werden, wenn in einem Gutachten nachgewiesen wird, dass in den Aufenthaltsbereichen die Grenzwerte der 26. BImSchV (26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) eingehalten werden.*

3.9 Denkmalschutz

In der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 25.06.2019 wird betont, dass die denkmalpflegerische Notwendigkeit besteht, die zum Denkmalwert beitragende historische Substanz und Struktur mit dem daraus resultierenden charakteristischen Erscheinungsbild zu erhalten.

In der Planzeichnung sind die zum denkmalgeschützten Mühlenhof gehörenden Gebäude mit einer Baulinie versehen, die verbindlichen Trauf- und Firsthöhen entsprechen dem historischen Bestand. Baulinien legen fest, wo die Außenwand eines Gebäudes im Falle eines Gebäudeabgangs errichtet werden muss. Zusammen mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sichern die Baulinien den Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes.

Am 02.10.2019 fand ein Ortstermin mit der Unteren Denkmalschutzbehörde statt, um Festlegung für die Einbindung der geplanten Bebauung in den historischen denkmalgeschützten Bestand zu treffen. Im Ergebnis wurde lt. Protokoll (Dipl.-Ing. Babette Lebahn, Umwelt&Planung) folgendes festgelegt:

- Die Terrasse am Speicher (3) darf als Wintergarten in Glasbauweise ausgebildet werden.
- Dem Ausbau der Mühle (1) mit Fenster in den Dachflächen wird zugestimmt. Die Erschließung soll aus Richtung Osten erfolgen. Die Vorderansicht der Mühle ist zu erhalten.
- Am Haupthaus (Speicher, 3) ist im Osten ein Anbau vorgesehen. Hier soll sich zukünftig die Küche befinden. Der Anbau soll dem Haupthaus untergeordnet sein, d. h. in der Front zurückgesetzt und in eingeschossiger Bauweise mit Orientierung der Höhe an der Traufe des Haupthauses. Der Übergang zwischen beiden Gebäuden kann durch eine Verbindung aus Glas hergestellt werden.
- Für das geplante Hotel nördlich der Mühle (1) ist eine Firsthöhe von 23 m ü.NHN bindend, so dass das historische Ensemble Mühle und Speicher als selbstständige Gebäude erkennbar sind. Als Dachform soll das Satteldach festgesetzt werden.
- Das Trafohaus (2) ist im Bestand zu erhalten.

- Zwischen Müllerwohnhaus (5) und Wirtschaftsgebäude (4) ist ein Verbindungsbau vorgesehen. Der Altbestand ist in seiner Form zu erhalten. Verbindungen sind durch Glasbauten möglich.
- Das im Norden des Müllerwohnhauses (5) geplante Gebäude soll sich in Art und Maß am gegenüberliegenden Bestand orientieren. Ziel soll es sein eine Art 3-Seiten Hof zu schaffen, wie es aus alten Karten hervorgeht.
- Die neuen Gebäude dürfen den Bestand nicht überragen.
- Für das Gewerbegebiet ist die Höhe auf 22 m ü. NHN zu beschränken.
- Das alte Kopfsteinpflaster ist charakteristisch für die Anlage und soll erhalten werden.

In den Sondergebieten 2 und 3 sind die zusätzlichen Baufenster so angeordnet, dass der Charakter eines Dreiseitenhofs entsteht. Die festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude sind so gewählt, dass der historische Gebäudebestand dominant bleibt. In den Örtlichen Bauvorschriften wird auf Grundlage von §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO für die Baufelder B und C als Dachform das Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 20° festgesetzt:

Textliche Festsetzung:

9.1 In den Baufenstern B und C sind als Dachform nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig.

Das Gewerbegebiet (GEE) wurde in seiner Fläche gegenüber dem Vorentwurfsstand reduziert. Damit rückt die mögliche Bebauung im Gewerbegebiet nicht so nah an den historischen Mühlenhof heran. Die Oberkante der Gebäude im Gewerbegebiet ist auf 22m ü.NHN festgesetzt.

3.10 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 der Umsetzung des Bebauungsplans stehenden Eingriffe finden im Wesentlichen auf vorbelasteten Flächen statt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden durch das Büro *Umwelt & Planung* ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ein Artenschutzfachbeitrag (Stand 23.06.2021) erstellt. Einen separaten Grünordnungsplan (GOP) gibt es nicht, alle für den GOP relevanten Themen sind Bestandteil des Umweltberichts in Kapitel 4 der Begründung.

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

Im Zeitraum von April bis September 2019 wurde im Plangebiet durch das Büro *Umwelt & Planung* eine flächendeckende Biotoptypenkartierung durchgeführt. Der vorhandene Baumbestand wurde im Rahmen der Vermessung durch das *Vermessungsbüro Andreas Golnik* 2018 erfasst und im Zusammenhang mit der Biotoptypenkartierung aktualisiert. Die Erfassung von Reptilien, Brutvögeln und Fledermäusen erfolgte im Zeitraum von März bis September 2019 ebenfalls durch das Büro *Umwelt & Planung*. Für alle übrigen planungsrelevanten, im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Zum Schutz der Gehölze vor mechanischen Schäden im Zusammenhang mit Bauausführungen werden im Umweltbericht allgemeine Hinweise gegeben, die in Hinweis F dokumentiert sind:

- F Während der Bauausführung ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten.
Zum Schutz von flächigen Gehölzen am Rand der Bauflächen ist ein standfester Schutzzaun mit mindestens 2 m Höhe während der Bauzeit zu errichten und zu unterhalten.*

3.10.2 Artenschutz

Brutvögel und Fledermäuse

Im Ergebnis von Erfassung und Potenzialabschätzung ist für die vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse eine Bauzeitenbeschränkung zu realisieren und das Brachliegen der Bauflächen über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode vom 01. April bis 31. Juli ist zu vermeiden (*V_{AFB1}*).

Für die Beleuchtung im Plangebiet ist ein fledermausfreundliches Lichtmanagement umzusetzen (*V_{AFB2}*). Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten und Fledermäuse nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (< 2.700 K) zurückzugreifen. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein.

Textliche Festsetzungen:

5.1 *V_{AFB1}*

Gehölzfällungen und Gebäuderückbau oder –erneuerung dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden. Gebäudeabbruch und Gehölzfällung von Bäumen mit Stammdurchmesser > 20 cm sind mit Besatzkontrolle durch geeignetes nachweislich qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Die Maßnahme ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu dokumentieren.

5.2 *V_{AFB2}*

Für die Beleuchtung im Außenbereich sind abgeschirmte Leuchten mit kurzen Masten einzusetzen. Für die Leuchtmittel sind LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (Farbtemperatur unter 2700 Kelvin) zu verwenden. Keine Beleuchtung im Bereich der Einflugöffnungen zu den Quartierbereichen.

Grundsätzlich ist eine angepasste Beleuchtung anzuwenden: d.h. funktionsbezogene Beleuchtung: Vermeidung einer Dauerbeleuchtung durch z.B. Einsatz von korrekt ausgerichteten Bewegungsmeldern sowie punktuell ausgerichtete Beleuchtung und Vermeidung einer horizontalen Lichtstreuung in die angrenzenden Gehölzstrukturen durch eine Über-schirmung des Leuchtmittels und möglichst geringer Höhe der Beleuchtung.

Im Rahmen der Kartierungen konnte im Plangebiet das Vorkommen eines Turmfalken und auch ein Turmfalkennest auf einem Strommast beobachtet werden. Ein Bruterfolg konnte nicht nachgewiesen werden. Der Standort des Nestes ist pessimal, weil das Gelege leichte Beute von Prädatoren werden kann. Eine Beeinträchtigung des Turmfalken durch die Umsetzung der im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen ist nicht zu erwarten. Trotzdem wird die Anbringung eines Turmfalkennistkastens an der Mühle festgesetzt, um einen besseren Brutplatz zu anbieten.

Textliche Festsetzungen:

5.6 *A_{AFB1}*

An der Mühle innerhalb des Plangebiets ist eine Nisthilfe für einen Turmfalken anzubringen. Der Kasten ist nach Südosten oder Osten zu orientieren und in ausreichender Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet ist.

vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Für Brutvögel und Fledermäuse sind vor Baubeginn eingriffsnaher Nist- und Spaltenkästen anzubringen. Um den Verlust nachgewiesener Sommerquartiere der Zwergfledermaus im abzubrechenden Gebäudebestand sowie den Verlust vorhandener Niststätten von Haussperling und Hausrotschwanz auszugleichen, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen: **continuous ecological functionality-measures**) festgesetzt.

5.7 CEF_{AFB1}

Am verbleibenden Gebäudebestand in den beiden Sonstigen Sondergebieten sind vor Abbruch baulicher Anlagen sechs Fledermausspaltenquartiere mit Orientierung nach Süden und teilweise nach Osten in einer Höhe von mindestens 3 m so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die Größe der Quartiere ist vorab zu überprüfen und ggf. die Anzahl der Ersatzquartiere zu ergänzen. Der weitere Ausgleich eines Quartiers hat im Verhältnis 1:3 mit für den Ausgleich der Art entsprechend geeigneten Ersatzquartieren zu erfolgen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren, das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

5.8 CEF_{AFB2}

Am verbleibenden Gebäudebestand in den Sonstigen Sondergebieten sind vor dem Abbruch baulicher Anlagen mindestens 2 Sperlingsmehrfachquartiere und 3 Nischenbrüterkästen mit Orientierung nach Süden und teilweise nach Osten in einer Höhe von mindestens 3 m so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die Anzahl der Brutplätze ist vorab zu überprüfen und ggf. zu ergänzen. Der weitere Ausgleich jedes Brutplatzes hat im Verhältnis 1:2 mit für den Ausgleich der Art der Höhlung oder der Nische entsprechend geeigneten Nisthilfen zu erfolgen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren, das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Zauneidechsen und Brutvögel im Bereich des Lärmschutzwalls

Im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls wurden Zauneidechse, Rebhuhn und Schwarzkehlchen nachgewiesen. Die Anlage des Lärmschutzwalls ist mit einem baubedingten, temporären Habitatverlust verbunden. Zum Schutz der naturschutzfachlich wertvollen Arten Rebhuhn und Schwarzkehlchen und nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Zauneidechsen sind Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen sind Bauzeitenregelungen, um Brutzeiten zu berücksichtigen, das Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen aus den erfassten Habitaten in geeignete Ersatzhabitate sowie Baugrubensicherung.

vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF: continuous ecological functionality-measures)

Vor Beginn der Baumaßnahmen zur Anlage des Lärmschutzwalls ist in Eingriffsnähe eine mind. 3.000 m² große Ausgleichsfläche als Ersatzhabitat zu schaffen und als extensive Brachfläche zu entwickeln (CEF_{AFB3}). Die dafür vorgesehene Fläche liegt außerhalb des Plangelungsbereichs auf dem Flurstück 55/84 (Flurbezirk VI, Flur 1), das sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befindet und in diesem Bereich an den Vorhabenträger unbefristet verpachtet ist.

Durch die Anlage von min. 5 Stk. Lesestein-/Totholzriegel werden optimale Habitate für Zauneidechsen geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl entlang des südlichen Randbereichs zu verteilen. Die Haufen sind in West-Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (3 m x 2 m). Die Lesestein-/Totholzriegel sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmem Substrat anzufüllen.

Mit Herstellung der CEF_{AFB3}-Fläche ist diese mit einem Reptilienschutzzaun zu umzäunen. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Erdarbeiten im Bereich des Lärmschutzwalls instand zu halten. Danach wird ein Rückbau empfohlen (Prädationsdruck).

Der herzustellende Lärmschutzwall und umliegend beanspruchte Flächen sind nach Baufertigstellung mit einer böschungsgerechten blühreichen Gräser-/Kräuter Ansaat aus zertifiziertem Regiosaatgut anzusäen (siehe textliche Festsetzung Nr.6.3). Benachbarte Flächen sind

als extensive Brachflächen mit der Nutzung als Mähwiese zu entwickeln. Sofern die Funktionstüchtigkeit des Lärmschutzwalls hergestellt ist, kann die Brachfläche der CEF_{AFB3}-Maßnahme sukzessiv über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren in landwirtschaftliche Nutzfläche (vorherige Nutzung) umgewandelt werden. Die Lesestein-/Totholzriegel im Randbereich sind dauerhaft zu erhalten.

Textliche Festsetzungen:

5.3 V_{AFB3}

Erdarbeiten zur Anlage des Lärmschutzwalls sind im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zu beginnen. Während der Brutzeit (01. April – 31. Juli) sind Unterbrechungen der Arbeiten über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen zu vermeiden. Eine ökologische Baubegleitung inklusive eines Berichts mit Dokumentation ist erforderlich.

5.4 V_{AFB4}

Vor Beginn der Arbeiten zur Herstellung des Lärmschutzwalls sind die dort gefundenen Exemplare der Zauneidechse in die CEF_{AFB3}-Fläche und geeignete Randstrukturen umzusiedeln.

Zur besseren Fangbarkeit der Zauneidechsen ist ein Großteil vorhandener Strukturen wie Reisighaufen zu entfernen, Jungaufwuchs ab 01. Oktober bis zum 28. Februar auszulichten, Fangtrassen anzulegen und ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Der Abfang erfolgt vor der Eiablage mittels Hand- und Kescherfang ab Ende März/Anfang April. Die abgefangenen Exemplare sind in die CEF_{AFB3}-Fläche und geeignete Randstrukturen südöstlich des Geltungsbereichs umzusetzen.

Um das erneute Einwandern der Tiere in den geräumten Bereich zu vermeiden, sind hier der Oberboden flach abzuschleifen und geeignete Strukturen zu entfernen. Der errichtete Reptilienschutzzaun ist während der Bautätigkeit stets funktionstüchtig zu halten.

Die Maßnahme ist mit ökologischer Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und zu dokumentieren.

5.5 V_{AFB5}

Baugruben sind über Nacht durch regelmäßiges Abböschen und die Installation von Ausstiegshilfen zu sichern. Vorhandene Individuen sind fachgerecht abzusammeln und in geeignete Lebensräume zu verbringen. Die Maßnahme ist mit ökologischer Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und zu dokumentieren.

(...)

5.9 CEF_{AFB3}

Zur Sicherung der Habitate lokaler Brutvogelgemeinschaften (u. a. Schwarzkehlchen) und zur Sicherung eines Zauneidechsenhabitats ist vor Beginn der Arbeiten am Lärmschutzwand eingriffsnah auf dem Flurstück 55/84 (Flurbezirk VI, Flur 1) eine ca. 3.000 m² große Ausgleichsfläche als extensive Brachfläche zu entwickeln. Die Fläche ist vorab vertraglich zu sichern. Die Fläche ist im Zweijahresrhythmus nicht vor dem 01. September zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahdhöhe mit Messerbalken beträgt 10 cm über Geländehöhe. Der Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln, Düngung, Einsaaten, Bodenbearbeitung oder Umbrüche sind auf dieser Fläche unzulässig.

Bei Herstellung der Funktionstüchtigkeit des Lärmschutzwalls als Habitat kann die Ausgleichsfläche sukzessiv über einen Zeitraum von 3 Jahren in die vorherige Nutzung (landwirtschaftliche Nutzfläche) umgewandelt werden.

Es sind mind. 5 Stück Lesestein- und Totholzhaufen (je 1 m² Grundfläche) entlang des südlichen Randbereichs zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Positionen der Lesestein- und Totholzhaufen sind vorab mit der UNB abzustimmen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und der UNB unaufgefordert als Bericht vorzulegen.

Die Details sowohl der Vermeidungs- als auch der Ausgleichsmaßnahmen sind in Kapitel 5 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beschrieben.

Um die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen überprüfen zu können, wird festgesetzt, dass diese zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln ist:

Textliche Festsetzung:

5.10 Die Umsetzung der Maßnahmen 5.6-5.8 ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu übermitteln. Instandhaltung und jährliche Pflege der Nisthilfen und Kästen sind dauerhaft zu sichern.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Schluss, dass nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie nach Realisierung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten sind. Mit der Betrachtung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung getragen.

3.10.3 Anpflanzgebot und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Im Umweltbericht wurde ermittelt, dass bei Umsetzung der Planung die Fällung von 33 Bäumen unvermeidbar ist. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün werden die zu fällenden Bäume einheitlich nach der Baumschutzsatzung kompensiert.

Ein Teil des Ausgleichs kann über die Pflanzung von Obstbäumen alter, regionaltypischer Sorten an der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze ausgeglichen werden.

Textliche Festsetzung:

6.1 Entlang der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze sind auf dem Flurstück 53/7 13 Obstbäume alter, regionaltypischer Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 12 m² und einer Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft unbefestigt zu lassen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestgrundfläche von 16 m² und eine Mindestdiefe von 0,8 m haben.

Gehölzliste:

Apfel:

Doberaner Renette,
Gelber Richard,
Gravensteiner,
James Grieve,
Roter Boskop,
Pommerscher Krummstiel,
Mecklenburger Königsapfel,
Prinz Albrecht von Preußen

Pflaume:

Bühler Frühzwetsche,
Czar,
Hauszwetsche,
Mirabelle von Nancy

Kirsche:

Büttners Rote Knorpelkirsche,
Große Schwarze Knorpelkirsche,
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Birne:

Clapps Liebling,
Gellerts Butterbirne,
Gute Graue,
Williams Christbirne

Die Pflanzfläche geht über den Plangeltungsbereich hinaus. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks 53/7, dessen Flurstücksgrenze ca. 6 m östlich der Plangeltungsbereichsgrenze liegt. Damit ist die Maßnahme gesichert.

Die im Plangebiet zu erhaltenden Einzelbäume sind mit einem Erhaltungssymbol gekennzeichnet. Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung:

6.2 Die mit einem Erhaltungssymbol gekennzeichneten Bäume innerhalb des Plangeltungsbereichs sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Fachgerechte Pflegemaßnahmen zur Erhaltung sind zulässig.

Der Bereich des Lärmschutzwalls ist mit der Randsignatur *Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* versehen. Mit der textlichen Festsetzung 6.3 wird auf dieser Fläche die Ansaat mit einer böschungsgerechten und blühreichen Gräser-/ Kräutermischung inkl. eines adäquaten Pflegeregimes festgesetzt, so dass

sich auf dem Wall zeitnah eine Ruderalflur einstellt, wie sie auf dem jetzigen Landschaftswall vorhanden ist. Der Einsatz von Regiosaatgut aus dem Fachhandel sichert ökosystemdienliches Saatgut.

Textliche Festsetzung:

- 6.3 *Auf der Fläche, die mit der Randsignatur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalls (Grünfläche Nr. 5) gekennzeichnet ist, hat eine Ansaat mit einer böschungsgerechten blühreichen Gräser-/ Kräutermischung aus zertifiziertem Regiosaatgut zu erfolgen. Die Fläche der von der BAB A19 abgewandten Seite des Lärmschutzwalls ist nur im Zweijahresrhythmus und nicht vor dem 01. September zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Schnitthöhe beträgt 10 cm über Gelände.*

3.10.4 Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs

Innerhalb des Bebauungsplans sind aufgrund der intensiven Durchgrünung und der vorhandenen baulichen Strukturen kaum Möglichkeiten, die Eingriffe in den Naturhaushalt im räumlichen Zusammenhang und ökologisch sinnvoll zu kompensieren. Aus diesem Grund wird ein funktionsbezogenes Ökokonto verwendet.

Für die unvermeidbaren Baumfällungen, die mit dem Anpflanzgebot nicht ausgeglichen werden können, wird eine Ausgleichszahlung an die Hansestadt Rostock festgesetzt.

Textliche Festsetzungen:

- 7.1 *Der mit der Planung verbundene Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit i.S.v. § 1a (3) BauGB in Höhe von 10.438 m² Flächenäquivalent wird durch Abbuchung vom Ökokonto LRO-055 „Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürige Mähwiese mit Beweidung“ in Hinter Bollhagen ausgeglichen.*
- 7.2 *Die festgesetzten Ersatzpflanzungen von Bäumen können die unvermeidbaren Baumfällungen im Plangebiet nicht vollständig ausgleichen. Für die verbleibenden 58 Hochstämme wird eine Ausgleichszahlung von 270 €/Hochstamm in den Baumfond der Hanse- und Universitätsstadt Rostock festgesetzt.*

3.11 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.11.1 Schutzstreifen

Der Warnow-Wasser-Abwasserverband hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 26.06.2019 auf die im nördlichen und östlichen Plangebiet vorhandenen Anlagen und deren Schutzstreifen, der durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich gesichert ist, hingewiesen. Es handelt sich um eine Haupttransportleitung DN 800 GGG, zwei Schmutzwasserdruckrohrleitungen DN 400 GFK und einen Schmutzwassersammler DN 600 Stz. Der Schutzstreifen ist 10 m breit und wurde in den Bebauungsplan bereits nachrichtlich übernommen. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge oder sonstige Anlagen dürfen nicht in den Schutzstreifen hineinragen.

In der Stellungnahme des WWAV wird auf die Einhaltung folgender Sicherheitsbestimmungen hingewiesen:

- Planungen von Vorhaben und die Durchführung von Maßnahmen, sofern sie den Schutzstreifen der Hauptleitungen tangieren, sind frühzeitig anhand von detaillierten Planunterlagen zwecks Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen
- Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.
- Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt.
- Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
- Dem Überfahren der Hauptleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen- zustimmen.
- Weitergehende Sicherheits- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor.
- Die Bedienbarkeit und bei Notwendigkeit die Anfahrbarkeit der vorhandenen Armaturen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.
- Baumpflanzungen sowie Anpflanzung von Gehölzen stimmen wir innerhalb des Schutzstreifens nicht zu.
- Die Lage, die Überdeckung, der Verlauf der Anlagen und der Schutzstreifen müssen durch die Nordwasser GmbH vor Ort bestätigt werden.

In der Planzeichnung ist der Bereich des Schutzstreifens, der auf Baugebietsfläche liegt, gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, gekennzeichnet.

In der Stellungnahme des Warnow-Wasser-Abwasserverband wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Zustimmung des WWAV zu eventuellen Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung nur erfolgen kann, soweit sich daraus keine Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Hauptleitungen sowie keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Ver- und Entsorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung und Reparatur ergeben.

4 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Alle für den Grünordnungsplan (GOP) relevanten Themen sind integrale Bestandteile des vorliegenden Umweltberichts.

4.1 Einleitung

4.1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen

Die Stadt Rostock beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.SO.197 „Küstenmühle“.

Ziel des Bebauungsplans (B-Plan) ist die Ausweisung eines Sondergebietes, um die verschiedenen Nutzungen Gastronomie, Werkstätten und Wohnen für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf zu kombinieren sowie die Ansiedlung eines Gewerbegebietes.

Seit dem Jahr 2009 dient das denkmalgeschützte Ensemble um die Mühle in *Neu-Hinrichsdorf* zur Integration von behinderten und benachteiligten Menschen. Derzeit befinden sich am Standort eine Gärtnerei, Tischlerei, eine gastronomische Einrichtung sowie Wohnmöglichkeiten.

Mit der Umsetzung des B-Plans sollen diese Angebote erweitert werden. In den vergangenen Jahren hat sich das bisherige Nutzungskonzept gut etabliert. Die Dr. Knaape Beteiligungs- und Verwaltungs-GmbH tritt als Vorhabenträger auf.

Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Durch Ausgleichsmaßnahmen werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts ebenso wie das Landschaftsbild in gleichartiger Weise wiederhergestellt oder neu gestaltet. Eine Beeinträchtigung ist ersetzt, wenn die Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Der Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit“ (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2005), der Anlage zum § 2 a BauGB sowie den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018). Es erfolgte eine Abstimmung mit den Fachbehörden der Hansestadt Rostock.

4.1.2 Beschreibung des Plangebietes

Der B-Plan Nr. 16.SO.197 „Küstenmühle“ liegt im Nordosten der Hansestadt Rostock und gehört zum Ortsteil *Neu-Hinrichsdorf* (s. Abb. 3). Die Autobahn BAB 19 grenzt im Süden an den Geltungsbereich. Im Norden und Osten erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen. In westliche Richtung schließt eine Brache mit dichtem Gehölzbewuchs an.

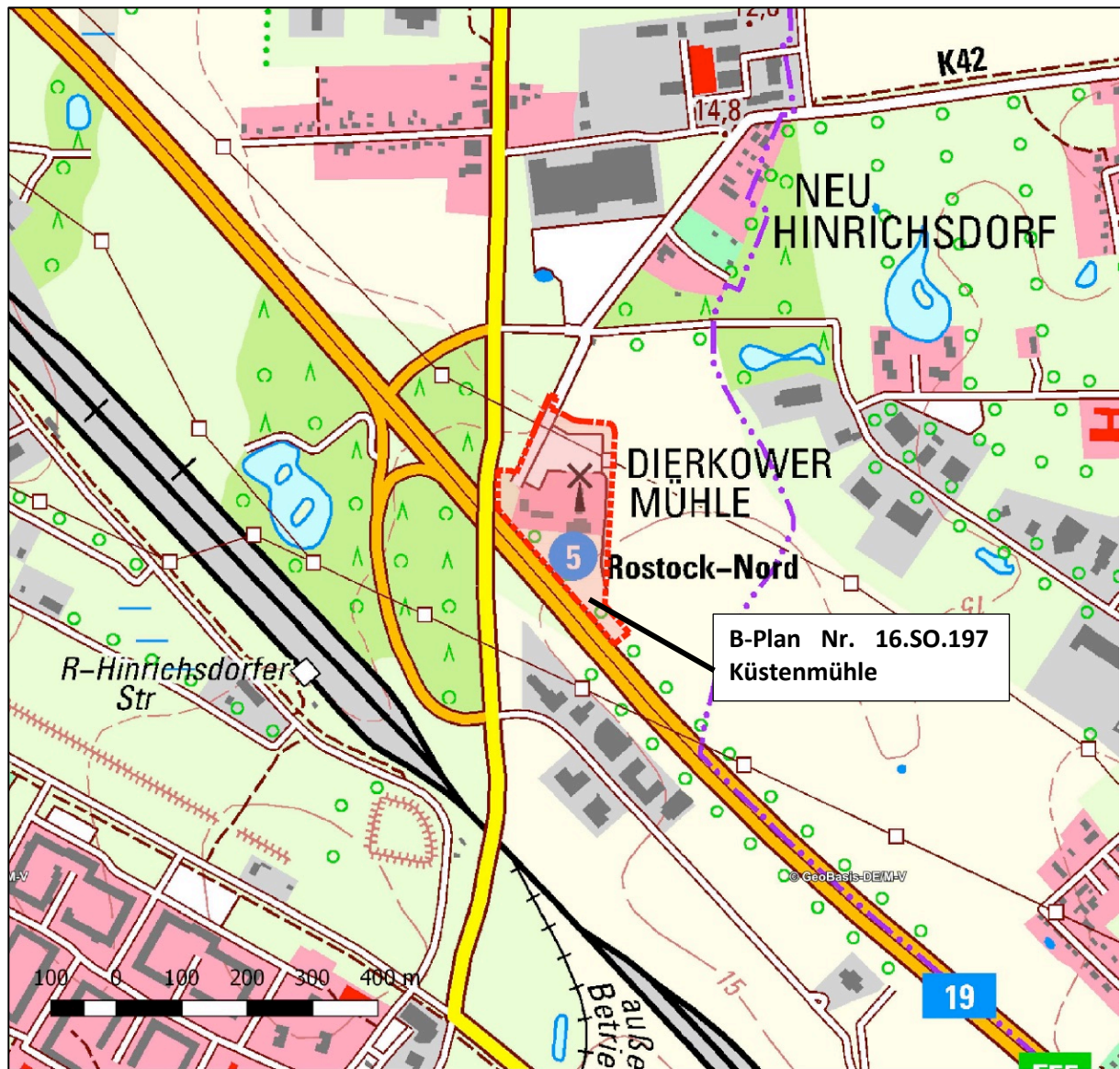


Abb.3
Übersichtskarte mit Geltungsbereich (Quelle: GeoBasis-DE/MV 2020)

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,9 ha und umfasst teilweise die Flurstücke 52/2; 53/4, 53/5; 55/83; 55/84; 56/20; 56/21 und 48/1 der Flur 1 im Flurbezirk VI.

Es ist eine Erschließung des Standortes mit dem Pkw aus südlicher Richtung über die A 19 mit Nutzung der Abfahrt Nr. 5 Rostock-Nord möglich. Aus Richtung Norden fungiert die L 22 als Zufahrt. Ein Radweg verläuft an der L 22 sowie an der Hansestraße. Die Hansestraße ist an den Nahverkehr angebunden.

4.1.3 Schwerpunkte des Umweltberichts

Der Umweltbericht stellt die Umweltauswirkungen dar, die mit der Umsetzung des B-Plans einhergehen.

Besonders zu beachten ist die Lage des Standortes mit Anbindung an die Autobahn und der geplanten Nutzung als Sondergebiet mit Gastronomie, integrative Werkstätten mit Wohnnutzung und Gewerbeflächen. Hier sind im Lärmschutzgutachten besondere Maßnahmen vorzusehen und Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs stocken zahlreiche Gehölze. Dazu zählen flächige Siedlungsgehölze, Obstbäume und wertvolle Einzelgehölze.

Darüber hinaus handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Ensemble. Das in der Denkmalliste der Hansestadt Rostocks geführte Einzeldenkmal „Mühlenhof“ mit der Mühle, Speicher, Transformatorenhaus, Wirtschaftsgebäude und Müllerwohnhaus unterliegt einer

geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung. Diesem Umstand ist mit der baulichen Erweiterung besondere Bedeutung beizumessen.

4.1.4 Beschreibung der Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen drei Nutzungen in drei Teilflächen. Das Baugebiet 1 wird als eingeschränktes Gewerbefläche (GEE) ausgewiesen und grenzt an den bestehenden Parkplatz an. Für das Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe. Das Baugebiet 1 (GE) weist eine Größe von 1.951 m² auf.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig. Eine Überschreitung ist ausgeschlossen, da der Wert die Obergrenze darstellt. Die Höhen der baulichen Anlagen sind auf eine Oberkante der Gebäude von 22 m ü. NHN beschränkt, was Gebäudehöhen von ca. 8 bis 8,5 m zulässt und zwei Vollgeschosse ermöglicht. Innerhalb der Gewerbefläche sind zwei Flächen mit Baugrenzen und abweichender Bauweise dargestellt.

Das Sonstige Sondergebiet SO dient der kombinierten Nutzungen von Gastronomie, Werkstätten und Wohnen für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf. Es beinhaltet zwei Teilgebiete:

Sonstiges Sondergebiet „Gastronomie Küstenmühle“ (SO_{GK}) umfasst die Unterbringung der gastronomischen Einrichtungen mit allen Nebenanlagen sowie die Einrichtung von Werkstätten, die schwerpunktmäßig integrative Beschäftigung ermöglichen. Zulässig sind Gastronomie, Veranstaltungssaal, Beherbergungsbetrieb, Büronutzung, Hofladen, Werkstätten, eine Betriebswohnung sowie Ställe für Kleintierhaltung. Aktuell bestehen bereits einige der aufgeführten Nutzungen.

Die GRZ ist auf 0,7 ohne Überschreitung begrenzt. Das nördliche Baufenster mit einer Baugrenze von 40 m x 19 m ist mit einer Höhe der Gebäudeoberkante von 23 m ü. NHN beschränkt. Eine offene Bauweise ist zulässig. Die bauliche Erweiterung des Speichers ist über Baugrenzen geregelt und orientiert sich in der Höhe am denkmalgeschützten Bestand mit einer zulässigen Gebäudeoberkante von 19,5 m ü. NHN.

Sonstiges Sondergebiet „Integrative Werkstätten mit Wohnnutzung“ (SO_{IW}) dient der Einrichtung von Werkstätten, die schwerpunktmäßig integrative Beschäftigung ermöglichen und der Wohnnutzung für einen besonderen Personenkreis.

Zulässig sind Werkstätten, Unterkünfte zur Unterbringung von Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf (bedürftig nach SGB IIX und XII) sowie eine Betriebswohnung.

Es besteht bereits eine Wohnnutzung. Mit einem weiteren Neubau ist beabsichtigt, die Kapazitäten für die Unterbringung von Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf zu erweitern. Die GRZ wird mit 0,6 ohne Überschreitungen festgelegt. Bestandteil des SO_{IW} sind das denkmalgeschützte Wirtschaftsgebäude und das Müllerwohnhaus. Ein Baufenster ist im Norden des Sondergebietes mit einer Baugrenze von 30 m x 13 m ausgewiesen. Südlich des Müllerwohnhauses ist ein weiteres Baufenster ausgewiesen. Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit einer Oberkante der Gebäude von 23 m ü. NHN beschränkt.

Im südlichen Geltungsbereich wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dort sind Ställe, Gewächshäuser und ähnliche bauliche Anlagen, die der Landwirtschaft dienen zulässig.

Im Norden des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung mit Orientierung am Bestand als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung bzw. als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Darüber hinaus werden private Grünflächen ausgewiesen. Der zur Autobahn geplante Lärmschutzwall bleibt als private Grünfläche mit Darstellung als Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erhalten. Die Fläche des Lärmschutzwalls ist im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Es ist noch zu klären, wer für Pflege und Unterhalt zuständig ist bzw. wer für deren Kosten aufkommt.

4.1.5 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich gesehen liegt der Geltungsbereich des B-Plans in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und in der Großlandschaft „Unterwarnowgebiet“ sowie in der Landschaftseinheit „Toitenwinkel“ (besucht am 27.12.2019).

4.1.6 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 3,9 ha umfasst ein bereits in Nutzung befindliches Gebiet. Die GRZ der Teilflächen orientieren sich an der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die jeweilige Art der baulichen Nutzung. Die GRZ reichen von 0,6 bis 0,8 ohne die Zulässigkeit von Überschreitungen. Der Wert bestimmt wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Die Flächenbilanz ist Kap. 5 zu entnehmen.

4.1.7 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016)

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) (MEIL 2016) neben Schwerin, Neubrandenburg und Stralsund/Greifswald als Oberzentrum genannt. Oberzentren sollen neben Einrichtungen der Grundversorgung für die Bevölkerung ihrer Nah- und Oberbereiche auch bedarfsgerecht Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten. Neben Hochschulen, Forschungseinrichtungen, großen Krankenhäusern und einer umfassenden fachärztlichen Versorgung zählen dazu auch spezielle soziale Einrichtungen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock – RREP MM/R

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (REGIONALER PLANUNGSVERBAND ROSTOCK 2011) konkretisiert die Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogramms unter Berücksichtigung der regionalen Erfordernisse und Potenziale.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist mit der größten Bevölkerungs- und Wirtschaftsdichte im Bundesland wirtschaftlicher, wissenschaftlicher und kultureller Kern der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock, deren Impulse auf Mecklenburg-Vorpommern ausstrahlen. In der Grundkarte des RREP sind keine besonderen Ziele des Umweltschutzes für den Tourismus orientierten Bereich Rostocks vorgesehen (s. Abb. 4).

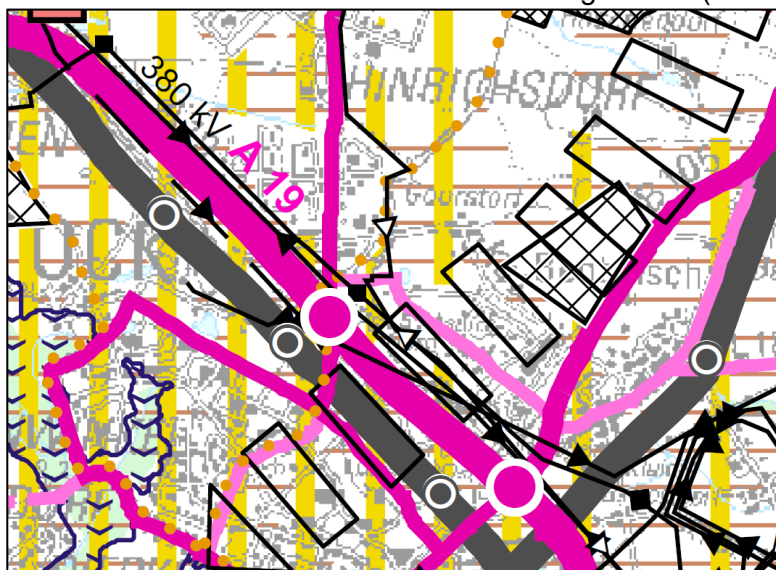


Abb.4

Auszug RREP MM/R

(https://www.planungsverband-rostock.de/fileadmin/user_upload/pdf/regionalplan_2011/Grundkarte_RREP_MM/R_2011.pdf)

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP MM/R)

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Planungsregion sind keine konkreten Aussagen zum Geltungsbereich getroffen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist für das Plangebiet dem wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend eine Gewerbefläche dargestellt. Östlich schließt sich eine Fläche für die Landwirtschaft an mit Ackernutzung. Westlich des Plangebietes und die südliche Grenze hin zur Autobahn sind durch Grünflächen mit Zweckbestimmung Schutz- und Begleitgrün gekennzeichnet (s. Abb. 5).

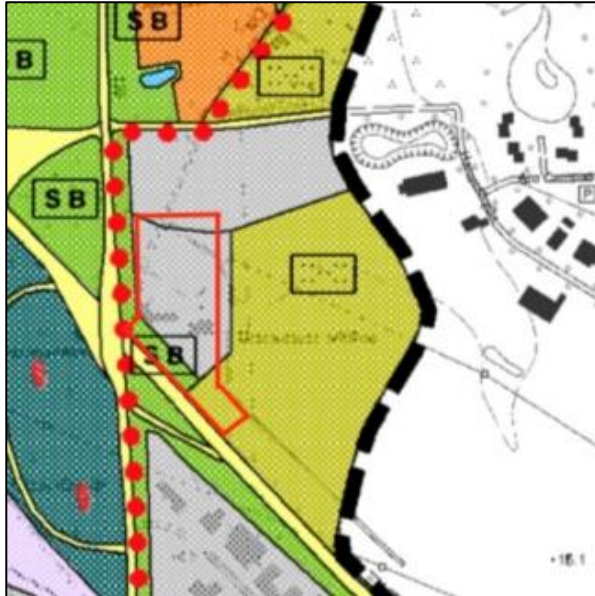


Abb.5

Auszug Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Quelle: Flächennutzungsplan, Erste Aktualisierung 2013)

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Gewerbefläche dargestellt. Der Lärmschutzwall entlang der Autobahn, der innerhalb der Plangebietsabgrenzung liegt, ist als naturbelassene Grünfläche ausgewiesen (s. Abb. 6).

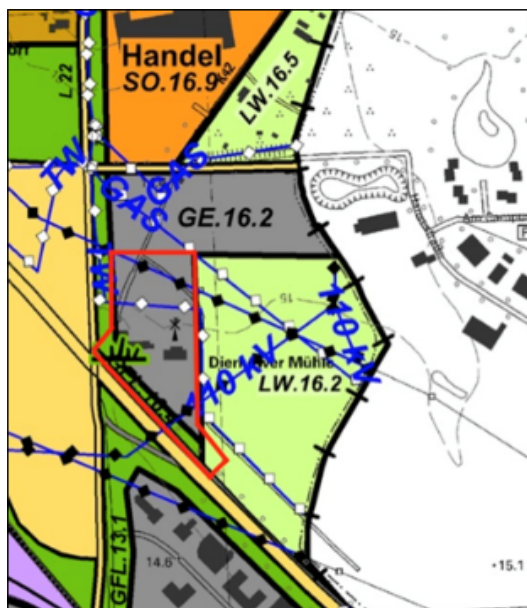


Abb.5

Auszug Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock (Quelle: Flächennutzungsplan 2009)

Lärmaktionsplan (2018)

Für die Stadt Rostock liegt seit dem Jahr 2018 ein Endbericht der Fortschreibung des Lärmaktionsplans, der gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie erstellt wurde, vor. Gegenstand des Gutachtens ist es potenziell gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen oberhalb von L_{DEN} 65 dB(A) und L_{Night} 55 dB(A) aufzuzeigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung darzustellen. Die untersuchten Bereiche beinhalten Straßenverkehrslärm, Eisenbahnlärm und Lärm aus Industrie und Gewerbe.

Als Lärmbrennpunkt ist die Autobahn A 19 südlich der Anschlussstelle 5 (S 7) benannt. Es ist als Minderungsmaßnahme die Fahrbahnsanierung mit lärmarmem Belag langfristig geplant. Die Maßnahme ist zum Zeitpunkt 2020 noch nicht in der Ausführung.

Masterplan Klimaschutz (2014)

Die Hansestadt Rostock hat sich mit dem Masterplan Klimaschutz zur Senkung der Treibhausgasemissionen verpflichtet. Dementsprechend ist die Entwicklung städtebaulicher Strukturen anzupassen und abzustimmen. Die festgeschriebenen Umweltqualitätsziele zum Schutzgut Klima lauten wie folgt:

- Förderung von Luftaustauschprozessen durch Freihaltung von Frischluftbahnen, insbesondere Förderung der Land-See- und Stadt-Umlandwinde als thermische Ausgleichszirkulation
- Vermeidung der Ausbildung bzw. Verschärfung vorhandener klimatischer Belastungsbereiche
- Erhalt wichtiger Frischluftentstehungsgebiete, Vernetzung von Ausgleichs- und Belastungsflächen
- Erhaltung städtischer Freiflächen mit einer Vielfalt unterschiedlicher Mikroklimata

Im Jahr 2014 wurde dazu ein Abschlussbericht vorgelegt (HANSESTADT ROSTOCK 2014). Zur Umsetzung dieses Ziels dienen zwei Strategien. Zum einen die Reduzierung der Endenergieverbräuche sowie die weitgehende Umstellung der Energieversorgung von fossilen auf regenerative Energieträger. Bereits im Zeitraum von 1990 bis 2010 gab es eine starke Reduzierung der CO_2 -Emissionen. Um die Ziele des Masterplans umzusetzen müssen bis zum Jahr 2050 noch weitere 42 % spezifische CO_2 -Emissionen pro Einwohner sowie 28 % der Energieverbräuche eingespart werden. Es wurden drei Szenarien als Grundlage der möglichen Entwicklung verfolgt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass nur durch ein verstärktes Engagement der Bevölkerung, der Kommunalpolitik und der Wirtschaft zur Erreichung der Masterplanziele führen. Die erneuerbaren Energieträger im Stadtgebiet, um den verbleibenden Bedarf zu decken, reichen nicht aus. Nur mit der Erschließung weiterer Ressourcen, wie z. B. Windenergie, kann der Bedarf mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Luftreinhalte- und Aktionsplan (2008 – 2015)

Die Überschreitung der Messwerte für Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO_2) an der Station Am Strande in Rostock erfordert die Aufstellung eines Luftreinhalte- bzw. Aktionsplans. Feinstaub wird nicht als prioritäres Problem gesehen, da Überschreitungen nur lokal auftreten. Die NO_2 -Belastung hat sich im Jahr 2007 gegenüber dem Vorjahr nicht verbessert. Auf deren Minderung liegt im Luftreinhalte- und Aktionsplan besonderes Augenmerk. Der Kfz-Verkehr wird dabei als Ursache für die Erhöhung gesehen. Betroffen ist besonders die L 22 (Am Strande I und II). Ohne Minderungsmaßnahmen wird ein weiterer Anstieg prognostiziert. In Rostock wurden bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt um die Luftqualität zu verbessern, dennoch gibt es weitere kurz- und mittelfristige verkehrliche Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der NO_2 -Belastung führen.

Schutzgebiete und Schutzerfordernisse

Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des Bebauungsplans sind lt. Kataster nicht vorhanden. Im Zuge der Kartierungen wurden die Biotope auf deren Schutzstatus geprüft. Die Kartierungsergebnisse sind in der Karte 1 (siehe Anlage 2 der Begründung) dargestellt.

Gehölzschutz

Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001.

In § 2 der Satzung sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m, gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,3 m Höhe liegt, geschützt. Bei Obstbäumen gilt der Schutz ab einem Stammdurchmesser von mindestens 0,8 m. Walnüsse und Esskastanien zählen nicht zu den Obstbäumen. Der Schutz gilt ebenfalls für mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelstämmen mindestens 0,5 m betragen.

Gesetzlicher Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V

Ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über Erdboden, sind Einzelbäume gesetzlich geschützt. Eine Ausnahme des Schutzes gilt für Hausgärten. Dort sind nur die Baumarten Eiche, Ulme, Platane, Linde, Buche, Walnuss und Esskastanie geschützt. Desweiteren sind auch Obstbäume in Hausgärten nicht geschützt.

Das Kompensationserfordernis wird nach dem Baumschutzkompensationserlass (BSKE 2007) berechnet und liegt bei der Fällung von Einzelbäumen im Verhältnis von 1 : 1 bis 1 : 3 in Abhängigkeit des Stammumfangs des zu fällenden Baumes.

Bodenschutz

Mit der Novellierung des BauGB wurde dem flächenhaften Bodenschutz besondere Rechnung getragen.

Nach § 1 a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4.1.8 Abgrenzung des Untersuchungsraumes und des -umfangs

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen im Zuge des Vorentwurfes vom 10.05.2019 sowie Stellungnahmen hierzu bis 05.07.2019, der nachfolgend kurz zusammengefasst wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

- Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen
- schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung von Lärmauswirkung auf die geplanten Nutzungen und von diesen ausgehend sowie Empfehlungen für Festsetzungen
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes (s. Schutzgut Luft)
- Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

- flächendeckende Biotoptypenkartierung, M 1:1.000 im Zeitraum 04 bis 09/2019 nach Biotopkartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013)
- Erfassung des vorhandenen Baumbestandes durch Vermessungsbüro Golnik (Jahr 2018) und Aktualisierung der Kartierung (Jahr 2019)
- Erfassung geschützter und gefährdeter Pflanzen und Tiere:
 - o Kartierung Brutvögel: 3 Begehungen (März bis Juli 2019)
 - o Kartierung Reptilien: 4 Begehungen (Mai bis Juli 2019)
 - o Kartierung Fledermäuse Jagdhabitats: 3 Begehungen (Mai bis August 2019)
 - o Kartierung Fledermäuse Sommerquartiere: 3 Begehungen (Mai bis August 2019)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten

Schutzgut Fläche

- Bewertung auf Grundlage der Vermessung und der Biotoptypenkartierung
- Maß der zusätzlichen Versiegelung und weitere Flächenbeanspruchung (Nutzungsumwandlung) in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung (Festsetzungen GRZ im B-Plan)
- Realnutzungskartierung Hansestadt Rostock 2014

Schutzgut Boden

- Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung
- Umfang an Bodenbeanspruchung
- Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen, Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden

Schutzgut Wasser

- Einfluss auf Gewässer
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung
- Auswirkung auf die Grundwasserneubildung
- Veränderung der Gefahrensituation hinsichtlich der Überflutungsgefährdung im Plangebiet in Folge der beabsichtigten Bebauung

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima und Beurteilung von Einflüssen auf Klimaproduktionsleistungen und Frischluftbahnen
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut Luft

- Darstellung zur Bestandssituation (Luftqualität, Staubbelastung)
- Einschätzung zur möglichen Veränderung der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens

Schutzgut Landschaft

- Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft / wesensbestimmende Merkmale der Landschaft
- Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild
- Berücksichtigung denkmalgeschützter Bauten

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmälern (Boden- und Baudenkmale)
- Erarbeiten einer denkmalpflegerischen Zielstellung für das historische Mühlenensemble

Schutzgut Wechselwirkungen

- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

4.2 Schutzgutbezogene Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.2.1 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 Information, 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 Tab. 2 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

Tab.2 Matrix Bewertungsmethodik (Quelle: Hansestadt Rostock)

Beispiel für die Lesart:

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

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbalargumentative Einschätzung.

Als Bewertungsgrundlagen für die Schutzgüter werden der Umweltbericht sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005/2006 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.

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

geringe Lärmvorbelastung Stufe 1	Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
erhöhte Lärmvorbelastung Stufe 2	Orientierungswerte der DIN 18005 um weniger als 5 dB(A) überschritten
hohe Lärmvorbelastung Stufe 3	Orientierungswerte DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

kaum wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 1	Anstieg des Lärmpegels bis 1 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 2	Anstieg des Lärmpegels >1 < 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 dB(A) überschritten
deutlicher Anstieg der Lärmimmission Stufe 3	Anstieg des Lärmpegels um mehr als 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

geringe Vorbelastung Stufe 1	Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten
mittlere Vorbelastung Stufe 2	Zielwerte für das Jahr 2015 erreicht bzw. überschritten
hohe Vorbelastung Stufe 3	Grenzwerte TA Luft überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

geringer Einfluss auf die Luftqualität Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze; geringes Verkehrsaufkommen
Einfluss auf die Luftqualität Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete; erhöhtes Verkehrsaufkommen
hoher Einfluss auf die Luftqualität Stufe 3	Freizeitparks, Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze; Starkes Verkehrsaufkommen

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Lufthygiene DTV			
Einteilungskriterium	-	Schadstoffbelastung	-
hoch (3)		≥ 25.000	
mittel (2)	generell hoch	< 25.000	-
gering (1)		-	

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Fläche

geringe Empfindlichkeit Stufe 1	innerstädtische Siedlungs- und Infrastruktur (u.a. Wohnbebauung, Industrie und Gewerbe, Verkehrsflächen), innerstädtische Brach- und Freiflächen, Baulücken
mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	urbane Grünflächen (u.a. Parkanlagen, Grünanlagen, Friedhöfe, Kleingärten), Feriendörfer, Campingplätze
hohe Empfindlichkeit Stufe 3	Grün- und Freiflächen im Außenbereich, landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen

Nutzungsintensität für das Schutzgut Fläche

geringer Flächenverbrauch Stufe 1	Grünflächen; (geringe Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelung ≤ 20 %)
mittlerer Flächenverbrauch Stufe 2	Feriendörfer, Campingplätze, Freizeitparks, Wohngebiete; (mittlere Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelung ≤ 60 %)
hoher Flächenverbrauch Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete; (hohe Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelung > 60 %)

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Böden Stufe 1	gestörte Bodenverhältnisse vorherrschend oder hoher Versiegelungsgrad (>60%) und/oder Altlast vorhanden (Regosole, Pararendzina beide auch als Gley oder Pseudogley, Gley aus umgelagertem Material)
---	---

Natürlich gewachsene, kulturtechnisch genutzte, häufige Böden Stufe 2	Land- und forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen Böden oder mittlerer Versiegelungsgrad (>20%<60%) und/oder punktuelle Schadstoffbelastungen (Gleye, Braun-, Fahl-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluvisole, überprägtes Niedermoor)
Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	Seltene naturnahe Böden (< 1% Flächenanteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiegelungsgrad (<20%), keine stofflichen Belastungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandrohgleye und Podsole über Staugleyen)

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %)
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %)
hohe Flächeninanspruchnahme Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %)

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

Anthropogen vollständig überformte und belastete Gewässer Stufe 1	Gewässer ist verrohrt und weist mit Güteklasse III-IV / IV starke bis übermäßige Verschmutzungen durch organische, sauerstoffzehrende Stoffe und damit weitgehend eingeschränkte Lebensbedingungen auf
Gewässer offen, Gewässerbett technisch ausgebaut und mäßig belastet Stufe 2	Gewässer ist nicht verrohrt, weist jedoch eine kulturbetonte naturferne Ausprägung auf und kann mit Gewässergüte II-III / III als belastet durch organische sauerstoffzehrende Stoffe mit eingeschränkter Lebensraumfunktion bezeichnet werden
Naturnahes Gewässer Stufe 3	Gewässer ist weitgehend anthropogen unbeeinflusst und weist mit Gewässergüte I / I-II / II lediglich mäßige Verunreinigungen und gute Lebensbedingungen aufgrund ausreichender Sauerstoffversorgung auf

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers in Abhängigkeit von Flurabstand sowie Mächtigkeit und Substrat der Deckschicht

Verschmutzungsempfindlichkeit gering Stufe 1	Hoher Grundwasserflurabstand bzw. hoher Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone; Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit mittel Stufe 2	mittlerer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 80 % >20 %; Grundwasser teilweise geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit hoch Stufe 3	geringer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone <20 %; Grundwasser ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

geringe Eintragsgefährdung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze
erhöhte Eintragsgefährdung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Eintragsgefährdung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Grundwasser DTV			
Einteilungskriterium	Verringerung der GW- Neubildung	GW-Gefährdung	GW-Gefährdung
hoch (3)		>12.000	-
mittel (2)	generell hoch	≤ 12.000 – 5.000	> 12.000
gering (1)		≤ 5.000	≤ 12.000

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser

Hochwasserschutz unbeachtlich Stufe 1	Plangebiet liegt nicht im überflutungsgefährdeten Bereich bzw. Maßnahmen des Hochwasserschutzes (StAUN) sind vorgesehen
Hochwasserschutz muss berücksichtigt werden Stufe 2	Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich
Überflutungsbereich Stufe 3	Plangebiet liegt im Überflutungsbereich; Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind aus naturschutzfachlichen Gründen nicht vorgesehen (Retentionsraum)

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

Geringer Einfluss der Nutzung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuersiegelungsgrad ≤ 20 %); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuersiegelungsgrad ≤ 60 %); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
Hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuersiegelungsgrad > 60 %); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Funktionseignung der Klimatoptypen

geringe klimaökologische Bedeutung Stufe 1	Keine Frischluftproduktion (Stadtklimatop, Industrie- Gewerbeflächenklimatop, Innenstadtklimatop) keine Frischluftbahn
mittlere klimaökologische Bedeutung Stufe 2	Mittlere Kaltluftentstehung (Gartenstadtklimatop, Parkklimatop, Waldklimatop) keine Frischluftbahn
hohe klimaökologische Bedeutung Stufe 3	Hohe Kaltluftproduktion (Freilandklimatop, Feuchtfächenklimatop, Grünanlagenklimatop) Frischluftbahn vorhanden

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima

geringe Flächenversiegelung / geringe Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze
erhöhte Flächenversiegelung / mögliche Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 2	Feriendörfer, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Flächenversiegelung / Zerschneidung einer Frischluftbahn Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung

geringer Biotopwert Stufe 1	häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen; geringe Arten- und Strukturvielfalt
mittlerer Biotopwert Stufe 2	weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen; hohes Entwicklungspotential; mittlere Arten- und Strukturvielfalt
hoher Biotopwert Stufe 3	stark bis mäßig gefährdete Biotoptypen; bedingt bzw. kaum ersetzbar; vielfältig strukturiert, artenreich

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	keine Arten der Roten Liste M-V bzw. der BArt-SchV im Bebauungsplangebiet
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	gefährdete Arten, potenziell gefährdete im Bebauungsplangebiet
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	mindestens eine vom Aussterben bedrohte Art; stark gefährdete Arten im Bebauungsplangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

geringe Einwirkung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Feriendörfer, Campingplätze, Wohngebiete, Freizeitparks
hohe Einwirkung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	kein Biotopverbund bzw. Barrieren und lebensfeindliche Nutzungen in räumlicher Nähe
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	Abstand zu gleichartigen Biotopen < 500 m
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	bestehender Biotopverbund zwischen gleichartigen Biotopen, einschließlich 200 m Abstand

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

geringe Einwirkung Stufe 1	kein Einfluss auf Biotopverbund
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Einfluss auf den Abstand von 500 m innerhalb des Biotopverbundes
hohe Einwirkung Stufe 3	Zerschneidung des Biotopverbundes, einschließlich des 200 m Abstandes

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente ($\leq 25\%$ naturnah), geringe Ursprünglichkeit
--	--

mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente (> 25 % naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorsorgeraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft
hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3	deutlich überwiegender Anteil differenzierbarer und naturnaher, erlebniswirksamer Elemente/Strukturen (> 75 % naturnah); in besonderem Maß ursprünglich; Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

geringe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 1	keine Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet oder angrenzend
mittlere denkmalpflegerische Relevanz Stufe 2	Werte - oder Funktionselemente in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet
hohe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 3	Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

geringer Wertverlust Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze (Versiegelungsgrad < 20 %; keine massiven Baukörper)
erhöhter Wertverlust Stufe 2	Wohngebiete, Freizeitparks, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Baukörper möglich)
hoher Wertverlust Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete (Versiegelungsgrad > 60 %; massive Baukörper)

4.2.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Beschreibung der Situation

Im Geltungsbereich des B-Plans bestehen verschiedene Nutzungen, wie z. B. ein Restaurant, integrative Werkstätten, Wohnunterkünften und eine Bausicherungsfirma. Die Erschließung des Gebietes erfolgt im nördlichen Bereich. Fahrzeuge, die der Ver- und Entsorgung dienen, fahren bis an die Bebauung heran. Besucher z. B. parken auf dem bereits vorhandenen Parkplatz.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu hochfrequentierten Straßen (Autobahn BAB A19, Landesstraße L22) sowie umliegender Gewerbegebiete ergeben sich besondere Herausforderungen hinsichtlich des Schallschutzes.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen liegt eine Emissions- und Immissionsprognose für Schall vor (AQU GESELLSCHAFT FÜR ARBEITSSCHUTZ, QUALITÄT UND UMWELT MBH mit Stand vom 02.09.2020). Dazu sind die auf das Vorhaben einwirkenden und die vom Vorhaben ausgehenden Geräuschimmissionen ermittelt und bewertet worden. Es wurden Verkehrsgeräusche resultierend aus dem öffentlichen Straßenverkehr sowie Geräusche gewerblicher Anlagen aus dem Geltungsbereich selbst und der Umgebung betrachtet. Als Bewertungsgrundlage werden die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die

mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen sicher zu stellen. Entsprechend der Nutzung sind für die beiden geplanten Sonstigen Sondergebiete SO_{GK} und SO_W Orientierungswerte tags von 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) (Verkehr) bzw. 45 dB(A) (Gewerbe) anzusetzen. Dies entspricht einem Schutzanspruch eines Mischgebietes. Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen werden repräsentative Punkte sogenannte Immissionsorte (IO) festgelegt. Es wurden insgesamt 48 IO bestimmt. Davon beziehen sich die IO 1 bis IO 22 auf die bestehende Bebauung und die IO 23 bis IO 48 auf die geplante Bebauung. In den Abb. 7 und 8 sind die Immissionsorte dargestellt.

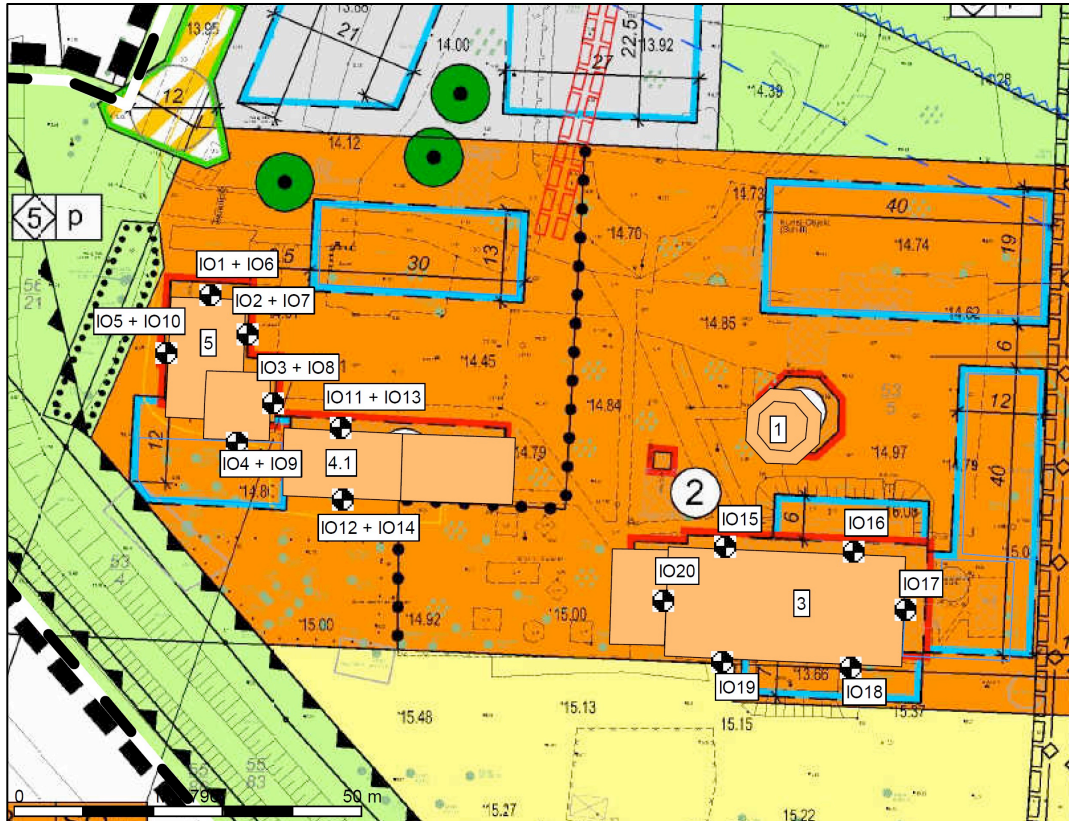


Abb.7
Immissionsorte an bestehender Bebauung (Quelle: Schalltechnische Untersuchung 09/2020)

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Immissionsprognose für den IST sowie PLAN-Zustand dargestellt und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen Bewertungen formuliert.

Straßenverkehrslärm

Die folgenden Straßen wirken auf das Plangebiet ein:

- Autobahn BAB 19
- L 22 Hinrichsdorfer Straße
- Hansestraße als kommunale Straße

Die oben genannte Schallimmissionsprognose berücksichtigt bereits den geplanten Lärmschutzwall, daher wird für die Bewertung der IST-Situation auf die Daten der Lärmkartierung 2017 gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie zurückgegriffen. Hieraus ist die Höhe der Geräuschbelastung der untersuchten Hauptverkehrsstraße zu entnehmen.

Der 24-Stunden Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{DEN} liegt im Norden des Plangebiets im Bereich von 60 bis 65 dB(A) und im Süden, an der Autobahn, im Bereich von 70 bis 75 dB(A). Im Areal der bestehenden Gebäude wurden Werte von 65 bis über 70 dB(A) ermittelt. Der Nachtlärmindex L_{NIGHT} liegt für das gesamte Plangebiet im Bereich von 50 bis 65 dB(A), mit Zunahme in

Richtung Autobahn. An den straßenexponierten Fassaden der bestehenden Gebäude wurden Werte von über 60 dB(A) ermittelt.

Bei der Einstufung des Ist-Zustandes ist von einer hohen Lärmvorbelastung (Stufe 3) auszugehen. Die nächtlichen Beurteilungspegel (ohne geplanten Lärmschutzwall) überschreiten an den nächstgelegenen IO deutlich 55 dB(A) und somit den Schwellenwert an dem Gesundheitsgefahren nicht mehr ausgeschlossen werden können. Es ist davon auszugehen, dass dauerhafte Geräuschbelastungen von mehr als 65 dB(A) am Tag und mehr als 55 dB(A) in der Nacht zu einer Erhöhung des Krankheitsrisikos führen.

Gewerbelärm

Es handelt sich am Standort Küstenmühle um eine Mischung diverser Nutzungen. Dazu zählen Gärtnerei, Restaurantbetrieb, Büros, und die ansässigen Bausicherungsfirma. Schalltechnisch relevant sind hier der Restaurantbetrieb und die Bausicherungsfirma.

Im Restaurant werden unterschiedliche Veranstaltungen wie Feiern, Tagungen, Brunch und der Bistrobetrieb durchgeführt. Der Betriebsablauf „Hochzeit“ im Zeitraum von 14.00 bis 24.00 Uhr mit 80 Gästen ist aus schalltechnischer Sicht die maßgebliche Variante. Es ist davon auszugehen, dass Gäste zwischen dem Parkplatz im Norden und dem Veranstaltungssaal pendeln. Ein weiterer Teil der Gesellschaft wird sich regelmäßig im Freien aufhalten. Zudem wird der Parkverkehr betrachtet.

Die Firma zur Bausicherung wird nur im Tagzeitraum betrieben.

Für den Ist-Zustand im Plangebiet ist festzustellen, dass die OW der DIN 18005-1 in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht überwiegend eingehalten werden bzw. um 1 dB(A) und mehr unterschritten werden. Als Ausnahme stellt sich der IO 19 dar an dem der OW tagsüber um 1 dB(A) überschritten wird.

In der Umgebung des B-Plans Küstenmühle befinden sich weitere gewerbliche Geräuschquelle (Vorbelastung), die für den IST-Zustand zu berücksichtigen sind. Dazu zählen:

- B-Plan 16.SO.14 Einkaufszentrum Neu-Hinrichsdorf der Hansestadt Rostock
- B-Plan 16.GE.07 Nördlich Containerterminal Neu-Hinrichsdorf der Hansestadt Rostock
- B-Plan 14.GE.130 An der Petersdorfer Straße der Hansestadt Rostock
- B-Plan-Nr. 3 Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße der Gemeinde Bentwisch
- Rangierbahnhof

Die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen wird im Schallgutachten für den IST-Zustand nicht betrachtet. Die Geräuscheinwirkungen aus dem Umfeld sind im IST und PLAN-Zustand gleich. Daher kann Folgendes aus der schalltechnischen Untersuchung abgeleitet werden:

Durch die Vorbelastung im Umfeld des Plangebiets werden tags Beurteilungspegel von maximal 52 dB(A) erreicht. In der Gesamtbelastung (Summe von Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet und dem Umfeld) wird der OW von 60 dB(A) um max. 1 dB(A) überschritten.

Nachts werden durch die Vorbelastung im Umfeld des Plangebiets Beurteilungspegel von maximal 47 dB(A) erreicht. In der Gesamtbelastung wird OW von 45 dB(A) um max. 3 dB(A) überschritten.

In der schalltechnischen Untersuchung werden für die unkontingentierte Gewerbeflächen im Bebauungsplans Nr.3 der Gemeinde Bentwisch „Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße“ die maximal anzunehmenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 60 dB(A) tags und nachts in Ansatz gebracht. Die derzeitige Nutzung nutzt insbesondere die für die Nacht angenommenen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) nicht aus. Unter der Berücksichtigung der derzeitig bestehenden Nutzungen im Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße ist eine Überschreitung der Orientierungswerte im SO_{GK} nicht zu erwarten. Die gewerblich bedingte Gesamtbelastung ist als erhöhte Lärmbelastung (Stufe 2) einzuordnen. Es werden potentiell die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Diese Überschreitung ist kleiner 5 dB(A).

Wohnumfeld, Erholungs- und Freizeitfunktion

Betrachtungen des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit beinhalten auch Aspekte zum Wohlbefinden, Wohnumfeld sowie der Erholungs- und Freizeitfunktion.

Nach GASSNER, WINKELBRANDT, BERNOTAT (2010) sind folgende Parameter zu prüfen:

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich während der Bauphase durch den Einsatz von Maschinen und den Baustellenverkehr. Die Beeinträchtigungen durch Lärm, werden sich auf die Bauphase beschränken.

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus den verschiedenen Geräuschquellen. Dazu zählt die BAB A19 sowie gewerbliche Anlagen, die innerhalb des B-Plans vorkommen, geplant sind bzw. sich in der Umgebung befinden.

Straßenverkehr

Als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung werden die tägliche Verkehrsstärke (DTV) aus den Jahren 2015 und 2016 sowie die derzeit zulässigen Geschwindigkeiten und Straßenzustände auf den anliegenden öffentlichen Straßen herangezogen. Für das Jahr 2035 wird für Landes- und Gemeindestraßen von einer Zunahme der durchschnittlichen Verkehrsstärke von 3 % sowie von einer Zunahme des LKW-Verkehrs von 8 % ausgegangen. Für die Autobahn werden die gleichen Werte berücksichtigt (AQU 2020).

Mit der Errichtung des Lärmschutzwalls können an den schutzbedürftigen Nutzungen die verkehrsinduzierten Beurteilungspegel deutlich reduziert werden. Die Schallimmissionsprognose kommt zum Ergebnis, dass die verkehrsinduzierten Beurteilungspegel im Untersuchungsgebiet am Tag zwischen 51 dB(A) und 60 dB(A) und nachts zwischen 47 dB(A) und 54 dB(A) liegen. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) werden am Tag mit Ausnahme eines IO stets eingehalten und in der Nacht an elf IO im südwestlichen Plangebiet um maximal 4 dB(A) überschritten. Damit liegen die Pegel unterhalb der Werte, die die Grenze für Gesundheitsgefahren darstellen (tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A)).

Im Rahmen des Planvorhabens sollen die Unterkünfte/Wohnnutzungen teilweise in das Bau-
feld B verlagert werden. An diesen Gebäuden wird der nächtliche Orientierungswert maximal um 2 dB(A) überschritten.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die prognostizierten Überschreitungen durch baulichen Schallschutz kompensiert werden kann. Entsprechende Festsetzungen sind im B-Plan vorzusehen.

Gewerbelärm

Für die Bewertung Geräuscheinwirkungen an den IO sind das Restaurant, die Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet und das geplante Hotel relevant.

Von sämtlichen auf den Standort Küstenmühle einwirkenden gewerblichen Anlagen werden Geräuschpegel ermittelt, deren Beurteilungspegel am Tag an den überwiegenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten bzw. um 1 dB(A) und mehr unterschreiten. Ausnahmen stellen zwei IO dar. An den IO 18 und IO 19 (Haus 3, Südfassade) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um 1 dB(A) überschritten. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Orientierungswerte an etwa 2/3 der Immissionsorte eingehalten bzw. um 1 dB(A) und mehr unterschritten. An den Immissionsorten IO7, IO13, IO14, IO31, IO37, IO39 und IO40 (s. Abb. 8) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um 1 dB(A) bis maximal 3 dB(A) überschritten.

Emissionsbestimmend sind hierbei verhaltensbedingte Geräusche durch Gäste des Restaurants „Küstenmühle“ auf der Außenterrasse und auf dem Weg zum Parkplatz sowie Geräuschimmissionen aus den östlich gelegenen Gewerbebetrieben im Bebauungsplan Nr.3 der Gemeinde Bentwisch „Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße“ (siehe Ausführungen zum IST-Zustand).

Aufgrund der Überschreitungen im Nachtzeitraum durch den Restaurantbetrieb sind Maßnahmen, wie z. B. Orientierung der Aufenthaltsbereich nach 22 Uhr, Hinweise des Veranstalters an die Gäste, Beschilderung, vorzusehen.

Im SO_{GK}, Gebäude 3 (Speicher) werden aufgrund hoher Geräuschbeeinträchtigungen durch den Betrieb der „Küstenmühle“ Wohn- und Übernachtungsräume ausgeschlossen. Mit der gleichen Begründung sind im SO_{GK}, Bau-
feld D Wohn- und Übernachtungsräume mit offenbaren Fenstern und Türen an der Westfassade unzulässig.

Gewerbe - Spitzenpegel

Für die Bewertung der gewerblichen Geräuscheinwirkungen sind auch kurzzeitige Geräuschspitzen, sogenannte Spitzenpegel, zu berücksichtigen. Die ermittelten Spitzenpegel liegen an den maßgeblichen Immissionsorten im Tagzeitraum unter den maximal zulässigen Spitzenpegeln gemäß der TA Lärm. Im Nachtzeitraum ergeben sich Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel von bis zu 10 dB(A) für die Übernachtungsräume in Baufeld C (zukünftig Hotelneubau). Diese resultieren aus dem angenommenen Kommunikationsgeräusch „Schreien“ von Veranstaltungsgästen auf dem Weg zum Parkplatz.

Aufgrund der Überschreitungen im Nachtzeitraum sind Maßnahmen, wie z. B. Hinweise des Veranstalters an die Gäste, Beschilderung, vorzusehen.

Auswirkung der Planung auf die Umgebung

Der anlagenbezogene Verkehr am Vorhabenstandort hat verglichen mit dem Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Straßen nur eine sehr geringe Stärke und wird somit als nicht relevant eingeschätzt. Die Geräuschemissionen durch den anlagenbezogenen Verkehr werden im Rahmen der gewerblichen Immissionen mitberücksichtigt.

Die gewerblichen Anlagen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16.SO.197 zulässig sind, haben auch außerhalb des Plangebietes einen Einwirkungsbereich im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm. Die Schallimmissionsprognose zeigt, dass sich außerhalb des Plangebietes keine Immissionsorte im Einwirkungsbereich befinden.

Somit sind Geräuschbeeinträchtigungen der Umgebung, die sich aus den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 16.SO.197 ergeben, ausgeschlossen.

Den möglichen Auswirkungen wird mit folgenden Festsetzungen begegnet:

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrslärm der BAB A19 auf Immissionsorte der Sonstigen Sondergebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Länge von 280 m und einer Höhe von mind. 20,20 m ü. NHN bis auf 22,16 m ü. NHN, Schalldämm-Maß $R'w \geq 25$ dB
Lärmbeeinträchtigung durch die von „außen“ einwirkenden Lärmimmissionen aus Gewerbe und Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Außenfassaden von schutzbedürftigen Räumen sind in Abhängigkeit der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der DIN 4109 eingehalten werden.
Lärmbeeinträchtigung an Übernachtungsräumen durch die von „außen“ einwirkenden Lärmimmissionen aus Gewerbe und Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Übernachtungsräume mit Fenstern ausschließlich an Fassaden mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A) [dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≥ 63 dB(A), vgl. Abb.2 der Beikarte zum Teil B] sind mit aktiven, schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern eine ausreichende Raumbelüftung nicht bereits durch andere Maßnahmen (wie hinterlüftete, schalldämpfende Vorbauten) sichergestellt ist.
Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrslärm aufgrund begrenzter Höhe des Lärmschutzwalls	<ul style="list-style-type: none"> • Die festgesetzte Mindesthöhe des Walls nimmt Bezug auf die Traufhöhen. Wohnräume im Dachgeschoss nicht möglich.
Lärmbeeinträchtigung durch den Betrieb der Küstenmühle (Restaurant)	<ul style="list-style-type: none"> • Im SO_{GK}, Gebäude 3 sind Wohn- und Übernachtungsräume unzulässig. • Im SO_{GK}, Baufeld D sind Wohn- und Übernachtungsräume mit offenbaren Fenstern und Türen an der Westfassade unzulässig.

Tab. 3: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist im Bestand von einer hohen Lärmvorbelastung (Stufe 3) auszugehen. Mit Erstellung des Lärmschutzwalls werden die Verkehrsgeräusche im Plangebiet deutlich reduziert. Für den Tagzeitraum werden die Werte mit Ausnahmen von einem IO eingehalten und in der Nacht kommt es an elf IO zu Überschreitungen von maximal 4 dB(A). Es ergibt sich kein Anstieg des Lärmpegels, sondern eine deutliche Verbesserung bei Realisierung des Vorhabens (Stufe 1). Entsprechend der Bewertungsmethodik ergibt sich für das Schutzgut Mensch eine mittlere Beeinträchtigung.

In Bezug auf den Gewerbelärm wird von einer erhöhten Lärmvorbelastung (Stufe 2) ausgegangen. Es kommt zu einer geringfügigen Überschreitung der OW. Zu verzeichnen ist ein zum Teil wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission (Stufe 2). Entsprechend der Bewertungsmethodik ergibt sich für das Schutzgut Mensch eine mittlere Beeinträchtigung.

Unter Betrachtung der im B-Plan getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz sind die ermittelten Auswirkungen als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB einzuschätzen.

4.2.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Beschreibung der Situation

Biotop- und Nutzungstypen/Pflanzen

Im Sommer 2019 wurde eine Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Als Grundlage dienten die Vermessung, aktuelle Luftbilder und topografische Karten des Gebietes. Die Ergebnisse sind in der Tab. 4 zusammengefasst und kartografisch in der Anlage 1 „Biotop- und Nutzungstypen“ dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst.

Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld, so dass eine mittelbare Beeinträchtigung zu prüfen wäre.

Innerhalb des B-Plans sind gemäß der landesweiten Kartierung keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope ausgewiesen. Anhand einer eigenen Kartierung wurden die Angaben überprüft und das B-Plangebiet flächendeckend aufgenommen und bewertet.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine intensive Durchgrünung mit Siedlungsgebüsch und Siedlungshecken. Im Norden bestehen Parkmöglichkeiten für Gäste. Die Parkflächen bestehen tlw. aus Schotter und Rasengittersteinen, die mit Spontanvegetation überwachsen sind. Um das historische Gebäudeensemble sind die Freiflächen mit Beeten, Rabatten, Rasen und Siedlungshecken gestaltet. Zahlreiche gepflasterte Wege queren die Flächen. In dem ehemaligen Speicher sind die Gastronomie und Büroräume untergebracht. Der Außenbereich der Gastronomie westlich des Gebäudes stellt sich als Rasenfläche mit überwiegend alten Obstbäumen dar. Der Gehölzbestand aus Obstbäumen wie Apfel und Pflaume setzt sich in Richtung Westen fort. Eingestreut sind auch Ahorn, Weißdorn und Nadelbäume. Entlang der Autobahn erstreckt sich ein Erdwall, der mit einer Staudenflur und einer Brombeerhecke bewachsen ist. Südlich des ehemaligen Speichers liegt eine Fläche, die durch Zierrasen mit regelmäßiger Mahd und Staudenflur gekennzeichnet ist. Hier stocken zahlreiche Linden, die Stammumfänge von 0,3 m bis ca. 0,7 m aufweisen. Darüber hinaus werden auf der Fläche Gewächshäuser zum Gemüseanbau genutzt und es befindet sich dort ein Tiergehege mit Ziegen und Geflügel. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs schließt an eine teilweise verbuschte Freifläche in Richtung L 22 an. Entlang der Zuwegung stockt eine Baumreihe aus Kopfweiden unterschiedlichen Alters. An einem außerhalb des Plangebietes liegenden temporären Kleingewässers erstreckt sich ein typischer Gehölzbestand aus Weidengebüsch und ragt bis an die asphaltierte Zuwegung heran. Eine mit Gehölzen umstandene Freifläche wird durch die Firma Zaunbau Richter als Lager genutzt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch eine Hecke aus Kopfweiden und heimischen Sträuchern begrenzt. Die Hecke wird aufgrund ihrer Ausprägung als nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Strauchhecke mit Überschirmung eingestuft. Im östlichen Geltungsbereich befindet sich ein Mast der Freileitung auf einer Staudenflur. Weiterhin schließt sich in Richtung Süden ein Extensivacker an, dessen Erträge für die Gastronomie genutzt werden.

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Biotopkartierung keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt.

Die Stadt Rostock besitzt eine Baumschutzsatzung in der alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m gemessen in 1,3m Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,3 m Höhe liegt, geschützt sind. Obstbäume werden ab mindestens 0,8 m Stammumfang unter Schutz gestellt. Walnussbäume und Esskastanien zählen nicht zu den Obstbäumen. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelstämmen mindestens 0,5 m ergeben. Der Ersatz von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen erfolgt entsprechend der Wertigkeit.

Des Weiteren besteht der Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V für Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden. Der Schutz gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich
- Bäume in Kleingärten im Sinne des Kleingartenrechts
- Wald im Sinne des Forstrechts
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zum Umgang mit dem Parkbaumbestand erstellt wurde.

Alleen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie Feldwegen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt. Eine Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten. Der Alleenerlass (AlErl M-V 2015) bildet die Grundlage für die Ermittlung der Kompensation an Bundes- und Landesstraßen. Für kommunale Straßen wird die Anwendung empfohlen.

Innerhalb des B-Plans kommen sowohl nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume vor wie auch gesetzlich geschützte Bäume nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V.

Aus der Überschneidung der Regelwerke ergibt sich eine Zuordnung der Einzelbäume von:

- 0,5 m bis 0,99 m Stammumfang nach Baumschutzsatzung geschützt
- ab 1,00 m Stammumfang nach § 18 NatSchAG M-V geschützt

Die Kompensation für Fällungen von geschützten Einzelbäumen erfolgt einheitlich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Rostock (s. Anlage 3).

In der Tab. 4 sind die Biotoptypen im Geltungsbereich mit ihrer Bewertung aufgeführt.

Bio-top-code	Biotopbezeichnung	Regenerationsfähigkeit ⁹	Gefährdung ¹⁰	Schutzstatus ¹¹	Wertstufe ¹²
ACE	Extensivacker	1	4	-	4
BHS	Strauchhecke mit Überschildung	3	3	§ 20	3
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	2	1	-	2
VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	2	2	§ 20	2
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1
PTT	Tiergarten/Wildgehege	0	1	-	1
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	1
PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation	0	1	-	1
PHW	Siedlungshecke aus nicht-heimischen Gehölzarten	0	0	-	0
PHY	Siedlungsgebüsch aus nicht-heimischen Gehölzarten	0	0	-	0
AGG	Gemüse- /Blumen-Gartenbaufläche	0	0	-	0
PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-	0
PEB	Beet/Rabatte	0	0	-	0
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg (teilversiegelt)	0	0	-	0
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	-	0
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0
ODE	Einzelgehöft	0	0	-	0
ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	0	0	-	0
Einzelbäume, Baumreihen, Alleen					
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	-	-	(§ 18)	-
BBA	Älterer Einzelbaum	-	-	§ 18	-
BRR	Baumreihe	-	-	§ 19	-

Tab. 4: Biotoptypen mit Bewertung und Schutzstatus nach HzE (MLU 2018).

⁹ Regenerationsfähigkeit (HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG MLU 2018): Stufe 1 = 1 bis 15 Jahre bedingt regenerierbar, Stufe 2 = 15 bis 150 Jahre schwer regenerierbar, Stufe 3 = > 150 Jahre kaum regenerierbar, Stufe 4 = nicht regenerierbar

¹⁰ Gefährdung nach Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006): Stufe 1 = nicht gefährdet, Stufe 2 = gefährdet, Stufe 3 = stark gefährdet, Stufe 4 = von vollständiger Vernichtung bedroht

¹¹ Schutzstatus: § 20 = gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V, § 30 = gesetzlich geschütztes Biotop nur nach § 30 BNatSchG, § G = geschütztes Geotop, () nicht alle Ausprägungen dieses Biotoptyps sind geschützt, eigene Ergänzungen: § 18 = gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V, § 19 = gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V, Bedingungen zum Biotopschutz entsprechend Mindestgröße/Stammumfang/Ausprägung

¹² Die Wertstufe richtet sich nach Anlage 3 der HzE nach dem höchsten Wert aus Regenerationsfähigkeit und Gefährdung. Diesem Wert wird ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet, der die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps wiedergibt und gleichzeitig Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist (HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG MLU 2018).

Die Wertstufe des Biotoptyps richtet sich nach Anlage 3 der HzE (MLU 2018) nach dem höchsten Wert aus Regenerationsfähigkeit und Gefährdung. Diesem Wert wird ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet, der die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps wiedergibt und gleichzeitig Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist.

Die Tab. 5 gibt die Anteile entsprechend der Wertigkeit im Geltungsbereich wieder.

Wertstufe	Biotoptypen	Fläche m ²	Anteil am B-Plan
0	PHW, PHY, AGG, PER, OVW, PEB, OVD, OVU, OVP, OVF, ODE, ODS	18.685	47 %
1	PTT, PEU, PHZ, PHX	9.622	24 %
2	VSX, RHU	9.725	25 %
3	BHS	1.010	3 %
4	ACE	368	1 %

Tab. 5: Wertigkeit von flächigen Biotoptypen mit Anteilen im Geltungsbereich

Im Ergebnis wird ersichtlich, dass Biotope mit allgemeiner Biotopfunktion (Wertstufe 0 bis 1) einen Anteil von 71 % am Geltungsbereich aufweisen. Es ist insgesamt von einem geringen Biotopwert (Stufe 1) auszugehen. Das umfasst häufig vorkommende Biotoptypen, die anthropogen beeinflusst sind und eine geringe Arten- und Strukturvielfalt aufweisen.

Tiere

Es wurde ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) durch das Büro Umwelt & Planung von Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer angefertigt. Wesentliche Ergebnisse werden hier dargestellt.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die vorliegende Biotoptypen- und Habitatkartierung sowie eigene Kartierungen der Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse im Jahr 2019.

Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Vögel

Insgesamt konnten 18 Brutvogelarten und ein Brutzeitnachweis für einen Turmfalke im Plangebiet sowie der näheren Umgebung nachgewiesen werden. Das Brutvorkommen konzentriert sich auf den Gebäudebestand und die dichten Siedlungsgebüsche im Plangebiet.

Die häufigste Art im Plangebiet ist der Haussperling, gefolgt von Feldsperling und Amsel. Die beiden Sperlinge finden ideale Brutmöglichkeiten an und in den Gebäuden.

Als weiterer Gebäudebrüter ist der Hausrotschwanz festgestellt worden (Brutnachweis). Die Gilde der Hecken- und Gebüschbrüter ist durch Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke und Nachtigall vertreten. Als Baumbrüter bzw. Arten der Gehölze wurden darüber hinaus auch Blau- und Kohlmeise, Elster, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel und Zilpzalp nachgewiesen. Ein Teil der Arten stammt von dem Weidengehölz unmittelbar nordwestlich des Plangebiets.

Besonders wertvolle Arten finden sich in den Offenlandhabitaten entlang der Autobahn. Hier befinden sich extensive Brachflächen, die aufgrund ihrer Struktur und der artenreichen Vegetation sowohl Nahrungs- als auch Versteckmöglichkeiten bieten.

Auf einem Strommast der Freileitung konnte ein warnender Turmfalke beobachtet werden. Hier konnte auch ein Nest festgestellt werden, dass jedoch im Jahr 2019 nicht erfolgreich als Fortpflanzungsstätte genutzt worden ist.

Zustandsbewertung	Rote Liste M-V	
	BV	Nahrungsgast
* ungefährdet	Amsel Elster Hausrotschwanz Heckenbraunelle Mönchgrasmücke Nebelkrähe Rotkehlchen	Blaumeise Kohlmeise Nachtigall Ringeltaube Singdrossel Zilpzalp
1 vom Aussterben bedroht		
2 stark gefährdet	Rebhuhn	
3 gefährdet		Feldlerche
V = Vorwarnliste	Feldsperling Haussperling Schwarzkehlchen	
	11 Arten	7 Arten

Tab. 6: Übersicht der Brutvögel gemäß Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern

Von den 18 im und um das Plangebiet vorkommenden Arten sind 11 Arten der Roten Liste M-V (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ MECKLENBURG-VORPOMMERN 2014) direkt dem Geltungsbereich zuzuordnen. Sieben weitere Arten werden als Nahrungsgäste geführt. Streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) kommen im Plangebiet nicht vor.

Es kommen vor allem als ungefährdet eingestufte Vogelarten der Roten Liste M-V vor und drei auf der Vorwarnliste geführte Arten. Das Rebhuhn gilt als einzige stark gefährdete Art.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) aa) und Nr. 14 Buchstabe b) BNatSchG streng geschützt. Die Kartierungen vorkommender Fledermäuse, ihrer Jagdlinien und vorhandener Quartierstrukturen erfolgten an sechs Begehungen von Mai bis September 2019. Fledermäuse gehören ebenfalls zu den besonders geschützten Arten nach BArtSchV.

Von der Zwergfledermaus wurden insgesamt drei kleinere Sommerquartiere mit bis zu zwei Individuen kartiert. Quartiere im Norden und Westen liegen im Bereich der Außenwände, verschalter Nebengelasse und haben ein großes Potenzial viele Tiere zu beherbergen.

Die Mühle mit vielzähligen möglichen Strukturen als zentrales Quartier, scheint zudem auch als Balzquartier der Zwergfledermaus zu fungieren. Die Tiere sitzen hier in tiefen Mauerspaltten. Zudem ist eine Eignung als überirdisches Winterquartier für Zwergfledermäuse und Langohren vorstellbar.

Während Detektorbegehungen und anhand der Horchboxaufnahmen wurden kleine Gruppen von Wasserfledermäusen nachgewiesen, die ein sehr dynamisches Quartierwechselverhalten besitzen und weitere unentdeckte Quartiere im Plangebiet besiedeln können.

Von 17 in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Fledermausarten wurden sieben im Plangebiet durch Horchboxen kartiert. Zwergfledermäuse waren die häufigste Art gefolgt von der Breitflügelfledermaus, der Rauhaufledermaus, der Mückenfledermaus, der Wasserfledermaus und dem Braunen Langohr, welches wie der Große Abendsegler lediglich einmal aufgezeichnet wurde.

Die Aktivität im Plangebiet Küstenmühle fällt moderat bis sehr gering aus. Während der Detektorbegehungen konnten nur einzelne Zwergfledermäuse regelmäßig nachgewiesen werden, die das Plangebiet entlang der Gebäuderänder und Parkplätze frequentierten. Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus wurden jeweils nur zweimal detektiert.

An Rändern zu Gebäuden und Parkplätzen jagten wiederholt Zwergfledermäuse. Insbesondere das Siedlungsgebüsch westlich der Parkflächen fungiert als Leitlinie für Zwergfledermäuse. Breitflügelfledermäuse wurden nur sehr sporadisch im zentralen Plangebiet detektiert. Große Abendsegler durchflogen den Geltungsbereich selten in Nordwest – Südost Richtung.

Die Gesamtaktivität zu den Detektorbegehungen war geprägt von wenigen Tieren. In den Spitzen der jagdlichen Aktivität, meist eine Stunde nach Sonnenuntergang, wurden höchstens zwei gleichzeitig aktive Tiere beobachtet. Von der Breitflügelfledermaus hielten sich maximal ein Individuum während der Begehungen im Plangebiet auf.

	Rote Liste M-V	Anhang IV FFH-Richtlinie	geschützt nach BArtSchV Spalte 3 streng geschützt
Zustandsbewertung			
0 ausgestorben oder verschollen			
1 vom Aussterben bedroht			
2 stark gefährdet			
3 gefährdet	Großer Abendsegler Breitflügelfledermaus	X X	X X
4 potentiell gefährdet	Zwergfledermaus Rauhautfledermaus Wasserfledermaus Braunes Langohr	X X X X	X X X X
D – Datenlage defizitär	Mückenfledermaus	X	X

Tab. 7: Übersicht der Fledermäuse gemäß Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern

Im Geltungsbereich wurden sieben Fledermausarten festgestellt. Zwei Arten gelten nach Rote Liste M-V (UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN 1991a) als gefährdet und die weiteren fünf Arten gelten als potenziell gefährdet bzw. weisen eine defizitäre Datenlage auf.

Reptilien

Im Ergebnis der Begehungen wurde die Zauneidechse ab Juli 2019 im Bereich des südwestlichen Lärmschutzwalls, als auch am Böschungsbereich der Landesstraße nachgewiesen. Das Vorkommen in den dicht bewachsenen Ruderalfluren aus Goldrute und Landreitgras im südlichen Plangebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, Nachweise gelangen jedoch lediglich im Bereich gut einsehbarer, lückig bewachsener Flächen. Die gesichteten Individuen geben nur einen Bruchteil des tatsächlichen Bestandes wieder.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gehört zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten. Gleichzeitig zählt sie zu den streng geschützten Arten nach BNatSchG/BArtSchV und gilt nach Roter Liste M-V (UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN 1991b) als stark gefährdet.

Es wurden im Zeitraum von Juli bis August 2019 sieben Sichtungen im südwestlichen Plangebiet (Kreuzung A 19/L 22) auf dem Lärmschutzwall vorgenommen.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Tiere angrenzende Saumbiotope wie den Straßenrand entlang der Landesstraße als Trittsteinbiotop als auch den Lärmschutzwall der Autobahn in Gänze nutzen um andere Habitate zu erschließen. Das Vorkommen der Art im Geltungsbereich gilt als bestätigt.

Amphibien

Die Beurteilung, ob das Plangebiet als Lebensraum bzw. Wanderkorridor geeignet ist, erfolgte über eine Abschätzung der vorhandenen Strukturen. Im Ergebnis zeigten sich mögliche Laichgewässer außerhalb des Plangebietes. Traditionelle Wanderbewegungen sind durch die querende Autobahn auszuschließen.

In einem temporären, eutrophen Kleingewässer nordwestlich des Plangebietes konnten im Zuge der Geländearbeiten keine Amphibien verortet oder gesichtet werden. Das Vorkommen von Teich- und Kammmolch sowie Knoblauchkröte in diesem Gewässer je nach Wasserstand ist nicht auszuschließen. Innerhalb des Plangebietes ist das sporadische Vorkommen von Amphibien, wie Erdkröte (*Bufo bufo*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) anzunehmen. Die Erdkröte zählt als besonders und der Laubfrosch zählen zu den streng geschützte Arten nach BArtSchV und gelten beide als gefährdet auf der Roten Liste M-V (UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-

VORPOMMERN 1991b). Eingriffe in Laichgewässer der geschützten Amphibienarten werden ausgeschlossen.

Die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) nutzt als Landlebensraum Äcker, Gärten, Wiesen und Weiden oder Parkanlagen. Ein Vorkommen auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist potenziell möglich. Nach Rote Liste M-V gilt die Art als gefährdet und streng geschützt nach BArtSchV.

Es ergibt sich eine mittlere Empfindlichkeit (Stufe 2) von Tierarten. Vom Aussterben bedrohte Arten sind im Plangebiet keine zu verzeichnen. Als stark gefährdete Arten nach Rote Liste M-V werden das Rebhuhn und die Zauneidechse geführt. Beide Arten sind im Plangebiet vertreten. Darüber hinaus sind überwiegend als gefährdet eingestufte Arten (Erdkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) sowie ungefährdete Brutvogelarten und potenziell gefährdete Fledermaus- und Amphibienarten im Gebiet vorhanden.

Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ (Biodiversität) versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten (<https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>). Die Gefährdung der biologischen Vielfalt begründet sich in der Zunahme der Flächenbeanspruchung und die Nutzung von natürlichen Ressourcen. Hierdurch werden zahlreiche Lebensräume beeinträchtigt oder sogar zerstört.

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologischen Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten (z. B. Amphibien) gut erreichbar sind. Nach der „Inseltheorie“ sind zahlreiche Populationen auf Dauer in ihrem Bestand bedroht, wenn sie zu stark isoliert sind, das heißt, kein genetischer Austausch möglich ist.

Der Geltungsbereich wird durch typische Biotope des Siedlungsraumes geprägt. Dazu gehören Hecken, Gebüsche, versiegelte und teilversiegelte Verkehrsflächen, Rasen mit regelmäßiger Pflege, der Gebäudebestand sowie gärtnerisch gestaltete Rabatten. Die Biotope sind gekennzeichnet durch eine geringe Naturnähe und unterliegen einer ständigen anthropogenen Nutzung. Der Anteil an höherwertigen Biotopen liegt bei 29 % im Plangebiet.

Das Plangebiet übernimmt nach GLRP MMR (LUNG 2007) keine Funktion im überregionalen Biotopverbund. Daraus ergibt sich folglich ein geringer Schutzgrad bzw. eine geringe Empfindlichkeit der Biologischen Vielfalt (Stufe 1).

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Biotop- und Nutzungstypen/Pflanzen

Durch die Realisierung des B-Plans werden überwiegend Flächen des Siedlungsraums überbaut. Mit der vorgelegten Planung können Gehölzfällungen nicht vollständig vermieden werden. Das umfasst flächige Gehölzbestände und Einzelbäume.

Baubedingte Auswirkungen entstehen in einem begrenzten Zeitraum und beinhalten den Flächenbeanspruchung für die Baustelleneinrichtung und Lagerplätze. Im vorliegenden Fall stehen in großem Umfang nahe der Baufelder geeignete Flächen zur Verfügung. Während der Bautätigkeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Gehölzen einzuhalten. Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit einer Erhöhung von Lärm, Abgasen, Staubbildung und Erschütterungen zu rechnen. Aufgrund des begrenzten Zeitraums sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Während der Bauausführung ist eine Beeinträchtigung der zur Erhaltung gekennzeichneten Gehölze auszuschließen. Das gilt für den Wurzelbereich, Stamm und Krone. Der Wurzelbereich wird lt. DIN 18920 als Bodenfläche unter der Krone zuzüglich 1,50 m definiert. Oberirdische Teile von Gehölzen dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag

im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Die einschlägigen Regelwerke DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege sind zu beachten (V 1).

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch den Flächenverlust infolge der zusätzlichen Versiegelungen und Biotopbeseitigung. Es ist in Anhängigkeit der Ausschöpfung der GRZ von einer Versiegelung mit einer Größe von 4.829 m² innerhalb der Bauflächen (GE, SO_W, SO_{GK}) auszugehen sowie der Verkehrsflächen. Zu einer Beseitigung von Biotopen kommt es auf einer Fläche von ca. 12.200 m². Darin eingeschlossen sind auch Flächen, die zeitnah wieder eine ökologische Funktion übernehmen. Nach der Erhöhung des Walls erfolgt eine Ansaat mit einer böschungsgerechten Gräser-Kräutermischung, so dass sich zeitnah wieder eine Ruderalflur einstellt. Die Fläche der von der BAB 19 abgewandten Seite des Lärmschutzwalls ist nur im Zweijahresrhythmus und nicht vor dem 01. September zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Schnitthöhe von 10 cm über Gelände ist vorzusehen. Die Fällungen von 33 Gehölzen ist unvermeidbar. Hierbei handelt es sich um 15 Bäume, die nach § 2 Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützt sind und 4 Bäume sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. 14 Gehölze unterliegen keinem Schutzstatus.

Entsprechend der Anlage 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Rostock sind die zu fällenden Gehölze zu ersetzen. Der Umfang richtet sich nach einem Bewertungsschema bestehend aus:

- Stammumfang
- Arttypischer Habitus
- Erhaltungszustand
- Beitrag zur Freiraumqualität
- Biotopwert

In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün werden die zu fällenden Bäume einheitlich nach der Baumschutzsatzung kompensiert.

Im Ergebnis einer Gesamtpunktzahl für jeden zu fällenden Baum ergibt sich die Anzahl der Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Die unvermeidbaren Fällungen im B-Plan sind in Tab. 8 aufgeführt und in der Karte Anlage 2 dargestellt.

Nr.	Baum	Stammumfang (m)	Kronen-Durchmesser (m)	Höhe (m)	Schutz nach Baumschutzsatzung Rostock	Schutz nach § 18 NatSchAG M-V
1	Weide	0,65	2	2	x	-
2	Weide	0,68	2	2	x	-
3	Kirsche	0,33;0,20	2	3	-	-
4	Kirsche	0,30	2	3	-	-
5	Birne	0,23	2	3	-	-
6	Kirsche	0,33	2	3	-	-
7	Kirsche	0,37	3	3	-	-
8	Kirsche	0,27	2	3	-	-
9	Kirsche	0,30	2	3	-	-
10	Kirsche	0,32	3	2	-	-
11	Pflaume	1,08; 0,63	7	7	x	-
12	Fichte	1,01	4	12	x	-
13	Fichte	0,96	5	12	x	-
14	Fichte	0,35	3	4	-	-
15	Fichte	0,44	3	6	-	-
16	Fichte	1,23	6	8	x	-
17	Birke	0,68	6	8	x	-
18	Weide	1,25	8	9	-	x
19	Walnuss	0,97; 0,80	10	8	-	x
20	Apfel	0,7	5	5	-	-
21	Linde	0,45	4	5	-	-
22	Linde	0,6	4	6	x	-

Nr.	Baum	Stamm- umfang (m)	Kronen- Durchmesser (m)	Höhe (m)	Schutz nach Baumschutz- satzung Rostock	Schutz nach § 18 NatSchAG M-V
23	Linde	0,6	4	6	x	-
24	Linde	0,6	3	5	x	-
25	Linde	0,45	3	5	-	-
26	Linde	0,6	4	6	x	-
27	Linde	0,5	4	6	x	-
28	Linde	0,6	3	6	x	-
29	Linde	0,6	3	5	x	-
30	Linde	0,3	2	4	-	-
31	Linde	0,6	4	6	x	-
32	Weide	0,94; 0,55; 0,76	7	5	-	x
33	Weide	0,59; 0,72; 0,76	6	5	-	x
Summe					15 Stück	4 Stück

Tab. 8: Zusammenstellung der unvermeidbaren Baumfällungen mit Schutzstatus

Insgesamt sind durch die Realisierung der Bebauung 33 Bäume zu fällen. Die Anzahl der zu erbringenden Ersatzpflanzungen ergibt sich entsprechend der Anlage 1 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock.

Im Ergebnis der Bewertung ergeben sich 71 Ersatzpflanzungen (siehe Anlage 1 der Begründung). Aufgrund der intensiven Durchgrünung des Plangebietes stehen nur 13 Pflanzstandorte zur Verfügung (s. Maßnahme A 1). Für nicht gepflanzte Ersatzbäume ist gemäß Anlage 2 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock eine Ausgleichszahlung zu leisten. Diese umfasst die Pflanzkosten und die Kosten für die Pflege. Die Zahlung beträgt 270,- € pro nicht gepflanzten Baum. Im Ergebnis sind 15.660,- € an die Stadt Rostock (58 Bäume x 270,-€) zu zahlen.

Der zu erhaltene Baumbestand wird mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Flächige Gehölzbestände in Form von Siedlungsgebüsch und -hecken sowie die geschützte Hecke an der nördlichen Plangebietsgrenze werden ebenfalls in ihren Abgrenzungen über ein Erhaltungsgebot von Grünflächen gesichert.

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch die zukünftige Nutzung des Hotels. In Verbindung mit Veranstaltungen ist mit einer erhöhten Gästezahl zu rechnen sein. Die Besucher halten sich dementsprechend länger auf dem Gelände auf und nutzen die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Eine ausreichend große Anzahl an Parkflächen steht im Norden zur Verfügung, so dass keine zusätzlichen Störungen durch Fahrzeuge der Besucher zu erwarten sind. Das Gewerbegebiet wird zukünftig in ähnlicher Form genutzt. Mit zusätzlichem Fahrzeugverkehr und Lärmbelastungen wird es nicht kommen. Der Verkehr für Be- und Entsendungen im Zuge der gastronomischen Nutzung im SO_{GK} wird sich in den östlichen Teil verlagern.

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust von Bäumen und flächigen Gehölzstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Beeinträchtigung von Bäumen und flächigen Gehölzen durch mechanische Schäden	<ul style="list-style-type: none"> Beachtung der einschlägigen Regelwerke zum Schutz von Gehölzen (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege)
Verlust von Staudenfluren auf dem Lärmschutzwahl durch Erhöhung	<ul style="list-style-type: none"> Anpflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Tab. 9: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Pflanzen.

Im Ergebnis ist von einer geringen Empfindlichkeit (Stufe 1) und einer erhöhten Einwirkung (Stufe 2) auszugehen. Entsprechend der Matrix ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen eine geringe Beeinträchtigung.

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

Tiere

Das Plangebiet wird neben zahlreichen Grünflächen durch einen alten Gebäudebestand geprägt. Aufgrund der Lage an Straßen und der vorhandenen Nutzung ist von einer anthropogenen Beeinträchtigung und Störung auszugehen. Mit der anlage- und baubedingten Beanspruchung von Vegetationsbeständen im Geltungsbereich sind Eingriffe in Habitate planungsrelevanter Arten verbunden. Es ist die Betroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen. Falls erforderlich sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zu entwickeln.

Vögel

Mit Einhaltung einer Bauzeitenregelung, d. h. der Gebäuderückbau/ -erneuerung, Gehölzfällungen und Entfernen der Vegetationsdecke ist im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen, wodurch baubedingte Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvogelarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Bauflächen (insbesondere im südlichen Plangebiet) über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode (01. April -

31. Juli) zu vermeiden. Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gebäude- und Nischenbrüter im räumlichen Zusammenhang zu sichern, sind vorgezogene Artenschutzmaßnahmen zu treffen. Dazu sind im nahen Umfeld Ersatzkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter anzubringen. Für den Turmfalken wird nach Baufertigstellung die Anlage eines Turmfalkenkasten in der Mühle empfohlen, da der vorhandene Nistplatz einen pessimalen Standort aufweist.

Für Baum- und Gebüschbrüter als auch Bodenbrüter ist mit der Fällung junger Einzelbäume und Rodung von Siedlungsgebüsch im zentralen Plangebiet keine Verschlechterung der lokalen Population auszugehen. Dafür spricht der im Jahr 2019 bereits geringe Brutvogelbesatz in Gehölzstrukturen. Wertvolle Habitate von Schwarzkehlchen und Rebhuhn werden teilweise durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls überbaut. Aufgrund angrenzender extensiver Nutzflächen ist jedoch von einer Verschiebung und keinem dauerhaften Verlust von Revieren auszugehen.

Fledermäuse

Mit dem Vorhaben ist bei Gebäuderückbau oder Sanierungen mit einem Verlust von Sommerquartieren weniger Individuen verbunden. Die Gehölze generieren aufgrund ihres Alters und fehlender Strukturen (Risse, Spalten etc.) kaum Quartiermöglichkeiten. Lediglich kranke und ältere Obstgehölze im Plangebiet bieten potenziell geeignete Sommerquartiere und Tagesverstecke.

Eine Tötung von Tieren im Gebäudebestand kann durch eine Bauzeitenregelung verhindert werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Gebäude als auch Bäume mit entsprechendem Quartierpotenzial durch fachlich qualifiziertes Personal zu kontrollieren.

Die Beseitigung von Sommerquartieren (auch von temporär genutzten Zwischenquartieren) erfüllt den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG. Quartierverluste sind daher im Rahmen einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme auszugleichen. Es sind im Umfeld, eingriffsnah Fledermausspaltenkästen am vorhandenen Gebäudebestand anzubringen.

Mittels fledermausfreundlichem Lichtmanagement werden betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Fledermäuse vermieden.

Reptilien

Ein Vorkommen von der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Reptilienart Zauneidechse ist im südlichen Plangebiet nachgewiesen worden. Mit der Neuanlage des Lärmschutzwalls ist demnach die Zerstörung eines Teilhabitats verbunden.

Um Schädigungen- bzw. Störungen der Boden- und Gebüschbrüter zu vermeiden, ist vor Beginn der Brutzeit (bis Ende Februar) die Vorhabenfläche für den Abfang der Zauneidechse vorzubereiten. Zur Verbesserung der Fangbarkeit sind händisch (ohne Befahren der Fläche, mit Freischneider) Jungaufwuchs und Reisighaufen zu entfernen, Fangtrassen anzulegen und ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Wenige Strukturen (Reisighaufen, Jungaufwuchs, Stauden) sind an geeigneten, sonnigen Bereichen zu belassen. Innerhalb dieser Fläche sind ab Mitte/Ende April regelmäßige Abfangaktionen per Hand- und Kescherfang durchzuführen. Die Abfangmethode kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst werden. Gefundene Tiere sind anschließend in die im Vorfeld hergestellte und besatzfähige Ausgleichsfläche (CEF_{AFB3}) umzusiedeln. Sofern die Anzahl gefangener Tiere die verfügbaren Strukturen übersteigt, sind die Tiere in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in geeignete Habitate südöstlich des Geltungsbereichs zu verbringen. Wenn bei drei aufeinander folgenden Begehungen innerhalb der Fläche keine Sichtungen von Tieren mehr erfolgen, kann die Abfangaktion in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beendet werden.

Die Umsetzung der o. g. Maßnahmen sind durch geeignetes Fachpersonal vorzunehmen. Der gesamte Maßnahmenablauf (V_{AFB4}) ist durch die ökologische Baubegleitung zu protokollieren.

Amphibien

Es wird das sporadische Vorkommen von Erdkröte und Laubfrosch vermutet.

Erdkröten zählen zu den häufigsten Amphibienarten und besiedeln ein breites Spektrum an Lebensräumen. Als Laichgewässer steht das außerhalb des Plangebietes anzutreffende Gewässer auch nach der Bebauung zur Verfügung. Dichte Gehölzstrukturen wie die Hecke im nördlichen Geltungsbereich sind als Sommer- und Winterquartier möglich.

Es ist anzunehmen, dass der Laubfrosch Gehölzstrukturen im Plangebiet als Sommer- und Winterlebensraum nutzt. Dazu zählen u. a. dichte Brombeergebüsche auf dem Lärmschutzwall.

Im Zuge einer händischen Entnahme von Gehölzen auf dem Lärmschutzwall als Vorbereitung für das Abfangen der Zauneidechsenpopulation haben die Tiere die Möglichkeit im mobilen Zustand im Frühjahr zu flüchten.

Es hat eine Baugrubensicherung zu erfolgen (V_{AFB5}). In Zeiten ohne Bauaktivität sind die Baugruben abzuböschern um ein Auswandern von Tieren zu ermöglichen. Die Funktionalität ist durch regelmäßige Kontrollen der ökologischen Baubegleitung zu überprüfen.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Im Folgenden werden Maßnahmen beschrieben, welche geeignet sind die vorangehend aufgezeigten artenschutzrechtlichen Konflikte bei dem geplanten Vorhaben zu vermeiden bzw. die Lebensraumfunktionen der betroffenen örtlichen Populationen bei Durchführung des Vorhabens kontinuierlich zu erhalten.

Die Maßnahmen werden in das grünordnerische Maßnahmenkonzept integriert.

Maßnahme	Beschreibung
V _{AFB1}	Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) als auch die Tötung von Fledermäusen in den Sommerquartieren zu verhindern, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Für jeglichen Gebäudeabbruch/-erneuerung als auch die Fällung stärkerer Bäume (> 20 cm Stammdurchmesser) ist eine Besatzkontrolle durch geeignetes Fachpersonal durchzuführen. Eine Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen kann dadurch vermieden werden.
V _{AFB2}	Die aufgeführten Empfehlungen orientieren sich an dem Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. Im Bereich des gesamten Geltungsbereiches ist in Form einer kombinierten Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten die Störwirkung durch Lichtimmissionen

Maßnahme	Beschreibung
	zu begrenzen. Für die Beleuchtung ist auf LED-Lampen ohne Blauanteil und amberfarbenem Licht (< 2.700 K) zurückzugreifen, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein.
V _{AFB3}	Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) ist der Beginn der Erschließungsarbeiten im Bereich des bestehenden Lärmschutzwalls und umliegender Habitatstrukturen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. April - 31. Juli) zu vermeiden. Eine Tötung von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden. Ggf. sind Vergrämnungsmaßnahmen wie das Anbringen von Flatterband vorzusehen. Die Funktionalität ist durch regelmäßige Kontrollen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu überprüfen.
V _{AFB4}	Teilrückbau vorhandener Strukturen wie Reisighaufen, Jungaufwuchs ab 01.10. bis 28.02., Auslichten der Sträucher für bessere Fangbarkeit der Zauneidechsen. Anlage von Fangtrassen, Errichten eines Reptilienschutzzaunes. Abfang per Hand- und Kescherfang ab Mitte/Ende April möglichst vor Eiablage. Umsiedlung in die CEFAFB3 und je nach Besatzdichte in geeignete Randstrukturen. Um eine Wiederbesiedlung der jeweiligen Bauflächen während der Bauzeit zu vermeiden, ist der Reptilienschutzzaun über die Bautätigkeit zu belassen und stets funktionsfähig zu halten. Nach der Brutzeit/Abfang der Zauneidechse ist der Oberboden flach abzuschleppen, geeignete Strukturen sind zu entfernen. Die ökologische Baubegleitung zur Zauneidechse übernimmt ein qualifiziertes Fachbüro.
V _{AFB5}	Um temporäre Barriere- und Fallenwirkungen und die damit potenziell verbundenen Individuenverlusten vorzubeugen, sind jegliche Baugruben (senkrechter Abfall) zu sichern. Hierzu erfolgt ein Abböschen von Baugruben über Nacht und die Bereitstellung von Ausstiegshilfen. Vorhandene Individuen sind fachgerecht abzusammeln und in geeignete Lebensräume außerhalb der Baufelder zu verbringen. Die Ausführung und Funktionalität ist durch die ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren

Tab. 10: Maßnahmen zur Vermeidung (V_{AFB})

Maßnahme	Beschreibung
A _{AFB1}	Um dem Turmfalken eine nachhaltige Niststätte am Standort des Plangebietes zu sichern, ist die Anbringung einer Nisthilfe an der Mühle zu prüfen. Der Kasten ist vorrangig nach Südosten oder Osten zu orientieren, in ausreichender Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen sind dauerhaft zu sichern.
CEFA _{AFB1}	Um den Verlust nachgewiesener Sommerquartiere der Zwergfledermaus im abzurechenden Gebäudebestand eines kleinen Stallgebäudes auszugleichen, sind am verbleibenden Gebäudebestand des Flurstückes 53/7 sechs Fledermausspaltenquartiere anzubringen. Die Kästen sind vorrangig nach Süden zu orientieren, teilweise auch nach Osten und in min. 3 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen sind dauerhaft zu sichern.
CEFA _{AFB2}	Um den Verlust vorhandener Niststätten des Haussperlings und Hausrotschwanzes auszugleichen, sind am Gebäudebestand des Flurstückes 53/7 Ersatzkästen anzubringen. Die Kästen sind vorrangig nach Südosten zu orientieren, teilweise auch nach Osten und in min. 3 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug

Maßnahme	Beschreibung
	gewährleistet wird. Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen sind dauerhaft zu sichern.
CEFAFB3	Zur Sicherung der Habitate lokaler Brutvogelgemeinschaften als auch zur Sicherung eines Zauneidechsenhabitates, erfolgt die kurzfristige Herstellung und Entwicklung einer geeigneten Ausgleichsfläche direkt angrenzend zur Eingriffsfläche. Die min. 3.000 m ² große Fläche wird als extensive Brachfläche entwickelt. Die Fläche ist nicht vor dem 1. September im Zweijahresrhythmus zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahdhöhe mit Messerbalken beträgt 10 cm über der Geländeoberkante. Jegliche Bearbeitung der Fläche wie Düngung, Einsaaten, Schädlingsbekämpfungsmittel, Umbrüche oder Bodenbearbeitung sind auszuschließen. Durch die Anlage von min. 5 Stk. Lesestein- und Reisighaufen, werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl entlang des südlichen Randbereichs zu verteilen. Die Haufen sind in West-Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (3 m x 2 m). Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substrat anzufüllen. Mit Herstellung der Fläche, ist diese mittels Reptilienschutzzaun zu umzäunen. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Erdarbeiten im Bereich des Lärmschutzwalls instand zu halten. Danach wird ein Rückbau empfohlen (Prädationsdruck). Der herzustellende Lärmschutzwall und umliegend beanspruchte Flächen sind nach Baufertigstellung mit einer Kräuter- und blühreichen Ansaat aus Regiosaatgut anzusäen. Es erfolgt ein angepasstes Mahd- und Pflegeregime. Die Fläche der von der BAB 19 abgewandten Seite des Lärmschutzwalls ist nur im Zweijahresrhythmus und nicht vor dem 01. September zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Schnitthöhe beträgt 10 cm über Gelände. Benachbarte Flächen sind als extensive Brachflächen mit der Nutzung als Mähwiese zu entwickeln (Pflegeregime s. oben). Sofern die Funktionstüchtigkeit des Lärmschutzwalls hergestellt ist, kann die Brachfläche sukzessiv über einen Zeitraum von min. 3 Jahren in landwirtschaftliche Nutzfläche (vorherige Nutzung) umgewandelt werden. Die Lesestein-/Totholzriegel im Randbereich sind dauerhaft zu erhalten.

Tab. 11: Maßnahmen zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion (A_{AFB}, CEF_{AFB})

Mit den aufgeführten Artenschutzmaßnahmen kann einem Wertverlust durch die Beseitigung von Gehölz- und Biotopstrukturen effektiv entgegengewirkt werden. Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind daher nach Realisierung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten.

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<p>Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Tötung, Schädigung, Störung) – u. a. Verlust der Brut- und Fortbildungsstätten im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> Gefährdung von vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten durch die Beseitigung von Gebäuden und Gehölzen 	<ul style="list-style-type: none"> Bauzeitenregelung für Fledermäuse und europäische Vogelarten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, d. h. Gehölzfällungen, Gebäuderückbau, Gebäudeerneuerung im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres unter Einsatz ökologischer Baubegleitung (V_{AFB1})

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> • Gefährdung von Fledermäusen durch Lichtimmissionen • Gefährdung von vorkommenden Brutvogelarten durch die Beseitigung von der vorhandenen Vegetationsdecke. • Gefährdung von vorkommenden Zauneidechsen • Gefährdung von potenziell vorkommenden Amphibien und anderen bodengebundenen Arten • Optimierung eines Turmfalkennistplatzes durch Anbringung einer Nisthilfe • Verlust von Quartierstrukturen für Fledermäuse durch Gebäudeabbruch • Verlust von Nistplätzen der Gebäude- und Nischenbrüter durch Gebäudeabbruch • Baubedingter, temporärer Habitatverlust vorkommender Brutvogelarten und Zauneidechsen, Habitatverbesserung der lokalen Brutvogelgemeinschaften 	<ul style="list-style-type: none"> • Fledermausfreundliches Lichtmanagement (V_{AFB2}) • Bauzeitenregelung: Erdarbeiten zur Anlage des Lärmschutzwalls im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (V_{AFB3}) • Abfangen der Zauneidechse im Bereich des vorhandenen Lärmschutzwalls/geeignete Habitate im Baubereich und Umsiedeln durch geeignetes Fachpersonal (V_{AFB4}) • Baugrubensicherung während der Bauphase mit ökologischer Baubegleitung (V_{AFB5}) • Eingriffsnahe Anbringung eines Turmfalkenkastens an der Mühle (A_{AFB1}) • Eingriffsnahe Anbringung von 6 Fledermausspaltenquartieren am vorhandenen Gebäudebestand (CE_{AFB1}) • Eingriffsnahe Anbringung von 2 Stk. Sperlingsmehrfachquartieren und 3 Stk. Nischenbrüterkästen am vorhandenen Gebäudebestand (CE_{AFB2}) • Entwicklung einer ca. 3.000 m² großen Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese/Anlage von Lesestein-/Totholzriegel (CE_{AFB3})

Tab. 12: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Tiere

Mit der Betrachtung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung getragen.

Im Ergebnis ist von einer mittleren Empfindlichkeit der Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung (Stufe 2) auszugehen und einer geringen Einwirkung (Stufe 1) im Bereich der Grünflächen. Hieraus ergibt sich eine mittlere Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere entsprechend der Matrix.

Eine erhöhte Einwirkung (Stufe 2) ist für die Bebauungen anzunehmen, woraus sich eine mittlere Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere entsprechend der Matrix ergibt.

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

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet hat keine Bedeutung im überregionalen Biotopverbund.

Im Ergebnis ist von einer geringen Empfindlichkeit (Stufe 1) und einer geringen Einwirkung (Stufe 1) auszugehen. Entsprechend der Matrix ergibt sich für das Schutzgut Biologische Vielfalt eine geringe Beeinträchtigung. Festsetzungen lassen sich nicht ableiten.

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

4.2.4 Schutzgut Fläche

Beschreibung der Situation

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Eine Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Es handelt sich um ein in Nutzung befindliches Gebiet, dass durch die geplanten Baufelder verdichtet wird. Das Vorhaben ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Eine Änderung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Anhand der Biotop- und Nutzungskartierung in Verbindung mit der Bestandaufnahme der Vermessung wurden die aktuellen Versiegelungen aufgenommen.

Die zukünftige Nutzung orientiert sich am Bestand mit Festlegung der GRZ nach BauNVO. Der Flächenverbrauch bezieht sich auf die Beanspruchung von freien unbepflanzten Flächen. Als Siedlungs- und Verkehrsflächen gelten Gebäude und gebäudebezogene Flächen für unterschiedliche Nutzungen, der Erholung dienende Bereiche wie Sport- und Grünanlagen, in Nutzung befindliche Betriebsflächen, Friedhöfe und Verkehrsflächen wie Straßen, Wege und Plätze (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boden-landschaften-erhalten/flaecheninanspruchnahme-fuer-siedlungen-verkehr#siedlungs-und-verkehrsflächen-in-deutschland>).

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebietes für gastronomischen Zwecke und als Gewerbegebiet mit Parkplatz ist der nördliche und mittig gelegene Teil des Geltungsbereichs bereits aktuell als Siedlungs- und Verkehrsflächen einzustufen.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Mit der Festlegung einer GRZ von 0,6 bzw. 0,7 für die Sondergebiete (SO_{IW}, SO_{GK}) und 0,8 für die Gewerbefläche (GE_e) wird dem typischen Maß der jeweiligen Nutzungen lt. Baunutzungsverordnung entsprochen. Überschreitung sind ausgeschlossen.

Baubedingt ergeben sich während der Bauphase Beeinträchtigungen durch die Baustelleneinrichtung, Zufahrten und Materiallager. Diese Inanspruchnahme ist zeitlich begrenzt und wird daher nicht als erheblich eingeschätzt. Anlagebedingt ergeben sich für das Schutzgut Fläche eine geringe Flächenneubeanspruchung.

Mit Festsetzung der GRZ und der Ausweisung von Baufeldern ist die Anordnung der Wohngebäude und der zu bebauenden Fläche im Bebauungsplan geregelt.

Die ausgewiesenen Sondergebietsflächen SO_{GK} und SO_{IW} sowie die Verkehrsflächen unterliegen bereits einer solchen Nutzung. Lediglich das Gewerbegebiet GE_e und die zukünftige Erweiterung der Verkehrsflächen sind als Flächenneuanspruchnahme zu bewerten. Die Flächen für die Landwirtschaft im südlichen Geltungsbereich bleiben mit Realisierung des B-Plans erhalten. Eine Flächenneuanspruchnahme kann aufgrund der Bestandssituation als gering eingestuft werden und umfasst weniger als 20 % des Geltungsbereichs.

Unter Einbeziehung der zukünftigen Nutzung auf Freiflächen ergibt sich ein geringer Flächenverbrauch der Stufe 1. Betriebsbedingte Auswirkungen sind mit diesen Regelungen nicht zu erwarten.

Aufgrund der Bestandssituation aus gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung in direkter Lage zur Autobahn kann von einer geringen Empfindlichkeit des Standortes für das Schutzgut Fläche ausgegangen werden.

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen; erhöhte Versiegelung und Flächeninanspruchnahme	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung der zulässigen GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO • Ausschluss von Überschreitungen der GRZ in den Sondergebieten SO • Festsetzung Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB • Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB • Erhaltungsgebot von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Tab. 13: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Fläche

Im Ergebnis ist von einer geringen Empfindlichkeit (Stufe 1) und einem geringen Flächenverbrauch (Stufe 1) auszugehen. Entsprechend der Matrix ergibt sich für das Schutzgut Fläche eine geringe Beeinträchtigung.

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

4.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung der Situation

Im Plangebiet stehen lt. digitaler Stadtbodenkarte 2005 als Bodentypen Regosol Gley (RQ-G), Regosol aus umgelagertem Sand (RQ 1) sowie Pararendzina-Pseudogley (RZ-S) an. Die Schutzwürdigkeit wird als gering eingestuft und die Funktionseignung mit 1.

Die Bodenwertzahl als Ausdruck für die Ertragsfähigkeit liegt auf der im Süden des Geltungsbereichs befindlichen landwirtschaftlichen Fläche zwischen 35 und 39. Der Landesdurchschnitt in Mecklenburg-Vorpommern liegt für Acker und Grünland bei einer Bodenwertzahl von 40. Damit liegen die Wertzahlen des B-Plans knapp unter dem durchschnittlichen Wert von Acker und Grünland in Mecklenburg-Vorpommern.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (MEIL 2016) dürfen landwirtschaftlich genutzte Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Eine Umnutzung von Landwirtschaftsflächen ist mit der Realisierung des B-Plans nicht vorgesehen, woraus sich keine zu berücksichtigenden Konflikte ergeben.

Es liegt eine landesweite Bodenfunktionsbewertung M-V“ vor (LUNG 2017). Darin werden die Teilbodenfunktionen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NBF)
- Extrem Standorte (ExStB)
- Naturnähe (NatBoZu)

berücksichtigt. Jede Funktion wird einer 5-stufigen Bewertung zugeordnet. Die Werte liegen zwischen 1 (niedrig) bis 5 (hoch). Über eine nachfolgende Bewertungsmatrix wird der Grad der Einteilung der Bodenfunktion als Ganzes ermittelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch Bebauung und unterschiedliche Nutzungen geprägt und wurde überwiegend einer geringen Schutzwürdigkeit zugeordnet (s. Abb. 9). Das Ergebnis entspricht der Einstufung der Stadtbodenkarte Rostocks.

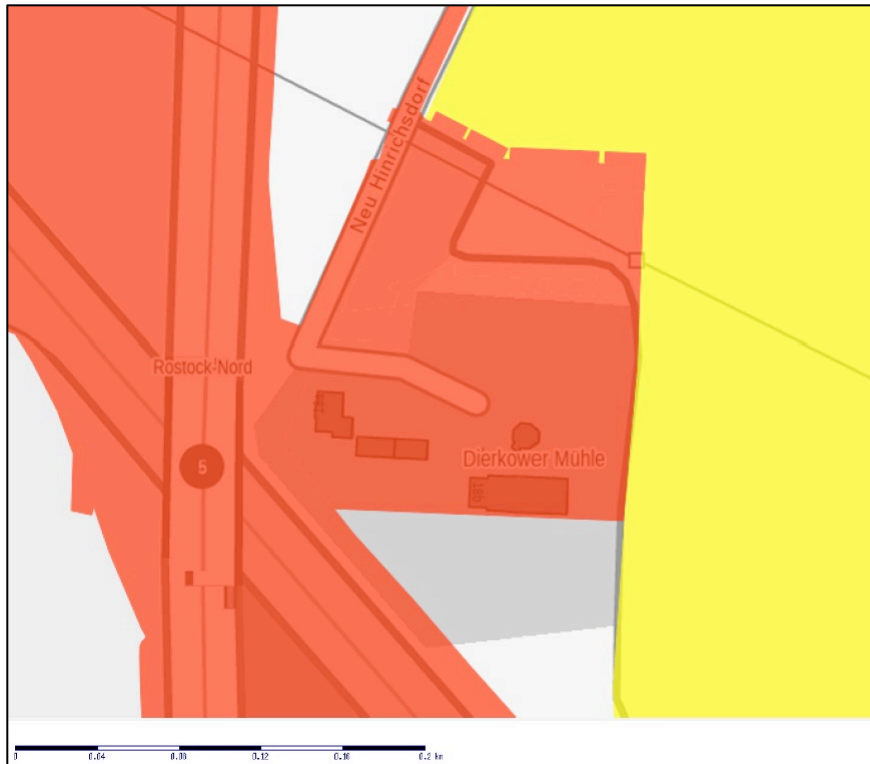


Abb.9

Bodenfunktionsbereiche nach LUNG (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt (Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 31.07.2019).

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse zu Altlasten und Bodendenkmalen vor.

Gemäß Bodenschutzkonzept der Hansestadt Rostock (2019) sind bei der Prüfung des Schutzgutes Boden zu berücksichtigen:

- Umfang der Flächeninanspruchnahme
- Umfang der Erdbewegungen
- Beurteilung betroffener Bodentypen und Schutzgrad der Böden
- ggf. Bodenwertzahlen
- Art und Ausmaß ggf. bestehender Bodenbelastungen und Ableitung von Handlungserfordernissen im Hinblick auf die geplante Nutzung

Die o. g. Stadtbodenkarte (2005) dient als wichtige Informationsquelle und ordnet den Standort mit einer geringen Funktionseignung (Stufe 1) ein.

Ein additiver Ausgleich für das Schutzgut Boden ergibt sich aus den Maßgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018). Sind durch den Eingriff lediglich Bodenfunktionen mit allgemeiner Bedeutung nach HzE betroffen, erfolgt die Eingriffsbeurteilung nur anhand der beeinträchtigten Biotoptypen. Nur soweit Bodenfunktionen mit besonderer Bedeutung betroffen sein können, hat eine gesonderte Bewertung und Erfassung zu erfolgen und ergibt im Bedarfsfall eine zusätzliche Kompensationsverpflichtung.

Funktionen mit besonderer Bedeutung sind lt. Anlage 1 HzE:

- Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z. B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)
- Vorkommen seltener Bodentypen
- Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit
- Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden

Im vorliegenden Fall entfällt ein additiver Kompensationsbedarf nach HzE (MLU 2018).

Die Empfindlichkeit der Böden wird anhand der Vorbelastung der Stufe 1 zugeordnet. Es handelt sich um anthropogen veränderte Böden der Regosole.

In der Tab. 14 sind die Versiegelungen im Geltungsbereich zusammengestellt. Verschiedene Versiegelungsarten sind mit Versiegelungsfaktoren berücksichtigt. Großpflaster und Schotter gehen mit einem Versiegelungsfaktor von 0,6 in die Berechnung ein und Gebäude, Beton und Verbundpflaster sind mit einem Faktor von 1,0 eingegangen.

Gebiet	Größe Baufläche (m ²)	Versiegelung IST (m ²)	GRZ IST
GEe	1.951	49	0,03
SOGK	6.613	2.523	0,38
SOIW	3.625	1.412	0,39
Summe	12.189	3.984	
Verkehrsflächen, Wege		3.664	
Summe		3.664	
Summe Versiegelung im Geltungsbereich		7.648	

Tab. 14: Versiegelungen im IST Zustand

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Böden dienen als Lebensgrundlage und Lebensraum. Mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist gem. § 1 die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Das Land M-V reagiert auf die Bedeutung des Schutzgutes Boden mit dem Bodenschutzprogramm (MLU 2017).

Lt. Bodenschutzprogramm ist die vollständige oder teilweise Abdichtung des Bodens zur Atmosphäre als Versiegelung zu bezeichnen. Es kommt dabei zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (MLU 2017).

Als Wirkfaktoren nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (LABO 2009), die bei der Realisierung des Vorhabens entstehen, sind der Bodenabtrag und die Versiegelung zu nennen (s. Abb. 10). Die Versiegelung wird auf das Maß der GRZ beschränkt. Diese beträgt 0,6 und 0,7 in den Sondergebieten (ohne Überschreitung) und im Gewerbegebiet 0,8 als Höchstmaß.

Darüber hinaus wird es zu umfangreichen Aufschüttungen und Bodenverdichtungen im Bereich der Erhöhung des Lärmschutzwalls an der Autobahn kommen.

Zusätzlich sind Verdichtungen anzunehmen, bei denen die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden.

Eingriff/Vorhaben/Planung ● regelmäßig relevant ○ je nach Intensität und Einzelfall relevant	Bodenabtrag	Bodenversiegelung	Auftrag/Überdeckung	Verdichtung	Stoffeintrag	Grundwasserstandsänderung
Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf	●	●	○	○	○	○
Verkehrsflächen	● (Einschnitt)	●	● (Lärmschutz, Dammlage)	○	●	○
Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	●	●	○	○	○	○
Wasserflächen	●	○	○	○	○	●
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	●	○	●	○	○	○

Abb.10
Übersicht Wirkfaktoren auf den Boden (Quelle: LABO 2009)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener Bodenbereiche. Die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) regelt die maximale Bebauung. Es werden in dem 3,94 ha großen Bebauungsplan ein Anteil von 5 % für Gewerbe (GEe) bereitgestellt, 26 % als Sonstige Sondergebiete (SO_{GK}, SO_{IW}), 12 % als Verkehrsfläche, 18 % als Fläche für die Landwirtschaft sowie 39 % Grünflächen ausgewiesen. Aufgeschlüsselt auf die drei Baugebiete unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelungen und der Regelung durch die GRZ ergeben sich folgende Werte für mögliche Neuversiegelungen. Die Tab. 15 gibt einen Überblick der möglichen Neuversiegelungen unter Berücksichtigung des IST Zustandes und der GRZ als Höchstmaß.

Gebiet	Größe Baufläche (m ²)	GRZ PLAN	Versiegelung PLAN (m ²)	Versiegelung IST (m ²)	Mögliche zusätzliche Versiegelung PLAN - IST
GEe	1.951	0,8	1.561	49	1.512
SOGK	6.613	0,7	4.629	2.523	2.106
SO _{IW}	3.625	0,6	2.175	1.412	763
Summe	12.189		8.365	3.984	4.381
Verkehrsflächen	-	-	4.112 ¹⁾	3.664	448 ²⁾
Summe Versiegelung			12.477	7.648	4.829

Tab. 15: Versiegelungen im PLAN Zustand

¹⁾ Die Summe der Verkehrsflächen in Tab. 15 weicht von der Summe der Verkehrsflächen in Tabelle 29 (Kapitel 5 *Flächenbilanz*) ab. In Tab. 29 sind die Flächen der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen aufgeführt, die auch Straßenbegleitgrün, Bankette etc. beinhalten. Die in der Tab. 15 aufgeführten Werte beziehen sich dagegen auf die tatsächlich versiegelten Flächen der festgesetzten Verkehrsflächen (Rasengitterflächen, Wege aus Schotter, Verbundpflaster und Bitumenbelag).

²⁾ Fläche entspricht der Erweiterung von Erschließungen im Zuge des Vorhabens außerhalb der Bauflächen GE, SO_{GK}, SO_{IW} (z.B. Verkehrsfläche Nr.3)

Innerhalb der Baugebiete (GEE, SO_{GK}, SO_{IW}) können unter Ausschöpfung der GRZ weitere 4.381 m² versiegelt werden. Hinzu kommen 448 m² durch Verkehrsflächen.

Zur Beurteilung der Eingriffe in das Schutzgut Boden dient in der Hansestadt Rostock das Bodenschutzkonzept. Darin wird von einem Bewertungsschema auf Grundlage der Stadtbodenkarte mit integrierter Funktionsbewertung ausgegangen. Zur Abschätzung der Beeinträchtigung des Bodens stehen die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) und die Intensität des Vorhabens zur Verfügung.

Baubedingt entstehen mit der Anlage von Baustelleneinrichtungen, Lagerplätzen, Baustraßen und weitere erforderliche Einrichtungen eine zusätzliche Flächenbeanspruchung, die verbunden ist mit Verdichtungen. Es besteht weiterhin die Möglichkeit durch Schadstoffeinträge wie Treib- und Schmierstoffe, Brauchwasser, Abfälle, verunreinigtes Niederschlagswasser den Boden zu beeinträchtigen. Sofern trotz geeigneter Sicherungsmaßnahmen eine Havarie mit gefährdenden Stoffen auftritt, ist der Schaden unverzüglich zu beseitigen und die Behörde darüber zu informieren. Sofern es im Zuge von Baumaßnahmen bzw. Baugrunduntersuchungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten gibt, ist ebenfalls die zuständige Behörde in Kenntnis zu setzen.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen ergeben sich für das Schutzgut Boden aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen. Hierbei ist die Vorbelastung im Geltungsbereich und die Neuversiegelung gegenüber zu stellen (s. Tab. 16). Darüber hinaus gehen durch die geplanten Versiegelungen Flächen für die Grundwasserneubildung und Bodengenesen dauerhaft verloren.

Bezugsgröße	Versiegelung IST		Zusätzliche Versiegelung PLANUNG	
	m ²	%	m ²	%
Geltungsbereich (m ²)	7.648	19,4	4.829	12,3

Tab. 16: Gegenüberstellung IST und PLAN Zustand

Der Versiegelungsgrad im IST-Zustand beträgt 19,4 %. Durch die Bebauung unter Berücksichtigung der GRZ als Höchstmaß und dem Ausbau von Verkehrsflächen werden weitere 4.829 m² versiegelt, was einem Anteil von 12,3 % entspricht. Insgesamt sind zukünftig etwa 31,7 % des Geltungsbereichs versiegelt. Es besteht eine geringe Flächeninanspruchnahme von 12,3 % (≤ 20 % Neuversiegelungsgrad).

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen können durch unsachgemäßen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen entstehen indem Schadstoffe in den Boden gelangen. Unversiegelte Flächen sind hierdurch gefährdeter.

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Neuversiegelung von bisher offenen Bodenflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung der zulässigen GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO • Ausschluss von Überschreitungen der GRZ • Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Tab. 17: Gegenüberstellung IST und PLAN Zustand

Aufgrund der Vornutzung des Standortes ist von einer geringen Empfindlichkeit (Stufe 1) auszugehen. Die Nutzungsintensität ergibt sich in Abhängigkeit der Flächeninanspruchnahme und wird der Stufe 1 (geringe Flächeninanspruchnahme ≤ 20 %) angenommen.

Entsprechend der Matrix ergibt sich für das Schutzgut Boden eine geringe Beeinträchtigung. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der Situation Oberflächenwasser

Durch das Bauvorhaben werden keine Wasserflächen beansprucht. Im Nordwesten des Geltungsbereichs verläuft entlang der Zuwegung ein Gewässer II. Ordnung 13/3/3.

Das Gewässer verläuft parallel zur Zufahrt in verrohrter Form bzw. als teilweise offener Graben. Hier wird überschüssiges Oberflächenwasser der anliegenden Ackerflächen eingeleitet. Es ist nicht vorgesehen das Gewässer in die Planung einzubeziehen.

Innerhalb des B-Plans und im nahen Umfeld sind keine Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Eine Bewertung der Empfindlichkeit und der Auswirkungen kann entfallen. Es sind keine Oberflächengewässer durch das Vorhaben betroffen.

Beschreibung der Situation Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>). Damit ist das Grundwasser als ausreichend geschützt zu bewerten.

Die Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses beträgt 244.8 mm/a. Gemäß Landschaftsplan (HANSESTADT ROSTOCK 2013) gilt das Grundwasser im Bereich des B-Plans und darüber hinaus als geschützt. Als Bodentyp ist Regosol-Gley (RQ-G) lt. Stadtbodenkarte der Hansestadt Rostock anzutreffen (<https://www.geoport-hro.de/desktop?visiblelayers=3882/23621>). Eine Rammkernsondierung vom 19.11.2019 führte zum Ergebnis, dass im oberen Bodenhorizont stark schluffiger Feinsand vorherrscht, der in den tieferen Schichten von Geschiebelehmmergel unterlagert ist. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund der Eigenschaften nur sehr begrenzt möglich.

Das Schutzgut Grundwasser weist im Plangebiet eine insgesamt geringe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (Stufe 1). Der Grundwasser ist durch den großen Flurabstand ausreichend geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht vorgesehen. Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot sind somit auszuschließen. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich aufgrund der geplanten Bebauung mit einem Verlust von versickerungsfähigen Flächen und folglich zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Grundwasserneubildungsrate wird verringert.

Baubedingte Beeinträchtigungen können sich durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe, den unsachgemäßen Umgang mit Maschinen und die Lagerung von Baustoffen und Geräten ergeben. Darüber hinaus ist über die gesamte Bauphase zu gewährleisten, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgt.

Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung kann durch Schadstoffeinträge der Bewohner und Nutzer entstehen. Das beinhaltet z. B. Leckagen an Maschinen und Kraftfahrzeugen, die innerhalb des Plangebietes genutzt oder abgestellt werden. Durch einen Anschluss an das zentrale Schmutzwassersystem wird eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen.

Festsetzungen zur Regelung des Grundwasserschutzes sind nicht vorgesehen.

Im Ergebnis ist von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit (Stufe 1) aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes auszugehen.

Die Eintragsgefährdung kann im Bereich von Grünflächen als gering (Stufe 1) und im Bereich der Bebauung als erhöht (Stufe 2) zugeordnet werden.

Entsprechend der Matrix ergibt sich für das Schutzgut Grundwasser eine geringe Beeinträchtigung.

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

4.2.7 Schutzgut Klima

Beschreibung der Situation

Das Bebauungsplangebiet liegt im ozeanisch geprägten Küstenklima. Der GLRP MM/R (LUNG 2007) weist die Umgebung des Plangebietes als niederschlagsnormal aus. Nach dem Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (ASNL 2013) gehört das Stadtgebiet zum Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küsten und Westrügens. Das Wetter ist durch den Wechsel von kontinentalen und maritimen Einflüssen geprägt. Die Belüftung der Stadt erfolgt überwiegend über dynamische Wettersituationen. Bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen stellt die Land-Seewind-Zirkulation das dominierende Flurwindssystem mit Belüpfungsfunktion für das Stadtgebiet dar. Durch die Nähe zur Ostsee gibt es Bereiche, in denen mit Böengeschwindigkeiten zu rechnen ist.

Das B-Plangebiet zählt lt. Klimafunktionskarte der Stadt Rostock (<https://www.geoport-hro.de/desktop>) zum „Gewerbe-Klimatop“, welches durch starke Veränderung aller Klimaelemente gekennzeichnet ist und einen Wärmeinseleffekt ausbildet. Diese haben i. d. R. eine geringe klimatische Funktionseignung. Im konkreten Fall bewirkt die vorhandene Bebauung einen mäßigen Wärmeinseleffekt. Die nächtliche Temperaturabweichung gegenüber den umliegenden Grün- und Freiflächen beträgt durchschnittlich 3 bis 4 Kelvin.

Das Plangebiet hat einen für Gewerbeflächen vergleichsweise hohen Grünflächenanteil. Diese Freiflächen tragen geringfügig zur Kaltluftproduktion bei. Sie haben jedoch für die Wohngebiete Dierkow oder Toitenwinkel aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Autobahn keine Bedeutung. Das Plangebiet weist eine insgesamt mittlere klimaökologische Bedeutung auf (Stufe 2).

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben.

Zur Beurteilung der Intensität der Nutzung wird der voraussichtliche Versiegelungsgrad auf bisher unbebauten Flächen zum Ansatz gebracht. Mit zunehmender Flächenversiegelung verringert sich die klimatische Bedeutung einer Fläche.

Das Maß der Versiegelung errechnet sich anhand der festgesetzten GRZ im B-Plan. Diese orientiert sich für das Gewerbegebiet und die beiden Sondergebiete an der Obergrenze von 0,6 bis 0,8. Überschreitungen sind nicht zulässig.

Im Ergebnis kann es unter Ausschöpfung der jeweiligen maximalen GRZ in den drei Gebieten (G_{Ee}, SO_{GK}, SO_{IW}) und Verkehrsflächen außerhalb der Baugebiete zu einer zusätzlichen Versiegelung von 4.829 m² kommen.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima trägt eine Durchgrünung im Geltungsbereich bei. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplan.

Die zulässige Bebauung im Geltungsbereich orientiert sich an der vorhandenen Nutzung und den Grundflächenzahlen der BauNVO. Wertvolle Flächen mit klimaökologischer Bedeutung werden nicht beansprucht. Zur Minimierung der baulichen Beanspruchung klimawirksamer Freiflächen werden Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen (Tab. 18).

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungs- plan
geringe Veränderung der Klimafunktion durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB • Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Tab. 18: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Klima

Im Ergebnis ist von einer mittleren klimaökologischen Bedeutung (Stufe 2) und einer geringen Neuversiegelung (Stufe 1) auszugehen. Entsprechend der Bewertungsmethodik ergibt sich für das Schutzgut Lokalklima eine mittlere Beeinträchtigung.

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

Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Klimaschutz

Als Mitglied des internationalen Klimabündnisses hat sich die Hansestadt Rostock verpflichtet, Treibhausgasemissionen um 10 % gegenüber dem Jahr 2010 zu senken. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschloss 2008 die Aufstellung eines Konzeptes zur Energiewende und will jetzt mit einem Masterplan einen Weg aufzeigen, wie für Rostock eine Minderung der Emissionen von Treibhausgasen um 95 % im Jahr 2050 erfolgen kann.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die vorgenannten Ziele zu berücksichtigen. Eine wichtige Maßnahme besteht darin, Wärmeverluste möglichst gering zu halten und weitgehend solare Wärmegegewinne auszunutzen. Der Beitrag passiver Solarenergienutzung und Verlustminderung durch kompakte Bauformen kann bis zu 30 % des Heizenergiebedarfes beitragen.

Lokale Auswirkungen des Klimawandels sind in urbanen Räumen in Form von Überschwemmungen, Küstenerosionen, Gesundheitsgefährdungen, Veränderungen der Artenvielfalt und Nutzungsbeeinträchtigungen spürbar. Hieraus erwächst die Herausforderung geeignete Anpassungsmaßnahmen zu finden (BENDER, S., GROTH, M. OTTO, J., PFEIFER, S. & SEIPOLD, P. 2019). Auch in M-V zeigt sich die Entwicklung zu höheren jährlichen Temperaturen. Im Bericht „Klimainformation für Rostock“ (BENDER, S., GROTH, M. OTTO, J., PFEIFER, S. & SEIPOLD, P. 2019) wurden aktuelle Szenarien berechnet. Die Studie kommt zum Ergebnis, dass es eine erkennbare Temperaturzunahme der mittleren Jahrestemperatur zu verzeichnen gibt. Das schließt alle Jahreszeiten ein. Unter dem Gesichtspunkt von Wärmebelastung und Hitzestress gewinnen Maßnahmen wie das Ertüchtigen von Frischluftbahnen, Baumpflanzungen, Anlage von Grün- und Wasserelementen, Verschattung öffentlicher Plätze und das Nachrüsten von öffentlichen Einrichtungen hinsichtlich ausreichender Kühlungsmöglichkeiten an Bedeutung. Die Stadt Rostock verfügt seit dem Jahr 2005 über ein Rahmenkonzept zum Klimaschutz (HANSESTADT ROSTOCK 2005) in dem Klimaziele bis zum Jahr 2010 festgelegt wurden. Das Konzept wurde fortgeschrieben bis zum Jahr 2020 (HANSESTADT ROSTOCK 2010). Darin wurde das Ziel festgelegt, dass sich die CO₂-Emissionen pro Einwohner und Jahr bis 2020 auf weniger als 3,1 t reduzieren.

Die vorhandenen Nutzungen des Plangebietes sind an die Erdgasversorgung angeschlossen. Diese Versorgung soll auch zukünftig beibehalten werden. Eine eventuelle Installation von Photovoltaik-Anlagen oder Anlagen der Solarthermie auf den Dächern der Bestandsgebäude oder der neuen Gebäude ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Die Planungen sind diesbezüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima werden sich durch den zusätzlichen Verkehr und dem Energieverbrauch ergeben. Es ist davon auszugehen, dass während der Baumaßnahmen Baumaschinen, Fahrzeuge, Geräte und Beleuchtung zum Einsatz kommen.

Sturmflut

Aufgrund der Nähe zur Ostsee wirken sich lt. Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (HANSESTADT ROSTOCK 2013) Sturmfluten unmittelbar auf die Unterwarnow und den angrenzenden Niederungsbereich aus. Etwa ein Fünftel des Territoriums der Stadt gelten als überflutungsgefährdete Niederungsbereiche.

Dennoch hat der Klimawandel Einfluss auf den Meeresspiegel und es ist lt. „Rahmenkonzept zur Anpassung an den Klimawandel in der Hansestadt Rostock“ (Hansestadt Rostock 2012/2013) langfristig von einer veränderten Häufigkeit und Höhe auszugehen. Das Bemessungshochwasser für die Außenküste Rostocks wurde auf 2,80 m NHN und für die Unterwarnow auf 3,00 m NHN festgelegt. Eine Erhöhung um jeweils 0,5 m ist in Aussicht gestellt. Lt. Veröffentlichungen der Stadt Rostock (https://rathaus.rostock.de/de/service/aemter/amt_fuer_umweltschutz/wasser_und_boden/sturmflutschutz/251292) sind bei sehr schweren Sturmfluten Ortsteile betroffen, die 2 km von der Unterwarnow entfernt liegen und 7 km vom Ostseestrand.

Das Plangebiet liegt in einem nicht sturmflutgefährdeten Bereich.

Die Stadt Rostock verfügt über ein Integriertes Entwässerungskonzept (INTEK, HANSESTADT ROSTOCK 2013) sowie über einen Integralen Entwässerungsleitplan (IELP, HANSESTADT ROSTOCK 2016). Darin geht es um den Umgang mit gefährdenden Ereignissen wie Starkregen und Sturmfluten.

Es müssen demnach keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorgesehen werden. Die Empfindlichkeit kann als gering (Stufe 1) eingeordnet werden. Im INTEK (Hansestadt Rostock 2013) Karte 8 „Gesamtbewertung der hydrologischen Bewertung“ wird das Gebiet mit sehr geringer hydrologischer Gefährdung eingestuft.

Da keine Überflutungsbereiche betroffen sind, wurde keine Bewertung vorgenommen. Festsetzungen ergeben sich nicht.

Starkregenereignisse

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Anlagen der Niederschlagswasserableitung vorhanden. Mit einer Gesamtabflussmenge von 127 l/s wird im Bestand ausgegangen. Nach Umsetzung der Planung erhöht sich dieser Wert ca. 205 l/s.

Für die aus der Planung resultierende zusätzlich zu erwartende Abflussmenge von 78 l/s müssen Retentionsmöglichkeiten geschaffen werden. Eine Versickerung im Geltungsbereich selbst ist aufgrund der Bodeneigenschaften nur eingeschränkt möglich.

Vorgesehen ist, eine etwas tiefer liegende Fläche des Flurstücks 57/8, Flur 1, Flurbezirk VI als Retentionsfläche zu nutzen. Die Fläche liegt nordwestlich des Geltungsbereichs zur *Hinrichsdorfer Straße* hin.

Der nördliche Teil des Baufeldes 1 ragt in eine Senke mit mittlerer hydrologischer Gefährdung. Um Überflutungsschäden in Folge von Starkniederschlägen zu vermeiden, wird eine angepasste Bauweise (Bauvorsorge) empfohlen. Das kann durch eine leichte Geländeauffüllung umgesetzt werden. Alternativ bietet auch die Vermeidung von ebenerdigen Gebäudeöffnungen Schutz vor wild abfließendem Wasser. Barrierefreie Zugänge könnten dann über flache Rampen oder Schwellen geringer Höhen erreicht werden.

4.2.8 Schutzgut Luft

Beschreibung der Situation

Das Bebauungsplangebiet liegt nordöstlich der BAB A19 in Richtung Überseehafen. Zu erreichen ist der Standort über die Abfahrt Rostock-Nord. Die Landesstraße in Richtung Graal Müritzt verläuft im Westen des Plangebietes.

Aus dem Luftgütebericht des Landes M-V für das Jahr 2019 (LUNG 2020) kann über die Auswertung der insgesamt fünf Messstationen der Hansestadt Rostock die Grundbelastung abgeschätzt werden. Folgende Messstationen stehen zur Verfügung:

- Warnemünde
- Hohe Düne
- Holbeinplatz
- Straße Am Strande
- Stuthof.

In den Karten zur Luftqualität der Hansestadt Rostock mit Stand 2020 werden Jahresmittelwerte der Immissionsbelastung der Luftschadstoffkomponenten Stickstoffdioxid, Feinstaub und Schwefeldioxid gezeigt.

Die Abb. 11 zeigt Luftschadstoffbelastung für Stickoxide (NO_x). NO₂ gilt in der Luftreinhalteung als wichtiger Indikator für den Gesamtmix aus Luftschadstoffen, dem der Mensch in der Stadt ausgesetzt ist und kann somit als Maßstab für die Luftqualität in den repräsentierten Gebieten dienen. Eine sehr geringe Belastung ergibt sich für den überwiegenden Teil des B-Plans mit Ausnahme des Querungsbereichs der L 22 und der BAB A19, wo eine geringe Belastung gemessen wurde.

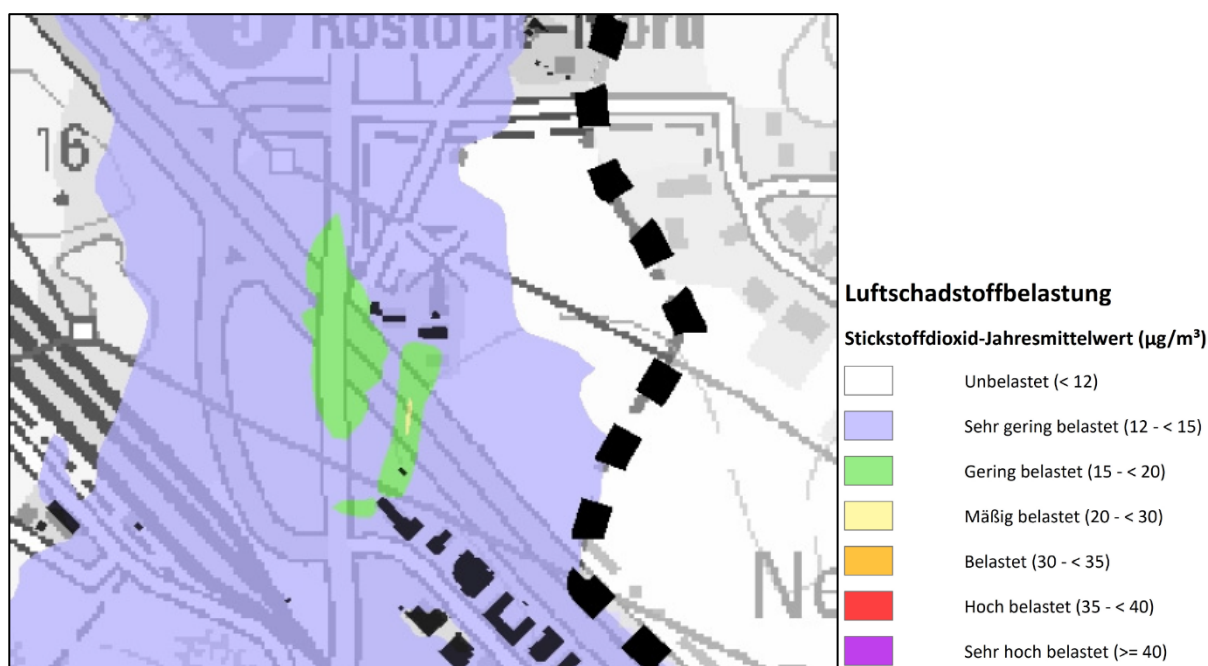


Abb.11

Auszug der Luftqualitätskarte 2020 der Hansestadt Rostock
(Quelle: <https://www.geoport-hro.de/desktop?visiblelayers=3882/23621>)

Die Abb. 12 erfasst die lufthygienische Belastung für den Parameter Feinstaub der Fraktion < 2,5 μm aus der Luftqualitätskarte der Hansestadt Rostock 2020 mit Informationen zum Jahresmittelwert des Feinstaubes der Fraktion < 2,5 $\mu\text{m}/\text{m}^3$. Der Geltungsbereich und das Umfeld weisen eine sehr geringe Belastung auf.

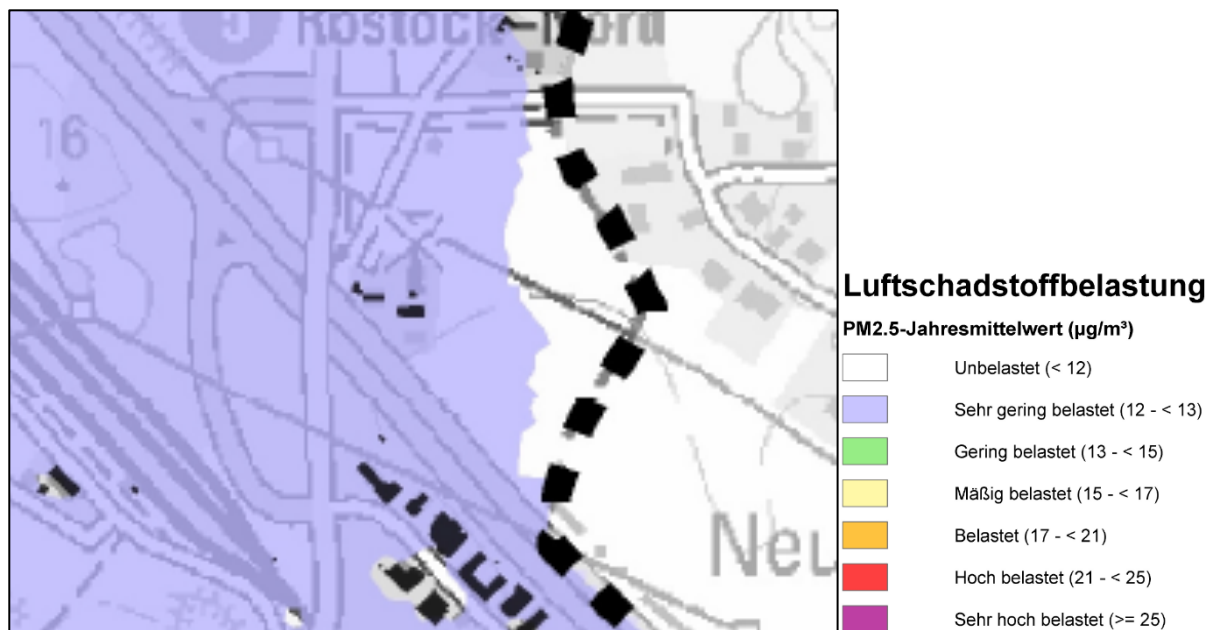


Abb.12

Auszug der Luftqualitätskarte 2020 der Hansestadt Rostock
(Quelle: <https://www.geoport-hro.de/desktop?visiblelayers=3882/23621>)

Für den südlich des Geltungsbereichs liegenden Abschnitt der BAB A19 ergibt sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 33.000 Kfz und für die L 22 westlich des Plangebietes von 15.000 Kfz. Der durchschnittliche Anteil von Lkw liegt auf der BAB A19 bei etwa 12 % und auf der L 22 bei etwa 7 % (Quelle: Amt für Verkehrsanlagen 2016).

Von den Messstationen ist keine zum direkten Vergleich geeignet. Allerdings kann die sinkende Tendenz bzw. Entwicklung der Werte in der Gesamtstadt über die Jahre allgemein herangezogen werden. Hierzu wird als Vergleich die Station Am Strande herangezogen.

Danach kann von folgender Situation ausgegangen werden:

Datenquelle	Jahr	Stickstoffdioxid NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] Jahresmittel	Feinstaub PM 10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] Jahresmittel
Immissionskataster Rostock Messstelle Am Strande (LUNG)	2006	48	37
Luftgütebericht Messstelle Am Strande	2018	36	24
Luftgütebericht Messstelle Am Strande	2019	33	22

Tab. 19: Luftbelastung an der Messstelle Am Strande

Im Ergebnis (s. Tab. 19) ist eine Verringerung des Feinstaubes um $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel innerhalb von 13 Jahren zu verzeichnen. Der Anteil an Stickstoffdioxid hat innerhalb dieses Zeitraums um $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel abgenommen.

Das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK Hansestadt Rostock 2007) enthält zum Schutz der Luftqualität als Zielwerte die aktuellen Grenzwerte der TA Luft, die spätestens bis 2010 zu erreichen waren und nur noch nachrichtlich in der ersten Spalte der Tab. 20 mitgeführt werden. Seit 2011 gelten bei kommunalen Planungen im gesamten Stadtgebiet die vorsorgeorientierten Zielwerte für das Jahr 2015 als Bewertungsmaßstab, die die aktuellen Grenzwerte um 50 % unterschreiten.

Zeithorizont	Zielwerte 2010	Zielwerte 2015	Zielwerte 2020	Zeitintervall	Empfindlichstes Schutzgut
Partikel PM 10	40	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickstoffdioxid	40	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickoxide ^{*)}	30	15	< 15	Jahresmittel	Vegetation

Tab. 20: Zielwerte Luftqualität nach UQZK Hansestadt Rostock

^{*)} Stickoxide als Summe von Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid ausgedrückt als Stickstoffdioxid

Die Auswertung der Messergebnisse ergibt beim Stickstoffdioxid eine Überschreitung der Zielwerte für 2015 und 2020. Der Zielwert für Feinstaub sollte bis zum Jahr 2020 unter $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ liegen wurde im Jahr 2019 nur geringfügig überschritten. Es lässt sich eine Tendenz zur Reduzierung in den letzten 13 Jahren feststellen.

Für die Schadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub ergibt sich danach eine mittlere Vorbelastung (Stufe 2).

Lt. UQZK (HANSESTADT ROSTOCK 2007) liegen alle gemessenen Immissionswerte in Rostock i. d. R. deutlich unter den Grenzwerten der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT 2002) bzw. den Europäischen Richtlinien. Die Messstelle „Am Strande“ als repräsentative Messstelle mit Vergleichswerten für den B-Plan „Küstenmühle“ stellt eine stark frequentierte Straße dar mit erwartungsgemäß höheren Schadstoffwerten als beispielsweise im ländlich geprägten Umland.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Baubedingt wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Baufahrzeuge und Maschinen kommen. Da dies auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt sein wird, kann von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

Anlagebedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Betriebsbedingt wird es zu erhöhten Immissionen kommen, wenn eine hohe Auslastung der Kapazitäten erfolgt. Damit ist zu rechnen, wenn Veranstaltungen stattfinden mit Nutzung des Hotels und des Saals für Feierlichkeiten. Das Angebot soll gegenüber der bisherigen Nutzung ausgebaut werden. Gleichzeitig ist damit verbunden, dass Anlieferungen von Lebensmitteln, Wäsche u. s. w. in größerem Umfang erfolgt und bei höherer Auslastung auch in kürzeren Abständen zu erwarten ist.

Zu berücksichtigen ist die intensive Durchgrünung des Gebietes. Es sind Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen getroffen worden.

Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Mittlere Beeinträchtigung aufgrund der Vorbelastungen am Standort	<ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB • Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Tab. 21: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Luft

Aufgrund der Vornutzung des Standortes mit ähnlicher Zweckbindung und der angrenzenden stofflichen Belastung durch die BAB A19 und die L 22 ist von einem geringen (Stufe 1) bis mittleren Einfluss (Stufe 2) der Luftqualität auszugehen.

Entsprechend der Matrix ergibt sich für das Schutzgut Luft eine mittlere Beeinträchtigung.

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

4.2.9 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Beschreibung der Situation

Der B-Plan schließt an bebaute Teile des Stadtgebietes an. Aktuell wird das denkmalgeschützte Ensemble als gastronomisches Ausflugsziel genutzt. Aufgrund des weitläufigen Geländes mit attraktiven Angeboten wie Außenterrassen, Kleintierhaltung und Ökolandbau, wird der Ort für Feierlichkeiten gebucht.

Gemäß GLRP MM/R (LUNG 2007) wird für den Geltungsbereich eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ausgewiesen.

Laut „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale“ (IWU 1994) zählt der Bebauungsplan zum Landschaftsbildraum „Flächen östlich Rostocks“, deren Schutzwürdigkeit von gering bis mittel eingestuft wird (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>). Kennzeichnend für den Landschaftsbildraum sind große, ausgeräumte Flächen östlich und nordöstlich Rostocks. Zahlreiche Gewerbeansiedlungen, Industrieanlagen, Verkehrs- und Leitungstrassen prägen das Gebiet. Nur noch in wenigen Bereichen sind ursprüngliche Landschaftselemente anzutreffen. Die Stadtsilhouette Rostocks ist weithin präsent.

Die Autobahn verläuft an der südlichen Plangebietsgrenze und die Landesstraße L 22 in Richtung Graal Müritz verläuft westlich des Geltungsbereichs. Beide Verkehrsverbindungen sind akustisch wahrnehmbar. Der Lärmschutzwall trägt zwar zu einer verminderten Geräuschbelastung bei, dennoch ist mit der zukünftigen Nutzung eine Optimierung vorzusehen. Im Norden des B-Plans verläuft die 380 kV Freileitung, die eine visuelle Vorbelastung darstellt. Die Gittermasten sind weithin sichtbar.

Gemäß GLRP MM/R besitzt das Gebiet keine regionale Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft. Das denkmalgeschützte Ensemble ist erhalten und wird für Wohnzwecke und gastronomisch genutzt. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich mit Siedlungsgehölzen durchgrünt. Darunter sind auch zahlreiche Obstbäume und wertvolle heimische Einzelgehölze. Durch den Charakter eines Haus- und Nutzgartens mit Rabatten, Beeten und der Kleintierhaltung wirkt der Standort als Kleinod in einem industriell und von Verkehrslinien umgebenden Gebiet. Mit dem Erhalt der Grünstrukturen wirkt das Plangebiet trotz der Nutzung bedingt naturnah.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Entwicklung und orientiert sich an den bestehenden Baustrukturen. Das landschafts- und Ortsbild wird sich durch die Erweiterung der Nutzung nicht negativ verändern. Durch das denkmalgeschützte Ensemble haben sich neuen Baukörper unterzuordnen.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten. Anlagenbedingte Wirkungen werden Maßnahmen zur Regulierung der Bauhöhe und der Bauart ausgeschlossen.

Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes wird unter Berücksichtigung eingriffsmindernder Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft, der Durchgrünung und den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung als gering eingestuft.

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Wahrung des Ortsbildes und des denkmalgeschützten Ensembles	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung der zulässigen GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO • Ausschluss von Überschreitungen der GRZ • Festlegung von Gebäudeoberkanten in m über NHN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB • Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB • Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Tab. 22: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im Ergebnis ist von einem geringen visuellen Gesamteindruck (Stufe 1) aufgrund der Vorbelastungen des Standortes durch überregionale Verkehrswege und die Hochspannungsleitung auszugehen. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet, Parkplätzen und den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Wohnen, Gastronomie und integrative Werkstätten ist von einer erhöhten Verfremdung (Stufe 2) auszugehen.

Entsprechend der Matrix ergibt sich für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild eine geringe Beeinträchtigung.

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

4.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) sind *Denkmale nach Abs. 1 Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.*

(2) Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Ebenso zu behandeln sind Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, wenn sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen. Historische Ausstattungsstücke sind wie Baudenkmale zu behandeln, sofern sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.

Die Stadt Rostock verfügt über zahlreiche Baudenkmale im innerstädtischen Bereich. Dazu gehören u. a. die weithin sichtbaren Kirchen, Parkanlagen, Wohnhäuser und die Stadtbefestigung.

Darüber hinaus ist außerhalb des Stadtkerns der Mühlenhof als Bestandteil des Geltungsbereichs mit der Windmühle, Speicher, Transformatorenhaus, Wirtschaftsgebäude und Müllerwohnhaus als Ensemble denkmalgeschützt.

Bodendenkmale sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege vom 25.06.2019 wurde darauf hingewiesen die historische Substanz mit dem charakteristischen Erscheinungsbild zu erhalten.

Aufgrund dieses Schreibens gab es am 02.10.2019 mit der Unteren Denkmalschutzbehörde einen Ortstermin und ein Protokoll zur Berücksichtigung von Hinweisen bei der Planung und der Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude in das zukünftige Nutzungskonzept.

Die Mühle wurde um 1850 erbaut. Gemahlen wurde das Getreide der umliegenden Bauernhöfe. An die Windmühle selbst war eine Landwirtschaft von ca. 15 ha angeschlossen. Im heutigen Restaurant - ehemals Speicher- befanden sich Behälter für das fertige Mehl.

1937 erhielt die Windmühle einen Elektromotor, der den Antrieb auch bei ungünstigen

Windverhältnissen gewährleistet. Das in diesem Zusammenhang erbaute Trafohäuschen neben der Windmühle steht heute ebenso wie die Windmühle, der ehemalige Speicher, die Wirtschaftsgebäude und das Müllerwohnhaus unter Denkmalschutz.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Bei der Realisierung des B-Plans sind baudenkmalflegerische Aspekte zu berücksichtigen. Die Gebäude werden seit 1992 nicht mehr zur landwirtschaftlichen Produktion genutzt. Verschiedene Konzepte waren angedacht und seit dem Jahr 2009 wird das denkmalgeschützte Ensemble des historischen Mühlenhofs *Neu-Hinrichsdorf* zum Betrieb von Einrichtungen genutzt, die als Hauptzweck die Integration behinderter und benachteiligter Menschen in unserer Gesellschaft haben.

Mit der Festsetzung von Baulinien für die Gebäude 1 bis 5 wird gewährleistet, dass der Charakter erhalten bleibt. Anbauten und Erweiterungen sollen die vorliegende typische Bauform nicht entstellen. Ausnahmen stellen nach Landesbauordnung erforderliche Erschließungsanlagen wie Aufzüge und Rettungswege dar. Die Gestaltung ist in jedem Fall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Gleichfalls werden die Höhen der zukünftigen baulichen Anlagen definiert (s. Tab. 23 und Abb.13).

Gebäude BESTAND	Traufhöhe in m über NHN	Firsthöhe in m über NHN	Baufeld NEU	Oberkante Gebäude in m über NHN
1 Windmühle	19,01	31,86	A	23,00
2 Trafohaus	21,83	22,98	B	23,00
3 Speicher	19,39	25,20	C	23,00
4 Wirtschaftsgebäude	19,94	20,96	D	19,50
5 Müllerwohnhaus	17,80	23,10		

Tab. 23: Höhen Gebäudebestand und Planung

Im Gewerbegebiet ist eine Oberkante der Gebäude mit 22,00 m ü. NHN zulässig.

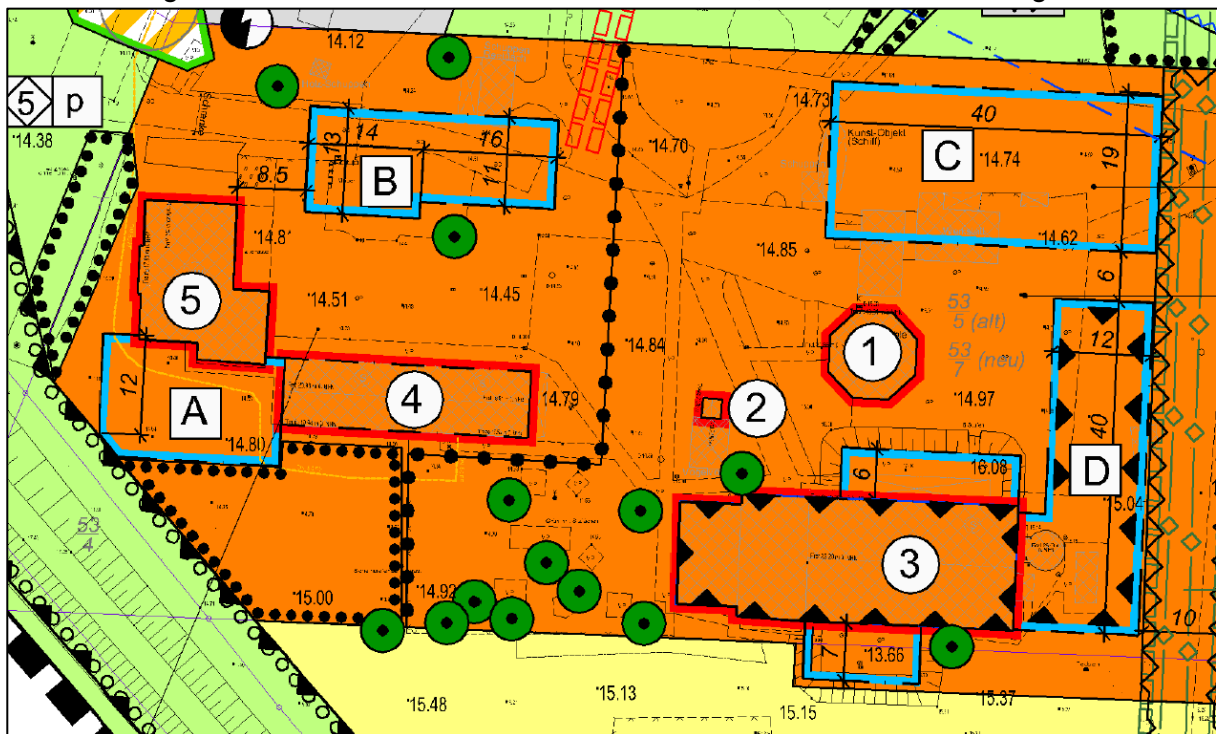


Abb.13

Übersicht zur Höhe der Baukörper in den Sondergebieten (Quelle: Entwurf zum B-Plan)

Während des Ortstermins am 02.10.2019 wurden zum Umgang mit dem denkmalgeschützten Ensemble folgende Festlegungen getroffen:

- Die Terrasse am Speicher darf als Wintergarten in Glasbauweise ausgebildet werden.
- Dem Ausbau der Mühle mit Fenstern in den Dachflächen wird zugestimmt. Die Erschließung soll aus Richtung Osten erfolgen. Die Vorderansicht der Mühle ist zu erhalten.
- Am Haupthaus (Speicher) ist im Osten ein Anbau vorgesehen. Hier soll sich zukünftig die Küche befinden. Der Anbau soll dem Haupthaus untergeordnet sein, d. h. in der Front zurückgesetzt und in eingeschossiger Bauweise mit Orientierung der Höhe an der Traufe des Haupthauses. Der Übergang zwischen beiden Gebäuden kann durch eine Verbindung aus Glas hergestellt werden.
- Für das geplante Hotel nördlich der Mühle ist eine Firsthöhe von 23 m ü. NHN bindend, so dass das historische Ensemble Mühle und Speicher als selbstständige Gebäude erkennbar sind.
- Das Trafohaus ist im Bestand zu erhalten.
- Zwischen Müllerwohnhaus und Wirtschaftsgebäude ist ein Verbindungsbau vorgesehen. Der Altbestand ist in seiner Form zu erhalten. Verbindungen sind durch Glasbauten möglich.
- Das im Norden des Müllerwohnhauses geplante Gebäude soll sich in Art und Maß am gegenüberliegenden Bestand orientieren. Ziel soll es sein eine Art 3-Seiten Hof zu schaffen, wie es aus alten Karten hervorgeht.
- Die neuen Gebäude dürfen den Bestand nicht überragen.
- Für das Gewerbegebiet ist die Höhe auf 22 m ü. NHN zu beschränken.
- Das alte Kopfsteinpflaster ist charakteristisch für die Anlage und soll erhalten werden.

In § 6 des DSchG M-V wird die Erhaltungspflicht geregelt. Die Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmälern sind verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Darüber hinaus regelt der § 7 des Gesetzes die genehmigungspflichtigen Maßnahmen.

Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Wenn bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§11 Abs.3 DSchG M-V).

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Beeinträchtigung des Ortsbildes und Werteverlust des denkmalgeschützten Ensembles durch die Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung der zulässigen GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO • Ausschluss von Überschreitungen der GRZ • Festlegung von Gebäudeoberkanten in m über NHN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB • Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Tab.24: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Ergebnis ist von einer hohen denkmalpflegerischen Relevanz (Stufe 3) aufgrund der Lage und direkten Beanspruchung der denkmalgeschützten Gebäude auszugehen. Durch die bisherige Nutzung und den getroffenen Festsetzungen ist von einem geringen Werteverlust (Stufe 1) auszugehen.

Entsprechend der Matrix ergibt sich für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter eine mittlere Beeinträchtigung.

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

4.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen/-beziehungen stellen die Wirkungszusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern dar. Durch das Vorhaben können direkte und indirekte Wirkungen ausgehen. Mit dem Vorhaben sind beispielsweise Versiegelungen verbunden, die gleichfalls Auswirkungen auf das natürliche Bodengefüge haben sowie auf das Grundwasser. Mit der Versiegelung bisher offener Bodenbereiche kommt es zu einer Einschränkung der Speicher-, Filter- und Puffereigenschaften des Bodens sowie zu einem teilweisen Verlust der Lebensraumfunktion. Durch die zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen für die Gebäude und die Erschließung innerhalb des Bebauungsplangebietes kommt es zu einem Verlust von Versickerungsflächen, die zu einer Grundwasserneubildung beitragen. Diese versiegelten Flächen gehen für eine weitere Bodenentwicklung dauerhaft verloren.

Zu berücksichtigen ist die bisherige Nutzung als Standort für Gewerbe, Gastronomie und integrative Werkstätten. Das Gebiet ist anthropogen geprägt und es kommen daher typische Biotope des Siedlungsraumes vor. Zusammen mit der Überbauung der Flächen kommt es neben einem Verlust bisher offener Bodenflächen auch zu einer Beeinträchtigung von möglichen faunistischen Wechselbeziehungen. Es sind Gehölzfällungen geplant und es kommt zu einem Verlust von Ruderalfluren als Lebensraum.

4.2.12 Bau- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Für den Geltungsbereich besteht eine Anschlusspflicht an das öffentliche kommunale Abfallsystem. Mit der vorhandenen Nutzung ist die Abfallentsorgung schon aktuell und für den zukünftigen Betrieb gesichert. Für die Anfuhr von Fahrzeugen des städtischen Entsorgungunternehmens sind Wenderadien entsprechend der Fahrzeugdimensionierung vorzusehen und Standorte für Sammelstellen.

Zur Art und Menge von Abfällen, die aufgrund der Umsetzung anfallen, können derzeit keine detaillierten Angaben gemacht werden. Die umweltschonende Beseitigung und anschließende Verwertung von Abfällen hat den Fachgesetzen zu entsprechen.

Für die Abfallbehandlung bzw. deren Entsorgung gelten die Vorschriften der Satzung der Stadt Rostock.

Anfallende Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu sammeln und zu lagern, dass Stoffeinträge und Auswaschungen auszuschließen sind.

Es gilt die Abfallsatzung (AbfS) der Hansestadt Rostock und die Ausschlussliste Anlage. Im § 2 der Satzung ist das Gebot der Abfallvermeidung festgeschrieben. Der § 3 Abs. 4 regelt die Art des Mülls. Der durch die Umsetzung des B-Plan anfallende Müll zählt zum Geschäftsmüll aus gewerblicher und industrieller Herkunft. Eingeschlossen sind auch Abfälle aus gastronomischen Einrichtungen.

Abschätzung des Risikos für Unfälle und Katastrophen

Die Störfallverordnung bildet die Grundlage zum Umgang bei plötzlich auftretender Störfällen von technischen Anlagen, die mit gefährlichen Stoffen arbeiten. In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich aus der Verordnung die Einstufung von Betrieben aus Inspektionsplan zur Überwachung von Störfallanlagen (MLU 2017).

Die Störallbetriebe in Rostock und Umgebung weisen Abstände von mehr als 2,5 km auf. Dazu zählen:

- Zwischenlager der VEOLIA GmbH im Westen Rostocks
- Stofflager im Bereich des Seehafens
- YARA GmbH & Co. KG. / Tanklager Peez, 18147 Rostock
- DOW Olefineverbund GmbH/Oewerwischenweg 1, 18146 Rostock
- Großtanklager-Ölhafen Rostock GmbH/Oewerwischenweg 1, 18146 Rostock
- PCK Raffinerie GmbH, PCK Raffinerie GmbH Bevorratungstanklager Rostock-Peez/Oewerwischerweg, 18146 Rostock
- Neptun Werft GmbH & Co. KG/Werftallee 12, 18119 Rostock

- VEOLIA Umweltservice Nord GmbH Niederlassung M-V Betrieb Sonderabfall- und Industrieservice Rostock/Am Heidenholt 1, 18147 Rostock

Eine konkrete Abstandsregelung zum Einwirken einer Störfallanlage liegt nicht vor. Die Wirkung bei schweren Unfällen und Katastrophen in einem solchen Betrieb ist stark abhängig von der Produktion von Gefahrgütern und der Lagerung. Der Abstand wird als ausreichend erachtet.

Die vorgesehene Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftige Nutzung im Plangebiet ausgeht.

Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind ähnliche Projekte im näheren Umfeld nicht vorgesehen. D. h. im engen räumlichen Zusammenhang sind keine weiteren Vorhaben der selben Art vorgesehen. Somit können kumulierende Wirkungen ausgeschlossen werden.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können derzeit keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

4.3.1 Biotoptypen und Biotopfunktionen

Die in Tab. 4 vorkommenden Biotoptypen mit ihren naturschutzfachlichen Wertstufen wird ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Der durchschnittliche Biotopwert (s. Tab. 25) repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des betroffenen Biotoptyps und dieser ist Grundlage für die Berechnung des Kompensationserfordernisses.

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert DBW
0	1 - Versiegelungsgrad
1	1,5
2	3
3	6
4	10

Tab.25: Kompensationserfordernis anhand der Werteinstufung nach HzE (MLU 2018)

Bei Biotoptypen mit der Wertstufe 0 hängt der Durchschnittliche Biotopwert vom Versiegelungsgrad ab und wird in Dezimalstellen angegeben. Bei einer Vollversiegelung, die einem Versiegelungsgrad von 100 % entspricht, ist der Wert 0. Sind keine Versiegelungen vorhanden, beträgt der durchschnittliche Biotopwert 1.

Auf die Ausweisung einer Wirkzone um das Plangebiet wird in Abstimmung mit der Stadt Rostock verzichtet, da aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrslinien (A 19, L 22) und der bestehenden Nutzung des Gebietes keine über den Geltungsbereich hinaus gehenden Wirkungen zu erwarten sind. Geschützte Biotope (BHS, VSX) und Wertbiotope ≥ 3 (ACE) befinden sich am Rand des B-Plans. Aufgrund der baulichen Tätigkeiten im südlichen Geltungsbereich, sind keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen auf diese zu erwarten. Der Parkplatz für Besucher und die Erschließung der Gebäude bleibt im Wesentlichen erhalten.

Als Korrekturfaktor wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen und ungestörten Räumen sowie Vorbelastungen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Der Lagefaktor weist eine Spanne von 0,75 bis 1,50 auf. Zu den Störquellen zählen z. B. Siedlungsbereiche, Straßen, vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Bebauungspläne, Freizeitanlagen und Windparks. Im vorliegenden Fall wird der Lagefaktor von 0,75 veranschlagt, da die umliegende Bebauung Abstände von weniger als 100 m aufweist.

Das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für die Beseitigung und die Veränderung von Biotopen errechnet sich in Abhängigkeit der Fläche, dem durchschnittlichen Biotopwert sowie dem Lafa-faktor (Lafa).

Der Kompensationsbedarf erhöht sich durch Versiegelung und Überbauung. Unabhängig vom Biotoptyp sind die versiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln mit einem Zuschlag von 0,5 bei Vollversiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung zu versehen.

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich demnach aus den EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung sowie der Versiegelung bzw. Überbauung.

Die detaillierte Berechnung für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist in Tab. 26 dargestellt.

Die zulässigen GRZ von 0,6 im SO_{IW}, 0,7 im SO_{GK} und 0,8 im GEe ergeben die maximale GRZ von 0,60 bis 0,80 (60 % bis 80 % Überbauung) ohne mögliche Überschreitung. Überbaubare Grundstücksflächen werden innerhalb der drei Gebiete durch Baugrenzen bzw. Baulinien definiert. Das entspricht der maximalen Ausdehnung von Gebäuden.

Die mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes (GEe) festgelegten Fläche hat eine Größe von 1.951 m². Diese Fläche darf als Höchstmaß bis zu 80 % versiegelt werden, was einem Umfang von 1.561 m² entspricht. Abzüglich der vorhandenen Versiegelung ergibt sich ein möglicher Umfang an Neuversiegelungen von 1.512 m².

Das Sondergebiet SO_{IW} weist eine Größe von 3.625 m² auf und bei einer GRZ von 0,6 ein Versiegelungsgrad von maximal 60 %, was einem Umfang von 2.175 m² entspricht. Eine Fläche von 1.412 m² ist bereits versiegelt, so dass weitere 763 m² Versiegelung im Zuge des Vorhabens hinzukommen.

Im Osten liegt das Sondergebiet SO_{GK} mit einer Größe von 6.613 m². Die maximal versiegelte Fläche darf 4.629 m² erreichen bei einer GRZ von 0,7 (70 %). Bereits 2.523 m² sind versiegelt. Weitere 2.106 m² Versiegelung unter Ausschöpfung der GRZ können hinzukommen.

Innerhalb der beiden Sondergebiete ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen und unmittelbare Wirkungen auf Biotoptypen mit Wertstufen von zumeist 0 und 1. Bereits vollversiegelte Flächen entfallen in der Bilanzierung.

Die innere Erschließung über die vorhandenen Straßen einschließlich der Parkplätze kann im Wesentlichen weiter genutzt werden. Hier kommt es nur bei der westlichen Straße zur Anlage eines Wendehammers und geringfügigen Änderungen durch die geänderte Erschließung des Sondergebietes in Verbindung mit dem Gewerbegebiet. Im Osten des Geltungsbereichs wird ein unbefestigter Weg befestigt als Verbindung zwischen dem nördlich gelegenen Parkplatz und dem SO_{GK}.

Der Lärmschutzwall wird aufgrund der schalltechnischen Untersuchungen erhöht. Bis zu einer durchschnittlichen Höhe von 20,20 m ü. NHN wird der vorhandene Wall erhöht. Das bedeutet vom Böschungsfuß gerechnet wird die Höhe ca. 6 m betragen. Im Wesentlichen hat sich auf dem Wall eine Staudenflur (RHU) entwickelt sowie Siedlungsgehölze aus zumeist Brombeere. Nach der Erhöhung des Walls erfolgt eine Ansaat mit einer böschungsgerechten Gräser-Kräutermischung, so dass sich zeitnah wieder eine Ruderalflur einstellt. Für den Verlust von Flächen mit der Dominanz von Gräsern und Stauden (PER, PEU, AGG, RHU) im Bereich des Lärmschutzwalls wird ein befristeter Eingriff angenommen, da der Biotopwert zeitnah wieder hergestellt werden kann. Der Befristungsfaktor beträgt 0,1.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 Sondergebiet „Küstenmühle“,
Begründung mit UMWELTBERICHT

F	Ist-Zustand		Lafa	DBW	Z	Bf	Wf	Nachher-Zustand	EFÄ
			Korrekturfaktor						
Fläche (m ²)	Biotoptyp	Wert- stufe	Lagefaktor	Durchschnittli- cher Biotopwert	Zuschlag Versiege- lung	Befris- tungs-fak- tor	Wirk- fak- tor	Biotopstruktur	
25	PER	0	0,75	1	-	-	-	Gewerbefläche	19
1.276	PHX	1	0,75	1,5	-	-	-	Gewerbefläche	1.436
651	PEU	1	0,75	1,5	-	-	-	Gewerbefläche	732
892	PER	0	0,75	1	-	-	-	Sondergebiet SO _{GK}	669
68	PHX	1	0,75	1,5	-	-	-	Sondergebiet SO _{GK}	77
37	PHW	0	0,75	1	-	-	-	Sondergebiet SO _{GK}	28
113	OVU	0	0,75	0,3	-	-	-	Sondergebiet SO _{GK}	25
344	RHU	2	0,75	3	-	-	-	Sondergebiet SO _{GK}	774
212	PEB	0	0,75	1		-	-	Sondergebiet SO _{IW}	159
251	PER	0	0,75	1		-	-	Sondergebiet SO _{IW}	188
25	PEU	1	0,75	1,5		-	-	Sondergebiet SO _{IW}	28
4	RHU	2	0,75	3		-	-	Sondergebiet SO _{IW}	9
17	PHZ	1	0,75	1,5		-	-	Sondergebiet SO _{IW}	19
57	PHY	0	0,75	1		-	-	Sondergebiet SO _{IW}	43
235	PER	0	-	1	-	0,1	-	Lärmschutzwall	24
1.575	AGG	0	-	1	-	0,1	-	Lärmschutzwall	158
28	PHX	1	0,75	1,5	-	-	-	Lärmschutzwall	32
32	PEU	1	-	1,5	-	0,1	-	Lärmschutzwall	5
4.005	RHU	2	-	3	-	0,1	-	Lärmschutzwall	1.202

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 Sondergebiet „Küstenmühle“,
Begründung mit UMWELTBERICHT

F	Ist-Zustand		Lafa	DBW	Z	Bf	Wf	Nachher-Zustand	EFÄ
	Fläche (m ²)	Biotoptyp	Korrekturfaktor	Durchschnittlicher Biotopwert	Zuschlag Versiegelung	Befris-tungs-fak-tor	Wirk-fak-tor	Biotopstruktur	Eingriffs-flächenäquivalent *)
1.829	PHZ	1	0,75	1,5	-	-	-	Lärmschutzwall	2.058
222	OVU	0	0,75	0,3	-	-	-	Verkehrsfläche	50
79	RHU	2	0,75	3	-	-	-	Verkehrsfläche	178
147	PER	0	0,75	1	-	-	-	Verkehrsfläche	110
1.512	-	-	-	-	0,5	-	-	Gewerbegebiet GRZ 0,8	756
2.106	-	-	-	-	0,5	-	-	Sondergebiet SO _{GK} GRZ 0,7	1.053
763	-	-	-	-	0,5	-	-	Sondergebiet SO _{IW} GRZ 0,6	382
448	-	-	-	-	0,5	-	-	Verkehrsflächen	224
Kompensationsbedarf in Pkt.:									10.438
*) Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m ² für unmittelbare Wirkung und Versie-gelung					Z = Zuschlag für Kompensationserfordernis von 0,5 bei Versiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung				

Tab.26: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach HzE (MLU 2018).

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung/Beeinträchtigung)	$F \times DBW \times Lafa = m^2 \text{ EFÄ}$
Versiegelung und Überbauung	$F \times Z = m^2 \text{ EFÄ}$

Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 10.438 m² FÄ für die Beeinträchtigung von Biotopen und Boden.

4.3.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes ist es, die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren. Das soll möglichst im räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriffsort und in einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des Vorhabens erfolgen. Das Kompensationserfordernis beträgt 10.438 m² EFÄ. Unvermeidbar sind 33 Baumfällungen, wovon 19 Gehölze nach Baumschutzsatzung der Stadt Rostock und nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Es sind 71 Ersatzpflanzungen zu erbringen.

Innerhalb des Bebauungsplans sind aufgrund der intensiven Durchgrünung und der vorhandenen baulichen Strukturen kaum Möglichkeiten die Eingriffe in den Naturhaushalt im räumlichen Zusammenhang und ökologisch sinnvoll zu kompensieren. Aus diesem Grund wird ein funktionsbezogenes Ökokonto verwendet.

Für die unvermeidbaren Baumfällungen wird ein geringer Teil durch Neupflanzungen im Geltungsbereich kompensiert und eine Ausgleichszahlung an die Hansestadt Rostock getätigt.

Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

A 1: Pflanzung von Hochstämmen im B-Plan

Lage: Flurbezirk VI, Flur 1, Flurstück 53/7

Es sind an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs 13 Obstgehölze regionaltypischer Sorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 12 – 14 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.

Die Fläche der unversiegelten, wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m. Der Abstand innerhalb der Reihe beträgt 6 m.

Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämmen mit einer Drahtose zu sichern. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt und für weitere 10 Jahre die Jungbaumpflege.

Vorzusehen sind regionaltypische Sorten der Arten Pflaume, Apfel, Kirsche und Birne.

Auswahl Gehölzliste alter regionaler Obstsorten:

Apfel	Pflaume	Kirsche	Birne
Doberaner Renette	Bühler Frühzwetsche	Büttners Rote Knorpelkirsche	Clapps Liebling
Gelber Richard	Czar	Große Schwarze Knorpelkirsche	Gellerts Butterbirne
Gravensteiner	Hauszwetsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche	Gute Graue
James Grieve	Mirabelle von Nancy		Williams Christbirne
Mecklenburger Königsapfel			
Pommerscher Krummstiel			
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Boskoop			

E 1: Ökokonto LRO-055 in Hinter Bollhagen

Durch den Eingriffsverursacher wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ genutzt.

In der Ortslage Hinter Bollhagen wird ca. 7 ha Acker in Dauergrünland umgewandelt mit der Anlage von Feldgehölzen und Mahd bzw. Beweidung.

Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der 10.438 m² KFÄ zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorzulegen.



Abb.14

Ökokonto LRO-055 in Hinter Bollhagen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

4.3.3 Gegenüberstellung von Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen

Der **notwendige Kompensationsumfang** beträgt **10.438 Punkte** für die Flächenversiegelung und Biotopbeseitigung.

Für die unvermeidbaren Fällungen sind 71 Ersatzpflanzungen zu erbringen.

Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone genutzt. Es erfolgt eine Ersatzpflanzung von 13 Hochstämmen an der östlichen Plangebietsgrenze. Darüber hinaus wird eine Ausgleichszahlung für die Baumfällungen geleistet.

Die genaue Bezeichnung der Maßnahmen geht aus den Maßnahmeblättern unter Kap. 4.3.4 hervor.

F				KW	KFÄ
Flächen- größe (m ²)	Nr.	Kompensations- maßnahme	Eingriffe durch	Kompensations- wert	Flächen- äquivalent
325	A 1	Pflanzung von 13 Hochstämmen (25 m ² /HSt.)	Fällung von 19 ge- schützten Einzelbäu- men	-	-
--	-	58 Hochstämmen als Zahlung		-	Ausgleichszahlung 270 € pro Hochstamm 15.660 €
--	E 1	Ökokonto LRO- 055	Versiegelung, Bio- topbeseitigung	-	10.438
Summe KFÄ					+ 10.438
Kompensationsbedarf EFÄ					- 10.438
Kompensationserfordernis Hochstämmen					- 71 Hochstämmen
Defizit/Überschuss KFÄ					+ / - 0 KFÄ
Defizit/Überschuss Hochstämmen					+ / - 0 Hochstämmen

Tab.27: Berechnung des Flächenäquivalentes für die Kompensationsmaßnahmen

4.3.4 Maßnahmenblätter

V 1 Schutz von Gehölzen (allgemeine Hinweise)

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V 1 V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 16.SO.197 „Küstenmühle“ Hansestadt Rostock			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung: Gefährdung von Gehölzen durch mögliche mechanische Schäden			
Maßnahme Schutz von Gehölzen			
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Die Maßnahme bezieht sich auf Gehölze, die sich im Umfeld von Erdarbeiten befinden. Oberirdische Baumteile im Lichtraumprofil.		
Beschreibung:	Während der Bauausführung ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten. DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege		
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Biotopentwicklung/Pflegekonzept			
- -			
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
		<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss	
Beurteilung des Eingriffs			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich		Dr. Knaape Beteiligungs- und Verwaltungs-GmbH Neu Hinrichsdorf 18 a 18146 Rostock	
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

S 1 Schutzzaun an Gehölzbeständen

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. S 1 V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 16.SO.197 „Küstenmühle“ Hansestadt Rostock			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:		Gefährdung von flächigen Gehölzen durch mögliche mechanische Schäden während der Bauphase	
Umfang:		Standfester Bauzaun mit mindestens 2 m Höhe während der Bauphase	
Maßnahme		Schutzzaun an Gehölzen	
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:		Flächige Gehölze am Rand der Bauflächen	
Beschreibung:		Errichtung eines standfesten Schutzzaunes (2 m Höhe) während der Bauzeit. Beachtung der DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB	
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Biotopentwicklung/Pflegekonzept			
--			
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss			
Beurteilung des Eingriffs			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich		Dr. Knaape Beteiligungs- und Verwaltungs-GmbH Neu Hinrichsdorf 18 a 18146 Rostock	
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

A 1 Pflanzung von Hochstämmen im Plangeltungsbereich

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. A 1	
V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz			
Projekt: B-Plan Nr. 16.SO.197 „Küstenmühle“ Hansestadt Rostock			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung: Fällung von Bäumen			
Maßnahme		Anpflanzung von Obstgehölzen	
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Flurbezirk VI, Flur 1, Flurstück 53/7		
Ausgangszustand:	Ackerrand		
Beschreibung:	Es sind an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs Obstgehölze regional-typischer Sorten zu pflanzen.		
Art und Anzahl:	13 Stk. Obstgehölze, alte regionaltypische Sorten der Arten Apfel, Kirsche, Pflaume und Birne.		
Pflanzabstände:	Die Hochstämmen werden in Abständen von 6 m untereinander gepflanzt.		
Pflanzqualität:	Hochstamm, 12 – 14 cm Stammumfang, 3 x v., m. B.		
Pflanzung:	Baumscheibe mind. 12 m ² unversiegelte, wasser- und luftdurchlässige Fläche, durchwurzelbarer Raum mind. 16 m ² Fläche und 0,8 m Tiefe		
Schutzmaßnahmen:	Sicherung mit Dreibock und Drahtthose		
Flächengröße:	13 x 25 m ² = 325 m ²		
Art der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Biotopentwicklung/Pflegekonzept			
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre. 10 Jahre Jungbaumpflege. Dauerhafter Erhalt.			
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert		
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. E 1	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Dr. Knaape Beteiligungs- und Verwaltungs-GmbH Neu Hinrichsdorf 18 a 18146 Rostock	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:		
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige Unterhaltung:		
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

E 1 Ökokonto LRO-055 Hinter Bollhagen

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. E 1 V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt B-Plan Nr. 16.SO.197 „Küstenmühle“ Hansestadt Rostock :			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung: Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope und Boden			
Maßnahme Umwandlung von Acker in Dauergrünland			
Beschreibung der Maßnahme			
Lage: Gemeinde Wittenbeck, Gemarkung Hinter Bollhagen, Flur 1			
Durch den Eingriffsverursacher wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ genutzt. In der Ortslage Hinter Bollhagen wird ca. 7 ha Acker in Dauergrünland umgewandelt mit der Anlage von Feldgehölzen und Mahd bzw. Beweidung. Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der 10.438 m ² KFÄ zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorzulegen.			
Art der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Biotopentwicklung/Pflegekonzept			
Obliegt dem Inhaber des Ökokontos			
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	
		<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss	
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input checked="" type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr. A 1	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
Inhaber des Ökokontos: Alrik Hagedorn Am Düsterberg 20 a 18209 Wittenbeck			

Weitere Maßnahmen sind detailliert dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

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

4.4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung weiter fortbestehen. Ziel ist es, das Angebot zur Integration von behinderten und benachteiligten Menschen am Standort Küstenmühle auszubauen. Arbeitsabläufe und die Anordnung der verschiedenen Nutzungen soll gegenüber der Nichtdurchführung optimiert werden.

4.4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Hinblick auf den hier gewählten Standort ist festzuhalten, dass der wirksame F-Plan der Stadt Rostock die Entwicklung eines Gewerbegebietes vorgesehen hat. Abweichend davon werden nun entsprechend der Bedürfnisse und städtebaulichen Ausrichtung Gewerbe- und Sondergebietsflächen ausgewiesen.

Der Standort hat eine verkehrsgünstige Lage an der A 19 und der L 22. Aufbauend auf dem seit 2009 umgesetzten Betreiberkonzept soll die Nutzung ausgebaut werden. D. h. die gesamte Infrastruktur ist vorhanden. Darin sind u. a. enthalten Parkmöglichkeiten, verkehrliche Anbindung, günstige Lage, Nutzungskonzept, landwirtschaftliche Flächen für gastronomische Versorgung und Kunden.

Eine Standortalternative wurde aufgrund des bisherigen Nutzungskonzeptes nicht geprüft. Unterschiedliche Lösungsansätze wurden bei der Anordnung der neuen Gebäude diskutiert. Aufgrund des historischen Ensembles ist auf die Dimensionierung und Bauart zu achten. Ziel ist die Ausrichtung eines Drei-Seiten-Hofes um das ehemalige Müllerwohnhaus für integratives Wohnen und Arbeiten. Zur Optimierung der Gastronomie soll der gesamte Küchentrakt näher an den Gastraum im historischen Speicher heranrücken. Hierzu wurden verschiedene Formationen der Gebäude geprüft. Mit der vorgelegten Planung lassen sich die beiden Schwerpunkte Wohnen und Gastronomie räumlich getrennt vereinen.

Die gewerblich genutzte Fläche hat sich an dem bisherigen Standort bewehrt. Zulässig sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

4.5 Zusätzliche Angaben

4.5.1 Verwendete technische Verfahren der Umweltprüfung

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich § 44 BNatSchG auf Ebene des B-Plans unter Verwendung von „Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Froelich & Sporbeck 2010) als separates Gutachten
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro Umwelt & Planung Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer (Stand 23.06.2021)
- Ermittlung des Umfangs von Eingriffen und Kompensation unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018)
- Emissions- und Immissionsprognose für Schall (Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH 2020).

4.5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

In dem hier vorliegenden Gutachten erfolgte die Abschätzung der Umweltauswirkungen verbal-argumentativ anhand vorhandener Fachdaten. Es wird von einem dreistufigen Bewertungsschema zur Abschätzung der Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter ausgegangen.

Die Stadt Rostock verfügt über einen Landschaftsplan und einen Flächennutzungsplan als vorbereitende Instrumente der Bauleitplanung.

Die vorhandenen Daten lassen eine realistische Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen zu.

Kartierungen von Artengruppen und Biotopen bilden die Grundlage für naturschutz- und artenschutzfachliche Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet. Für das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen. Auf dieser Grundlage ließen sich Aussagen bspw. zu Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Berechnungen oder Modellierungen erforderlich waren. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagegrad, in keinem vertretbaren Aufwand.

Sonstige Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich bei der Bearbeitung nicht.

4.5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gegenstand der Überwachung (Monitoring) nach § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen. Insbesondere geht es um unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen und deren frühzeitige Ermittlung sowie geeignete Gegenmaßnahmen aufzustellen.

Das Monitoring beinhaltet zusätzlich auch die Durchführung von Festsetzungen.

Im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz sowie landeseigenen Gesetzesgrundlagen hat das Monitoring zu erfolgen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Sicherzustellen ist, dass die einzusetzende Pflanzware für die Kompensationsmaßnahme A 1 den Gütebestimmungen des BdB für Baumschulpflanzen entspricht. Die Pflanzung ist in der nächsten Pflanzperiode nach Ausführung der Erd- und Rohbauarbeiten umzusetzen. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine Herbstpflanzung empfohlen. Die Abnahme der Leistungen, jeweils zum Ende der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Die Naturschutzbehörde ist über die Abnahmen zu unterrichten. Der Ersatz nicht angewachsener und eingegangener Pflanzen ist zu veranlassen und zu kontrollieren.

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Kompensationsmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Der Unterhaltungszeitraum ist von der Zulassungsbehörde im Zulassungsbescheid festzusetzen. Für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen ist der Verursacher des Eingriffs oder dessen Rechtsnachfolger verantwortlich.

Die Vermeidungsmaßnahme V 1 und die Schutzmaßnahme S 1 sind während der Bautätigkeiten regelmäßig durch die Naturschutzbehörde zu kontrollieren.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind die Maßnahmen V_{AFB1} bis V_{AFB5} , A_{AFB1} sowie $CEFA_{AFB1}$ bis $CEFA_{AFB3}$ festgelegt worden. Zur Einhaltung der Umsetzung ist geeignetes Fachpersonal durch den Einsatz einer ökologischen Baubegleitung einzubeziehen und Kontrollen der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung

Die Stadt Rostock beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.SO.197 „Küstenmühle“.

Ziel des B-Plans ist die Ausweisung eines Sondergebietes bestehend aus zwei Teilflächen, um die verschiedenen Nutzungen Gastronomie, Werkstätten und Wohnen für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf zu kombinieren sowie die Ansiedlung eines Gewerbegebietes. Seit dem Jahr 2009 dient das denkmalgeschützte Ensemble um die Mühle in *Neu-Hinrichsdorf* zur Integration von behinderten und benachteiligten Menschen. Derzeit befinden sich am Standort eine Gärtnerei, Tischlerei, eine gastronomische Einrichtung sowie Wohnmöglichkeiten.

Mit der Umsetzung des B-Plans sollen diese Angebote erweitert werden. In den vergangenen Jahren hat sich das bisherige Nutzungskonzept gut etabliert. Die Dr. Knaape Beteiligungs- und Verwaltungs-GmbH tritt als Vorhabenträger auf.

Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem

Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse.

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
<p>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</p>	<p>Ziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes, um die verschiedenen Nutzungen Gastronomie, Werkstätten und Wohnen für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf zu kombinieren sowie die Ansiedlung eines Gewerbegebietes. Geltungsbereich insgesamt etwa 3,9 ha Baugebiete (GEe, SO_{IW}, SO_{GK}) 12.189 m² Verkehrsflächen 4.883 m² Fläche für die Landwirtschaft 6.877 m² Grünflächen 15.461 m² GRZ ohne Überschreitung von 0,6 bis 0,8</p>
<p>B) Auswirkungen auf: Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt</p>	<p>Im Plangebiet kommen häufige und anthropogen geprägte Biotoptypen vor mit geringer Arten- und Strukturvielfalt. Für das Schutzgut Pflanzen ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung (Stufe 1). Im Plangebiet wurden 11 Brutvogelarten erfasst. Keine streng geschützten Arten nachgewiesen. Sieben Arten gelten als ungefährdet nach Rote Liste M-V. Es kommen eine stark gefährdete Art vor und 3 Arten, die auf der Vorwarnliste geführt werden. Es kommen zwei gefährdete Fledermausarten nach Rote Liste M-V vor sowie fünf potenziell gefährdete bzw. mit defizitärer Datenlagen. Das Plangebiet wird als Jagdquartier genutzt. Die Zwergfledermaus was am häufigsten vorkommend. Sommerquartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen. In der Mühle wird als möglichen Balz- und Winterquartier vermutet. Vorkommen der Zauneidechse im südlichen Plangebiet. Art gehört zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten. Gleichzeitig zählt sie zu den besonders geschützte Arten nach BArtSchV und gilt nach Roter Liste M-V als stark gefährdet. Mögliche Laichgewässer für Amphibien außerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes ist das sporadische Vorkommen von Amphibien, wie Erdkröte und Laubfrosch anzunehmen. Die beiden Arten sind besonders geschützt nach BArtSchV sowie als gefährdet auf der Roten Liste M-V geführt. Für das Schutzgut Tiere ergibt sich eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2). Das Plangebiet hat keine Bedeutung im überregionalen Biotopverbund. Für das Schutzgut Biologische Vielfalt wird eine geringe Beeinträchtigung abgeleitet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse, Reptilien und Vogelarten nicht ausgeschlossen. Daher Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen V_{AFB1} – V_{AFB5}, A_{AFB1}, CEF_{AFB1} – CEF_{AFB3} (Bauzeitenregelung, Anbringen von Ersatzquartieren Fledermäuse und Vögel, Fledermausfreundliches Lichtmanagement, Abfangen von Zauneidechsen und Umsiedlung)</p>
<p>Fläche</p>	<p>Gewerbliche und wohnbauliche Nutzung in direkter Lage zur Autobahn mit geringer Empfindlichkeit des Standortes.</p>

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
	Geringe Neuinanspruchnahme durch zusätzliche Versiegelung. Geringe Beeinträchtigung (Stufe 1).
Boden	Überwiegend Überplanung von Böden mit geringer Empfindlichkeit. Geringe Beeinträchtigung (Stufe 1) des Schutzgutes. Bebauung beschränkt sich auf bereits vorhandene Nutzungen.
Wasser Oberflächenwasser	Kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen; Keine Gewässer im Geltungsbereich beansprucht;
Grundwasser	Geringe Verschmutzungsempfindlichkeit. Eintragsgefährdung im Bereich von Grünflächen gering und im Bereich der Bebauung erhöht. Geringe Beeinträchtigung (Stufe 1).
Luft	Verringerung des Feinstaubs und des Anteils an Stickstoffdioxid. Vornutzung des Standortes mit in Zukunft ähnlicher Zweckbindung und der angrenzenden stofflichen Belastung durch die BAB A19 und die L 22. Geringer bis mittlerer Einfluss der Luftqualität bei einer mittleren Vorbelastung. Mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2).
Klima	Keine Beanspruchung wertvoller Fläche mit klimaökologischer Bedeutung. „Gewerbe-Klimatop“ mit geringer klimatischer Funktionseignung. Mittlere klimaökologische Bedeutung. Mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2)
Klimaschutz	Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Installation von Photovoltaik-Anlagen oder Anlagen der Solarthermie auf den Dächern der Bestandsgebäude oder der neuen Gebäude ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Auf Grund möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheit ist die Planung auch mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Klimawandelanpassung	Plangebiet außerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches. Sehr geringe hydrologischer Gefährdung. In Baufeld 1 ragt in eine Senke mit mittlerer hydrologischer Gefährdung rein.
Sturmflut	außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereiches
Starkregenereignisse	Keine öffentlichen Anlagen der Niederschlagswasserableitung vorhanden. Versickerung nur eingeschränkt möglich. Retentionsfläche außerhalb des Plangebietes.
Landschaft(sbild)	Geringer visuellen Gesamteindruck aufgrund der Vorbelastungen des Standortes durch überregionale Verkehrswege (BAB A19 und L 22) und die Hochspannungsleitung. Nutzung als Gewerbegebiet, Parkplätzen und den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Wohnen, Gastronomie und integrative Werkstätten. Erhalt von charakteristischen Grünflächen. Geringe Beeinträchtigung (Stufe 1).
menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Erhöhte Lärmvorbelastung durch Straßen und Gewerbe. Gilt für Berücksichtigung zur Bewertung von Verkehrs- und Gewerbelärm. In beiden Fällen wird eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2) für das Schutzgut prognostiziert. Maßnahmen sind im B-Plan festzusetzen. Das beinhaltet die Erhöhung des Lärmschutzwalls an der A 19 und bauseitige Vorkehrungen an den Gebäuden zur Einhaltung der Orientierungswerte.
Kultur- und Sachgüter	Windmühle, Speicher, Transformatorenhaus, Wirtschaftsgebäude und Müllerwohnhaus als Ensemble denkmalgeschützt. Bodendenkmale nicht bekannt. Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Wechselwirkungen	von untergeordneter Bedeutung

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	nicht vorhanden
C)c) Schutzgebiete	nicht vorhanden
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Fläche ist erschlossen, eine Ertüchtigung/Erweiterung der bestehenden Infrastruktur erfolgt. Anschlusspflicht an das öffentliche kommunale Abfallsystem besteht. Für die Anfuhr von Fahrzeugen des städtischen Entsorgungsunternehmens sind Wenderadien entsprechend der Fahrzeugdimensionierung vorzusehen und Standorte für Sammelstellen.
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Die vorhandenen Nutzungen des Plangebietes sind an die Erdgasversorgung angeschlossen. Diese Versorgung soll auch zukünftig beibehalten werden.
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<u>Landschaftsplan:</u> Darstellung als Gewerbeflächen entsprechend des Flächennutzungsplans. Grünflächen mit Zweckbestimmung Schutz- und Begleitgrün an BAB A19. <u>Lärmaktionsplan:</u> Lärmbrennpunkt ist die Autobahn A 19 südlich der Anschlussstelle 5 (S 7) benannt. Als Minderungsmaßnahme die Fahrbahnsanierung mit lärmarmen Belag langfristig geplant.
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen
H) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	Die vorgesehene Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftige Nutzung im B-Plan ausgeht.
I) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von	Mit dem Bebauungsplan werden anthropogen beeinträchtigte Flächen genutzt. Ausbau eines vorhandenen Nutzungskonzeptes. Es werden weder landwirtschaftliche oder Waldflächen beansprucht. Erhalt der intensiven Durchgrünung. Festlegung der GRZ als Höchstmaß ohne Überschreitung.

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	
J) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	Eingriffsflächenäquivalent für geplante Bebauung: 10.438 m ² EFÄ Ersatzerfordernis für 19 Baumfällungen: 13 Obstgehölze im Geltungsbereich und 58 Hochstämme als Ausgleichszahlung gem. Baumschutzsatzung an die Stadt Rostock. Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Nutzung eines funktionsbezogenen Ökokontos in der betroffenen Landschaftszone. Durch Bebauungsplanung verursachte Eingriffe können vollständig kompensiert werden.
K) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	<u>Durchführung der Planung:</u> siehe Aussagen zu den Schutzgütern <u>Nichtdurchführung:</u> Nutzungskonzept bleibt in der Form bestehen.
L) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	Standortalternative wurde aufgrund des bisherigen Nutzungskonzeptes nicht geprüft.
M) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen; Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen durch geeignetes Fachpersonal. Beachtung des Gehölzschutzes während der Baumaßnahmen. Fachgerechte Umsetzung, Pflege und Erhalt der Hochstammpflanzung.

Tab. 28: Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

lfd. Nr.		Flächen m ²	Summe m ²	Anteil an Gesamtfläche
1	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	1.951		
2	Sonstiges Sondergebiet (SO _{GK})	6.613		
3	Sonstiges Sondergebiet (SO _{iW})	3.625		
	Baugebiete		12.189	31 %
1	Verkehrsfläche	284		
2	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Nr. 1, verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche)	700		
3	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Nr. 2, Parkplatz, privat)	3.671		
4	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Nr.3 verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche)	228		
	Verkehrsflächen¹⁾		4.883	12 %
	Fläche für die Landwirtschaft	6.877		
	Fläche für die Landwirtschaft		6.877	18 %
	Grünfläche 1	599		
	Grünfläche 2	162+170		
	Grünfläche 3	2.744		
	Grünfläche 4	1.554		
	Grünfläche 5 (Lärmschutzwall)	7.790		
	Grünfläche 6	1.986		
	Grünfläche 7	455		
	Grünflächen		15.461	39%
	Gesamtfläche		39.410	100%

Tab. 29: Flächenbilanz

¹⁾ Die Summe der Verkehrsflächen in Tab. 29 weicht von der Summe der Verkehrsflächen in Tabelle 15 (Kapitel 4.2.5 *Schutzgut Boden*) ab. In Tab. 29 sind die Flächen der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen aufgeführt, die auch Straßenbegleitgrün, Bankette etc. beinhalten. Die in der Tab. 15 aufgeführten Werte beziehen sich dagegen auf die tatsächlich versiegelten Flächen der festgesetzten Verkehrsflächen (Rasengitterflächen, Wege aus Schotter, Verbundpflaster und Bitumenbelag).

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Aufstellungsverfahren sowie notwendiger Erschließungsmaßnahmen, Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz bzw. Maßnahmen zum Immissionsschutz trägt der Investor.

7 QUELLENANGABEN

7.1 Literatur

- AQU – GESELLSCHAFT FÜR ARBEITSSCHUTZ, QUALITÄT UND UMWELT MBH (2020): Emissions- und Immissionsprognose für Schall zum Bebauungsplan für den Standort Küstenmühle in Rostock-Hinrichsdorf. 02.09.2020.
- ASNL – Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock (2013): Landschaftsplan der Hansestadt Rostock. Erste Aktualisierung.
- BENDER, S., GROTH, M. OTTO, J., PFEIFER, S. & SEIPOLD, P. (2019): Regionale Klimainformationen für Rostock. City Series 03, Climate Service Center Germany (GERICS), Hamburg.
- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern - Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung" vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Mecklenburg-Vorpommern (2010)
- GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A. ; BERNOTAT, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. C. F. Müller Verlag Heidelberg.
- HANSESTADT ROSTOCK (2005): Klimaschutz-Ein Rahmenkonzept für die Hansestadt Rostock.
- Hansestadt Rostock (2007): Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock 2005/2006.
- Hansestadt Rostock (2009): Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock. Erläuterungsbericht.
- HANSESTADT ROSTOCK (2013): Integriertes Entwässerungskonzept (INTEK) für die Hansestadt Rostock. Studie erstellt durch biota–Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH.
- HANSESTADT ROSTOCK (2014): Masterplan 100 % Klimaschutz der Hansestadt Rostock.
- HANSESTADT ROSTOCK (2014-2015): Klimaschutz-Ein Rahmenkonzept für die Hansestadt Rostock. 1. Fortschreibung.
- Hansestadt Rostock (2016): Bevölkerungsprognose der Hansestadt Rostock bis 2035.
- HANSESTADT ROSTOCK (2016): Integraler Entwässerungs Leitplan (IELP) für die Hansestadt Rostock. Studie erstellt durch biota–Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH.
- LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2020): Jahresbericht zur Luftgüte 2019.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2007): Erstellung eines Immissionskatasters als Grundlage für die Erstellung eines Luftreinhalteplanes für die Hansestadt Rostock. Erstellt durch Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG im Auftrag des LUNG.
- LK ARGUS GMBH (2018): Fortschreibung des Lärmaktionsplanes für den Ballungsraum Rostock. Endbericht. Studie im Auftrag der Hansestadt Rostock.
- LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R).

- MEIL – Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. LEP
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ MECKLENBURG-VORPOMMERN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns.
- MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND TOURISMUS MECKLENBURG-VORPOMMERN (2015): Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Hansestadt Rostock.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2017): Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2017): Inspektionsplan zur Überwachung von Störfallanlagen.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.
- PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R).
- Stiftung DIE GRÜNE STADT (2013): Bäume und Pflanzen lassen Städte atmen. Schwerpunkt Feinstaub.
- UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (1991a): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Mecklenburg-Vorpommern.
- UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (1991b): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns.
- UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.
- UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2005): Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern - Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Zusammen mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern.

7.2 Gesetze und Verordnungen

- BArtSchV - Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist, zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 21.1.2013 I 95.
- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock. Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr., 25 vom 12. Dezember 2001.
- BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist (BBodSchV).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist (BBodSchG).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12, letzte berücksichtigte Änderung vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392).
- DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002), Schallschutz im Städtebau; Grundlagen und Hinweise für die Planung.
- DIN 18920 (2014): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN E. V., ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt

4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Köln.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSBAU E. V. (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege), 71 S., Bonn.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, GVBl. M-V 2010, S. 66.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), gültig ab 01.03.2010.

Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (AbfS), Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Nr. 25 vom 18. Dezember 2019.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

7.3 Internetquellen

https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV_prod/de/Startseite/index.jsp, besucht am 28.08.2019.

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, besucht am 28.08.2019

Realnutzungskartierung [https://www.geoport-hro.de/desktop?poi\[point\]=310227.11383599485,5997758.876434998&poi\[scale\]=2133](https://www.geoport-hro.de/desktop?poi[point]=310227.11383599485,5997758.876434998&poi[scale]=2133)

https://rathaus.rostock.de/de/service/aemter/amt_fuer_umweltschutz/wasser_und_boden/bodeninformationssystem/251317, besucht am 20.01.2020

https://rathaus.rostock.de/de/service/aemter/amt_fuer_umweltschutz/wasser_und_boden/sturmflutschutz/251292, besucht am 27.01.2020

<https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=97&p2=3.1.2.1>, besucht am 23.07.2020

http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/rote_liste_amphibien_reptilien.pdf, besucht am 26.10.2020

http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/rote_liste_saeugetiere.pdf, besucht am 26.10.2020

http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/rote_liste_voegel.pdf, besucht am 26.10.2020

<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaecheninanspruchnahme-fuer-siedlungen-verkehr#siedlungs-und-verkehrsflaechen-in-deutschland>, besucht am 05.04.2021

Vorhabenträger:	Dr. Knaape Beteiligungs- und Verwaltungs-GmbH Neu Hinrichsdorf 18 18146 Rostock	
Verfasser: Bebauungsplan	Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn Am Dorfteich 10d 18059 Rostock	0381. 127 345 77 0179. 44 80 457 kbk.hro@icloud.com
Verfasser: Umweltbericht (Kapitel 4, Anlagen 1 bis 3 der Begründung)	Umwelt & Planung Dipl.-Ing. Babette Lebahn	03860. 501 13 83 0172. 38 00 349 lebahn@umwelt-planung.eu
Verfasser: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Umwelt & Planung Dipl.-Ing. Brit Schoppmeyer	038295. 777 148 0173. 61 97 001 schoppmeyer@umwelt-planung.eu

Nr. /Baum	Stammumfang (m)	Stammumfang	Artypischer Habitus	Erhaltungszustand	Beitrag Freiraumqualität	Biotopwert	Punktzahl Summe	Anzahl Ersatzbäume
1/Weide	0,65	1	1	2	1	1	6	1
2/Weide	0,68	1	1	2	1	1	6	1
3/Kirsche	0,33; 0,20	nicht geschützt						0
4/Kirsche	0,30	nicht geschützt						0
5/Birne	0,23	nicht geschützt						0
6/Kirsche	0,33	nicht geschützt						0
7/Kirsche	0,37	nicht geschützt						0
8/Kirsche	0,27	nicht geschützt						0
9/Kirsche	0,30	nicht geschützt						0
10/Kirsche	0,32	nicht geschützt						0
11/Pflaume	1,08; 0,63	3	2	2	0	2	9	3
12/Fichte	1,01	2	0	0	0	0	2	1
13/Fichte	0,96	2	0	0	0	0	2	1
14/Fichte	0,35	nicht geschützt						0
15/Fichte	0,44	nicht geschützt						0
16/Fichte	1,23	2	0	0	0	0	2	1
17/Birke	0,68	1	2	0	1	1	4	1
18/Weide	1,25	2	3	3	3	1	12	6
19/Walnuss	0,97; 0,80	3	3	1	2	3	12	6
20/Apfel	0,7	nicht geschützt						0
21/Linde	0,45	nicht geschützt						0
22/Linde	0,6	1	3	3	2	2	11	5
23/Linde	0,6	1	3	3	2	2	11	5
24/Linde	0,6	1	3	3	2	2	11	5
25/Linde	0,45	nicht geschützt						0
26/Linde	0,6	1	3	3	2	2	11	5
27/Linde	0,5	1	3	3	2	2	11	5
28/Linde	0,6	1	3	3	2	2	11	5
29/Linde	0,6	1	3	3	2	2	11	5
30/Linde	0,3	nicht geschützt						0
31/Linde	0,6	1	3	3	2	2	11	5
32/Weide	0,94; 0,55; 0,76	3	3	2	2	1	11	5
33/Weide	0,59; 0,72; 0,76	3	3	2	2	1	11	5
							Summe	71 Bäume

Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzung für Baumfällungen (gemäß Anlage 1 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock)

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft fed. Senator/-in: S 2, Dr. Chris von Wrycz Rekowski Federführendes Amt: Finanzverwaltungsamt	Beteiligt: Hauptamt Kämmereiamt Rechts- und Vergabeamt Amt für Umwelt- und Klimaschutz	
Änderung der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Hansestadt Rostock (Hebesatzsatzung)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.04.2022	Finanzausschuss	Empfehlung
27.04.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
11.05.2022	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die beigefügte Änderung der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Hansestadt Rostock (Hebesatzsatzung) (Anlage 1) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (3) Nr. 6 Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse: Nr. 2013/BV/4398 vom 15.05.2013

Sachverhalt:

Der Hebesatz (nur) für die Grundsteuer B soll ab dem 01.01.2023 auf 520 % angehoben werden. Der Hebe-satz wurde letztmalig im Jahr 2013 auf 480% angehoben.

Zur Verbesserung der Haushaltssituation ist es notwendig, Einnahmepotentiale, wie vorliegend die Erhöhung der Grundsteuer B, zu erschließen. Auch bei einer Anhebung des Hebesatzes der Grundsteuer B auf 520 % bliebe dieser immer noch weiter im Vergleich unter den durchschnittlichen Hebesätzen anderer Städte in M-V und anderer ostdeutscher Städte.

Insbesondere zur Refinanzierung steigender Verbandsbeiträge des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Warnow-Küste“ ist es nötig, den Grundsteuerhebesatz um die aufgezeigte Erhöhung auf 520 % anzuheben.

Zunächst lässt sich feststellen, dass die Hanse- und Universitätsstadt Rostock satzungsgemäß zur Zahlung des Beitrages für die im Verbandsgebiet liegenden Flächen verpflichtet ist.

Nach den Grundsätzen der §§ 2 und 6 des Kommunalabgabengesetzes wird den Gemeinden eingeräumt, die Beiträge auf die Grundstückseigentümer umzulegen. Die Entscheidung, wie die Refinanzierung erfolgt, liegt im Ermessen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 17.10.2007 wurde die Satzung zur Erhebung der Verbandsbeiträge des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Warnow-Küste“ ab dem Jahr 2008 aufgehoben. Grund hierfür war, dass die bis dato erfolgte konkrete Gebührenerhebung bei den einzelnen Grundstückseigentümern einen hohen Verwaltungsaufwand verursacht hatte, da die Aufbereitung des Datenmaterials und die Vielzahl der umzulegenden Kleinstbeträge aufwendig und zeitintensiv waren. Mit der Abschaffung der Umlage konnten seinerzeit 3 Planstellen eingespart werden.

Zum Zeitpunkt der Aufhebung der Satzung überarbeite der Wasser- und Bodenverband das Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden (GUVG). Es wurde unter anderem auch vom Städte- und Gemeindetag Mecklenburg - Vorpommern angeregt, im Rahmen dieser Änderung für eine Refinanzierung, die Grundsteuer zu nutzen.

Im Jahr 2008 wurde daraufhin der Grundsteuerhebesatz von 440% auf 450% beschlossen. In die Erhöhung sind 3 Prozentpunkte für die Refinanzierung der umlagefähigen Gebühren des Wasser- und Bodenverbandes eingeflossen.

Seit 2013 wird die Grundsteuer B mit einem Hebesatz von 480% erhoben.

Für die Refinanzierung des Beitrages des Wasser- und Bodenverbandes der Jahre 2008 bis 2021 wurde durch das Amt für Umwelt- und Klimaschutz erfasst.

In der beigefügten Anlage wird die Annahme, 3 Prozentpunkte im Rahmen der Grundsteuererhöhung für eine Refinanzierung der Beiträge zu nutzen, betragsmäßig nachvollzogen. Dabei ist festzustellen, dass mit (nur) 3 % Prozentpunkten aus der Grundsteuer B unter Abzug der Einzahlungen der Ämter für die grundsteuerbefreiten Grundstücke die jährlichen Beiträge des Wasser- und Bodenverbandes für die grundsteuerpflichtigen Grundstücke nicht bzw. zu keinem Zeitpunkt zu refinanzieren waren.

Derzeit (2021) beläuft sich das Defizit unter Beachtung der 3%-Punkte auf 404.625,00 EUR. Das entspricht 11,29 % (siehe Anlage).

Erläuterungen zur Anlage 2:

In Spalte 2 wird der Gesamtbeitrag, der von der Stadt zu entrichten ist, benannt. Davon werden die Anteile, die von der Stadt zu tragen sind (für grundsteuerbefreite Grundstücke) abgezogen (Spalte 3) und es verbleibt ein auf die Grundstückseigentümer umzulegender Betrag (Spalte 4).

*Es zeigt sich, dass mit nur 3 Prozentpunkten -außer im Jahre 2010- keine Refinanzierung zu erreichen war; schon im Jahr 2008 fehlten rd. 35 T € (Spalte 11). Aktuell (**2021**) wird deutlich dass mit nur 3 Prozentpunkten Veranschlagung für eine Refinanzierung ein Defizit von 404.625 € entstanden ist und mit 11,29 nötigen Prozentpunkten (Spalte 12) die damalige Hebesatzterhöhung von 10 Prozentpunkten in 2008 (von 440 auf 450 %) komplett aufgebraucht wird.*

Es lässt sich daher feststellen, dass die umlagefähigen Beiträge inzwischen einen hohen Anteil an den vorgenommenen Grundsteuererhöhungen (Spalte 12) ausmachen.

Aufgrund dessen besteht Handlungsbedarf, um eine Refinanzierung der Beiträge zu erreichen und damit auf die stetig steigenden Beiträge zu reagieren.

Das derzeitige Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden weist keine Refinanzierungsmöglichkeiten aus. Die Beiträge des Wasser- und Bodenverbandes „können“ durch Satzung umgelegt werden, dazu bedarf es einer Gebührenkalkulation.

Die Entscheidung zur Umlage der Gebühren auf die einzelnen Abgabepflichtigen wäre auch heute mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden.

- a. Die Realisierung einer Gebühreumlage liegt im Aufgabenbereich des Amtes für Umwelt- und Klimaschutz (73). Ihnen obliegt die Satzungsaufstellung und die Gebührenkalkulation (je Jahr bei Veränderung des Beitrages an den Verband). Weiterhin sind die Widerspruchsverfahren in der Verantwortung des Amtes für Umwelt- und Klimaschutz (73). Diese Aufgabenübertragung führt zu Mehrbelastung der derzeitigen Mitarbeiter des Amtes ggf. muss Personal eingestellt werden.
- b. Die Möglichkeit, bei der Gebührenerhebung eine Mindestgebühr festzusetzen, ist mit einem zusätzlichen Kalkulationsaufwand in den Folgejahren verbunden, da keine Überdeckung erfolgen darf (Verrechnung).
- c. Im Finanzverwaltungsamt, Abteilung Steuern sähe die Situation nicht anders aus. Es stehen zwar bereits die Flurstücke durch die Erhebung der Straßenreinigungsgebühren zur Verfügung, jedoch muss eine Prüfung und ein Abgleich über Geoport erfolgen, da bei der Umlage der Gebühr Wasser- und Bodenverband der Versieglungsgrad Berücksichtigung findet.
- d. Des Weiteren kommen die Verbuchung der Zahlungseingänge in der Stadtkasse und die Zwangsmaßnahmen bei Nichtzahlung der Gebühren hinzu. Auch dieser Aufwand wäre derzeit personell nicht ohne weitere Aufstockung abdeckbar.

Aufgrund des hohen Verwaltungsaufwandes wird auch weiter eine Refinanzierung der Beiträge über einen Anteil an Prozentpunkten im Rahmen einer Hebesatzerhöhung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen angesichts der gestiegenen Beiträge des Wasser- und Bodenverband an den Verband bei gleichbleibendem Hebesatz (in 2013: 454,8 TEUR und in 2021: 730 TEUR) für die Grundsteuer B eine Hebesatzerhöhung von mind. 40 Prozentpunkten (d.h. von 480 auf 520 %) vorzusehen.

Mit einem Hebesatz der Grundsteuer B von 520 % würde die Stadt auch weiter noch immer unter dem Durchschnitt der Hebesätze der kreisfreien und kreisangehörigen Städte in M-V (mit 539 %) und unter dem durchschnittlichen Hebesatz vergleichbarer anderer ostdeutscher Städte (mit 596 %) bleiben (siehe nachfolgend).

Eine Anhebung bleibt daher moderat und ist zum Ausgleich der gestiegenen Aufwendungen dringend angezeigt.

Zum Vergleich:

1. In den kreisfreien und kreisangehörigen Städten werden Steuern nach folgenden Hebesätzen erhoben.

Stadt	Hebesatz 2021	Einwohnerzahl
	Grundsteuer B	31.12.2020
Schwerin	595%	98.398
Stralsund	545%	59.290
Wismar	580%	44.486
Greifswald	480%	59.229
Neubrandenburg	550%	65.353
Rostock	480%	209.061
Durchschnitt	539%	

Der durchschnittliche Hebesatz der größten Städte Mecklenburg-Vorpommers ohne Hebesatz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beträgt **550 %** und mit dem Hebesatz der Stadt Rostock **539 %**.

Der Hebesatz der für die beiden kreisfreien Städte Rostock und Schwerin beträgt der durchschnittliche Hebesatz **537 %**. Für die kreisangehörigen Städte ergibt sich ein durchschnittlicher Hebesatz von 539 %.

2. Die **größten ostdeutschen Städte erheben die Grundsteuer B im Jahr 2021 nach folgenden Hebesätzen:**

Städte	Hebesatz 2021	Einwohnerzahl
neuen Bundesländer	Grundsteuer B	30.12.2020
Berlin	810%	3.764.962
Dresden	635%	561.942
Leipzig	650%	605.407
Chemnitz	580%	245.051
Magdeburg	495%	235.775
Halle	500%	237.865
Erfurt	550%	214.174
Gera	600%	92.126
Potsdam	545%	182.019
Durchschnitt	596%	

Der durchschnittliche Hebesatz der Grundsteuer B für das Jahr 2021 -ausschließlich Berlin als sogen. Ausreißer- beträgt bei den ostdeutschen Städten **570 %**.

Entwicklung der Grundsteuer B nach Erhebungszeiträumen 2016 bis 2020 in Rostock

Haushaltsjahr	2016	2017	2018	2019	2020
Rechnungsjahr					
2010	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2011	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2012	-3.785,42	21.147,14	0,00	0,00	0,00
2013	-4.817,51	22.684,42	0,00	4.565,95	0,00
2014	14.585,43	45.497,53	65.696,90	4.565,95	0,00
2015	55.519,45	29.583,90	9.386,64	10.602,62	2.006,82
2016	22.522.492,25	60.565,59	17.219,92	11.009,80	5800,90
2017		22.632.318,97	50.984,05	10.680,17	1.383,21
2018			22.779.353,89	59216,60	3841,06
2019				23.109.803,56	93.471,53
2020					23.338.094,71
Jahresergebnis in EUR	22.583.994,20	22.811.797,56	22.922.641,40	23.199.434,85	23.444.598,23
davon Nachveranlagungen (NV) insges. in EUR	61.501,95	179.478,58	143.287,51	89.631,29	106.503,52
Anteil NV am Jahressoll in %	0,38	1,38	1,38	0,39	1,39
Planansatz	22.500.000,00	22.550.000,00	22.650.000,00	22.750.000,00	23.200.000,00
Hebesatz	480 %	480 %	480 %	480 %	480 %

Auswirkung der Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B von 480% auf 520% auf den Ergebnishaushalt

Planansatz EHH Haushaltsjahr 2023			Erhöhung in EUR
Hebesatz	480%	520%	
Grundsteueraufkommen in EUR	23.864.114	25.852.790	1.988.676

Die Grundsteuererhöhung um 40 Prozentpunkte in der HRO beträgt absolut 8,33 %.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B von 480% auf 520 % führt ab dem Haushaltsjahr 2023 zu Mehrerträgen/ -einzahlungen von ca. 1,9 Mio. EUR jährlich.

Teilhaushalt 90:

Produkt: 61101

Bezeichnung: Steuern

ggf. Investitionsmaßnahme Nr.:

Bezeichnung:

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
2023	60121000 – Grundsteuer B von Fremdschuldnern	1.988.600 EUR		1.988.600 EUR	
2024	60121000 – Grundsteuer B von Fremdschuldnern	1.988.600 EUR		1.988.600 EUR	
2025	60121000 – Grundsteuer B von Fremdschuldnern	1.988.600 EUR		1.988.600 EUR	

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	Hebesatzsatzung	öffentlich
2	Berechnung Mehrbedarf	öffentlich
3	Synopse	öffentlich

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (**Hebesatzsatzung**)

Auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467), in Verbindung mit dem § 1 Abs. 1 und dem § 25 Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931), und des § 1 des Gesetzes zur Übertragung der Zuständigkeit der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer (Grundsteuerzuständigkeitsgesetz) vom 18. Dezember 1995 (GVOBl. M-V S. 658) sowie des § 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2050), und des Gesetzes zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden vom 5. August 1991 (GVOBl. M-V S. 338) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft am ... folgende Satzung erlassen:

§ 1 Hebesätze

Die Hebesätze für nachstehende Gemeindesteuern werden ab dem Haushaltsjahr 2023 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer	
a) für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A)	300 %
b) für das Grundvermögen (Grundsteuer B)	520 %
2. Gewerbesteuer	465 %

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 1. Januar 2023 in Kraft.

Rostock, den

Claus Ruhe Madsen
Oberbürgermeister

Berechnung des Anteils der Grundsteuer B für die Refinanzierung des Beitrages des Wasser- und Bodenverbandes "Hellbach-Conventer Niederung"

Beschluss der Bürgerschaft v. 17.10.2007 - BV 0557/07 -

3% der Hebesatzerhöhung des Grundsteuer B - von 440% auf 450% zur Refinanzierung des o. g. Beitrages

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Jahr	Beitrag	Erstattung	Anteil HRO	Grundsteuer B	Grundsteuer	Grundsteuer B	Grundsteuer	Differenz zwischen	Berechnung	Differenz	reale
	Boden und	durch Ämter	grundsteuer-	Hebesatz 450%	Hebesatz 480%	Rückrechnung auf	Rückrechnung auf	der Hebesätzen	Spalte 9	zur Umlage	Prozentpunkte
	Wasserverb.		pflichtigen	Einzahlungen	Einzahlungen	Hebesatz v. 450 %	Hebesatz v. 440 %	450% u. 440%	3% für	3%	zur
			Grundstücke				Einzahlungen	-10%	die Umlage	Grundsteuer B	Refinanzierung
									Boden/Wasser	grundsteuer-	
	55201.52544010	55201.44290010		61101.60121001	61101.60121001					pflichtige	
	(lt. A723)	(lt. A723)	(lt. A723)	61101.60122001	61101.60122001					Grundstücke	Basis Spalte 9
2008	331.493,28	162.807,01	168.686,27	20.038.858,49		20.038.858,49	19.593.550,52	445.307,97	133.592,39	- 35.093,88	3,79
2009	235.838,48	97.221,15	138.617,33	19.990.609,30		19.990.609,30	19.546.373,54	444.235,76	133.270,73	- 5.346,60	3,12
2010	171.798,20	53.512,33	118.285,87	20.190.166,91		20.190.166,91	19.741.496,53	448.670,38	134.601,11	- 16.315,24	2,64
2011	197.381,23	54.416,92	142.964,31	20.467.297,40		20.467.297,40	20.012.468,57	454.828,83	136.448,65	- 6.515,66	3,14
2012	500.186,16	75.967,00	424.219,16	20.746.365,05		20.746.365,05	20.285.334,72	461.030,33	138.309,10	- 285.910,06	9,20
2013	454.827,89	120.015,61	334.812,28		22.488.071,15	21.082.566,70	20.614.065,22	468.501,48	140.550,44	- 194.261,84	7,15
2014	463.345,19	128.248,79	335.096,40		22.426.175,05	21.024.539,11	20.557.327,13	467.211,98	140.163,59	- 194.932,81	7,17
2015	222.181,72	64.102,37	158.079,35		22.733.876,10	21.313.008,84	20.839.386,43	473.622,42	142.086,73	- 15.992,62	3,34
2016	398.763,95	112.668,74	286.095,21		22.749.267,74	21.327.438,51	20.853.495,43	473.943,08	142.182,92	- 143.912,29	6,04
2017	474.543,63	137.980,37	336.563,26		22.692.753,87	21.274.456,75	20.801.691,05	472.765,71	141.829,71	- 194.733,55	7,12
2018	449.999,12	125.546,42	324.452,70		22.847.777,57	21.419.791,47	20.943.796,11	475.995,37	142.798,61	- 181.654,09	6,82
2019	456.514,72	130.724,96	325.789,76		23.234.482,11	21.782.326,98	21.298.275,27	484.051,71	145.215,51	- 180.574,25	6,73
2020	599.200,00	170.500,00	428.700,00		23.220.000,00	21.768.750,00	21.285.000,00	483.750,00	145.125,00	- 283.575,00	8,86
2021	730.000,00	179.000,00	551.000,00		23.420.000,00	21.956.250,00	21.468.333,33	487.916,67	146.375,00	- 404.625,00	11,29
2022	730.000,00	179.000,00	551.000,00		23.520.000,00	22.050.000,00	21.560.000,00	490.000,00	147.000,00	- 404.000,00	11,24
2023	730.000,00	179.000,00	551.000,00		23.720.000,00	22.237.500,00	21.743.333,33	494.166,67	148.250,00	- 402.750,00	11,15

Einzahlungen Grundsteuer B

Jahr	61101.60121000	61101.60122000	Gesamt
2008	20.038.858,49		20.038.858,49
2009	19.990.609,30		19.990.609,30
2010	20.190.166,91		20.190.166,91
2011	20.467.297,40		20.467.297,40
2012	20.746.365,05		20.746.365,05
2013	22.488.071,15		22.488.071,15
2014	22.060.815,33	182.679,86	22.243.495,19
2015	22.370.566,78	181.654,66	22.552.221,44
2016	22.371.143,72	189.062,01	22.560.205,73
2017	22.692.753,87		22.692.753,87
2018	22.847.777,57		22.847.777,57
2019	23.196.767,27	18.857,42	23.215.624,69
2020	23.421.393,78		23.421.393,78
2021	23.786.911,47		23.786.911,47

Synopse:

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
(**Hebesatzsatzung**)

Bisherige Satzung	Satzung neu	Erläuterung
Präambel		
<p>Auf der Grundlage der §§ 5 und 47 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung 13. Juli 2011 (GVOBl M-V, S. 777), der §§ 1 und 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2011 (GVOBl. M-V S. 777, 833), in Verbindung mit §§ 1 und 25 Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794), und des § 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Februar 2013 (BGBl. I S. 285), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft am 15. Mai 2013 folgende Satzung erlassen</p>	<p>Auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467), in Verbindung mit dem § 1 Abs. 1 und dem § 25 Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931), und des § 1 des Gesetzes zur Übertragung der Zuständigkeit der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer (Grundsteuerzuständigkeitsgesetz) vom 18. Dezember 1995 (GVOBl. M-V S. 658) sowie des § 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2050), und des Gesetzes zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden vom 5. August 1991 (GVOBl. M-V S. 338) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft am ... folgende Satzung erlassen:</p>	<p>In der Präambel wurden die Aktualisierungen der Gesetze angegeben und die Präambel wurde um rechtliche Ermächtigungen ergänzt.</p>
<p>§ 1 Hebesätze Die Hebesätze für nachstehende Gemeindesteuern werden ab dem</p>		

Haushaltsjahr 2013 wie folgt festgesetzt	Die Hebesätze für nachstehende Gemeindesteuern werden ab dem Haushaltsjahr 2023 wie folgt festgesetzt:	Es erfolgte eine Anpassung des zeitlichen Beginns.
1. Grundsteuer		
a) für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A) 300 %	Unverändert	
b) für das Grundvermögen (Grundsteuer B) 480 %	520 %	Er erfolgte eine Erhöhung des Hebesatzes.
2. Gewerbesteuer 465 %	unverändert	
§ 2 Inkrafttreten		
Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2013 in Kraft.	Diese Satzung tritt zum 1. Januar 2023 in Kraft.	Es erfolgte eine Anpassung des zeitlichen Beginns

fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt: Hauptamt Bauamt	
<p>Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis 2035 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock</p>		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.04.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
05.05.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
10.05.2022	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
11.05.2022	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist die größte Stadt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Oberzentrum der Planungsregion Rostock sowie als Regiopole zentraler Lebens- und Arbeitsmittelpunkt.

Die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose mit Stand des Endberichtes vom Februar 2018 fußt auf statistischen Daten der kommunalen Bevölkerungsprognose vom April 2016 und geht von einem Bevölkerungswachstum der Stadt auf rund 231.000 Einwohner aus. Durch die aktualisierte Bevölkerungsprognose 2020 und einen prognostizierten Einwohnerzuwachs auf rund 216.000 Einwohner (mittlere Variante) bzw. rund 222.000 Einwohner (optimistische Variante) wurde die Evaluation der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose notwendig.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist Kern der Regiopolregion Rostock und übernimmt für das Land oberzentrale und teilweise metropolitane Funktionen. Als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt unterliegt der Wohnungsmarkt einem kontinuierlichen Veränderungsprozess. Im Zuge von demografischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Entwicklungen verändern sich Haushaltszahlen, Wohnformen und Wohnbedürfnisse.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, dessen öffentliche Diskussion mit den Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Experten der Wohnungswirtschaft geführt wurde, liefert die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose maßgebliche Ergebnisse für die zukünftigen Bedarfe der Siedlungsentwicklung.

Ziel der Prognose war es, die qualitativen und quantitativen Wohnbedarfsstrukturen in der Stadt zu prognostizieren, notwendige Basisinformationen für künftige Entwicklungen abzuleiten sowie Engpässe vorauszusehen und Anpassungsbedarfe zu ermitteln.

Neben der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist eine Haushaltsberechnung damit unerlässlich für die strategische Ausrichtung des Wohnungsmarktes im Sinne einer ganzheitlichen Stadtentwicklungspolitik.

Komponenten des Wohnungsmarktes und Gesamtvolumina

Auf Grundlage von vier maßgeblichen Komponenten des Wohnungsmarktes wurden die für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zukünftigen Wohnungsbedarfe prognostiziert:

- Die **quantitative, demografisch bedingte Zusatznachfrage** als Ergebnis der Veränderung wohnungsnachfragender Haushalte im Prognosezeitraum.
- Der **Ersatzbedarf**, welcher vor allem Folge eines baulichen und technischen Verschleißes ist oder weil die Fläche einer anderen präferierten Nutzung entgegensteht.
- Dem **Nachholbedarf**, welcher in regionalen Wohnungsmärkten besteht, bei denen der Wohnungsbestand nicht für alle wohnungsnachfragenden Haushalte ausreicht.
- Der **Fluktuationsreserve**, um genügend Wohnraum einerseits zur Gewährleistung der Mobilität (Umzüge und Zuzüge) und andererseits für notwendige Sanierungen und Modernisierungen vorzuhalten.

In der **mittleren Variante der Haushaltsentwicklung** ist im Ergebnis der Studie im Ein-/Zweifamilienhaussegment der Neubau von 2.940 Wohnungen erforderlich: Gut 1.330 entfallen auf die quantitative Wohnungsnachfrage, gut 210 auf den Ersatzbedarf, 400 auf den Aufbau der Fluktuationsreserve und rund 1.000 auf den Nachholbedarf.

Im Mehrfamilienhaussegment ist der Neubau von 8.660 Wohnungen erforderlich: knapp 4.380 entfallen auf die quantitative Wohnungsnachfrage, etwa 1.730 auf den Ersatzbedarf, 2.200 auf den Aufbau der Fluktuationsreserve und knapp 350 auf den Nachholbedarf. Im gesamten Neubausegment ist der Bau von **11.610 Wohnungen erforderlich**.

In der **optimistischen Variante der Haushaltsentwicklung** ist im Ergebnis der Studie im Ein-/Zweifamilienhaussegment der Neubau von 3.740 Wohnungen erforderlich: 2.130 entfallen auf die quantitative Wohnungsnachfrage, gut 210 auf den Ersatzbedarf, 400 auf den Aufbau der Fluktuationsreserve und rund 1.000 auf den Nachholbedarf.

Im Mehrfamilienhaussegment ist der Neubau von 12.870 Wohnungen erforderlich: gut 8.590 entfallen auf die quantitative Wohnungsnachfrage, etwa 1.730 auf den Ersatzbedarf, 2.200 auf den Aufbau der Fluktuationsreserve und knapp 350 auf den Nachholbedarf.

Im gesamten Neubausegment ist der **Bau von 16.610 Wohnungen erforderlich**.

Klassifizierung von Haushaltstypen und deren Nachfrage

Als ein wesentlicher Haushalts- bzw. Nachfragetyp wurde der klassische „Singlehaushalt“ identifiziert. Mit einer Wohnfläche von bis zu 80 m² nimmt dieser den größten Anteil des gesamtstädtischen Volumens wahr. In der mittleren Variante der Haushaltsentwicklung entfällt auf diesen Haushaltstyp mehr als 1/3 des Neubaubedarfs (4.470 Wohnungen). In der optimistischen Variante sind dies sogar knapp 46 % des Neubaubedarfs (7.710 Wohnungen).

Als zweitgrößter sich auf den zukünftigen Wohnungsmarkt auswirkender Haushaltstyp wurde der „Paarhaushalt ohne Kinder“ identifiziert. Auf diesen Haushaltstyp entfällt Mit rund 1.490 Wohnungen in der mittleren Variante und 2.300 Wohnungen in der optimistischen Variante ein Anteil von etwa 13% des gesamten Neubaubedarfs.

Die Wohnungsgröße variiert zwischen 60-80 m² Wohnfläche wobei aber auch größere Wohnungen von 80 m² und mehr Wohnfläche nachgefragt werden.

Einen besonderen Stellenwert nimmt der Haushaltstyp „Familien - Paare und alleinerziehende Elternteile“ ein. Wohnform ist u.a. das klassische Ein- und Zweifamilienhaus. Wird die Veränderungsrate betrachtet, dann wächst die Zahl der Paarfamilien mit Kindern in den nächsten Jahren nicht mehr. Nach der vorliegenden Prognose ist vielmehr von einem leichten Rückgang bis 2035 auszugehen (mittlere Variante -330 Haushalte, optimistische Variante -10 Haushalte). Das beutet jedoch nicht, dass künftig keine Wohnformen für diese Nachfragegruppe geschaffen werden müssen. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass unter Umständen die aktuellen Familienhaushalte unterversorgt sein könnten und Haushalte, aus denen die Kinder ausziehen nicht automatisch die Familienwohnung freiziehen. Die anhaltende Suburbanisierung von Familienhaushalten ist Ausdruck eines Mangels an familiengeeigneten Wohnraum in der Stadt. Die Zahl der Familienhaushalte geht in der Stadt auch genau deshalb zurück, weil es an entsprechendem Wohnraum fehlt. Um dieser Entwicklung zu begegnen, bedarf es nicht ein Weniger an Familienwohnungen, sondern ein Mehr.

Die Prognose enthält darüber hinaus Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

- für eine ausreichende und nachfragegerechte Entwicklung von Bauland bei einem möglichst geringen Kostenniveau,
- zum geförderten Wohnungsbau als Instrument sozial gemischter Quartiere,
- zum familienfreundlichen Wohnen
- zur Erhöhung der Eigenheimquote,
- zu Wohnangeboten für ältere und studentisches Wohnen
- zur Nachverdichtung und
- regionale Bündnisstrategien

Strategische Ausrichtung der Flächennutzungsplanung

Die Ergebnisse der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose Rostock 2035 sind u. a. die planerische Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklung und ihre räumliche Umsetzung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt. Da der FNP für einen Zeitraum von mindestens 10 bis 15 Jahren seine Wirksamkeit entfaltet und ein langwieriges Planverfahren mit intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung voraussetzt, werden die mittlere und optimistische Variante der Haushalts- und Wohnungsentwicklung als Grundlage für den unteren und oberen Entwicklungskorridor definiert. Maßgebliche Aspekte hierbei sind:

- die Empfehlungen der Prognose für eine ausreichende und nachfragegerechte Entwicklung von Bauland bei einem möglichst geringen Kostenniveau: Das Angebot an Bauland muss größer sein als der Bedarf.
- Eine langfristige Wohnraumvorsorge unabhängig von sich ändernden Rahmenbedingungen (z.B. Bevölkerungsprognose, Wohnungsbedarfe in unterschiedlichen Wohnbausegmenten).
- Flexibilisierung der städtebaulichen Entwicklung und Schutz vor konkurrierenden Nutzungen.
- Unabhängigkeit von äußeren Einflüssen (Flächeneigentum Dritter, komplexe Bebauungsplanverfahren).

Basis der Entwicklung stellt dabei die mittlere Variante der Haushalts- und Wohnungsentwicklung dar.

Mit der optimistischen Variante der Wohnungsentwicklung kann darüber hinaus seitens der Stadt kurzfristig auf wohnungsmarktrelevante und städtebauliche (Fehl-)Entwicklungen bzw. veränderte Rahmenbedingungen reagiert werden. Durch die Darstellung von Vorsorgeräumen für die optimistische Wohnbauentwicklung werden lediglich Räume für eine perspektivische städtebauliche Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesichert und von konkurrierenden Nutzungen freigehalten. Eine bauliche Inanspruchnahme erfolgt somit nachgelagert.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Claus Ruhe Madsen

Hinweis: Anlagen aufgrund des Umfangs ausschließlich in ALLRIS verfügbar

Anlagen

1	Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose 2035 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock	öffentlich
---	---	------------

Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035



empirica

Auftraggeberin

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Bauamt
Hauptamt – Kommunale Statistikstelle

Auftragnehmerin

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Ludger Baba, Markus Schmidt

Projektnummer

2020093

Berlin, 15. September 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Ziel der Untersuchung	1
2.	Der Rostocker Wohnungsmarkt	2
2.1	Entwicklung der Nachfrage	3
2.2	Entwicklung des Angebots	5
2.2.1	Aktuelles Wohnungsangebot in Rostock (Bestandsaufnahme)	5
2.2.2	Bautätigkeit, Preise und Mieten.....	12
2.2.3	Bezahlbarer Wohnraum	18
2.3	Prognose der Wohnungsnachfrage auf dem gesamten Rostocker Wohnungsmarkt.....	25
2.3.1	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose.....	25
2.3.2	Wohnungsnachfrage und Wohnungsneubaubedarf.....	28
2.3.3	Zusammenfassung: Der Rostocker Wohnungsmarkt kurz und knapp	36
3.	Wohnungsnachfrage in Rostock nach Haushaltstypen	37
3.1	Merkmale beziehungsweise Indikatoren zur Bildung von Haushaltstypen	37
3.2	Struktur der verschiedenen Nachfragetypen.....	39
3.2.1	Singles.....	40
3.2.2	Paare ohne Kinder	46
3.2.3	Familien (Paare und alleinerziehende Elternteile).....	48
3.2.4	Sonstige Wohnungsnachfrager	51
3.3	Ausgewählte Nachfragegruppen.....	52
3.3.1	Bezieher:innen von Transfer- und Mindestsicherungsleistungen	53
3.3.2	Auszubildende und Studierende	63
3.3.3	Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit	69
3.3.4	Menschen mit Behinderungen.....	70
3.3.5	Ältere Haushalte und Hochaltrige	72
3.3.6	Wohnscheinberechtigte Haushalte.....	73
3.4	Zusammenfassung: Haushalte, Nachfrager und Wohnungsmarktsegmente	75
4.	Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen.....	78
4.1	Familiengerechter Wohnraum und Vermeidung von Suburbanisierung.....	78
4.2	Weitere zielgruppenspezifische Empfehlungen.....	82
4.3	Weitergehende Empfehlungen	84
	Anhang	85
1.	Abkürzungsverzeichnis	85
2.	Methodik der empirica-Prognosen	86
3.	Übertragbarkeit der EVS-Stichprobe auf Rostock	90

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	LAGE DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK IN DEUTSCHLAND UND IN DER REGION	2
ABBILDUNG 2:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER EINWOHNER:INNEN, 2009 BIS 2019	3
ABBILDUNG 3:	WANDERUNGSSALDO DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK NACH HERKUNFT- UND ZIELGEBIET, 2009 BIS 2019	4
ABBILDUNG 4:	ABSOLUTE ENTWICKLUNG DER SV-BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT ROSTOCK, 2009 BIS 2019	5
ABBILDUNG 5:	ANTEIL DER WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER AN ALLEN WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN 2020 IN DEN KREISFREIEN STÄDTEN DER NEUEN BUNDESLÄNDER	6
ABBILDUNG 6:	ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES NACH GEBÄUDETYP UND DER WOHNFLÄCHE JE WOHNUNG, 2009 BIS 2019	7
ABBILDUNG 7:	WOHNUNGEN NACH ANZAHL DER RÄUME IN ROSTOCK IM JAHR 2019	8
ABBILDUNG 8:	WOHNUNGEN NACH FLÄCHE IN ROSTOCK IM JAHR 2019 UND IM VERGLEICH MIT LÜBECK UND DEUTSCHLAND	9
ABBILDUNG 9:	ANGEBOTE BARRIEREFREIER MIETWOHNUNGEN VS. SONSTIGER MIETWOHNUNGEN IN ROSTOCK IM JAHR 2019	10
ABBILDUNG 10:	QUALITÄT UND ZUSTAND DES MIETGESCHOSSWOHNUNGSBESTANDES IN ROSTOCK IM JAHR 2019	11
ABBILDUNG 11:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT IN DEN KREISFREIEN STÄDTEN IN DEUTSCHLAND JE 1.000 EINWOHNER:INNEN IM JAHR 2019	12
ABBILDUNG 12:	WOHNUNGSNEUBAU IN ROSTOCK, 2009 BIS 2019	13
ABBILDUNG 13:	ANZAHL NEU GEBAUTER WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN	14
ABBILDUNG 14:	ANGEBOTSMIETEN FÜR MIETWOHNUNGEN IM NEUBAU, 2016 BIS 2020	15
ABBILDUNG 15:	ANGEBOTSMIETEN FÜR MIETWOHNUNGEN IM BESTAND, 2016 BIS 2020	16
ABBILDUNG 16:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN (ALLE BAUJAHRE), 2016 BIS 2020	17
ABBILDUNG 17:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM NEUBAU, 2016 BIS 2020	17
ABBILDUNG 18:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM BESTAND, 2016 BIS 2020	18
ABBILDUNG 19:	VERTEILUNGSKURVEN DER ANGEBOTE NACH MIETHÖHE IN ROSTOCK IN DEN JAHREN 2016, 2018 UND 2020	19

ABBILDUNG 20:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2019 BIS 2035	25
ABBILDUNG 21:	PROGNOSEN DER EINWOHNER:INNEN IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK NACH ALTERSKLASSEN, 2019 BIS 2035	26
ABBILDUNG 22:	PROGNOSEN DER ZAHL DER EINWOHNER:INNEN UND DER ZAHL PRIVATEN HAUSHALTE IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2019 BIS 2035	28
ABBILDUNG 23:	PROGNOSE DER JÄHRLICHEN QUANTITATIVEN, DEMOGRAFISCHEN ZUSATZNACHFRAGE, 2006 BIS 2035	29
ABBILDUNG 24:	QUANTITATIVE DEMOGRAFISCHE NACHFRAGE UND ERSATZBEDARF P.A., 2020 BIS 2035	30
ABBILDUNG 25:	WOHNUNGSNACHFRAGE, ERSATZBEDARF UND FLUKTUATIONSRESERVE P.A., 2020 BIS 2035	31
ABBILDUNG 26:	WOHNUNGSNACHFRAGE NACH KOMPONENTEN P.A., 2020 BIS 2035	35
ABBILDUNG 27:	KOMPONENTEN DER WOHNUNGSNACHFRAGE	37
ABBILDUNG 28:	STRUKTUR DER VERSCHIEDENEN NACHFRAGETYPEN IM JAHR 2019	40
ABBILDUNG 29:	ARBEITSLÖSE IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2009 BIS 2019	54
ABBILDUNG 30:	PERSONEN IN BEDARFGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II (ALG II), 2009 BIS 2019	55
ABBILDUNG 31:	BEDARFGEMEINSCHAFTEN (BG) NACH HAUSHALTSTYP, 2009 BIS 2019	56
ABBILDUNG 32:	WOHNGELDBERECHTIGE IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ANZAHL DER HAUSHALTE, 2009 BIS 2019	57
ABBILDUNG 33:	WOHNGELDBERECHTIGE IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK NACH HAUSHALTSTYP, 2009 BIS 2019	58
ABBILDUNG 34:	EMPFÄNGER VON WEITEREN MINDESTSICHERUNGSLEISTUNGEN, 2009 BIS 2019	61
ABBILDUNG 35:	AUSZUBILDENDE AM ARBEITSORT ROSTOCK, 2015 BIS 2019	63
ABBILDUNG 36:	AUSZUBILDENDE AM ARBEITSORT ROSTOCK NACH AUSBILDUNGSBEREICHEN, 2019	64
ABBILDUNG 37:	AUSZUBILDENDE AM WOHN- UND ARBEITSORT ROSTOCK, 2014 BIS 2019	65
ABBILDUNG 38:	PERSONEN MIT AUSLÄNDISCHER STAATSANGEHÖRIGKEIT IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2009 BIS 2019	69
ABBILDUNG 39:	AUSLÄNDER NACH ALTERSGRUPPEN IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2009 BIS 2019	70
ABBILDUNG 40:	HOCHRECHNUNG DER ANZAHL DER MENSCHEN MIT SCHWERBEHINDERUNG/-EN IN ROSTOCK, 2019 BIS 2035	72
ABBILDUNG 41:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DER SENIOREN IN ROSTOCK, 2019 BIS 2035	72

ABBILDUNG 42:	WOHNUNGSMARKTSEGMENTE NACH WOHNUNGSGRÖÙE UND EINKOMMEN	77
ABBILDUNG 43:	VERGLEICH VON BEDARFS- UND ANGEBOTSENTWICKLUNG INNERHALB VON ZEHN JAHREN IN DEUTSCHLAND	91
ABBILDUNG 44:	KOHORTENEFFEKTE DER EIN-/ ZWEIFAMILIENHAUSQUOTE, 1993-2013	92

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR AUSGEWÄHLTE WOHNUNGSNACHFRAGENDE	21
TABELLE 2:	SINGLEHAUSHALTE	41
TABELLE 3:	PAARE OHNE KINDER	46
TABELLE 4:	PAARE MIT KIND/ -ERN	48
TABELLE 5:	ALLEINERZIEHENDE ELTERNTEILE	51
TABELLE 6:	SONSTIGE WOHNUNGSNACHFRAGENDEN HAUSHALTE	52
TABELLE 7:	WOHNGELD UND VERSORGUNG MIT ANGEMESSENEM WOHNRAUM FÜR 1-PERSONEN-HAUSHALTE	60
TABELLE 8:	SCHWERBEHINDERTE MENSCHEN IN DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2009 BIS 2019	71
TABELLE 9:	WOHNUNGSNACHFRAGER:INNEN NACH HAUSHALTSTYP UND EINKOMMEN 2019 vs. 2035	75
TABELLE 10:	VERÄNDERUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE NACH HAUSHALTSTYP (ABSOLUT UND RELATIV) 2019 vs. 2035	76

1. Hintergrund und Ziel der Untersuchung

empirica hat für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bereits im Jahr 2018 eine Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis zum Jahr 2035 differenziert nach unterschiedlichen Haushalts- und Nachfragetypen auf dem Wohnungsmarkt erstellt. Dabei basierte die Studie auf der stadteigenen Bevölkerungsprognose mit Basisjahr 2015. Damals ging die Stadt von einem Wachstum der Bevölkerung auf rund 231.000 bis 2035 aus. Nach der aktualisierten Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2020 wächst die Stadt zwar immer noch, aber nicht mehr ganz so stark: in der mittleren Variante auf 215.800 und in der optimistischen Variante auf 221.850 Einwohner:innen bis 2035.

Die damalige Studie erfolgte im Kontext der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der wohnungspolitischen Gesamtstrategie Rostocks. Um die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beziehungsweise die Bedarfe der künftigen Siedlungsflächenentwicklung auf eine aktuelle Grundlage zu stellen, hat empirica die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose aktualisiert. Dabei werden die verwendeten Datengrundlagen bis zum aktuell vorliegenden Datenrand verlängert, die Wohnungsnachfrageprognose auf Basis der neuen Bevölkerungsprognose der Stadt neu berechnet und die textlichen Aussagen entsprechend angepasst.

Im Vergleich zum Gutachten aus dem Jahr 2018 wurden folgende zusätzliche Leistungsbausteine und Fragestellungen bearbeitet:

- Neben den beiden Wohnungsbedarfskomponenten demografisch bedingte Zusatznachfrage und qualitative Zusatznachfrage/ Ersatzbedarfe soll diesmal auch ein Nachholbedarf, soweit vorliegend, sowie eine Fluktuationsreserve berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 2.3.2).
- Es sollen mögliche Rahmenbedingungen für eine Erhöhung der Eigenheimquote diskutiert werden (vgl. Kapitel 4).
- Es wird der Bedarf von Wohnraum für Auszubildende (vgl. Kapitel 3.3.2) sowie
- von gefördertem Wohnraum analysiert (vgl. Kapitel 4).

Des Weiteren erfolgen im Rahmen der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose:

- die Ist-Analyse des Rostocker Wohnungsmarktes (Kapitel 2),
- eine nach Haushaltstypen differenzierte Analyse der Wohnungsnachfrage und Wohnungsnachfrageprognose auf dem Rostocker Wohnungsmarkt (Kapitel 3),
- die Betrachtung einkommensschwächerer Haushalte beziehungsweise Transferleistungsbezieher in Kapitel 3.3 und die Analyse weiterer ausgewählter Nachfragegruppen (z. B. Studierende, Migranten, Menschen mit Behinderung/-en oder Hochaltrige).

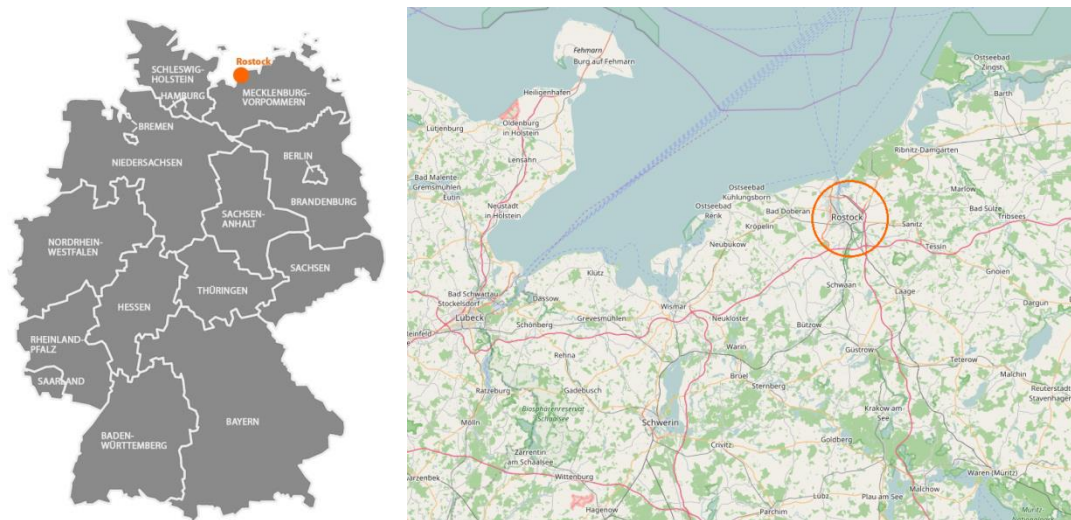
Mit den Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose setzt sich das 4. Kapitel auseinander.

2. Der Rostocker Wohnungsmarkt

Attraktive Lage und multimodaler Verkehrsknotenpunkt

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt zentral im Norden des Landes an der Ostseeküste und ist die größte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns (MV). Die Stadt ist über die Autobahnen A19 und A20 gut mit den Metropolregionen Berlin und Hamburg verbunden (vgl. Abbildung 1). Rostock ist zudem mit rund 14.550 Studierenden an der Universität, der Hochschule für Musik und Theater Rostock, der Hochschule für Seefahrt Warnemünde und der Fachhochschule des Mittelstandes und der Europäischen Fachhochschule wichtigster Hochschulstandort Mecklenburg-Vorpommerns.

Abbildung 1: Lage der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Deutschland und in der Region



Quelle/ Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende

empirica

Die Hanse- und Universitätsstadt erstreckt sich über 20 km entlang des Flusses Warnow bis zu dessen Mündung in die Ostsee. Das Stadtbild ist dementsprechend vielseitig. Die Nähe zur Ostsee und ihren Stränden ist ein Alleinstellungsmerkmal. Den Stadtkern bildet die im Süden am Warnowufer gelegene hochattraktive Altstadt mit den wichtigsten Einkaufsstraßen Kröpeliner Straße, Breite Straße und Lange Straße. Das städtebaulich interessante Gebiet ist in seinem Erscheinungsbild durch zahlreiche Kirchen und eine Mischung von historischen Gebäuden und Bauten jüngerer Datums geprägt. Im Norden des Stadtgebiets liegt an der Warnowmündung das überregional bekannte Seebad Warnemünde. Siedlungsstrukturell gibt es keinen gewachsenen Übergang zwischen der Kernstadt Rostocks und Warnemünde. Die zwischen der Ostseeküste und dem Stadtzentrum gelegenen Bereiche westlich und östlich der Warnow sind überwiegend durch ausgedehnte Großwohnsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre, Hafen- und Industriegebiete sowie – vor allem im Osten – Grünland und Wald bestimmt.

Vielseitiges Stadtbild,
hochattraktive Innenstadt

Aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage und wirtschaftlichen Bedeutung der Hanse- und Universitätsstadt sowie ihrer herausgehobenen Stellung in Mecklenburg-Vorpommern ist Wohnraum in Rostock gut nachgefragt. Zu den begehrtesten Wohnvier-

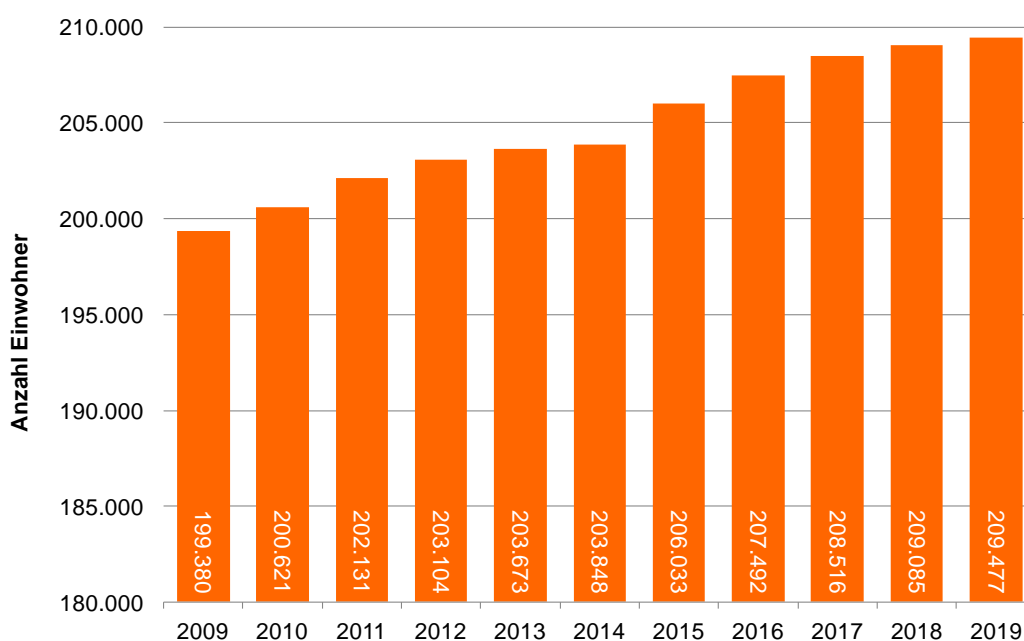
teln zählen neben dem Seebad Warnemünde die Stadtmitte und die angrenzenden Viertel Kröpeliner- und Steintorvorstadt, Hansaviertel und Südstadt.

2.1 Entwicklung der Nachfrage

Rostock gehört zu den wenigen ostdeutschen Städten, deren Bevölkerungszahl nach einem (fast) kontinuierlichen Rückgang in den 1990er Jahren seit 16 Jahren stetig wächst. Dabei ist die Zahl der Einwohner:innen (EW) in den letzten zehn Jahren um durchschnittlich gut 1.000 Personen jährlich gestiegen. Ende 2019 wurden knapp 209.500 Personen in der Hanse- und Universitätsstadt registriert (vgl. Abbildung 2). Damit liegt das Niveau immer noch unter dem höchsten Bevölkerungsstand – vor der Maueröffnung – im Juli 1989 mit rund 254.800 Personen.

Seit mehr als zehn Jahren wachsend

Abbildung 2: Entwicklung der Zahl der Einwohner:innen, 2009 bis 2019



Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

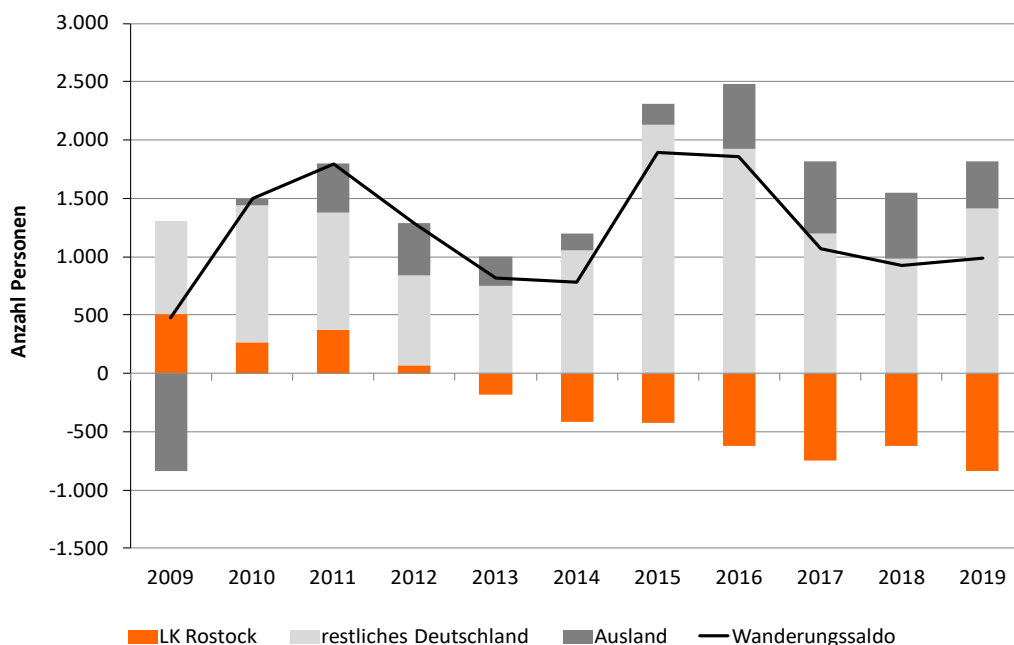
empirica

Das Bevölkerungswachstum in Rostock geht überwiegend auf einen positiven Wanderungssaldo zurück (vgl. Abbildung 3). Es ziehen mehr Menschen in die Hanse- und Universitätsstadt zu als fort. In den letzten zehn Jahren (2010 bis 2019) konnte die Stadt im Saldo jedes Jahr im Mittel 1.290 Personen durch Zuwanderung gewinnen. Diese stammen vorwiegend aus dem Bundesgebiet ohne Landkreis Rostock (2010 bis 2019: Saldo rd. 1.240 p.a.) oder aus dem Ausland (2010 bis 2019: Saldo rd. 364 p.a.). An den benachbarten Landkreis Rostock verliert die Hanse- und Universitätsstadt Rostock seit 2013 im Saldo jedes Jahr rund 550 Personen durch Abwanderung, nachdem der Saldo in den Jahren davor noch positiv war. Der permanente Anstieg des negativen Saldos auf über 800 Personen im Jahr 2019 ist dabei sowohl Folge rückläufiger Zuwanderung insbesondere in den Jahren von 2013 auf 2014 (auch Folge der demografischen Entwicklung im Herkunftskreis: weniger junge haushaltsgründende Personen) und des laufenden Anstiegs der Fortwanderung seit 2009 (Familiengründung). Nach der Wanderungsmotivbefragung der Hanse- und Universitätsstadt wären rund ein Drittel der abgewanderten

Rostock gewinnt durch Zuwanderung

Haushalte geblieben, wenn sie in der Stadt eine passende Mietwohnung, Wohneigentum oder ein Baugrundstück gefunden hätten. Es sind vor allem Haushalte in der Familiengründungsphase¹, die am ehesten in der Stadt geblieben wären. Jeder zweite Haushalt, der in das Rostocker Umland gezogen ist, war eine Familie.

Abbildung 3: Wanderungssaldo der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach Herkunft- und Zielgebiet, 2009 bis 2019



Anmerkung: Durch die Einführung der steuerlichen Identifikationsnummer bis Ende 2008 kam es 2009 zu einer Melderegisterbereinigung. Hieraus resultiert der negative Wanderungssaldo mit dem Ausland im Jahr 2009. Darüber hinaus sind die Ergebnisse der Wanderungsstatistik ab 2016 aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Quelle: empirica regio (Statistisches Bundesamt)

empirica

Rostock zählt zu den Schwarmstädten in Deutschland. Die Stadt konnte ihre Position gegenüber Städten in der Region wie Kiel und Lübeck (HL), aber auch gegenüber Berlin und Hamburg, zuletzt stärken. Ein Rückgang der Anziehungskraft der Stadt zeichnet sich derzeit nicht ab. Die Stadt ist vor allem bei den Jungen (18- bis unter 25-Jährigen) attraktiv. Eine Folge der verstärkten überregionalen Zuwanderung und der Entwicklung zur Schwarmstadt ist die Suburbanisierung von Familien. Seit 2013 ist der Wanderungssaldo gegenüber dem gesamten Landkreis Rostock (Suburbanisierung) negativ.

Rostock ist Schwarmstadt

Folge der überregionalen Zuwanderung: Stärkere Suburbanisierung, vor allem von Familien

Hinsichtlich der zukünftigen Nachfrageentwicklung geht die Bevölkerungsvorberechnung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock davon aus, dass die Zahl der in Rostock lebenden Personen in der mittleren Variante (MV) bis 2035 auf rund 215.800 Personen und in der optimistischen Variante (OV) auf knapp 221.850 Personen steigen wird. Das

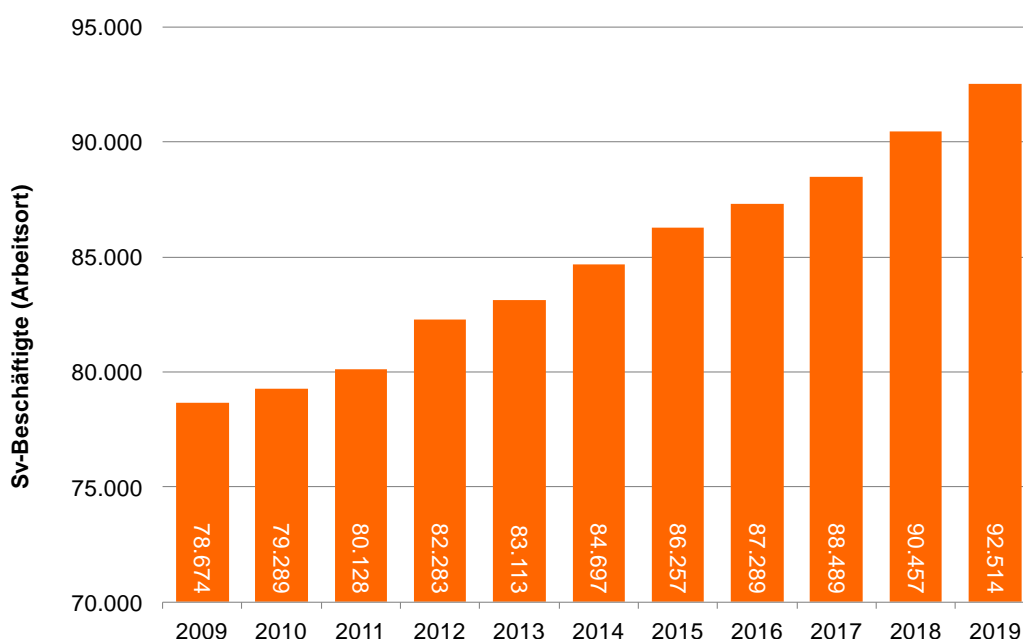
¹ 33- bis unter 45-Jährige.

bedeutet innerhalb des Prognosezeitraums 2019 bis 2035 ein Plus in Höhe von rund 6.300 beziehungsweise knapp 12.400 Personen.

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist eng verknüpft mit dem Arbeitsplatzangebot vor Ort beziehungsweise in Pendelentfernung. In Rostock hat sich die Beschäftigungssituation – nach einem Rückgang bis 2005 – seitdem positiv entwickelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Sv-Beschäftigten) am Arbeitsort stieg inzwischen auf über 92.500 Sv-Beschäftigte an (vgl. Abbildung 4).

Überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung

Abbildung 4: Absolute Entwicklung der Sv-Beschäftigten am Arbeitsort Rostock, 2009 bis 2019



Stand jeweils 30. Juni

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Bundesagentur für Arbeit)

empirica

2.2 Entwicklung des Angebots

2.2.1 Aktuelles Wohnungsangebot in Rostock (Bestandsaufnahme)

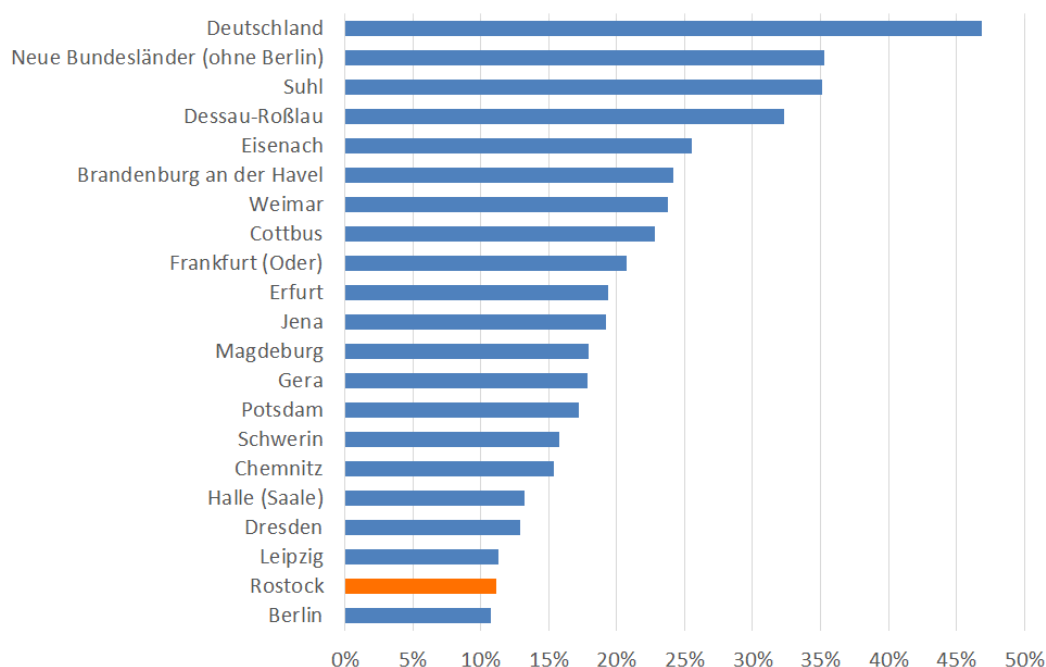
Wohnungsbestand nach Gebäudetypologie

Am Ende des Jahres 2019 gab es in Rostock insgesamt knapp 121.700 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Davon befinden sich gut 900 Wohnungen (bzw. 1 %) in Nichtwohngebäuden und rund 120.800 (bzw. 99 %) Wohnungen in Wohngebäuden. Wiederum sind innerhalb der Wohngebäude rund 13.300 Wohnungen (bzw. 11 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rund 107.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Im Vergleich mit Deutschland (EZFH-Quote: 47 %), den neuen Bundesländern (35 %) oder anderen deutschen Städten ähnlicher Größe wie zum Beispiel in Erfurt (19 %) oder Magdeburg (MD; 18 %) ist der Anteil von Wohnungen in Ein- und

Wohnungsbestand: Wohnungen in MFH dominieren Vergleichsweise wenige WE in EZFH

Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand in Rostock niedrig. In der west-deutschen Vergleichsstadt, der Hansestadt Lübeck, liegt der Anteil bei 31 %.

Abbildung 5: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohnungen in Wohngebäuden 2020 in den kreisfreien Städten der neuen Bundesländer



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

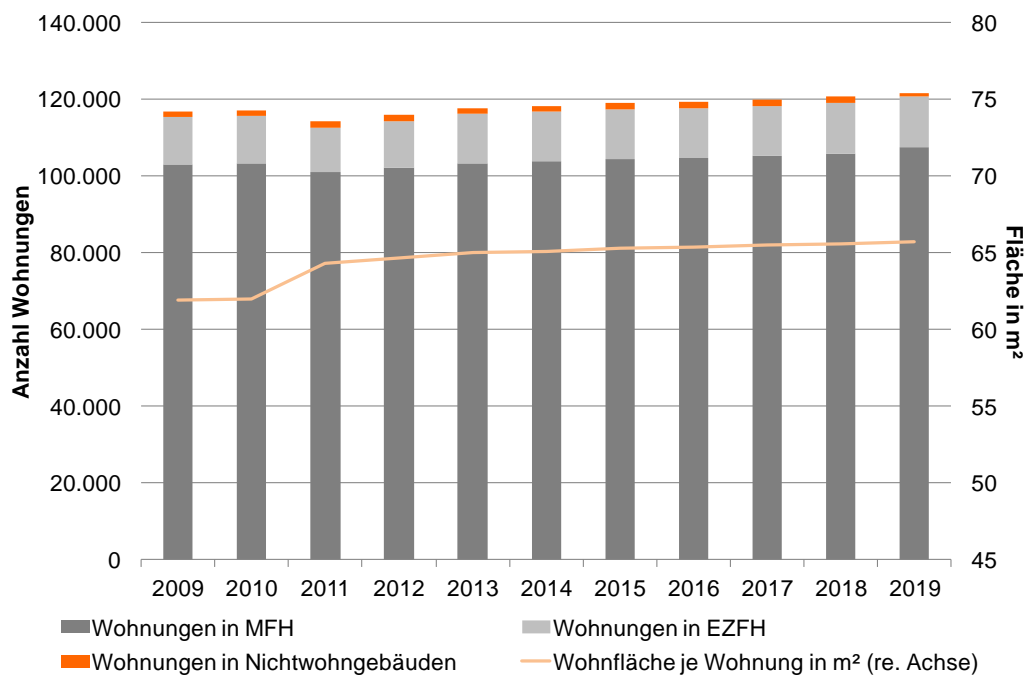
Das ist ein Grund, warum in den letzten zehn Jahren in der Summe die Zahl der Wohnungen im Ein- beziehungsweise Zweifamilienhaussegment mit 9 % (1.120 WE) stärker gestiegen ist als die Zahl der Wohnungen im Mehrfamilienhausbau mit 4 % (4.300 WE; vgl. Abbildung 6). Diese im Vergleich zum Bestand ungleiche Entwicklung der Fertigstellungen ist Folge des Nachholeffekts im Ein- und Zweifamilienhaussegment (vgl. Kapitel 2.2.2). In jüngster Zeit ist aufgrund der Verknappung von Bauland und des Preisanstiegs eine Verschiebung der Bautätigkeit zum Mehrfamilienhaus zu beobachten und damit aber auch ein Wiederanstieg der Familiensuburbanisierung.

Die Wohnflächenausstattung in Rostock ist gestiegen, aber immer noch relativ niedrig. In den letzten fünf Jahren (2014 bis 2019) wuchs in Rostock die Wohnfläche je Wohnung (WE) auf 65,7 m² beziehungsweise um 0,9 % und die Wohnfläche je Person auf 38,1 m² beziehungsweise um 0,9 %. Im Bundesdurchschnitt ist die Wohnfläche deutlich größer (91,9 m²/ WE bzw. 47 m²/ EW).

Steigende, aber relativ geringe Wohnflächenausstattung

In der Hansestadt Lübeck beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohnung rund 74,8 m² beziehungsweise die Wohnflächenausstattung rund 40,9 m² je Person. Auch in Magdeburg sind die Wohnungen etwas größer (69,1 m²/ WE bzw. 41,6 m²/ EW). In Erfurt gilt dies nur in Bezug auf die Wohnfläche je Wohnung (70,1 m²) und nicht auf die Wohnfläche je Person (38,1 m²).

Abbildung 6: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Gebäudetyp und der Wohnfläche je Wohnung, 2009 bis 2019



* 2011 Zensus, nachfolgend veränderte Erfassungsmethode. Daten des Jahrs 2012 interpoliert.

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Der Wohnungsmarkt in Rostock ist angespannt. Aus der amtlichen Statistik stammen die letzten verfügbaren Daten aus dem Jahr 2011. Wird die Entwicklung der Leerstände seit dem Zensus 2011 auf Basis der tatsächlichen Fertigstellungen und der Bevölkerungsentwicklung mithilfe verschiedener Annahmen² „rückwärts“ prognostiziert, so stehen in Rostock im Jahr 2019 lediglich 1.140 Wohnungen (buchhalterisch) in Mehrfamilienhäusern leer, während es im Ein- oder Zweifamilienhaussegment kein Angebot beziehungsweise keinen Leerstand gibt. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand ergibt sich damit eine (buchhalterische) Leerstandsquote von 0,9 % und auf den Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern von 1 %.

Wohnungsleerstand
gesunken und sehr
niedrig

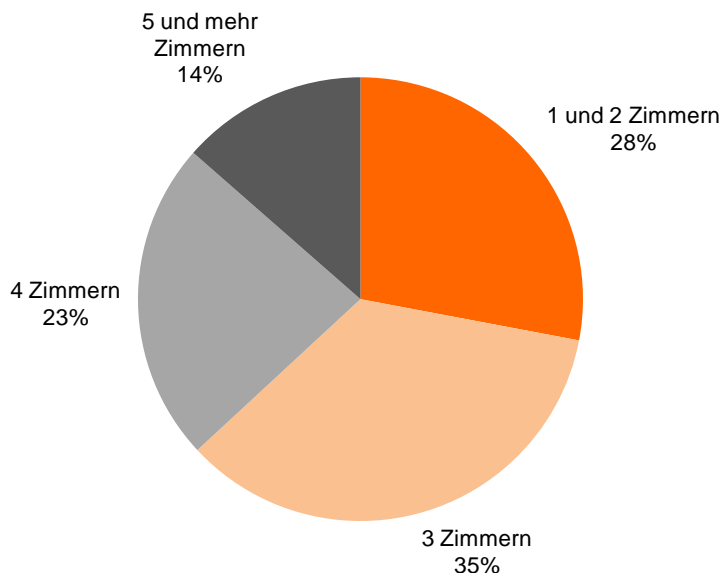
Wohnungen nach Anzahl der Räume und Größe

Mit Blick auf den Gesamtwohnungsbestand gab es Ende 2019 in Rostock gut 34.000 1- und 2-Zimmer-Wohnungen und gut ein Drittel 3-Zimmer-Wohnungen (35 % bzw. knapp 42.800 WE). Knapp ein Viertel des Bestandes (23 % bzw. 28.400 WE) besteht aus

² Zentrale Annahmen betreffen neben den regionalen Haushaltsgößen, die segmentspezifischen (Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) Entwicklungen von Nachfrage, jährlichen Wohnungsabgängen und Revitalisierung vorhandener Leerstände.

4-Zimmer-Wohnungen (vgl. Abbildung 7). Der Anteil der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern lag bei 14 % (knapp 16.500 WE).

Abbildung 7: Wohnungen nach Anzahl der Räume in Rostock im Jahr 2019



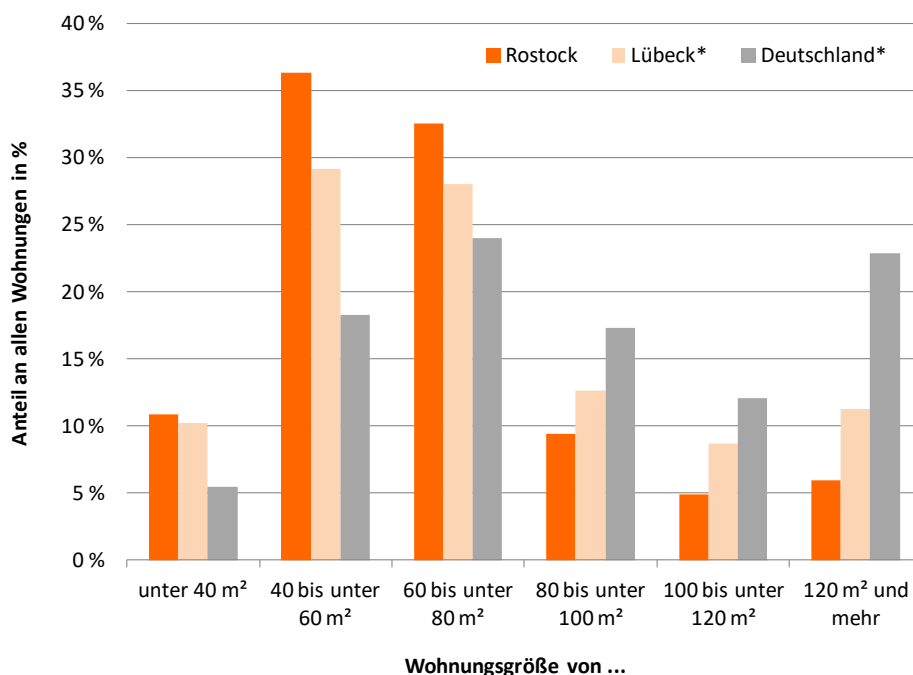
Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Auch hier verdeutlicht der Vergleich mit Deutschland und anderen Städten den hohen Anteil an kleinen Wohnungen und den geringen Anteil an (sehr) großen Wohnungen. So liegt der Anteil der 1- und 2-Zimmer-Wohnungen in Deutschland (D) bei 13 % und in Lübeck (HL) bei 18 % (HRO: 28 %, MD: 17 %, EF: 13 %). Bei 3-Zimmer-Wohnungen wird der Unterschied etwas kleiner (D: 22 %, HL: 27 %, HRO: 35 %, MD: 33 %; 29 %). 4-Zimmer-Wohnungen sind in Rostock (23 %) so häufig wie in Deutschland (D: 25 %, HL: 28 %; MD: 31 %, EF: 32 %). Dafür ist der Bestand an Wohnungen mit fünf Zimmern (HRO: 14 %) und mehr, also die typische Familienwohnung, deutlich niedriger als dies im Bundesgebiet (40 %) oder in Lübeck (28 %) der Fall ist. Auch in Magdeburg (19 %) oder in Erfurt (22 %) gibt es – in Relation zum Wohnungsbestand – mehr Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern.

Analog zu den Wohnungsgrößen nach Zimmeranzahl sind in Rostock Wohnungen mit kleinen Flächen überrepräsentiert (vgl. Abbildung 8). Fast die Hälfte der Wohnungen (47 %) in Rostock sind kleiner als 60 m². In Deutschland trifft dies auf knapp ein Viertel (24 %) und in Lübeck auf 39 % aller Wohnungen zu. Bei den Wohnungen mit einer Fläche zwischen 60 m² bis unter 100 m² entspricht der Anteil sowohl dem des Bundesgebiets (42 %) als auch der Hansestadt Lübeck (41 %). Bei den größeren Wohnungen (100 m² und mehr) wird deutlich, wo Rostock immer noch einen Aufholbedarf hat. So haben lediglich rund 11 % der Wohnungen eine Fläche von 100 m² und mehr. In Deutschland trifft dies auf gut ein Drittel (35 %) beziehungsweise in Lübeck auf 20 % aller Wohnungen zu.

Abbildung 8: Wohnungen nach Fläche in Rostock im Jahr 2019 und im Vergleich mit Lübeck und Deutschland



Anmerkung: Für Lübeck und Deutschland liegen nur Angaben aus dem Zensus 2011 vor. Für Rostock stellte die kommunale Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Angaben des Jahres 2019 zur Verfügung.

Quelle: Zensus 2011, Hauptamt Kommunale Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2019

empirica

Barrierearme und barrierefreie Wohnungen

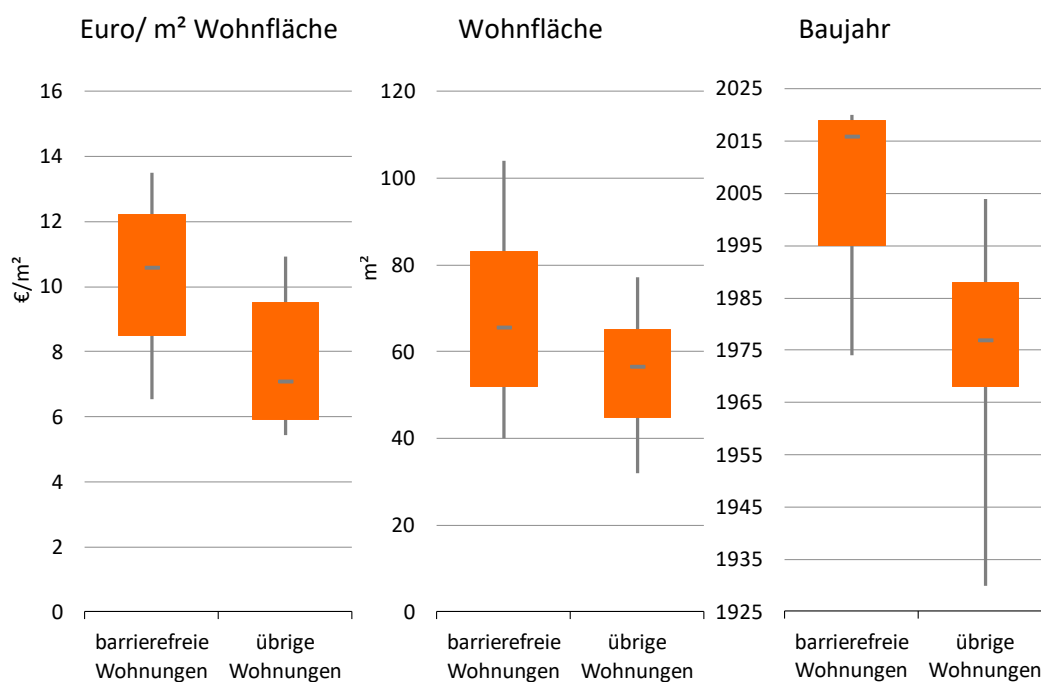
Eine statistische Quantifizierung von altengerechtem Wohnraum und ein Vergleich mit anderen Städten oder gar dem Bundesgebiet ist nicht möglich, da es dazu keine amtliche Statistik gibt und die Abgrenzung nach der engen Definition nach DIN 18040 sehr verschieden gehandhabt wird.

Aus diesem Grund wurden (auf Initiative des Arbeitskreises Mietspiegel) zunächst drei verschiedene Kategorien für den Begriff „Wohnen ohne Barrieren“ gebildet:

1. Barrierefrei nutzbare Wohnungen
2. Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl benutzbare Wohnungen
3. Eingeschränkt barrierefrei nutzbare Wohnungen³

³ Die DIN 18040-2 bestimmt die Grundlagen für die barrierefreie Ausstattung von Wohnungen. Hierbei wird unterschieden in barrierefrei nutzbare Wohnungen und solche, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind. Es gibt darüber hinaus eine Reihe von Wohnungen, die nicht der Kategorie barrierefrei gemäß der DIN 18040-2 entsprechen, aber aufgrund ihrer Lage und ihrer Ausstattung für Menschen mit Einschränkungen zahlreiche Erleichterungen bieten. Diese Wohnungen sind selbst für Rollstuhlfahrer:innen interessant, da die Wohnungen nach

Abbildung 9: Angebote barrierefreier Mietwohnungen vs. sonstiger Mietwohnungen in Rostock im Jahr 2019



Erläuterung des Box-Plots siehe Seite 17.

Quelle: empirica-systeme (Marktdatenbank)

empirica

Nach der letzten Abfrage⁴ bei den Rostocker Wohnungsbaugenossenschaften und dem kommunalen Wohnungsunternehmen fallen etwa 1 % der Wohnungen unter die Kategorie 1, weniger als 1 % unter die Kategorie 2 und rund 5 % auf die Kategorie 3. Insgesamt umfasst der Bestand an Wohnungen ohne Barrieren rund 4.120 Wohnungen, was einem Anteil von rund 6,5 % des Wohnungsbestandes der Unternehmen entspricht.

Barrierearme Wohnungen im Mittel fast 50 % teuer

Nach Auswertung der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme) nach dem Merkmal „Barrierefreiheit“⁵ lag der Anteil barrierefreier Mietwohnungen im Auswertungszeitraum zwischen dem 1. und 3. Quartal 2020 an allen angebotenen Mietwohnungen in Rostock bei 5,3 %. Damit ist das Angebot an barrierefreien Wohnungen etwas höher als in Erfurt (3,8 %), Magdeburg (3,6%) oder in Lübeck (4,1 %), aber zugleich niedriger als im Bundesgebiet (6,4 %).

einer Wohnungsanpassung weitgehend barrierefrei nutzbar und erreichbar sind. Es handelt sich um Wohnungen, die mit wenigen Stufen erreichbar sind und innerhalb der Wohnung bereits gute Nutzungsbedingungen aufweisen.

⁴ Abfrage aus dem Jahr 2016 im Rahmen der Mietspiegelerhebung. Auf eine aktuelle Anfrage von empirica bei den großen Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften in der Stadt zum barrierefreien Wohnungsbestand hat bis Redaktionsschluss Ende Januar 2021 nur die WEG Marienehe geantwortet.

⁵ Die Angaben zur Barrierefreiheit sind Angaben der Verkäufer:innen bzw. Vermieter:innen. Über diese Angaben können Aussagen zu Trends in Rostock gemacht werden.

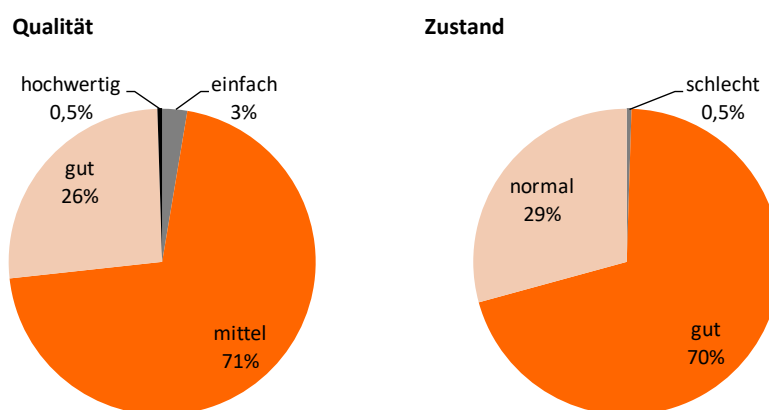
Die barrierefreien Mietwohnungen in Rostock sind im Vergleich zu den übrigen Wohnungen deutlich jünger. Das mittlere Baujahr (Median⁶) barrierefreier Wohnungen bei Mietwohnungen ist das Jahr 2016 (vgl. Abbildung 9). Bei den angebotenen Mietwohnungen besteht zudem zwischen barrierefreien Wohnungen und den übrigen Wohnungen ein sehr großer Altersunterschied. Das ist ein Hauptgrund für die größeren Preisunterschiede. So sind die Medianmieten für barrierefreie Wohnungen mit 10,60 Euro/ m² 51% höher als die übrigen Mietwohnungen (7,- Euro/ m²). Dabei gibt es die günstigsten barrierefreien Wohnungen in Rostock für 6,50 Euro/ m².

Qualität und Zustand der angebotenen Mietwohnungen

Eine Auswertung der empirica-Preisdatenbank nach Ausstattung und Sanierung der angebotenen Mietwohnungen im Geschoss zeigt, dass der Großteil der Wohnungen mindestens über eine gute Qualität verfügt und sich wenigstens in einem marktfähigen normalen Zustand – d. h. ohne Renovierungsbedarf – befindet (vgl. Abbildung 10).

Mehr als ein Viertel (27 %) der Wohnungen werden in Rostock in guter (26 %) oder höherwertiger Qualität (1 %) angeboten. Dieser Anteil ist im Bundesgebiet (32 %), in Magdeburg (28 %) und in Erfurt (31 %) höher und in Lübeck etwas (21 %) etwas niedriger. Ähnlich stellt sich der Zustand der Wohnungen dar. So sind in Rostock 70 % der angebotenen Wohnungen in einem normalen Zustand (D: 66 %, MD: 49 %, EF: 56 % bzw. HL: 73 %) und 29 % in einem guten Zustand (D: 33 %, MD: 50 %, EF: 43 % HL: 26 %).

Abbildung 10: Qualität und Zustand des Mietgeschosswohnungsbestandes in Rostock im Jahr 2019



Quelle: empirica-systeme (Marktdatenbank)

empirica

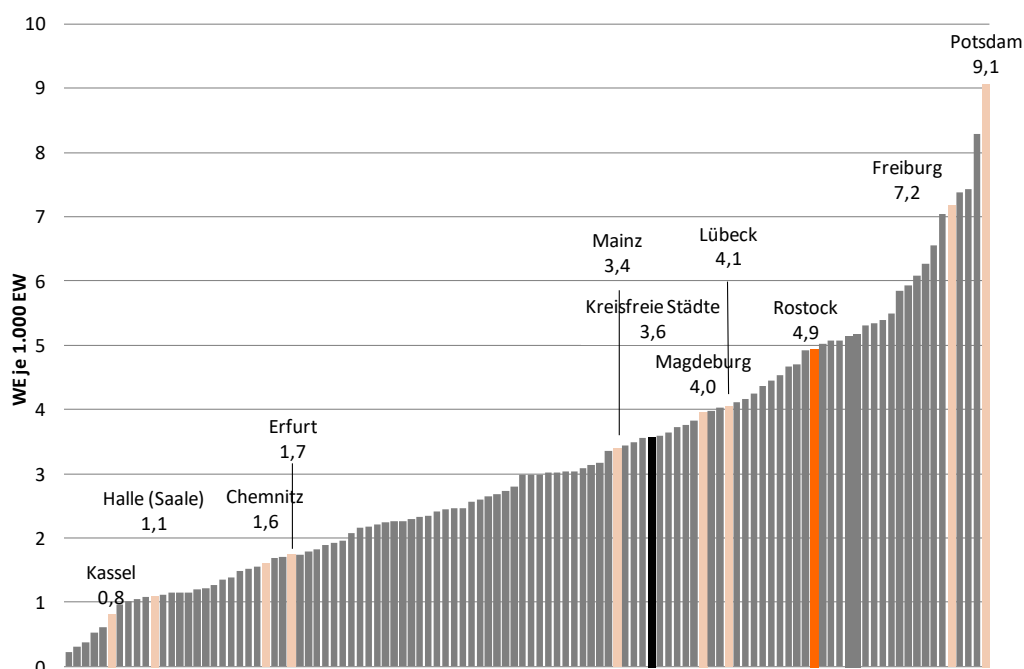
⁶ Der Median ist ein Mittelwert der Preisverteilung. 50 % des Angebots sind günstiger als der Median, 50 % sind teurer. Im Vergleich mit dem arithmetischen Mittel ist der Median weniger beeinflusst von Ausreißern.

2.2.2 Bautätigkeit, Preise und Mieten

Im Jahr 2019 wurden in Rostock 1.033 Wohnungen fertiggestellt. Hierin sind Fertigstellungen im Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, aber keine Wohnheime, inbegriffen. Dieses Volumen entspricht mehr als fünf Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner:innen (vgl. Abbildung 11).

Rege Bautätigkeit, vor allem bei Geschosswohnungen

Abbildung 11: Wohnungsbautätigkeit in den kreisfreien Städten in Deutschland je 1.000 Einwohner:innen im Jahr 2019



Anmerkung: Fertiggestellte Wohnungen insgesamt (Baumaßnahmen und Neubau), dabei beziehen sich die Angaben auf Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime).

Quelle: Kommunale Statistikstelle der der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

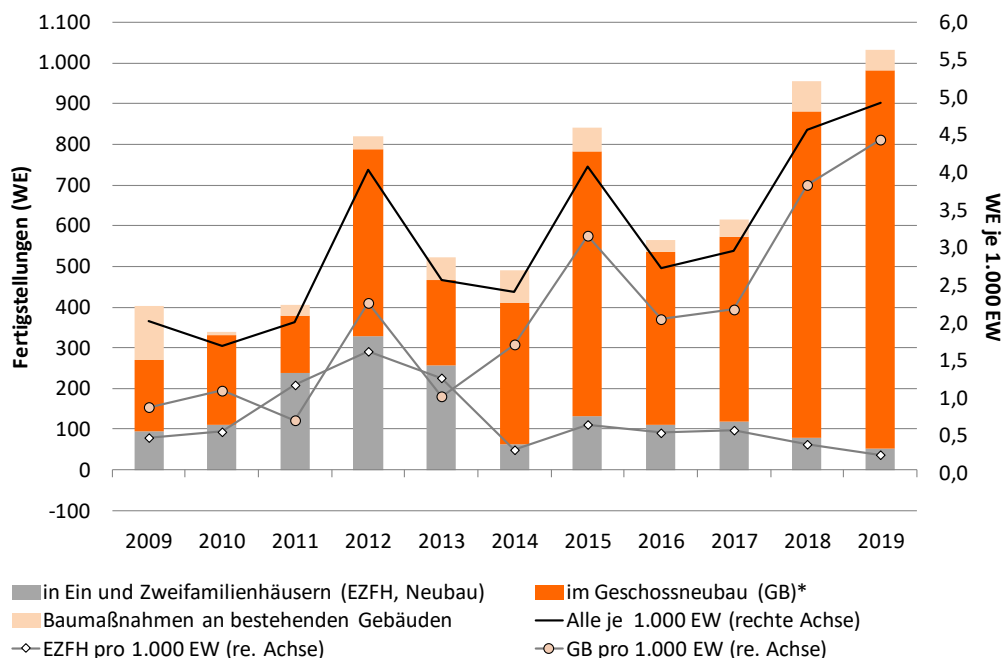
Damit liegt die Bautätigkeit (4,9 WE/ 1.000 EW) in der Hanse- und Universitätsstadt im Vergleich mit den größeren Städten in Deutschland im unteren Spitzenfeld. Unter den elf größeren Städten mit mehr als 100.000 Einwohner:innen in den östlichen Bundesländern⁷ rangiert Rostock nach Potsdam (9 WE/ 1.000 EW) auf Rang zwei. Im Vergleich mit anderen kreisfreien Städten vergleichbarer Größe in Deutschland wurden am wenigsten Wohnungen – bezogen auf die Einwohner:innenzahl – in Kassel (0,8 WE/ 1.000 EW) und in Halle (1,1 WE/ 1.000 EW) fertig gestellt. In der Hansestadt Lübeck wurden bezogen auf die Einwohner:innen 4,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen fertig gestellt. Das waren mehr als im Mittel aller kreisfreien Städte (3,6 WE/ 1.000 EW), aber weniger Wohnungen als in Rostock.

Die Bauaktivität lag im Jahr 2019 (1.033 WE bzw. 4,9 WE/ 1.000 EW) über dem langjährigen Mittelwert (2009 bis 2018) von 577 Wohneinheiten (2,9 WE/ pro 1.000 EW). In den

⁷ Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle (Saale), Jena, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Salzgitter

vergangenen zehn Jahren entstanden rund ein Viertel aller neuen (Neubau) Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sinkt seit – abgesehen von 2015 – seit dem Jahr 2012 fast kontinuierlich und ist im Jahr 2019 nahezu vollständig zum Erliegen gekommen (vgl. Abbildung 12).

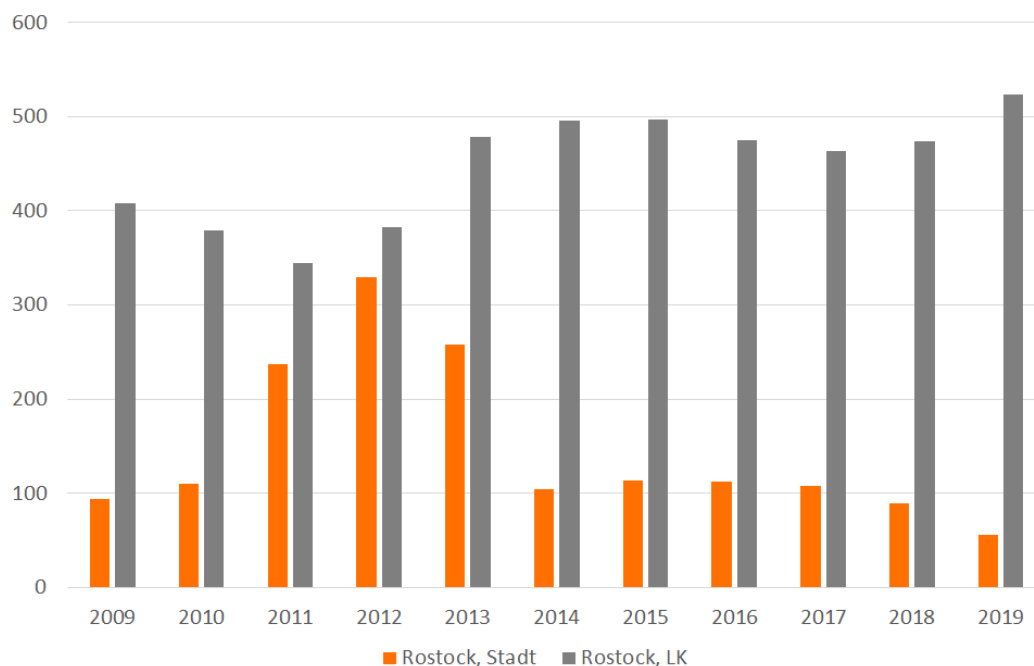
Abbildung 12: Wohnungsneubau in Rostock, 2009 bis 2019



Anmerkung: Die Angaben beziehen sich auf Wohnungen in Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser) und Nichtwohngebäuden

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Fortschreibung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle **empirica**

Im Gegensatz dazu ist die Zahl neu gebauter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Rostock seit dem Jahr 2011 wieder auf zuletzt über 500 Einheiten p.a. angestiegen (vgl. Abbildung 13). Betrug die Differenz 2011 zwischen den Landkreis und der kreisfreien Stadt beim Ein- und Zweifamilienhausbau noch 45 %, so ist sie auf fast 1000 % im Jahr 2019 angestiegen. Der verstärkte Neubau ist Auslöser oder Folge der gestiegenen Abwanderung in das Umland.

Abbildung 13: Anzahl neu gebauter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) **empirica**

In den letzten beiden Jahren wurden weitaus mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt als in den Jahren zuvor. Dies ist im Stadtgebiet zu sehen: An zahlreichen zentralen Standorten wird neu gebaut oder sind Projekte in Planung. Zudem wird in den kommenden Jahren die Bautätigkeit in Rostock voraussichtlich weiter ansteigen. So sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung großer neuer Wohnbaustandorte bereits vorangeschritten und im Jahr 2019 wurden in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 1.332 neue Wohnungen genehmigt. Das sind zwei Drittel mehr als im Mittel der vorangegangenen zehn Jahre (2009 bis 2018: knapp 800 WE p.a.)

Mieten und Kaufpreise

Die steigende Nachfrage in Rostock führt zusammen mit der nicht in gleichem Maße steigenden Bautätigkeit zu sinkenden Leerständen und steigenden Preisen.

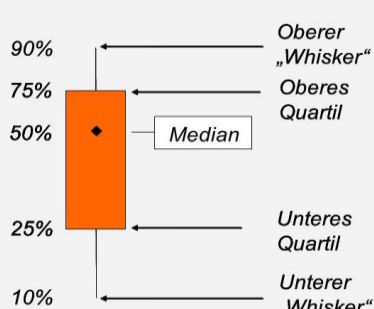
Angebotsmieten:
+15 % seit 2016

Der Medianangebotspreis für Mietwohnungen (alle Baujahre inkl. Neubau) ist seit 2016 um knapp 15 % gestiegen. Das ist Folge des deutlichen Anstiegs zwischen den Jahren 2016 und 2018 (um 18 %). Im Jahr 2018 wurden die Hälfte der Mietwohnungen in Rostock für mehr als 7,50 Euro/ m² Wohnfläche nettokalt angeboten. 2019 gaben die

Stagnierende bis
sinkende Mieten seit
2018

Mieten (Median) auf 7,25 Euro/ m² nach und zogen im Jahr 2020⁸ wieder etwas, auf 7,32 Euro/ m², an.

Exkurs: Erläuterung des folgenden „Boxplot“-Schemas

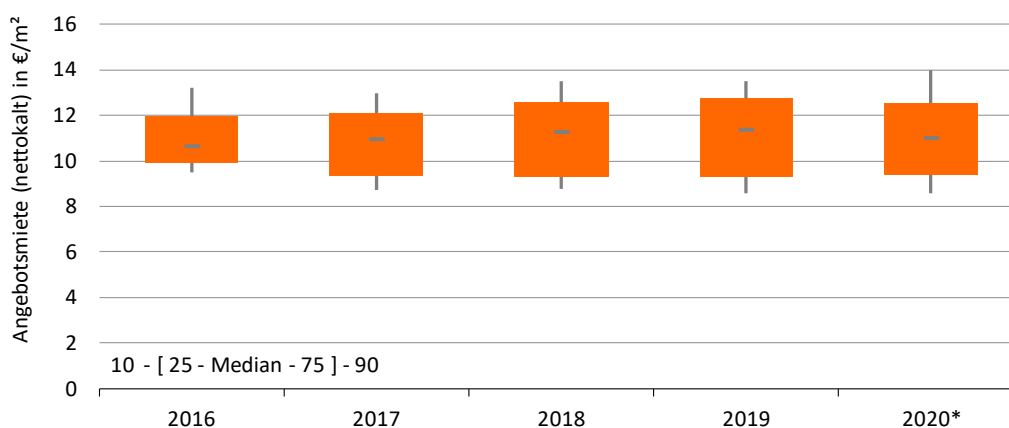


Als „Box“ wird das durch die Quartile 25 bis 75 % bestimmte Rechteck bezeichnet. Es umfasst 50 % der angebotenen Objekte. Als weiteres Quartil ist der Mittelwert (Median) in der Box eingezeichnet. Seine Lage vermittelt einen Eindruck der Streuung der Angebotspreise. Die Whiskerlänge ist nach unten auf den Bereich oberhalb der 10 %-Grenze und nach oben auf den Bereich unterhalb der 90 %-Grenze beschränkt. Innerhalb dieser Grenzen liegen 80 % der Angebotspreise. Besonders exponierte Objekte, besonders defizitäre Lagen sowie Ausreißer werden nicht dargestellt.

Im Wohnungsneubau sind die absoluten Mietpreisanstiege deutlich höher, aber die relative Entwicklung moderater. Seit 2016 stiegen im Neubausegment die mittleren Mieten um 0,40 Euro/ m² (bzw. um 3 %). Die Hälfte der Wohnungen im Neubau wird für mehr als 11,- Euro/ m² Wohnfläche nettokalt angeboten. Die untersten 10 % der Wohnungen wurden zu 8,60 Euro/ m² Wohnfläche nettokalt und weniger angeboten und 10 % der Wohnungen ab 14,00 Euro/ m² Wohnfläche nettokalt (vgl. Abbildung 14). Die Phase stetiger Mietpreisteigerung scheint gestoppt. Im aktuellen Jahr (2020) gaben die Medianmieten leicht nach.

Mieten im Neubau:
nur +3 % seit 2016

Abbildung 14: Angebotsmieten für Mietwohnungen im Neubau, 2016 bis 2020



* bis 3. Quartal 2020

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Günstiger sind die Wohnungen im Bestand. Hier wurden in den ersten drei Quartalen im Jahr 2020 die Hälfte der Wohnungen unter 7,- Euro/m² Wohnfläche nettokalt angebo-

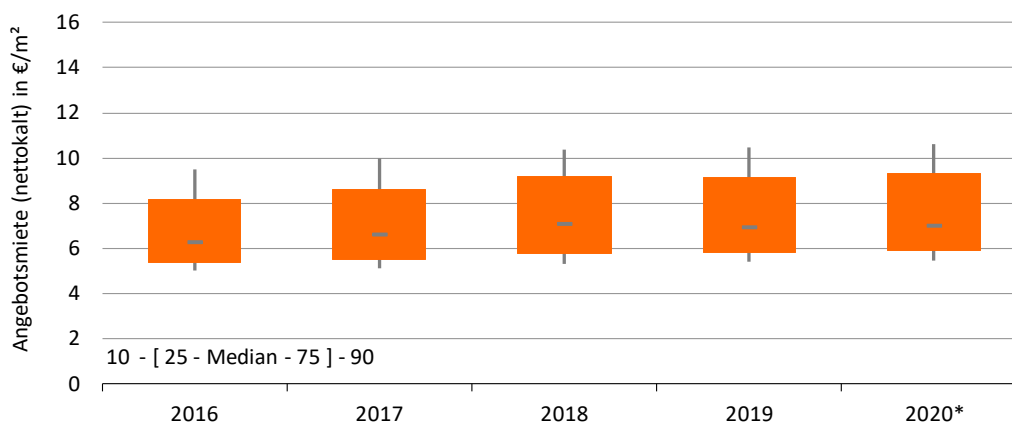
⁸ Hier wie im Folgenden liegen die Preisdaten des Jahres 2020 nur für die ersten drei Quartale vor.

ten, 10 % unter 5,45 Euro/m². Ein Viertel der Wohnungen wird im Bestand zu 9,30 Euro/m² Wohnfläche nettokalt und mehr angeboten sowie 10 % zu 9,30 Euro/m² und mehr. Im Bestand fällt auf, dass sich die Steigerungsraten in Abhängigkeit des Preis-segments nahezu parallel entwickeln. So lag die jährliche Mietpreissteigerung der Medianmieten (seit 2016) mit 2 % im selben Bereich wie 10 % und 25 % der niedrigsten Angebote (vgl. Abbildung 15).

Das deutet darauf hin, dass langsam wieder ein Preis- und ein Qualitätswettbewerb stattfindet. In einem sich anspannenden Wohnungsmarkt steigen zuerst die höherpreisigen Mieten und zeitlich versetzt ziehen die Mieten im unteren Preissegment nach. Im späteren Verlauf nähern sich die Mieten (unteres und oberes Segment) an. Diese Annäherung der niedrigen Mieten an die höheren Mieten ist nicht mehr zu beobachten. Das zeigt auch der Vergleich der Standardabweichung⁹ der Angebote, sie betrug im Jahr 2016 1,78 Euro/m² und im Jahr 2020 2,13 Euro/m². Wenngleich der Mietwohnungsmarkt in Rostock noch angespannt ist, verschärft sich die Situation gegenwärtig nicht mehr.

Bestandsmieten
stagnieren

Abbildung 15: Angebotsmieten für Mietwohnungen im Bestand, 2016 bis 2020



* bis 3. Quartal 2020

Quelle: Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

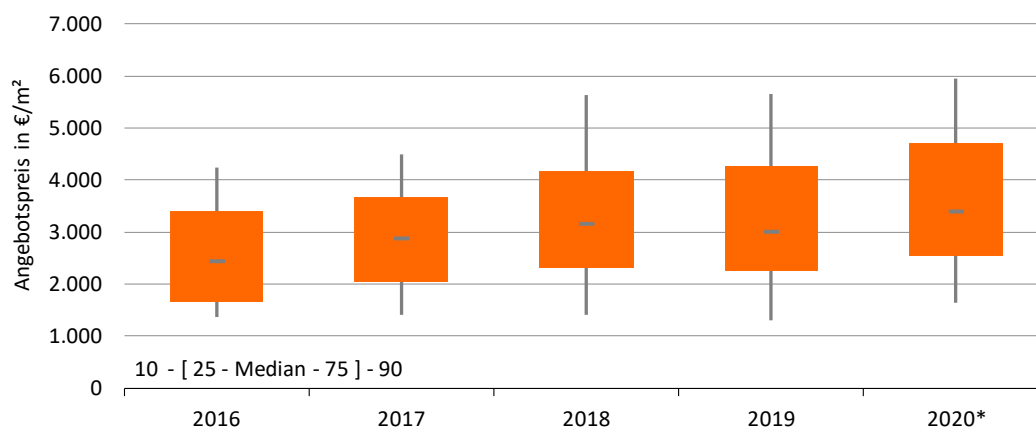
Wie in anderen Städten und in Deutschland insgesamt sind die Angebotspreise im Segment der Eigentumswohnungen (ETW) stärker gestiegen als die Angebotsmieten für Mietwohnungen. Der Medianangebotspreis aller Baujahre ist seit 2016 um rund 39 % gestiegen. Im Jahr 2020 wurde die Hälfte aller Eigentumswohnungen in Rostock für mehr als 3.400 Euro/m² Wohnfläche angeboten (vgl. Abbildung 16). Anders als bei den Mietwohnungen steigen hier die Preise stetig.

Angebotspreise ETW:
+39 % seit 2016

Dabei gibt es erhebliche räumliche Abweichungen. In den ersten drei Quartalen 2020 lag der Median-Angebotspreis zum Beispiel in Hohe Düne (5.100 Euro/m²) und in Warnemünde (5.650 Euro/m²) deutlich über 5.000 Euro/m². Auch in Stadtmitte (3.850 Euro/m²) und in Gielsdorf (3.700 Euro/m²) lag der Median über dem Rostocker Durchschnitt.

⁹ Ein Maß für die Streuung, also die durchschnittliche Entfernung aller Angebotsmieten von der Durchschnittsangebotsmiete.

Abbildung 16: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (alle Baujahre), 2016 bis 2020



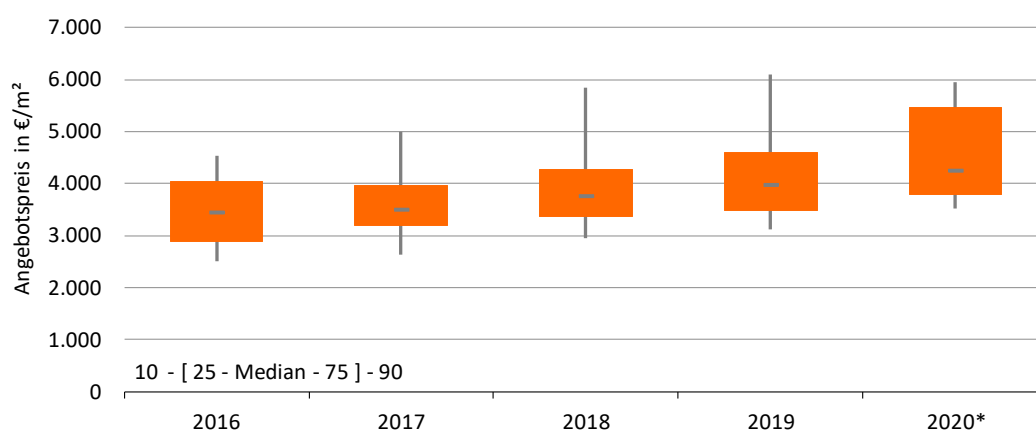
* 1. Halbjahr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Im Wohnungsneubau führt die steigende Nachfrage trotz steigendem Neubau zu Preissteigerungen: Der Medianangebotspreis für neue Eigentumswohnungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist im Zeitraum 2016 bis 2020 um 23 % von rund 3.450 auf rund 4.200 Euro/m² Wohnfläche angestiegen. Die günstigsten 10 % der angebotenen Eigentumswohnungen (Neubau) werden zu 3.550 Euro/m² Wohnfläche beziehungsweise weniger angeboten und die teuersten 10 % ab rund 5.950 Euro/m² Wohnfläche (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau, 2016 bis 2020



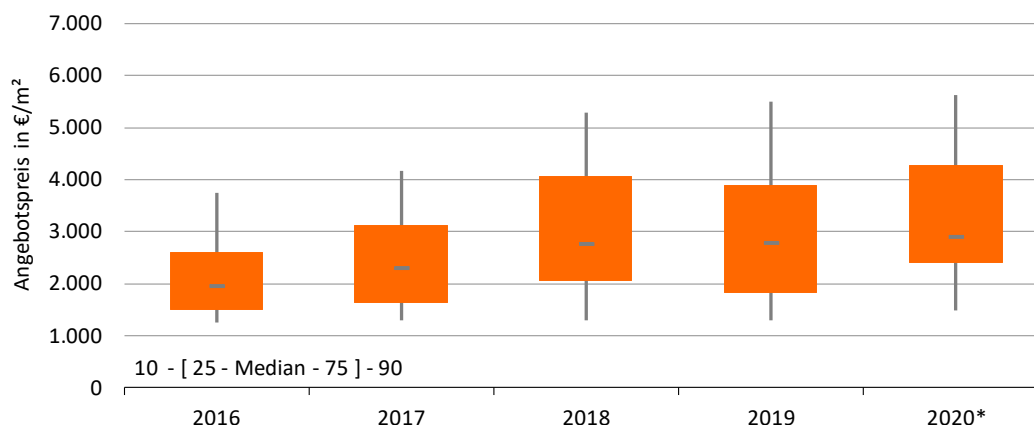
* bis 3. Quartal 2020

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Der Angebotspreis für Bestandswohnungen stieg im gleichen Zeitraum (2016 bis 2020) stärker (relativ) als für Wohnungen im Neubausegment. Über die Hälfte der Eigentumswohnungen im Bestand wurde Mitte 2020 in Rostock zu 2.900 Euro/m² Wohnfläche angeboten. Damit stieg das mittlere Preisniveau seit 2016 um rund 48 %. Die mittleren 80 % der angebotenen Bestandswohnungen wurden zwischen 1.500 und 5.650 Euro/m² Wohnfläche angeboten (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016 bis 2020



* bis 3. Quartal 2020

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

2.2.3 Bezahlbarer Wohnraum

Bezahlbarer Wohnraum ist in Rostock wie in vielen anderen deutschen Städten ein Thema. In angespannten Märkten haben es Haushalte mit geringem Einkommen häufig schwer, angemessene Wohnungen zu preisgünstigen Mieten zu finden.

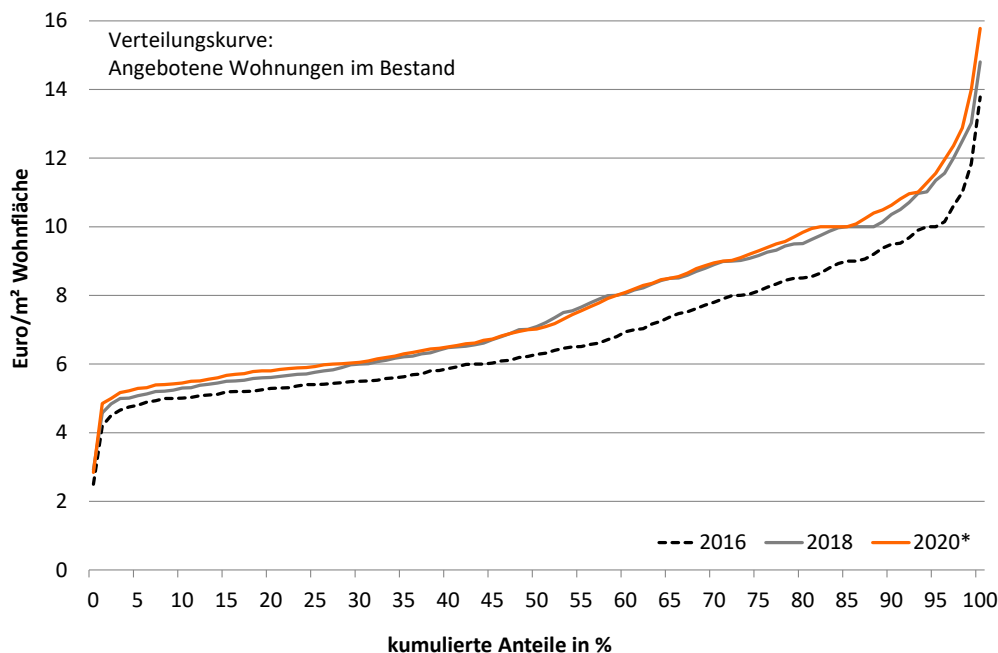
In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist das Preisniveau von 2016 bis 2020 im Median um gut 15 % nettokalt angestiegen. Mit einer Medianmiete in Höhe von 7,- Euro/m² (im Bestand; vgl. Abbildung 19) ist das Mietniveau im Vergleich zu den höchstzulässigen Mieten bei der Erstvermietung von geförderten belegungsgebundenen Wohnungen (6,60 Euro/m² bzw. 7,40 Euro/m²)¹⁰ noch moderat. 53 % aller angebotenen Mietwohnungen (ohne Neubau) wurden im Jahr 2020 unter 7,40 Euro/m² oder weniger (nettokalt) angeboten¹¹ und 42 % der Mietwohnungen unter 6,60 Euro/m². Im zeitlichen Vergleich und bei der Analyse der Verteilungskurve fällt auf, dass sich die Preissteigerungen im Wesentlichen auf den Zeitraum zwischen 2016 und 2018 beschränken (vgl. Abbildung 19). Zwischen 2018 und 2020 sind nur noch vereinzelt Preissteigerungen im Bestand festzustellen.

Seit 2018 nur noch moderate Mietsteigerungen im Bestand

¹⁰ In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock darf bei der Erstvermietung der geförderten belegungsgebundenen Wohnungen keine höhere Nettokaltmiete vereinbart werden als 6,60 Euro/m² je Wohnfläche im 1. Förderweg und 7,40 Euro/m² im zweiten Förderweg.

¹¹ Der genaue Wert liegt bei 7,33 Euro/m².

Abbildung 19: Verteilungskurven der Angebote nach Miethöhe in Rostock in den Jahren 2016, 2018 und 2020



Anmerkung: Für 2020 lagen zum Berichtsstand Daten bis zum 3. Quartal 2020 vor.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Die Herausforderung bei der Analyse des Segments „bezahlbarer Wohnraum“ ist, dass es sich dabei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Die Bezahlbarkeit einer Wohnung hängt einerseits vom Einkommen und andererseits von der Höhe der Wohnkosten ab. Ob Wohnraum bezahlbar ist, ist eine Funktion von Nachfrage **und** Angebot. So kann Wohnraum selbst in Kommunen mit einem sehr hohen Anteil an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen für alle Haushalte bezahlbar sein, wenn gleichzeitig hinreichend Wohnungen verfügbar sind und das Preisniveau niedrig ist. Diese Situation trifft sogar – trotz der aktuellen Diskussion über die zunehmende Unbezahlbarkeit des Wohnens – für sehr viele strukturschwächere Regionen in Deutschland zu. Die Bezahlbarkeit unterscheidet sich zwischen den Regionen.

Bezahlbarer Wohnraum ist unbestimmter Rechtsbegriff

Gleichwohl kommt die Definition von Bezahlbarkeit nicht ohne normative Grundprämissen aus. Zum Teil werden dafür Mietbelastungsquoten herangezogen (z. B. 30 %). Das hat den Nachteil, dass der Wohnraum bei einkommensstärkeren Haushalten mit der Belastungsquote von über 30 % als nicht bezahlbar gilt.

Definition erfordert normative Grundprämissen

Eine andere Möglichkeit ist, im Rahmen einer Residualwertbetrachtung an drei verschiedenen Haushaltstypen zu zeigen, wie viel Geld einem bestimmten Haushaltstyp in Abhängigkeit des Einkommensniveaus¹² nach Abzug aller Kosten für den Lebensunterhalt für die Anmietung einer Wohnung übrig bleibt. Bei den einkommensschwachen

Abgrenzung des bezahlbaren Segments über Residualwertrechnung

¹² Zur Abgrenzung der verwendeten Einkommensklassen „einkommensschwach“, „mittleres Einkommen“, „einkommensstark“ vgl. Abschnitt 3.1

Haushalten wird unterstellt, dass die Haushaltstypen weniger als 70 % des Medianeinkommens (differenziert nach Haushaltstyp) zur Verfügung haben. Die Kosten zur Sicherung des Lebensunterhalts aus den aktuellen Regelsätzen der Grundsicherung werden dabei als Referenzgröße herangezogen und es wird unterstellt, dass der einkommensschwache Haushalt den 1-fachen Regelsatz zur Sicherung seines Lebensunterhalts benötigt. Bei Haushalten mit mittlerem Einkommen wird unterstellt, dass sie zur Sicherung der Lebenshaltungskosten das 1,5-Fache der Regelsätze benötigen und über das Medianeinkommen (differenziert nach Haushaltstyp) verfügen. Einkommensstarke Haushalte verfügen über mindestens das 1,5-Fache des Medianeinkommens (differenziert nach Haushaltstyp) und benötigen das 2-Fache des Regelsatzes zur Deckung der Lebenshaltungskosten.

Aus den Differenzen und im Vergleich mit den Bestandsmieten beziehungsweise den Angebotsmieten in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird deutlich, wie viel Wohnfläche verschiedene Haushalte konsumieren könnten. Reicht das Einkommensniveau aus, um entsprechend großen Wohnraum (z. B. nach den Wohnflächengrenzen der Richtlinien im sozialen Wohnungsbau) anzumieten, gilt Wohnraum als bezahlbar. Diese Modellrechnung wird (beispielhaft) an drei verschiedenen Haushaltstypen durchgeführt:

- alleinerziehende Elternteile (kurz: Alleinerziehende)
- Paare mit Kindern
- verrentete Ein-Personen-Haushalte

. In Tabelle 1 sind ausgewählte Konstellationen (in Abhängigkeit des Alters und der Anzahl der Kinder im Haushalt) für die aktuelle mittlere Angebotsmiete (7,- Euro/m²) plus 3,- Euro/m² für die Neben- und Heizkosten dargestellt. Die aktuelle Angebotsmiete liegt damit zwischen den Grenzen der aktuellen Förderrichtlinie (1. Förderweg: 6,60 Euro/m² bis 2. Förderweg: 7,40 Euro/m²). Die dargestellten Einkommen wurde aus den Angaben der Bürgerbefragung¹³ abgeleitet (Median der Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltstyp) und mit Faktor 0,7 (einkommensschwach), 1,0 (mittleres Einkommen) oder 1,5 (einkommensstark) multipliziert.

¹³ Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Kommunale Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2019

Tabelle 1: Bezahlbarer Wohnraum für ausgewählte Wohnungsnachfrager

	Flächengrenze ¹	Einkommen (unterstellt) ²	Lebensunterhalt (unterstellt) ³	restl. Einkommen u.a. für Miete	Bezahlbarer Wohnraum ⁴ Bestandsmiete	Neuvertragsmiete
Alleinerziehendes Elternteil⁵						
einkommensschwach		1.295 €	760 €	535 €	59 m²	53 m²
mittleres Einkommen	60 m²	1.850 €	1.140 €	710 €	78 m²	71 m²
einkommensstark		2.775 €	1.520 €	1.255 €	131 m²	125 m²
Paar mit zwei Kindern⁶						
einkommensschwach		2.800 €	1.457 €	1.343 €	146 m²	134 m²
mittleres Einkommen	90 m²	4.000 €	2.186 €	1.815 €	198 m²	181 m²
einkommensstark		6.000 €	2.914 €	3.086 €	336 m²	308 m²
1-verrenteter Singlehaushalt						
einkommensschwach		980 €	432 €	548 €	57 m²	55 m²
mittleres Einkommen	45 m²	1.400 €	648 €	752 €	79 m²	75 m²
einkommensstark		2.100 €	864 €	1.236 €	129 m²	123 m²

¹ Flächengrenzen lt. Richtlinie (WoBauSozRL), ^{2,3} angepasster Regelsatz (Stand Januar 2020) zur Bestimmung der Einkommenskategorien und des Lebensunterhalts für den jeweiligen Haushalt, ⁴ Bestandsmiete: berechnet nach den Grenzen des Mietspiegels 2019 (abhängig von der Wohnungsgröße zwischen 5,81 Euro/m² und 6,56 Euro/m² plus 3,- Euro/m² Nebenkosten); Neuvertragsmiete: Medianangebotsmiete ohne Neubau (1. bis 3. Quartal 2020) in Höhe von 7,02 Euro/m² zzgl. 3,- Euro/m² Heizkosten bzw. Nebenkosten, ⁵ Ein Kind im Alter zwischen 14 bis 18 Jahre, ⁶ Ein Kind im Alter zwischen 6 und 14 Jahren und ein Kind zwischen 14 und 18 Jahren.

Quelle: Richtlinie Wohnungsbau Sozial - Technische Förderbestimmungen MV, Regelsätze gültig ab Januar 2018, Kommunale Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2019 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Mietspiegel 2019, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Berechnungen **empirica**

Bezahlbarer Wohnraum für den Haushaltstyp: „Alleinerziehendes Elternteil“

Bei alleinerziehenden Elternteilen zeichnet sich ein ungünstiges Bild ab. Zwar ist für alleinerziehende Elternteile mit einem Kind und mit mittlerem oder hohem Einkommen die Finanzierbarkeit einer adäquaten Wohnungsgröße möglich. Das trifft bei den einkommensschwachen alleinerziehenden Elternteilen mit einem Kind nur zu, wenn das Kind nicht älter als sechs Jahre ist. Ist das Kind älter, ist die Finanzierbarkeit einer adäquaten Wohnung eingeschränkt.

Die aus den Regelsätzen abgeleiteten Kosten für die Lebenshaltung belaufen sich bei einkommensschwachen Alleinerziehenden mit einem Kind (älter als 14 Jahre) auf 760 Euro im Monat. 70 % des Medianeinkommens von Alleinerziehende entsprechen 1.295 Euro. Dementsprechend verbleiben 535 Euro für die Miete. Bei einem bestehenden Vertrag bei einer Bestandsmiete von 6,05 Euro/m² (mittlere Miete aus Mietspiegel für 45 bis 60 m² große Wohnungen berechnet) und 3,- Euro/m² für die Neben- und Heizkosten sind 59 m² bezahlbar. Im Falle eines Umzugs bei einem Neuvertrag sind nur noch 53 m² bezahlbar. Das sind weniger als in der Flächengrenze der Förderrichtlinien (60 m²). Um über angemessen Wohnraum verfügen zu können darf die Miete maximal 5,91 Euro/m² betragen. Das trifft in Rostock auf knapp ein Viertel der angebotenen Wohnungen zu (Innerhalb der drei Quartale im Jahr 2020 wurden 24 % der Wohnungen in der Hanse- und Universitätsstadt zu 5,90 Euro/m² oder weniger angeboten).

Adäquate Wohnungen für einkommensschwache Alleinerziehende kaum finanzierbar

Bei Alleinerziehenden mit zwei Kindern ist weder für die einkommensschwachen noch für die Elternteile mit mittleren Einkommen eine adäquate Wohnung zum Medianpreis finanzierbar. Mit zunehmendem Alter der Kinder wird es zudem auch für die einkommensstarken Elternteile finanziell enger. Bei Alleinerziehenden mit drei oder mehr Kindern kann sich – unabhängig vom Einkommen – in der Regel kein Elternteil mehr mit adäquater Wohnfläche zum Medianpreis versorgen. Das trifft auch auf Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu. Bei Mieten in Höhe von 6,60 Euro/m² können sich Alleinerziehende mit drei und mehr Kindern in der Regel keinen angemessenen Wohnraum (90 bis 110 m²) finanzieren. Rund 7 % der Alleinerziehenden in Rostock haben drei oder mehr Kinder (0,4 % aller Haushalte). Einkommensschwache Alleinerziehende mit drei oder mehr Kindern haben nach Abzug der Lebenshaltungskosten vom Nettoeinkommen rechnerisch ein negatives Einkommen und können sich daher keine Wohnung ohne Unterstützung finanzieren.

Wohnungen in adäquater Größe für alleinerziehende Elternteile mit zwei und mehr Kindern kaum bezahlbar

Die Mehrzahl der Alleinerziehenden hat ein Kind (70 %) oder zwei Kinder (24 %). Je nach Haushaltsgröße gilt eine Wohnfläche von 60 m² bis 75 m² als angemessen. Die Finanzierung des angemessenen Wohnraums stellt in der Regel weder für Alleinerziehende mit einem Kind und mittlerem Einkommen noch bei einkommensstarken Alleinerziehenden eine Herausforderung dar. Lediglich die einkommensschwachen Alleinerziehende stoßen an Grenzen. So verfügen zum Beispiel einkommensschwache Alleinerziehende je nach Alter des Kindes über ein Resteinkommen zwischen 535 Euro (Kind älter als 14 Jahre) und 613 Euro (Kind unter 6 Jahren). Bei einem Kind unter 6 Jahren ist die Finanzierung einer 68 m² großen Wohnung bei Mietspiegelmiete möglich (angemessener Bedarf 60 m²). Werden die Kinder älter, steigt der Lebenshaltungsbedarf und dem Haushalt verbleiben nur noch 535 Euro für die Finanzierung der Wohnung. Bei einer Mietspiegelmiete (6,05 Euro/m²) können damit nur noch 59 m² finanziert werden. Für die angemessene Versorgung dieses Haushaltstyps mit angemessener Wohnfläche dürfe die Wohnungsmiete maximal 5,92 Euro/m² (Netto) betragen. Knapp ein Viertel der im Jahresverlauf (1. bis 3. Quartals 2020) angebotenen Wohnungen liegen unter dieser Schwelle.

Bei Alleinerziehenden mit zwei Kindern ist die Situation bei den einkommensschwachen Alleinerziehenden und auch bei den Alleinerziehenden mit mittleren Einkommen (Wohnflächenbedarf: 75 m²) angespannt. Sie können sich weder am Markt (7,- Euro/m²) noch im geförderten Wohnungsbau (6,60 Euro/m²) mit adäquatem Wohnraum versorgen. Am schwierigsten ist die Situation bei den einkommensschwachen Alleinerziehenden mit zwei Kindern zwischen 14 und 18 Jahren. Ihnen stehen im Mittel nach Abzug der Lebenshaltungskosten lediglich 207 Euro zur Verfügung. Damit sind rechnerisch noch nicht einmal die Nebenkosten (3,- Euro/m²) einer 75 m² großen Wohnung bezahlbar.

Bezahlbarer Wohnraum für den Haushaltstyp: „Paare mit zwei Kindern“

Bei Paaren mit zwei Kindern ist die Situation in Bezug auf die Angemessenheit in der Regel entspannt. Ein einkommensschwacher Paarhaushalt mit einem Kind bis neun Jahre und einem Kind bis 18 Jahre benötigt zur Sicherung der Lebenshaltungskosten jeden Monat rund 1.457 Euro, während diesem Haushalt bei rund 70 % des Medianeinkommens 2.800 Euro zur Verfügung stehen. Damit verbleiben 1.343 Euro für die Finanzierung einer Wohnung. Bei einer Neuanmietung (rund 10,- Euro/m², inkl. Nebenkosten) sind das maximal 134 m²-Wohnfläche. Das sind rund 44 m² mehr als die Förderrichtlinie (Fördergrenze 90 m²) vorsieht. Haushalte mit mittleren Einkommen können sich rund 181 m² Wohnflächen finanzieren und einkommensstarke Haushalte sogar 308 m² (vgl. Tabelle 1).

Angemessener Wohnraum für Paare mit zwei Kindern in der Regel finanzierbar.

Sofern das Einkommen allerdings unter 60 % des Medianeinkommens sinkt, verbleiben den Paarhaushalten mit zwei Kindern maximal 2.360 Euro (59% des Nettomedianeinkommens). Werden die Lebenshaltungskosten für zwei Erwachsene und zwei Kinder (im Alter von 14 bis 18 Jahren) berücksichtigt verbleiben 903 Euro im Monat für die Finanzierung der Wohnung. Damit ist im bestehenden Vertrag eine angemessene Wohnfläche finanzierbar (903 Euro dividiert durch 6,18 Euro/m² = 98 m²)¹⁴. Bei einer Neuanmietung kann der Flächenbedarf noch bei 50 % der angebotenen Wohnungen gedeckt werden (Medianmiete 7,02 Euro/m² plus 3,- NK).

Für Familienhaushalte mit drei Kindern ist es ebenso möglich sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Ein einkommensschwacher Haushalt mit drei Kindern bis sechs Jahre verbleibt unter Berücksichtigung des Einkommens und der Lebenshaltungskosten noch 1.229 Euro zur Wohnungsfinanzierung, also knapp 134 m² (Mietspiegelmiete 6,18 Euro/m² plus 3,- Euro/m³ NK) beziehungsweise bei einer Neuanmietung knapp 123 m² (Medianangebotsmiete 7,02 Euro/m² plus 3 Euro/m² NK). Der angemessene Flächenbedarf beträgt bei dieser Haushaltsgröße 105 m².

Bei Haushalten mit vier Kindern können sich neben den einkommensschwachen Haushalten auch Haushalte mit mittlerem Einkommen nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen. So verfügen Haushalte mit vier Kindern und einem mittleren Einkommen über ein Resteinkommen (nach Abzug der Lebenshaltungskosten) in Höhe von 801 Euro. Damit können sie bei einem Mietspiegel (6,18 Euro/m² plus 3 Euro/m² NK) lediglich 87 m² finanzieren, angemessen wären 120 m². Es liegt auf der Hand, dass sich die Situation bei einkommensschwachen Haushalten noch ungünstiger darstellt.

Bezahlbarer Wohnraum für den Haushaltstyp: „verrentete 1-Personen-Haushalte“

- Ein verrenteter 1-Personen-Haushalt mit **mittlerem Einkommen** (1.400 Euro/ Monat) benötigt jeden Monat das 1,5-Fache des Regelsatzes, also 648 Euro für seinen Lebensunterhalt. Aus der Differenz der beiden Größen ergibt sich ein Resteinkommen von 752 Euro, das theoretisch für die Wohnung zur Verfügung steht. Bei einem bestehenden Mietvertrag, einer Miete von 6,56 Euro/m² Wohnfläche (mittlere Bestandsmieten für Wohnungen lt. Mietspiegel) und 3,- Euro/m² für Heizung und Nebenkosten ist für ältere 1-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen eine 79 m² große Wohnung bezahlbar, also 34 m² mehr als er nach der aktuellen Förderrichtlinie¹⁵ benötigt. In der Neuvermietung sind die Mieten etwas höher. Rund 50 % der Wohnungen werden hier derzeit zu 7 Euro/m² Wohnfläche angeboten. Damit ist für Singlerentner:innen mit mittlerem Einkommen (unter Berücksichtigung von 3,- Euro/m² für Heiz- und Nebenkosten) ebenfalls eine Wohnung mit adäquater Wohnfläche (75 m²; vgl. Tabelle 1) finanzierbar.

¹⁴ Mietspiegelmiete für Wohnungen ab einer Größe von 75 m²

¹⁵ Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V), zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 26. August 2020 – VIII 400-514-00000-2020/020-003 – (AmtsBl. M-V S. 435) geändert.

- Bei **einkommensstarken** Singles wird angenommen, dass sie über das 1,5-Fache des Medianeinkommens (2.100 Euro) verfügen und das 2-Fache des Regelsatzes (864 Euro) zur Sicherung ihres Lebensunterhaltes benötigen. Damit verbleiben mehr als 1.200 Euro für die Wohnung, womit sie sich eine Wohnung in angemessener Wohnungsgröße finanzieren können.
- Bei den **einkommensschwächeren** Singlehaushalten wird unterstellt, dass ihnen lediglich 70 % des Medianeinkommens (980 Euro) zur Verfügung stehen und ihnen zur Sicherung des Lebensunterhaltes der Regelsatz (432 Euro) ausreichen. Damit können sich verrentete Singlehaushalte mit geringem Einkommen eine Wohnung in Höhe bis zu 548 Euro leisten, also bei einem bestehenden Mietvertrag eine Wohnfläche von bis zu 57 m² und bei einer Neuanmietung zur Medianmiete von rund 55 m². Beide Werte liegen oberhalb der Grenze für angemessenen Wohnraum von 45 m². Sinkt das Einkommen unter 60 % des Medianeinkommens ist für verrentete Singlehaushalte eine Wohnung mit angemessenem Wohnraum zunehmend schwerer zu finanzieren. In diesem Fall verbleiben den Haushalten maximal 408 Euro für die Finanzierung der Wohnung.¹⁶ Demnach sind bei einem bestehenden Mietvertrag (Miete nach Mietspiegel: 6,56 Euro/m²) lediglich 43 m² finanzierbar. Weder ein Wohnungswechsel (Neuanmietung/ Medianmiete 7,- Euro/m²) noch der Bezug einer geförderten Wohnung (1. Förderweg 6,60 Euro/m²) kann die Versorgung der angemessenen Wohnfläche sicherstellen.
10 % der Wohnungen werden in Rostock zu 5,45 Euro/m² oder weniger angeboten, damit ist für verrentete 1-Personen-Haushalte eine angemessene Wohnfläche finanzierbar, wenn das Einkommen lediglich 60 % des Nettomedianeinkommens entspricht.

Bezahlbarkeit von Wohnungen für Singles in der Regel gewährleistet

¹⁶ 59% der Nettomedianeinkommens verrenteter Singlehaushalte.

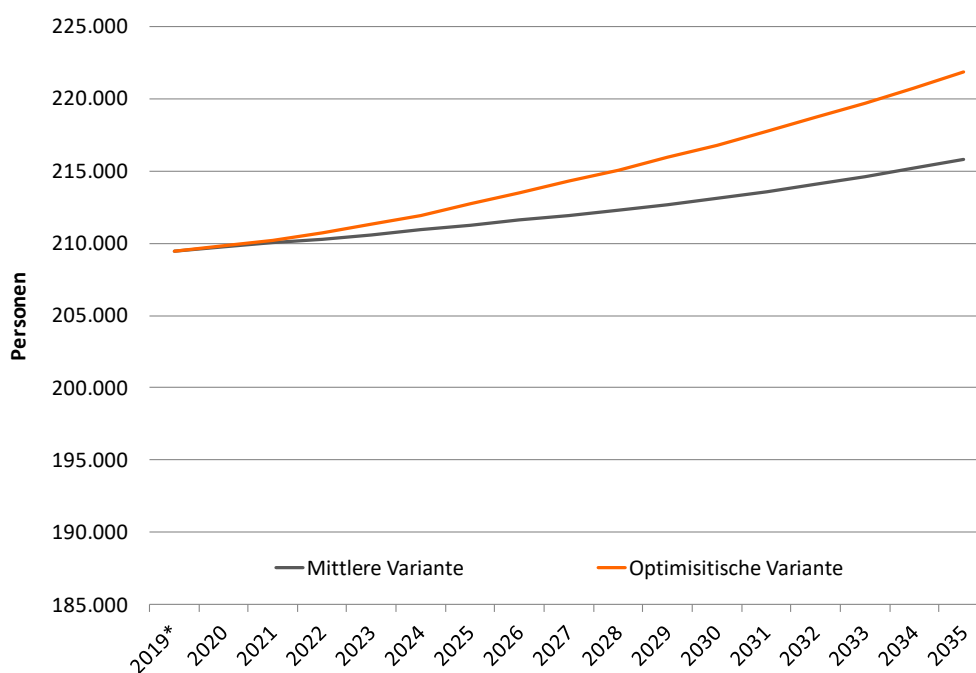
2.3 Prognose der Wohnungsnachfrage auf dem gesamten Rostocker Wohnungsmarkt

2.3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Für den Wohnungsbedarf ist entscheidend, wie sich die Nachfrage zukünftig entwickelt. Die hier dargestellten Prognosen basieren auf der aktuellen Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit dem Basisjahr 2019, wobei die mittlere Variante und die optimistische Variante berücksichtigt werden. Derzeit gilt die mittlere Variante als verbindliche Planungsgrundlage für alle Organisationseinheiten der Stadtverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Nach der stadt eigenen Bevölkerungsprognose wächst die Bevölkerungszahl in Rostock bis 2035 in der mittleren Variante auf gut 215.800 Personen an, in der optimistischen Variante auf knapp 221.850 Personen (vgl. Abbildung 20).

Rostock wächst

Abbildung 20: Bevölkerungsprognosen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2019 bis 2035



* Basisjahr

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock

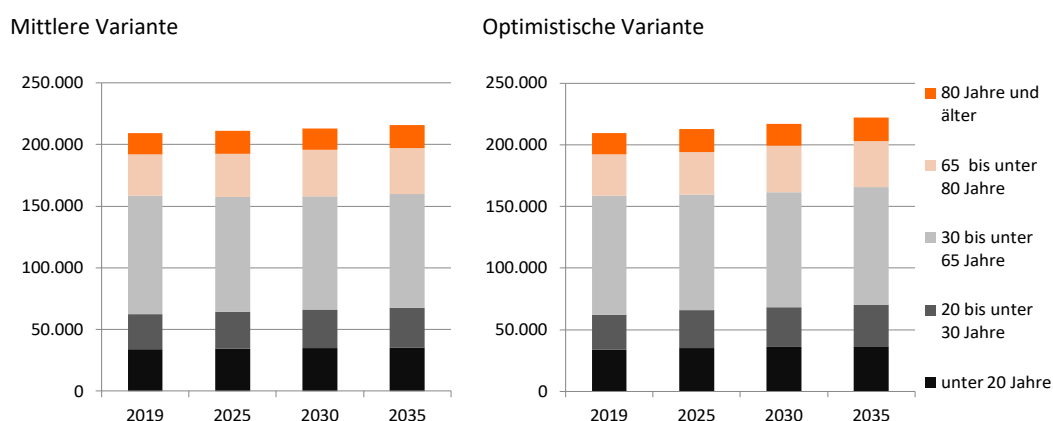
empirica

Absolut und relativ ist der Zuwachs bei den 20 bis unter 30-Jährigen in beiden Varianten mit rund 3.400 Personen (12 %, MV) beziehungsweise 5.050 Personen (18 %, OV) am höchsten (vgl. Abbildung 21). Ebenfalls ist ein hoher Zuwachs bei Personen im Alter zwischen 65- bis unter 80 Jahren zu verzeichnen. In dieser Altersgruppe wächst die Zahl der Personen bis 2035 um rund 3.200 beziehungsweise um knapp 3.600 Personen an. Neben dem geschilderten Personenkreis wächst bis 2035 in Rostock die Zahl der hochaltrigen Personen (80 Jahre und älter) um 1.470 Personen in der mittleren Variante und 1.600 Personen in der optimistischen Variante. Erhebliche Unterschiede zwischen den Varianten sind – aufgrund der Wanderungsannahmen der Prognose – bei den unter 20-

Jährigen zu beobachten: In der mittleren Variante wächst die Personenzahl der unter 20-Jährigen um 1.770 (5 %) und in der optimistischen Variante sogar um rund 2.940 (9 %).

Die Zahl der 30- bis unter 65-Jährigen sinkt in beiden Varianten (MV: -3.570 bzw. OV: -800). Der Rückgang ist Folge des Aufrückens der geburtenschwachen Nachwendejahrgänge in diese Altersgruppe bei gleichzeitig anfangs noch starken Geburtsjahrgängen, die in die nachfolgende Altersklasse der 65-Jährigen und Älteren rücken. Gleichzeitig enthält die Bevölkerungsprognose implizite Annahmen über eine weitergehende Suburbanisierung der Rostocker Bevölkerung, die sich in erster Linie auf diese Altersgruppe beschränkt.

Abbildung 21: Prognosen der Einwohner:innen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach Altersklassen, 2019 bis 2035



Anmerkung: Basisjahr 2019

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Auf Basis der Bevölkerungsprognose der Stadt hat empirica die Zahl der Haushalte und die Wohnungsnachfrage prognostiziert. Die Methodik der empirica-Prognosen wird im Anhang (ab Seite 86) erläutert. Zudem findet sich im Anhang in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** eine „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen.

Grundsätzlich basiert dabei das Verfahren zur Prognose auf dem Haushaltsvorstandsquotenverfahren. Dabei werden in Abhängigkeit von der jeweiligen Variante der Bevölkerungsprognose unterschiedliche Annahmen getroffen. In der mittleren Variante bleiben Haushaltsbezugspersonenquoten nahezu konstant und in der optimistischen Variante wird der Trend der Haushaltsbezugspersonenquoten im Vergleich zur Vergangenheit abgeschwächt fortgeschrieben. Das führt dazu, dass in der optimistischen Variante die Zahl der Haushalte im Vergleich zu Bevölkerungsentwicklung stärker steigt als in der mittleren Variante. In diesem Zusammenhang machen beide Varianten einen Korridor möglicher Entwicklungen auf, der sich sowohl in der künftigen Bevölkerungsdynamik als auch im künftigen Hausbildungsverhalten (Haushaltsbezugspersonenquoten) unterscheidet.

Unterschiedliche Annahmen führen zu unterem und oberem Verlauf eines Entwicklungskorridors

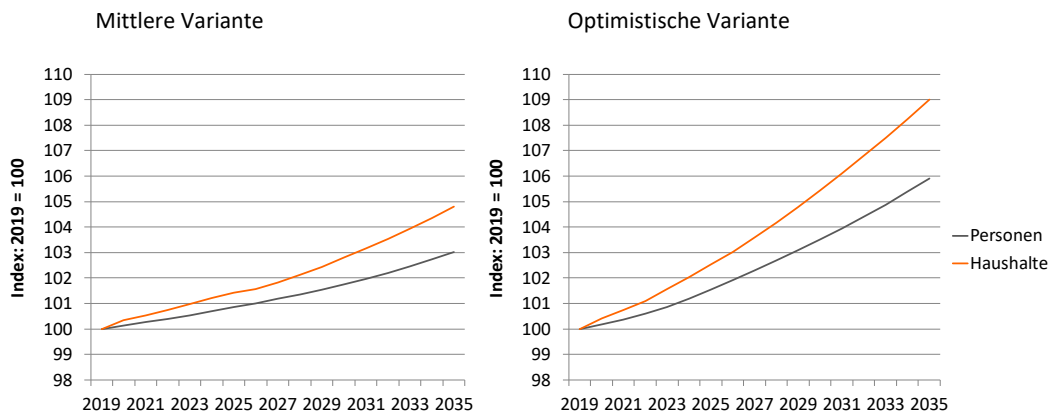
Nach der Bevölkerungsprognose wächst im Zeitraum 2020 bis 2035 die Bevölkerung je nach Variante in Rostock zwischen 3 % und 5,9 % und damit um rund 6.300 bis knapp 12.400 Personen. Im gleichen Zeitraum steigt die Zahl der privaten Haushalte je nach Variante um knapp 5 % beziehungsweise 9 % (vgl. Abbildung 22). Der überdurchschnittliche Anstieg der privaten Haushalte ist Folge eines demografischen Effektes und eines Verhaltenseffektes. So verändert sich die Altersstruktur dahingehend, dass die Bevölkerung, die vor allem in kleinen Haushalten lebt, die 20- bis unter 30-Jährigen sowie die 65-Jährigen und Älteren, relativ zunimmt, während der Anteil der Bevölkerung in relativ großen Haushalten (30- bis unter 65-Jährige) abnimmt. Der Einfluss des Verhaltenseffektes drückt sich in einem weiteren Anstieg der Haushaltsbezugspersonen in fast allen Altersklassen aus (vgl. obige Aussagen zu den Annahmen). Das bedeutet, dass immer mehr Menschen einem eigenen Haushalt vorstehen und nicht mehr zusammen mit einer anderen Bezugsperson in einem Haushalt wohnen. Dieser Effekt war in der Vergangenheit zu beobachten und wird im Trend je nach Variante abgeschwächt fortgeschrieben. Dabei wird dieser Trend in der mittleren Variante etwas stärker abgeschwächt als in der optimistischen Variante. Im Ergebnis sinkt die mittlere Haushaltsgröße von heute rund 1,72 Personen/ HH auf 1,69 Personen/ HH (MV) bis 1,67 Personen/ HH (OV) im Jahr 2035¹⁷, so dass 2035 gut 5.850 (MV) bis rund 10.950 (OV) Haushalte mehr als heute in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock leben.

2019 bis 2035 wächst Zahl der Haushalte je nach Variante um 5.850 bis 10.950 Haushalte

In den letzten fünf Jahren hat sich in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die durchschnittliche Haushaltsgröße nur geringfügig verringert. Das könnte auch Folge des späteren Auszugs aus dem Elternhaushalt als Ergebnis einer zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes sein. Sobald sich der Wohnungsmarkt entspannt, könnte sich dieser Effekt wieder umdrehen. Die Jungen ziehen (früher) aus dem Familienhaushalt (Mehrpersonenhaushalt) aus und gründen ihren eigenen Haushalt (1-Personen-Haushalte). Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, da die Familienhaushalte kleiner werden und zugleich die Zahl der 1-Personen-Haushalte steigt.

¹⁷ Der Rückgang der mittleren Haushaltsgröße ist ein bundesweiter Trend und eine Folge des demografischen Wandels. Unter anderem durch die Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung werden die Haushalte im Schnitt älter und damit auch kleiner. Dieser Trend setzt sich fort, aber in jüngster Zeit wurde beobachtet, dass sich dieser Trend etwas abgeschwächt hat.

Abbildung 22: Prognosen der Zahl der Einwohner:innen und der Zahl privaten Haushalte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2019 bis 2035



Anmerkung: Basisjahr 2019

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, eigene Berechnungen **empirica**

2.3.2 Wohnungsnachfrage und Wohnungsneubaubedarf

Klassische Wohnungsbedarfsprognosen berücksichtigen vier Komponenten:

Komponenten des Wohnungsbedarfs

- Die quantitative, demografisch bedingte Zusatznachfrage ist das Ergebnis der Veränderung wohnungsnachfragender Haushalte im Prognosezeitraum.
- In klassischen Wohnungsmarktmodellen wird darüber hinaus ein Ersatzbedarf berücksichtigt, der vor allem Folge eines baulichen und technischen Verschleißes ist oder weil die Fläche einer anderen präferierten Nutzung entgegensteht. Der erforderliche jährliche Ersatzbedarf wird in der Regel zwischen 0,1 und 0,3 % des Bestandes angesetzt.
- Ein Ersatzbedarf durch Abriss und Neubau ergibt sich vor allem bei Wohnungsbeständen, die nicht den aktuellen Anforderungen entsprechend weiterentwickelt beziehungsweise modernisiert wurden. Ein Ersatzbedarf für attraktive Wohnungsbestände besteht in der Regel eher nicht.
- Ein Nachholbedarf besteht in regionalen Wohnungsmärkten, bei denen der Wohnungsbestand nicht für alle wohnungsnachfragenden Haushalte ausreicht. So leben beispielsweise potenzielle Wohnungsnachfragende längere Zeit „unfreiwillig“ in einer Wohnung zusammen. Das kann der verschobene Auszug aus dem Elternhaus sein oder der verzögerte Auszug nach einer Trennung (Partner:innenschaft). Dieser Nachholbedarf kann sich sukzessive über Jahre aufbauen. Daher reicht der reine Neubau von Wohnungen nicht aus, um den Rückstau aufzulösen. Parallel dazu muss das Preisniveau sinken, denn zum aktuellen Preisniveau hat sich der Nachholbedarf entwickelt und kann sich folglich nicht gleichzeitig abbauen.
- Schließlich bedarf es noch einer Fluktuationsreserve, um genügend Wohnraum einerseits zur Gewährleistung der Mobilität (Umzüge und Zuzüge) und ander-

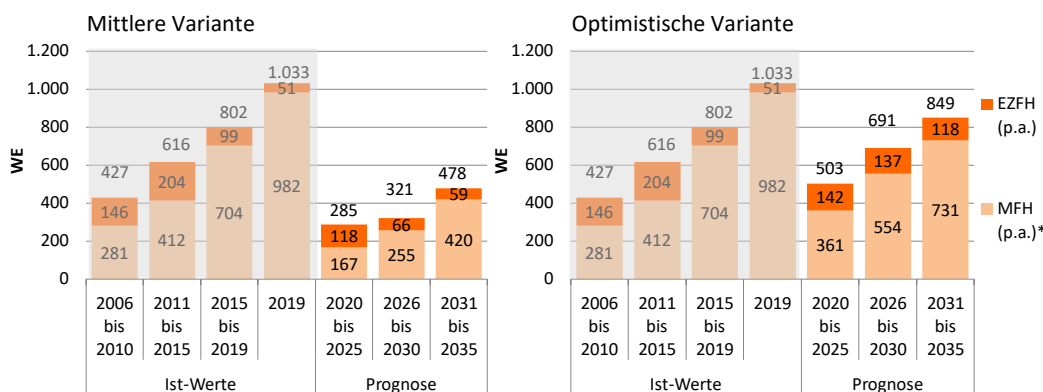
seits für notwendige Sanierungen und Modernisierungen vorzuhalten. Die Quote liegt bei 3 bis 4 %.

Quantitative, demografisch bedingte Zusatznachfrage

Aufgrund der steigenden Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte (quantitative demografische Zusatznachfrage) ist in der mittleren Variante bis 2035 der Neubau von gut 5.700 neue Wohnungen (wohnungsnachfragende Haushalte: kurz Wohnungsnachfragende) erforderlich. In der optimistischen Variante sind es etwa 10.700 neue Wohnungen. In der mittleren Variante steigt die Zahl der Wohnungsnachfragenden (von etwa 119.800) auf gut 125.500 und in der optimistischen Variante auf rund 130.500.

Demografisch bedingte Zusatznachfrage zwischen knapp 360 bis 670 WE p.a. bis 2035

Abbildung 23: Prognose der jährlichen quantitativen, demografischen Zusatznachfrage, 2006 bis 2035



* = Ist-Werte inklusive Veränderungen in Bestand, in Nichtwohngebäuden

Quelle: Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsprognose Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Nach Segmenten unterteilt ergibt sich folgendes Bild (vgl. Abbildung 23):

- Deutlich mehr als drei Viertel der zusätzlichen quantitativen demografischen Wohnungsnachfrage bis 2035 entfällt auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau (mittlere Variante: 77 % bzw. optimistische Variante: 80 %). Das entspricht jährlich je nach Variante zwischen rund 275 (MV) bis knapp 540 (OV) Wohnungen, Tendenz steigend im Zeitverlauf.
- Auf Ein-/ Zweifamilienhäuser und Einfamilienhaus-ähnliche Wohnformen entfallen die verbleibenden 20 % (OV) bis 23 (MV) %.¹⁸ Das entspricht jährlich knapp 85 (MV) beziehungsweise 135 (OV) Wohneinheiten. Bis 2035 beläuft sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Rostock auf rund 1.330 bis knapp 2.130 Wohnungen. Im Vergleich zum Bestand mit einem Anteil von 11 %

Weiterhin hohe Bedeutung des Geschosswohnungsbaus

¹⁸ Diese Relationen ergeben sich aus der vorausgerechneten Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und ihrer Struktur (u. a. Alter und Größe): Größere Haushalte (in der Regel Familien) fragen tendenziell häufiger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach, während ältere und kleinere Haushalte eher Wohnungen im Geschosswohnungsbau suchen.

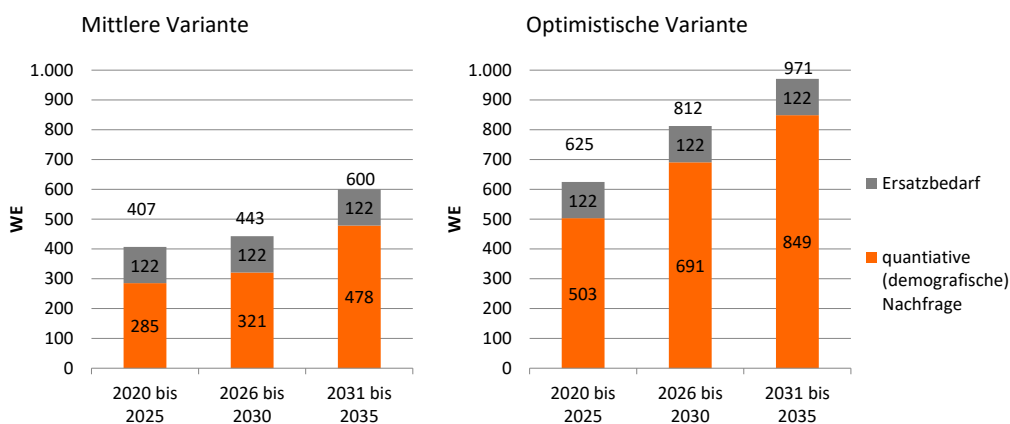
in Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Anteil von 20 % bis 23 % überdurchschnittlich hoch.

Hauptzielgruppe für Einfamilienhäuser sind Familien. Bei der Nachfrage nach Ein- oder Zweifamilienhäusern ist zu beachten, dass empirica unter Ein- und Zweifamilienhäusern auch Einfamilienhaus-ähnliche Wohnungen im Mehrfamilienhaus versteht. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude gemeint, die private Rückzugsflächen und (ebenerdigen) Zugang (Pkw-Anfahrt) zu begrünten Außenflächen bieten.

Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf, der den Wohnungsabgang kompensiert, wird über eine jährliche Abgangsquote festgelegt. Der erforderliche jährliche Ersatzbedarf ist normativ und wird auf 0,1 % des Wohnungsbestandes im Jahr 2019 (knapp 121.700 Wohnungen) angesetzt, also 122 Wohnungen jedes Jahr.

Abbildung 24: Quantitative demografische Nachfrage und Ersatzbedarf p.a., 2020 bis 2035



Quelle: Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsprognose Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Fluktuationsreserve

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist sowohl zu viel Leerstand als auch zu wenig Leerstand ein Problem. Bei zu viel Leerstand können Vermieter die für die Bewirtschaftung erforderlichen Erträge nicht erwirtschaften. Bei zu wenig Leerstand haben Wohnungsnachfrager keine oder kaum eine Auswahl, um ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen.

Keine Fluktuationsreserve mehr vorhanden

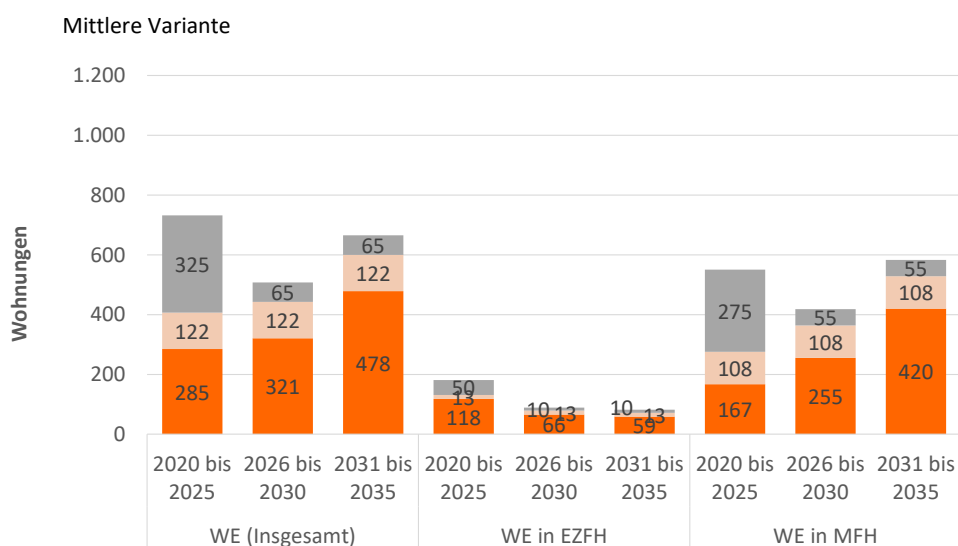
Ein funktionierender Wohnungsmarkt setzt eine bestimmte Anzahl an verfügbaren (leer) stehenden Wohnungen als Fluktuationsreserve voraus. Wohnungsnachfragende haben so die Möglichkeit, auf veränderte Wünsche oder Bedingungen zu reagieren. Auch muss berücksichtigt werden, dass im Zuge eines Umzuges selten ein „fliegender Wechsel“ stattfindet. Nicht selten wird bei einem Wohnungswechsel für einen Monat sowohl die alte als auch die neue Wohnung zeitgleich belegt. Grundsätzlich gilt daher in einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 % des Wohnungsbestandes als akzeptabel und deckt dabei das Umzugsgeschehen im Wohnungsbestand ab.

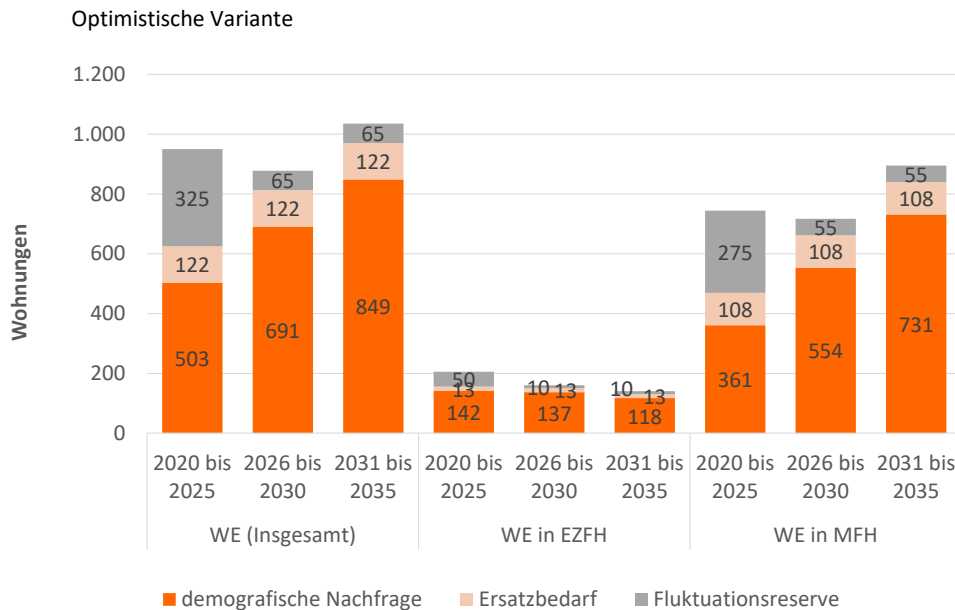
Bei einem Wohnungsbestand in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock von gut 107.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und rund 900 Wohnungen in Nichtwohngebäuden sind unter der Annahme einer 3 % Fluktuationsreserve rund 3.250 leerstehende Wohnungen für das reibungslose Funktionieren des Wohnungsmarktes notwendig. Tatsächlich beträgt der Leerstand in Mehrfamilienhäusern lediglich knapp 1.100 Wohnungen (vgl. Abschnitt 2.2.1). Um den 3 %-Wert zu erreichen, besteht ein zusätzlicher Bedarf von rund 2.200 Wohnungen als Fluktuationsreserve im Mehrfamilienhaussegment.

Wird bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ebenfalls eine Fluktuationsreserve von 3 % unterstellt, ergibt sich für dieses Segment ein zusätzlicher Bedarf von 400 Wohnungen.

Wird angestrebt drei Viertel der genannten Fluktuationsreserve von zusammen 2.600 Wohnungen bis 2025 aufzubauen und ein Viertel danach, ist in den nächsten Jahren deutlich mehr Neubau erforderlich. Das sind unabhängig von der Variante bis 2025 jedes Jahr (inklusive 2020) weitere 275 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und rund 50 Wohnungen im Ein- oder Zweifamilienhaus. Zwischen 2026 und 2030 dann noch 55 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 10 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausneubau (vgl. Abbildung 25).

Abbildung 25: Wohnungsnachfrage, Ersatzbedarf und Fluktuationsreserve p.a., 2020 bis 2035





Quelle: Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsprognose Hanse- und Universitätsstadt Rostock **empirica**

Nachholbedarf

Sofern unterstellt wird, dass es 2015 noch keinen Nachholbedarf gab, kann ein Nachholbedarf durch die Differenz des Nachfragewachstums (Wohnungsnachfragende) und der Differenz aus dem Wohnungsbestand berechnet werden.

- Zwischen 2015 und 2019 stieg die Zahl der Wohnungen im Mehrfamilienhaus nachfragenden Haushalte um rund 2.560 und die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im Ein- und Zweifamilienhaussegment um knapp 150.
- Im selben Zeitraum stieg der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern um 2.990 Wohnungen und die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 230 Wohnungen.

Da die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte weniger stark gestiegen ist, besteht rein rechnerisch kein Nachholbedarf. Allerdings berücksichtigt diese Berechnung nicht, wie viele Wohnungsnachfragende zum Beispiel den Auszug aus dem Elternhaus aufgrund der finanziellen Situation zeitlich verschoben haben oder gar die Stadt aufgrund des geringen Angebots an familiengerechten Wohnungen oder der hohen Preise in Ein- und Zweifamilienhäusern in Richtung Umland verlassen haben. Ein Auszug aus dem Elternhaus erfolgt in der Regel eher, wenn die Mieten niedriger sind und ein Wegzug ins Umland kann durch ein attraktives Angebot innerhalb der Stadtgrenzen verhindert werden. Soll ein Wegzug vor allem weiterer Familien in das Umland verhindert und schneller ein Auszug aus dem Elternhaus ermöglicht werden, gelingt dies am ehesten durch ein verbessertes Wohnungsangebot: Sowohl quantitativ als auch qualitativ.

Nachholbedarf als Bedarf von Umland-abwanderer

Im Mittel der letzten fünf Jahre wanderten jedes Jahr im Saldo rund 650 Personen in den Landkreis Rostock ab. Bei einer unterstellten Haushaltsgröße von 2,5 Personen je Haushalt sind das rund 260 Haushalte. Sollen regional abwandernde Haushalte in der Stadt gehalten werden, ist ein entsprechendes Angebot für diese Haushalte vorzuhalten. Wird davon ausgegangen, dass etwa drei Viertel dieser Haushalte durch ein entsprechendes Angebot im Ein- und Zweifamilienhausbau und ein Viertel durch ein adäquates Woh-

nungsangebot im Mehrfamilienhaussegment gehalten werden können ergibt sich folgender Nachholbedarf: Bezogen auf die letzten fünf Jahre wäre ein Mehr an adäquatem Neubau in Höhe von rund 1.000 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 350 im Geschosswohnungsbau notwendig gewesen. Wird angestrebt diese in den nächsten elf Jahren bis 2030 nachzuholen, sind das jährlich 91 Wohnungen im Ein- beziehungsweise Zweifamilienhaussegment und 32 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau, die zu bauen sind.

Ergebnis aller vier Nachfrage-/Bedarfskomponenten

Im Ergebnis aller vier Komponenten ergibt sich bis 2035¹⁹ in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock folgende Neubaunachfrage beziehungsweise folgender Neubaubedarf (vgl. Abbildung 26):

Neubaubedarf je nach Variante zwischen 600 bis 1.000 WE p.a. bis 2035

In der mittleren Variante ist

- im Ein-/Zweifamilienhaussegment der Neubau von 2.940 Wohnungen erforderlich: gut 1.330 entfallen auf die quantitative Wohnungsnachfrage, gut 210 auf den Ersatzbedarf, 400 auf den Aufbau der Fluktuationsreserve und rund 1.000 auf den Nachholbedarf.
- im Mehrfamilienhaussegment ist der Neubau von 8.660 Wohnungen erforderlich: knapp 4.380 entfallen auf die quantitative Wohnungsnachfrage, etwa 1.730 auf den Ersatzbedarf, 2.200 auf den Aufbau der Fluktuationsreserve und knapp 350 auf den Nachholbedarf.
- im gesamten Neubausegment der Bau von 11.610 Wohnungen erforderlich.

In der optimistischen Variante ist

- im Ein-/Zweifamilienhaussegment der Neubau von 3.740 Wohnungen erforderlich: 2.130 entfallen auf die quantitative Wohnungsnachfrage, gut 210 auf den Ersatzbedarf, 400 auf den Aufbau der Fluktuationsreserve und rund 1.000 auf den Nachholbedarf.
- im Mehrfamilienhaussegment der Neubau von 12.870 Wohnungen erforderlich: gut 8.590 entfallen auf die quantitative Wohnungsnachfrage, etwa 1.730 auf den Ersatzbedarf, 2.200 auf den Aufbau der Fluktuationsreserve und knapp 350 auf den Nachholbedarf.
- im gesamten Neubausegment der Bau von 16.610 Wohnungen erforderlich.

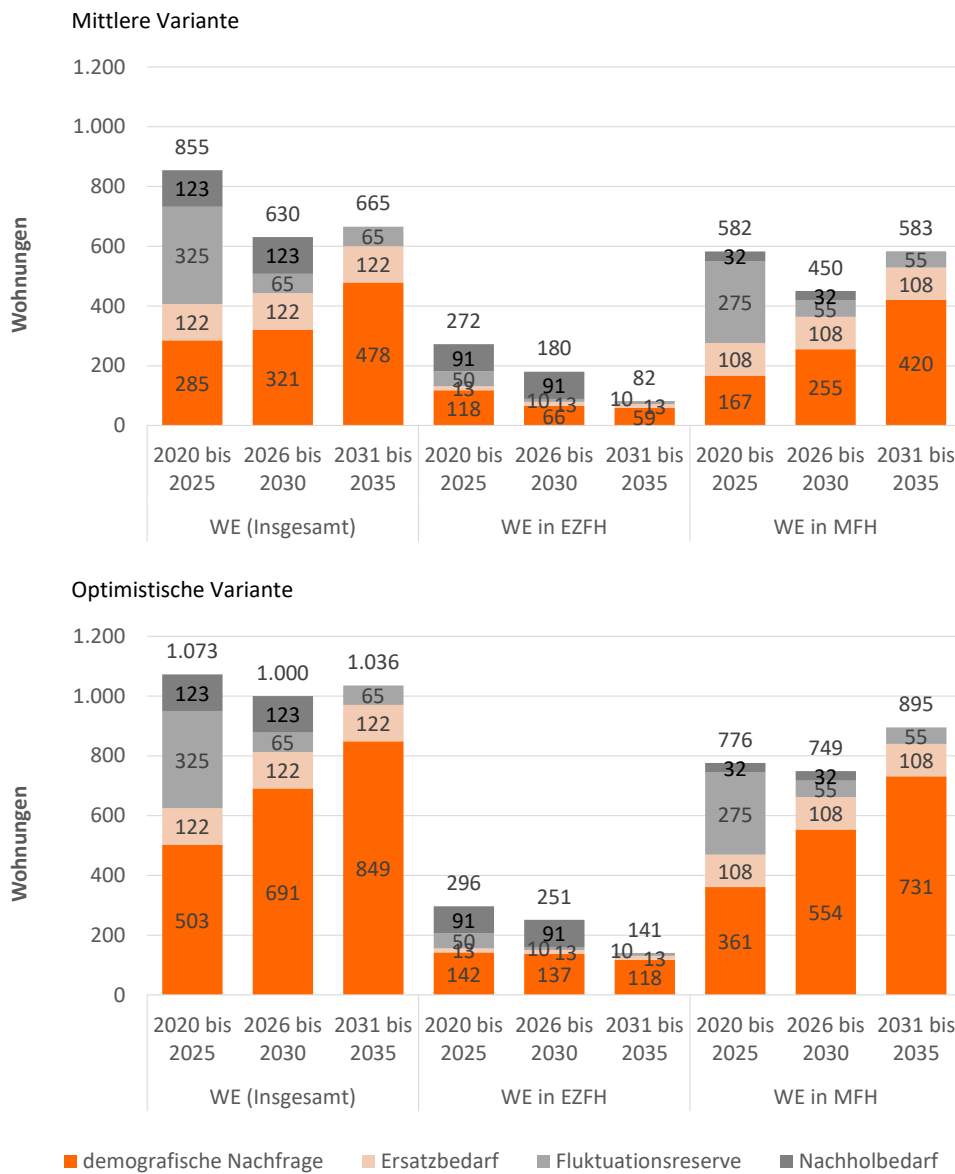
Einordnung der prognostizierten Nachfrage im Vergleich zur Vergangenheit

Der prognostizierte Wohnungsneubau entspricht in der oberen Variante in etwa dem Durchschnitt der Wohnungsfertigstellungen der Jahre 2019 und 2020, in der unteren Variante dem Durchschnitt der letzten Jahre. Eine deutliche Erhöhung ist jedoch beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern erforderlich. In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich gut 150 Wohnungen in EZFH neu gebaut, in den letzten beiden Jahren nur noch knapp 90. Der Anteil an allen Wohnungsfertigstellungen lag bei gut 21 % im Zeitraum von 2011 bis 2020 und ist auf 8 % in den Jahren 2019 und 2020 gesunken. Prognostiziert wird dagegen je nach Variante eine Nachfrage von 185 bis 235 Einheiten pro Jahr bis 2035. Das entspricht einem Anteil von 23 % bis 25 %, in den kommenden Jahren sogar von 28 % bis 32 %. Bei langfristiger Betrachtung sind diese Werte alles andere als utopisch. So wurden in den Jahren 2011 bis 2013 in Rostock durchschnittlich knapp 600 WE p.a. fertiggestellt, davon 275 WE in EZFH (47 %).

Deutliche Erhöhung des Neubaus in EZFH erforderlich

¹⁹ Zwischen 2020 und 2035

Abbildung 26: Wohnungsnachfrage nach Komponenten p.a., 2020 bis 2035



Quelle: Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsprognose Hanse- und Universitätsstadt Rostock **empirica**

2.3.3 Zusammenfassung: Der Rostocker Wohnungsmarkt kurz und knapp

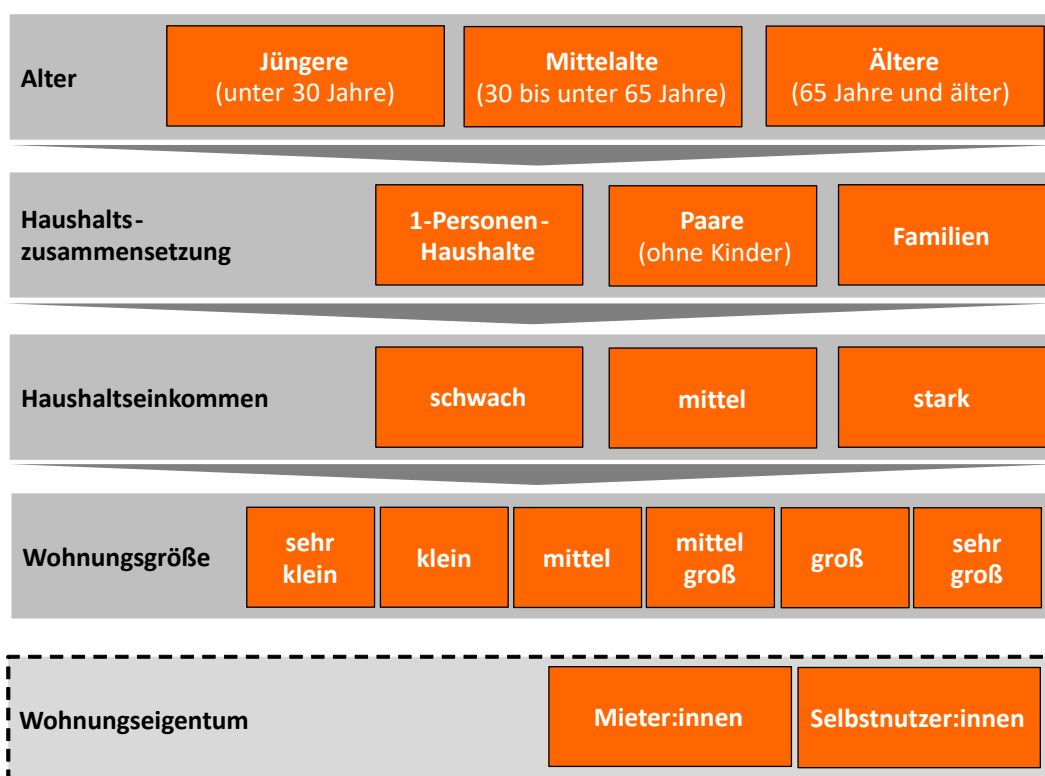
- Der Rostocker Wohnungsmarkt ist weiterhin dynamisch. Positiv auf die Wohnungsnachfrage wirkt sich die wachsende Zahl der Einwohner:innen und Haushalte aus.
- Hervorzuheben ist die Zuwanderung aus dem restlichen Deutschland. Denn zugleich verliert Rostock Einwohner:innen durch Wanderungen an das angrenzende Umland.
- Die Bautätigkeit ist sehr rege, im Vergleich zum Zuzug und zum Haushaltswachstum hat sie in den letzten Jahren deutlich zugelegt mit der Folge eines gebremsten Mietanstiegs. Die Angebotsmieten in Rostock stagnierten in den letzten beiden Jahren.
- Für die Mehrheit der in Rostock lebenden Haushalte sind Wohnungen in angemessenen Wohnungsgrößen (Fläche) bezahlbar. Finanziell eng wird es für Alleinerziehende. Das gilt vor allem mit zunehmender Kinderzahl.
- Nach der stadt eigenen Bevölkerungsprognose wächst die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035 je nach Variante um 6.300 bis knapp 12.400 auf 215.800 bis 221.850 Personen.
- Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt im selben Zeitraum um gut 5.700 (mittlere Variante) bis rund 10.700 (optimistische Variante) auf rund 125.500 bis 130.500.
- Damit verbunden ist ein erforderlicher Wohnungsneubau von 11.610 (MV) bis 16.610 (OV) Wohnungen durch qualitative (demografische) Zusatznachfrage, Ersatzbedarf, Aufbau einer Fluktuationsreserve sowie Abbau des Nachholbedarfs.

3. Wohnungsnachfrage in Rostock nach Haushaltstypen

3.1 Merkmale beziehungsweise Indikatoren zur Bildung von Haushaltstypen

Die Nachfrage der verschiedenen wohnungsnachfragenden Haushaltstypen stellt sich angesichts unterschiedlicher Präferenzen je nach Alter, Haushaltsgröße etc. und einkommensabhängiger Zahlungsfähigkeit differenzierter dar (vgl. Abbildung 27). Aus diesem Grund werden aus der Kombination der Merkmale spezifische Nachfragetypen gebildet.

Abbildung 27: Komponenten der Wohnungsnachfrage



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Das Alter spiegelt wesentlich den Verlauf der Lebensphasen wider und beeinflusst nachhaltig die Wohnungsnachfrage. So fragen zum Beispiel Starterhaushalte mit dem Auszug aus dem Elternhaus zum ersten Mal eine eigene Wohnung nach. Der nächste Wohnungswechsel vollzieht sich dann häufig berufsbedingt (arbeitsplatzorientiert) oder in der Familiengründungsphase.

Die Unterscheidung der Haushaltstypen bezüglich des Alters erfolgt daher in drei Kategorien²⁰:

- Starterhaushalte beziehungsweise „**jüngere Haushalte**“ bis unter 30 Jahre
- „**Mittelalte Haushalte**“ im typischen erwerbstätigen Alter von 30 bis unter 65 Jahre
- „**Ältere Haushalte**“ oder Rentner:innenhaushalte im Alter von 65 Jahren und mehr

Die Bestimmung der Nachfragetypen in Rostock nach den drei Altersgruppen „jüngere, mittelalte und ältere Haushalte“ erfolgt durch Ableitung aus dem Haushaltsgenerierungsverfahren.²¹

Neben dem Alter beeinflussen Haushaltszusammensetzung und Größe des Haushaltes maßgeblich die Nachfrage. Hier ist vor allem zu unterscheiden in:

- **Singlehaushalte** (1-Personen-Haushalt)
- **Paarhaushalte** ohne Kinder (zwei Erwachsene ohne Kinder)
- **Familien** beziehungsweise Paare mit Kindern und alleinerziehende Elternteile

Analog zur Bestimmung der Altersstrukturen erfolgt auch die Ableitung der Zusammensetzung der Haushalte aus dem Haushaltsgenerierungsverfahren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich aufgrund des Verfahrens (z. B. Familiennamen, gemeinsamer Einzug) besonders bei den 1-Personen-Haushalten und Alleinerziehenden Abweichungen zu anderen Methoden (z. B. Mikrozensus) ergeben.

Zentraler Indikator für die Realisierung der Wohnwünsche mit Blick auf Wohnfläche und Wohnungsqualitäten ist das Einkommen. Auch im Hinblick auf die Haushalte, die sich in Rostock nur schwer mit angemessenem Wohnraum versorgen können, spielt das Einkommen eine wichtige Rolle.

Als Ansatzpunkte für die Zahlungsfähigkeit dienen die Einkommensschwelle, wie sie das DIW verwendet und unterteilt in:

- „**Einkommensschwache**“ Haushalte – Hier liegt das Nettoäquivalenzeinkommen 30 % unter dem Medianeinkommen. Das durchschnittliche monatliche Nettoäquivalenzeinkommen (Median) der Haushalte in Rostock liegt 2019 bei 1.739 Euro

Unterscheidung nach drei Altersklassen

Haushaltszusammensetzung: wesentliches Merkmal Kinder

Differenzierung in einkommensschwache Haushalte, Haushalte mit mittlerem Einkommen und einkommensstarke Haushalte

²⁰ Die Angaben zu den Haushaltsstrukturen wurden aus dem Einwohnermelderegister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gewonnen. Sie umfassen sowohl die Einwohner:innen mit Haupt- als auch mit Nebenwohnung. Bei der Haushaltsgenerierung werden folgende Kriterien für die Zusammengehörigkeit zum gleichen Haushalt herangezogen: Namensübereinstimmungen im Bereich der Familien-, Geburts- und früheren Familiennamen, gleiche frühere Wohnadresse, gleiches Datum der Anmeldung an der gegenwärtigen Wohnadresse, demografische Merkmalskonstellationen bezüglich Alter, Geschlecht, Familienstand und Staatsangehörigkeit, die im Zusammenhang mit anderen Indizien bestimmte familiäre Beziehungen nahelegen oder ausschließen. Unter „Kindern“ werden im Haushaltsgenerierungsverfahren Personen verstanden, die unter 18 Jahre alt sind, keine eigenen Nachkommen haben und keinen eigenen Haushalt führen. Bei der Analyse der Haushalte ist zu beachten, dass Personen in „Wohngemeinschaften“ als Singlehaushalte erfasst werden, wenn keine Kriterien der Zusammengehörigkeit erkennbar sind. Zu berücksichtigen ist zudem, dass Einwohner in Gemeinschaftsunterkünften in der Bevölkerungsprognose berücksichtigt werden, nicht aber in der Haushaltsgenerierung.

²¹ Daten zur genauen Anzahl der Haushalte sind kleinräumig nicht verfügbar. Um diese Datenlücke zu schließen, hat die Statistik Methoden entwickelt und getestet, die die Haushaltszahl schätzen. Sie werden Haushaltsgenerierungsverfahren genannt.

pro Person.²² Als einkommensschwache Haushalte können Haushalte mit einem Nettoäquivalenzeinkommen von 1.217 Euro/ Monat und Person beziehungsweise weniger bezeichnet werden.

- Haushalte mit **„mittlerem Einkommen“** – Bei diesen Haushalten liegt das Äquivalenzeinkommen zwischen 70 und 150 % des Medianeinkommens (zwischen 1.217 Euro/ Monat und Person und 2.608 Euro/ Monat und Person).
- **„Einkommensstarke“** Haushalte – Hier liegt das Äquivalenzeinkommen mindestens 50 % über dem Medianeinkommen (mehr als 2.608 Euro/ Monat und Person).

Neben der Einkommens- und Verbrauchstichprobe (EVS), die im Wesentlichen die Struktur liefert, werden aus der Kommunalen Bürgerinnen- und Bürgerumfrage der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Eckwerte herangezogen.

Den verschiedenen Haushaltstypen lassen sich in Abhängigkeit von Alter, Haushaltsklasse und Einkommen unterschiedliche Wohnflächen zuordnen. Dabei orientiert sich die Klassifikation der Wohnungsgrößen an der Klassifikation der Bürgerumfrage²³:

- **„Sehr kleine“** Wohnungen (unter 50 m² Wohnfläche)
- **„Kleine“** Wohnungen (50 m² bis unter 60 m² Wohnfläche)
- **„Mittlere“** Wohnungen (60 m² bis unter 80 m² Wohnfläche)
- **„Mittel große“** Wohnungen (80 m² bis unter 90 m² Wohnfläche)
- **„Große“** Wohnungen (90 m² bis 110 m² Wohnfläche m²)
- **„Sehr große“** Wohnungen (110 m² und mehr)

3.2 Struktur der verschiedenen Nachfragetypen

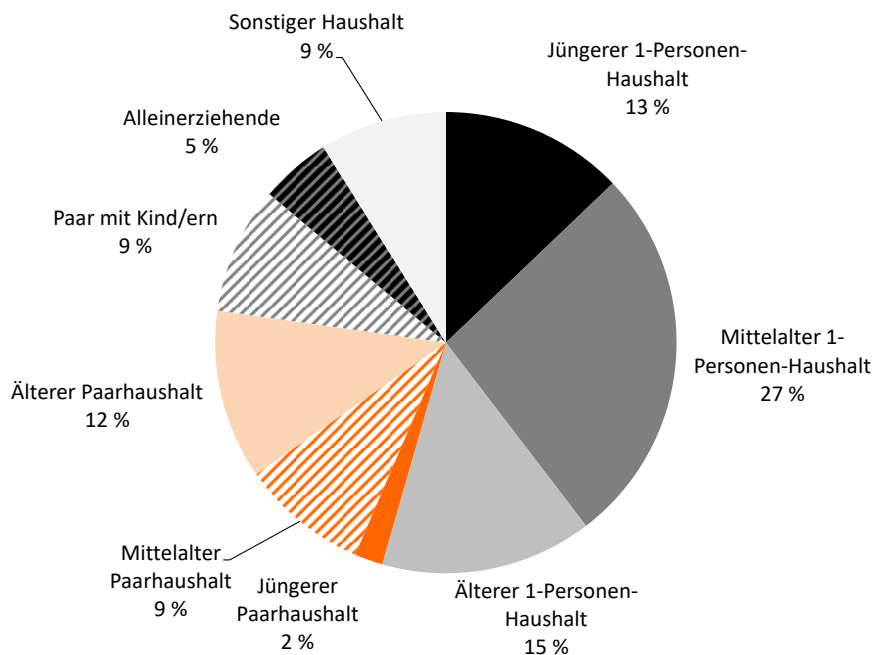
Mittels der genannten Komponenten Alter und Haushaltszusammensetzung lassen sich verschiedene Haushaltstypen beziehungsweise Nachfragetypen in Rostock im Jahr 2019 bestimmen (vgl. Abbildung 28).

Die größte Gruppe der Wohnungsnachfragenden im Jahr 2019 sind die Singles. Auf sie entfallen knapp 55 % aller Wohnungsnachfragenden. Darunter fallen 27 % auf die Mittelalten, knapp 15 % auf die älteren und knapp 13 % auf die jüngeren Haushalte. Die nächste größere Gruppe – innerhalb dieser Klassifikation – sind Paare ohne Kind. Die Gruppe macht knapp 23 % der Wohnungsnachfragenden aus. Demgegenüber ist die Nachfrage von Familien (Paare mit Kind/-ern: 9 % und Alleinerziehenden: 5 %) relativ niedrig. Auf die sonstigen Haushalte (zum Teil nicht eindeutig zuordenbar) entfallen rund 9 % aller Wohnungsnachfragenden.²⁴

²² Vgl. Kommunale Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2016 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

²³ Kommunale Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2016 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

²⁴ Kleine Differenz zu 100 % aufgrund von Rundungsdifferenzen

Abbildung 28: Struktur der verschiedenen Nachfragetypen im Jahr 2019

Anmerkung: Wohnungsnachfragende

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, EVS, eigene Berechnungen



empirica

3.2.1 Singles

Die Singles umfassen alle Wohnungsnachfragenden mit nur einer Person in allen Altersklassen. Im Jahr 2019 entfallen auf diese Gruppe rund 65.310 Wohnungsnachfragende. Aufgrund ihres unterschiedlichen Nachfrageverhaltens in jungen Jahren beziehungsweise mit zunehmendem Alter wird in dieser Gruppe in Jüngere (bis unter 30 Jahre), Mittlaltere (zwischen 30 bis unter 65 Jahre) und Ältere (65 Jahre und älter) unterschieden. Nach den vorliegenden Vorausberechnungen steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Singles bis 2035 um 7 % (+4.470) in der mittleren Variante und um 12 % (+7.710) in der optimistischen Variante an (vgl. Tabelle 2).

Zusätzliche Wohnungsnachfrage von 1-Personen-Haushalten bis 2035: 5.500 bis 7.700

Tabelle 2: Singlehaushalte

Altersgruppe	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 Jahre und älter)				
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit einer Person				
Anzahl (2019)	65.310 wohnungsnachfragende Haushalte (Anteil 55 %)				
Einkommen	schwach/ niedrig 48 %		Mittel 45 %	stark/ hoch 7 %	
Wohnungsgröße	< 50 m ² 39 %	50-60 m ² 27 %	60-80 m ² 24 %	80-90 m ² 3 %	> 90 m ² 6 %
Trend 2035	 MV: 69.780 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 4.470)  OV: 73.020 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 7.710)				

MV = mittlere Variante, OV = optimistische Variante

 Δ [10%; 20%]  Δ [10%; 5%[ Δ]-5%; 5%]  Δ <-5%

Quelle: Mikrozensus, EVS, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Berechnungen

empirica

Jüngere Singlehaushalte: Hier bildet eine Person im Alter von 18 bis unter 30 Jahren einen eigenen Haushalt. In den Einpersonenhaushalten leben keine weiteren Personen. Dazu gehören Starterhaushalte, also junge Haushaltsgründer, die aus der Elternwohnung ausziehen und arbeitsmarkt- oder studienplatzorientierte Zuwanderer. Entsprechend ihres Alters und der noch jungen Erwerbsbiografie ist der Anteil der Haushalte mit einem niedrigen Einkommen vergleichsweise hoch. Mehr als die Hälfte (52 %) dieser Gruppe zählt zu den einkommensschwachen und lediglich 3 % zu den einkommensstarken Haushalten. 45 % der Haushalte verfügen über ein mittleres Einkommen.

Mehrheit der jüngeren Singlehaushalte einkommensschwach

Standort- und Objektpräferenzen von jüngeren Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)

Standort/ Wohnumfeld

- Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit der Hochschule (zu Fuß, mit dem Fahrrad, ÖPNV)
- Lage in gewünschtem Stadtteil/ Quartier (u. a. Szeneviertel)
- Junges Flair, häufig urbane Quartiere
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten und Gastronomie

Wohnraum

- Günstiger Preis
- Reine Wohnfläche weniger ein Kriterium als vielmehr die Möglichkeit, alles unterzubringen
- Angemessene Ausstattungsqualität mit tlw. hoher Kompromissbereitschaft

Veränderung der Nachfrage: Die Zahl der jüngeren wohnungsnachfragenden Singles wird bis 2035 weiter um rund 3.270 (MV) bis 4.820 (OV) ansteigen. Aufgrund der demografischen Entwicklung werden die Studierendenzahlen in Deutschland sinken. Rostock

empirica

zählt aber zu den jungen Schwarmstädten, das Bevölkerungswachstum der Stadt ist vor allem auf Wanderungsgewinne innerhalb Deutschlands zurückzuführen. Damit gehört die Hanse- und Universitätsstadt zu den Städten in Deutschland, denen es gelingt, junge Einwohner:innen über Wanderungen anzuziehen und in der Stadt beziehungsweise in der Region zu halten und sich so dem langfristigen Trend eines Bevölkerungsrückgangs zu entziehen.

Wohnpräferenzen: Auch wenn die Wohnwünsche von jüngeren Haushalten häufiger als bei anderen Nachfragegruppen in der Regel vom knappen Budget abhängen, zeigen verschiedene empirische Befragungen ein differenziertes Bild im Hinblick auf die Anforderungen an den Wohnraum. Es sind Faktoren wie der günstige Preis (bzw. der kalkulierbare Gesamtpreis), die Möglichkeit, alles unterzubringen (Wohnfläche eher zweitrangig), und die angemessene Ausstattung sowie teilweise hohe Kompromissbereitschaft.

Zu den **mittelalten Singlehaushalten** zählen alleinstehende Frauen und Männer im Alter von 30 bis unter 65 Jahren. Im Vergleich zu allen Singlehaushalten sind weniger Singles dieser Altersklasse einkommensschwach (46 %). Immerhin gehören (gemessen am Einkommen) 11 % dieser Gruppe zu den einkommensstarken Wohnungsnachfragenden.

Singlehaushalte mittleren Alters

Veränderung der Nachfrage: Die Zahl der mittelalten Singlehaushalte wird in den nächsten Jahren in der mittleren Variante nur moderat (+120) und in der optimistischen Variante deutlich stärker wachsen (+1.870).

Wohnpräferenzen: Rund 70 % der alleinstehenden 1-Personen-Haushalte (ohne Rentner:innen) verfügen nach der letzten Bürgerumfrage zu diesem Thema über eine Wohnfläche von maximal 60 m² (1- bis 2-Zimmer-Wohnung). Lediglich knapp 6 % hingegen über 90 m² und mehr. Diese Gruppe ist deutlich preissensibler als die jüngeren Singlehaushalte. Sie bevorzugen grundsätzlich einen Wohnstandort mit vielseitiger Infrastruktur im Umfeld. Sie wollen (noch) keine Wohnung kaufen, weil sie möglicherweise noch einmal arbeitsplatzbedingt umziehen. Sie sind daher kompromissbereiter als Käufer oder auch solche Haushalte, die keinen weiteren Umzug planen.

Mittelalte Haushalte teilen insgesamt all jene Standort- und Objektpräferenzen, die ein attraktives Wohnangebot ausmachen. Dies unterscheidet sich je nach Zahlungsfähigkeit und individuellen Präferenzen sehr. Die folgende Übersicht kann daher nur einen Auszug darstellen.

Standort- und Objektpräferenzen von mittelalten Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)

- Lage im Stadtgebiet je nach Präferenz, gewisse Konzentration auf zentrale Lagen
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Integration in Wohnquartiere mit intakten Nachbarschaften
- Attraktive Umgebung
- Nähe zu beziehungsweise gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Arbeitsplatz

Wohnraum

- Gewisses Maß an Individualität (Vermeidung eines Massencharakters des Gebäudes)
- Je nach Zahlungsfähigkeit ab 2 Zimmer aufwärts, je geringer die Zahlungsfähigkeit umso kompakter die Grundrisse (Zimmerzahl)
- Getrennter Wohn-/Schlafbereich
- Je nach Präferenz und Größe der Wohnung offene oder geschlossene Küchen
- Abstellraum in der Wohnung
- Private Freifläche
- Attraktive Blickbeziehungen
- Abschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Keller

Bei den **alleinstehenden Älteren** (Singles im Alter von 65-Jahren und älter) macht sich der demografische Wandel bemerkbar. Dabei gehören viele Senioren zu den einkommensschwachen Haushalten. Das trifft zumindest auf ältere Alleinstehende im Alter von 65 Jahren und älter zu. Etwa 15 % aller Wohnungsnachfragenden beziehungsweise 17.800 sind alleinstehend und 65 Jahre und älter. Unter diesen Wohnungsnachfragenden gehören 48 % zur Gruppe der einkommensschwachen und lediglich 3 % zu den einkommensstarken Haushalten. Fast die Hälfte (49 %) verfügt über ein mittleres Einkommen.

Fast die Hälfte der alleinstehenden Älteren verfügt über ein mittleres Einkommen

Veränderung der Nachfrage: Die Zahl der alleinstehenden Seniorenhaushalte wird in den nächsten Jahren eher moderat zunehmen. Bis 2035 wird auf Basis der Rostocker Bevölkerungsprognose in der mittleren Variante ein Anstieg um 1.080 und in der optimistischen Variante ein Anstieg von 1.020 zusätzlichen Wohnungsnachfragenden prognostiziert. Der unterschiedliche Anstieg ist Folge des unterschiedlichen Haushaltsbildungsverhaltens der beiden Varianten. In der mittleren Variante wurde der Trend (abnehmende Singularisierung) deutlich abgeschwächt.

Standort- und Objektpräferenzen von älteren Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)**Standort/ Wohnumfeld**

- *Eigenständiges Wohnen in intakten Nachbarschaften*
- *Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft, soziale Netzwerke in der Nähe*
- *Möglichkeit der selbstständigen Lebensführung, auch bei steigender Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit, Nähe zu Dienstleistern/potenzieller Unterstützung*
- *Zentrale Lagen mit vielseitiger Infrastruktur (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste) in fußläufiger Entfernung*
- *Grüne und ruhige Lage, aber keine Randlage*
- *Integration in Wohnquartiere gewünscht, Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u. a. Durchgrünung, belebte Bereiche*
- *Barrierearmes Umfeld*
- *Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen*

Wohnraum

- *Wohnungen mit getrennten Wohn-/Schlafbereichen, bevorzugte Größe zwischen 60 und 90 m², mindestens zwei Zimmer (1-Personen-Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für Paare*
- *Barrierefrei beziehungsweise -arm, inkl. Aufzug, (Option für) bodengleiche Dusche, Ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche (Rollator)*
- *Im Erdgeschoss hohes Sicherheitsgefühl (Sicht- und Einbruchschutz)*
- *Großzügige private Freifläche*
- *Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung*
- *Abstellmöglichkeiten in der Wohnung*
- *(Verschließbare) Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (Fahrrad, Rollator etc.)*
- *Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich*
- *Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür*

Wohnsituation: Im Vergleich zu allen Singles wohnen alleinstehende Senioren großzügiger. Während rund 70 % der alleinstehenden Singles (ohne Rentner:innen) lt. Bürgerumfrage maximal 60 m² Wohnfläche (1- bis 2-Zimmer-Wohnung) bewohnen, sind es bei den alleinstehenden Senioren lediglich 60 %. Analog dazu leben 40 % der alleinstehenden Seniorenhaushalte in Rostock auf 60 m² und mehr. Der hohe Wohnflächenkonsum ist Folge des Remanenzeffektes. Ältere Haushalte verbleiben nach Auszug der Kinder in den großen Wohnungen, ziehen seltener um und wohnen zudem überdurchschnittlich oft zur Miete (85 %). Eigentumsbildung zur DDR-Zeiten war kaum möglich.

Wohnpräferenzen und Mobilität: Alleinstehende Ältere ziehen in der Regel nur bei zunehmender Pflegebedürftigkeit oder wenn die Pflege in der Wohnung kaum oder nicht mehr möglich ist um. Das ist meist ab 80 bis 85 Jahren der Fall, wenn die Pflegewahrscheinlichkeit stark zunimmt. Ungeachtet der Pflegenotwendigkeit verbleibt ein Großteil der Haushalte in der eigenen Wohnung. Lediglich 2 % der alleinstehenden Rentner:innen leben nach der letzten Bürgerumfrage zu diesem Thema zur Miete im betreuten oder altersgerechten Wohnen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die gegenwärtige Wohnsituation nicht zwangsläufig die Präferenzen der künftigen älteren Nachfragenden widerspiegelt. Die Wohnsituation heutiger Rentner:innenhaushalte spiegelt noch sehr stark die Wohnbedingungen zu Zeiten der DDR wider, als die Wohnungen kleiner als die Nachwendewohnungen waren. Künftige Rentner:innenhaushalte bewohnen mit Blick auf den Remanenzeffekt größere Wohnungen als heutige Rentner:innenhaushalte. Heutige ältere Generationen (1-Personen-Haushalte und ältere Paare) bewohnen Wohnungen, die künftig weder für Singles noch für ältere Paare aufgrund ihrer kleinen Größe

nachfragegerecht sein dürften. In Rostock dürfte deshalb der Wohnflächenkonsum noch deutlich ansteigen, da zukünftige ältere Haushalte größere Wohnungen präferieren.

3.2.2 Paare ohne Kinder

Paare ohne Kinder (zwei Erwachsene ohne Kind) machen in Rostock im Jahr 2019 knapp ein Viertel (23 % bzw. 26.920) der Wohnungsnachfragenden aus. Grundsätzlich ist die Gruppe in ihrer Lebensphase sehr heterogen und entsprechend das Nachfrage-, Umzugs- und Expansionsverhalten verschieden. Es wird unterschieden in jüngere Paare (bis unter 30 Jahre), mittelalte Paare (30 bis unter 65 Jahre) und ältere Paare (65 Jahre und älter).

Unabhängig von den jeweiligen, nach Alter differenzierten Wohnwünschen steigt die Wohnungsnachfrage von Paaren ohne Kind in Rostock bis 2035 um 1.490 in der mittleren Variante und um rund 2.300 in der optimistischen Variante (+5,5 % bzw. 8,5 %; vgl. Tabelle 3).

Zahl der Paarhaushalte ohne Kinder steigt an

Tabelle 3: Paare ohne Kinder

Altersgruppe	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 Jahre und älter)					
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit zwei Personen					
Anzahl (2019)	26.920 wohnungsnachfragende Haushalte (Anteil 23 %)					
Einkommen	schwach/ niedrig		mittel		stark/ hoch	
	19 %		67 %		14 %	
Wohnungsgröße	< 50 m ²	50-60 m ²	60-80 m ²	80-90 m ²	90-110 m ²	> 110 m ²
	5 %	16 %	40 %	10 %	14 %	14 %
Trend 2035	MV: 28.410 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 1.490) OV: 29.220 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 2.300)					

MV = mittlere Variante, OV = optimistische Variante

Δ [10%; 20%] Δ [10%; 5%] Δ [-5%; 5%] Δ <-5%

Quelle: EVS, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Berechnungen; Mikrozensus

empirica

Jüngere Paare sind Haushalte ohne Kind oder weitere Personen, bei denen die älteste Person unter 30 Jahre und mindestens 18 Jahre alt ist. Grundsätzlich befindet sich dieser Nachfragetyp noch in der Haushalts- beziehungsweise Familiengründungsphase. Er ist damit weitaus mobiler als zum Beispiel ältere Paarhaushalte. Diese Haushalte ziehen in der Regel um, wenn sich das Einkommen verbessert oder sich die Haushaltszusammensetzung ändert (Trennung oder Kinder). Im Vergleich zu den Singlehaushalten derselben Altersgruppe ist der Anteil der Haushalte mit mittleren Einkommen hoch. Fast zwei Drittel (64 %) der jüngeren Paarhaushalte verfügt über ein mittleres Einkommen. Lediglich 24 % sind einkommensschwach und rund 12 % gehören zu den einkommensstarken Wohnungsnachfragenden.

Sehr wenige jüngere Paarhaushalte

Veränderung der Nachfrage: Die Wohnungsnachfrage durch jüngere Paarhaushalte wird bis 2035 in der mittleren Variante um 22 % (bzw. 630) und in der optimistischen Variante ebenfalls um 32 % (bzw. 920) ansteigen.

Wohnpräferenzen: Bei jüngeren Paaren sind – wie verschiedene empirica-Erhebungen zeigen – zumeist beide erwerbstätig. Darüber hinaus sind sie überdurchschnittlich häufig in neueren Gebäuden vertreten. Da sie sich häufig noch in der Familienplanungsphase befinden, ist die aktuelle Wohnung häufig eine Art Interimswohnung. Obwohl diese Haushalte deutlich mobiler sind, haben diese Paare einen vergleichbaren Lebensstil wie Familien.

Mittelalte Paare: Hier ist der älteste Partner über 30, aber nicht älter als 64 Jahre. Weitere Personen leben nicht in diesem Haushalt. Es handelt sich um einen typischen Erwerbstätigenhaushalt. Aufgrund des unbestimmten Alters der zweiten Person kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass die Familiengründungsphase abgeschlossen ist.

Paarhaushalte mittleren Alters verfügen über vergleichsweise hohe Einkommen

Bezüglich des Einkommens ist der Anteil der Einkommensstarken mit rund 28 % bei diesem Haushaltstyp am höchsten. Lediglich 16 % gehören zu den Einkommensschwachen und 56 % verfügen über ein mittleres Einkommen.

Veränderung der Nachfrage: Ungeachtet der ungeklärten Frage, ob die Familiengründungsphase abgeschlossen ist, wird die Nachfrage durch diesen Haushaltstyp bis 2035 in der mittleren Variante kaum (+40) und in der optimistischen Variante um 590 Wohnungsnachfragende ansteigen.

Wohnpräferenzen: Entsprechend des Einkommens leben Paare ohne Kind relativ großzügig. Über ein Viertel (27 %) verfügt nach der letzten Bürgerumfrage zu dieser Fragestellung über 90 m² und mehr Wohnfläche. 9 % leben immerhin noch auf 80 bis 90 m² zusammen, nur rund 6 % leben lediglich auf 50 m² und weniger. 17 % verfügen lt. Bürgerumfrage über 50 bis 60 m². Der Rest, 42 %, lebt in Wohnungen mit Flächen zwischen 60 und 80 m².

Ältere Paare: Der dritte Paarhaushalt ohne Kind und ohne weitere Personen ist der Seniorenhaushalt. Voraussetzung hier ist, dass mindestens eine Person über 64 Jahre alt ist. Die Haushaltsbildungsphase ist abgeschlossen und in der Haushaltstruktur kommt es nur noch selten zu Veränderungen beziehungsweise in der Regel nur noch dann, wenn ein Partner verstirbt. Dabei ist zu beachten, dass die Haushalte zum Teil auf sehr großen Flächen leben (Verbleib in der Familienwohnung) und die Umzugsbereitschaft sehr gering ist. Die Einkommenssituation ist bei diesem Haushaltstyp überdurchschnittlich: 77 % dieser Haushalte verfügen über ein mittleres Einkommen und 4 % sind einkommensstark. Zugleich zählen 20 % zu den einkommensschwachen Haushalten.

Auch bei älteren Paaren nur moderater Anstieg der Wohnungsnachfrage

Veränderung der Nachfrage: Bis 2035 steigt die Wohnungsnachfrage durch diese Gruppe um 830 in der mittleren Variante und um 780 in der optimistischen Variante.

Wohnsituation und -präferenzen: Trotz relativ geringen Einkommens innerhalb des Paarhaushaltes leben ältere Paare ohne Kind im Vergleich zu den anderen Haushalten großzügig. Fast ein Viertel (24 %) verfügt über 90 m² und mehr Wohnfläche. 7 % leben immerhin noch auf 80 bis 90 m² zusammen und 46 % verfügen über eine Wohnfläche von 60 bis 80 m². Nur 5 % leben lediglich auf 50 m² und weniger und 18 % verfügen nach der letzten Bürgerumfrage zu diesem Thema über 50 bis 60 m². Die große Fläche ist der Tatsache geschuldet, dass viele Paare nach der Familienphase weiter in verkleinerter Haushaltsgröße in der ehemaligen Familienwohnung wohnen bleiben.



3.2.3 Familien (Paare und alleinerziehende Elternteile)

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock leben 2019 mindestens etwa 16.400 wohnungsnachfragende Haushalte mit Kindern. Diese Wohnungsnachfrager verteilen sich auf 10.960 wohnungsnachfragende Paarhaushalte mit mindestens einem Kind und auf 5.430 wohnungsnachfragende Alleinerziehende²⁵

Familien = Paarhaushalte mit Kindern und Alleinerziehende

Unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit haben Familienhaushalte ähnliche Wünsche an die Wohnung/ das Haus und das Wohnumfeld. Diese Präferenzen ergeben sich dabei vor allem aus der Familiensituation und der Alltagspraktikabilität. Laut verschiedenen, auch bundesweit durchgeführten Erhebungen sind die Anforderungen von Familien an die Wohnform sehr differenziert. Es wird zunächst unterschieden zwischen der „klassischen Paarfamilie“ und der Familie mit nur einem Elternteil (Alleinerziehende).

Tabelle 4: Paare mit Kind/ -ern

Altersgruppe	Alle Jahre (in der Regel unter 65 Jahre)					
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit drei und mehr Personen					
Anzahl (2019)	10.960 wohnungsnachfragende Paare mit Kind (Anteil 9 %)					
Einkommen	schwach/ niedrig 25 %		mittel 60 %		stark/ hoch 15 %	
Wohnungsgröße	< 50 m ² 1 %	50-60 m ² 5 %	60-80 m ² 31 %	80-90 m ² 12 %	90-110 m ² 20 %	> 110 m ² 31 %
Trend 2035	 MV: 10.630 wohnungsnachfragende Haushalte (minus 330)  OV: 10.950 wohnungsnachfragende Haushalte (minus 10)					

MV = mittlere Variante, OV = optimistische Variante

 Δ [10%; 20%]  Δ [10%; 5%]  Δ [-5%; 5%]  Δ <-5%

Quelle: EVS, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Berechnungen

empirica

Klassische **Paarfamilien** sind Paare mit einem oder mehreren Kindern in jeglichen Altersphasen bis unter 18 Jahren. Entscheidendes Kriterium des Haushaltstyps ist das Vorhandensein von mindestens einem Kind unter 18 Jahren. Die Altersverteilung der Eltern spielt hierbei keine Rolle (in der Regel sind es eher jüngere Personen). Auf eine Differenzierung nach Alter der Elternteile kann bei diesem Haushaltstyp verzichtet werden. Zum einen ist der untere beziehungsweise der obere Rand ohnehin nur gering besetzt. Zum

Aktuell rund 10.900 wohnungsnachfragende Paarfamilien

²⁵ Ohne weitere Bezugsperson im Haushalt

anderen sind die Wohnpräferenzen vorwiegend an das Kind und weniger an das Alter der Eltern gekoppelt (vgl. Tabelle 4).

Paarhaushalte mit Kindern sind in Rostock finanziell gut abgesichert. Rund 60 % unter ihnen verfügen über ein mittleres Einkommen. 15 % zählen sogar zu den einkommensstarken Wohnungsnachfragenden. Allerdings ist auch gut ein Viertel der Paarhaushalte mit Kindern einkommensschwach.

Veränderung der Nachfrage: Wird die Veränderungsrate betrachtet, dann wächst die Zahl der Paarfamilien in den nächsten Jahren nicht mehr. Nach den vorliegenden Prognosen ist vielmehr von einem leichten Rückgang bis 2035 auszugehen. Das beutet nicht, dass künftig keine Wohnformen für diese Nachfragegruppe geschaffen werden müssen. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass unter Umständen die aktuellen Familienhaushalte unterversorgt sein könnten und Haushalte, aus denen die Kinder ausziehen nicht automatisch die Familienwohnung freiziehen. Die anhaltende Suburbanisierung von Familienhaushalten ist Ausdruck eines Mangels an familieneigneten Wohnraum in der Stadt. Die Zahl der Familienhaushalte geht in der Stadt auch genau deshalb zurück, weil es an entsprechendem Wohnraum fehlt. Um dieser Entwicklung zu begegnen, bedarf es nicht ein Weniger an Familienwohnungen, sondern ein Mehr.

Zahl der Paarfamilienhaushalte bleibt konstant

Wohnpräferenzen: In der Regel bevorzugen Familien das klassische Einfamilienhaus mit hausnahen Freiflächen für kleine Kinder und großzügigen Abstellmöglichkeiten. Laut bundesweiten Erfahrungen werden auch Einfamilienhaus-ähnliche Wohnformen im Geschosswohnungsbau (überschaubare Wohngebäude mit nicht zu vielen Wohneinheiten, kindersicheres direktes Umfeld) als Alternative akzeptiert. Damit Geschosswohnungen familienfreundlich sind, müssen allerdings Standort- und Objektpräferenzen von Familien berücksichtigt werden.

Standort- und Objektpräferenzen von Haushalten mit Kindern

Standort/ Wohnumfeld

- Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen
- Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung
- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume
- Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten
- Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen
- Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/ Stadtteil als Treffpunkte ohne Nutzungskonflikte mit anderen Generationen
- Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen
- ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends
- Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u. a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort

Wohnraum

- Einfamilienhaus (städtisches Umfeld: Doppelhaushälfte/ Reihenhaus, Geschosswohnung in kleineren Gebäuden, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind)
- Priorität kompakter Grundrisse zugunsten einer hohen Zimmeranzahl, Mindestens vier, besser fünf und mehr Zimmer (bei Alleinerziehenden je nach Anzahl Kinder)

- *Wohn-/ Lebensbereich mit privaten Freiflächen, z. B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse*
- *Hohes Maß an Privatheit im Haus/ in der Wohnung, z. B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärm-dämmende Wände und Decken*
- *Vermeidung von Nutzungskonflikten im Gebäude (Lärm) mit kinderlosen Haushalten (Belegungsmanagement)*
- *Abstellmöglichkeiten im Haus/ der Wohnung und im hausnahen Bereich, z. B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder*
- *Privatheit am Haus, z. B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen*
- *Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum*
- *Möglichkeit der PKW-Anfahrt an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz, alternative Mobilitätsangebote (Lastenfahrrad u. Ä.)*

Analog zu den Wohnpräferenzen leben Paarfamilien großzügig. Mehr als die Hälfte (51 %) wohnt auf 90 m² und mehr, 12 % der Wohnungen haben eine Fläche zwischen 80 und 90 m² und gut ein Drittel (34 %) der Wohnungen zwischen 60 und 80 m². Lediglich 6 % der Paarfamilien leben in sehr kleinen Wohnungen mit weniger als 60 m².

Alleinerziehende Elternteile sind Personen, die ohne Partner, aber mit Kind/-ern im Haushalt zusammenleben. Lebt die Bezugsperson hingegen mit einer anderen erwachsenen Person zusammen, zählt sie bei der Generierung der Haushalte zu den sonstigen Haushaltstypen. Analog zu den Paaren mit Kindern ist auch bei diesem Haushaltstyp eine Differenzierung nach Alter wenig sinnvoll, da das Merkmal Kind typischerweise ohnehin an das Alter des Elternteils gekoppelt ist (vgl. Tabelle 5).

Geringer Anstieg alleinerziehender Elternteile in den nächsten Jahren

Die Unterschiede zwischen alleinerziehenden Elternteilen und Paarfamilien werden in erster Linie beim Einkommen und weniger in den Wohnpräferenzen deutlich. So gehört zum Beispiel etwa die Hälfte (50 %) der alleinerziehenden Elternteile zu den einkommensschwachen Haushalten. Ebenfalls knapp die Hälfte (46 %) verfügt noch über ein mittleres Einkommen, aber lediglich 4 % der Alleinerziehenden sind einkommensstark.

Tabelle 5: Alleinerziehende Elternteile

Altersgruppe	Alle Jahre (in der Regel unter 65 Jahre)					
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit einem Erwachsenen und mindestens einem Kind (zwei Personen und mehr Personen)					
Anzahl (2019)	5.430 alleinerziehende Wohnungsnachfragende (Anteil 5 %)					
Einkommen	schwach/ niedrig 50 %		mittel 46 %		stark/ hoch 4 %	
Wohnungsgröße	< 50 m ² 9 %	50-60 m ² 20 %	60-80 m ² 50 %	80-90 m ² 8 %	90-110 m ² 6 %	> 110 m ² 8 %

Trend 2035 → MV: 5.570 alleinerziehende Wohnungsnachfragende (plus 140)
 → OV: 5.830 alleinerziehende Wohnungsnachfragende (plus 400)

MV = mittlere Variante, OV = optimistische Variante

▲ Δ [10%; 20%] → Δ [10%; 5%] → Δ [-5%; 5%] → Δ <-5%

Quelle: EVS, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Berechnungen

empirica

Veränderung der Nachfrage: Von diesem Haushaltstyp ist nur eine moderate Veränderung der Nachfrage zu erwarten. Im Jahr 2035 werden rund 5.570 (MV) bis 5.830 (OV) alleinerziehende Elternteile in Rostock eine Wohnung nachfragen. Das sind 140 bis 400 Wohnungen mehr als heute.

Wohnpräferenzen: Die Wohnpräferenzen gleichen denen der klassischen Paarfamilien, sofern diese Wohnform finanzierbar ist. Bevorzugt werden auch hier haushaltsnahe Freiflächen für kleine Kinder und großzügige Abstellmöglichkeiten. Für alleinerziehende Elternteile ist dennoch der Geschosswohnungsbau aus Gründen der Finanzierbarkeit die Regel. Damit Geschosswohnungen familienfreundlich sind, sollten die Präferenzen der alleinerziehenden Elternteile berücksichtigt werden. Die Hälfte (50 %) der alleinerziehenden Elternteile wohnt auf 60 bis 80 m², 8 % auf einer Fläche zwischen 80 und 90 m² und 14 % auf 90 m² und mehr. Rund 20 % wohnen auf einer Fläche zwischen 50 und 60 m² und 9 % leben in kleineren Wohnungen (unter 50 m²).



3.2.4 Sonstige Wohnungsnachfrager

Unter die sonstigen Wohnungsnachfrager fallen sämtliche wohnungsnachfragende Haushalte, die sich nicht nach konventionellen Strukturen einordnen lassen²⁶. Gesichert ist bei diesem Typ lediglich, dass es sich um einen wohnungsnachfragenden Haushalt mit

²⁶ Zum Teil handelt es sich auch um „Restgrößen“ die sich bei Verschneidung aus EVS und Daten des Statistischen Amtes ergeben nicht eindeutig zuordnen lassen.

drei Personen handelt. Alles andere ist eine Blackbox und wird als nicht prognostizierbare Restgröße behandelt. Aktuell entfallen auf diesen Typ rund 11.130 Wohnungsnachfragende. Die Zahl verändert sich nur unwesentlich. Sie sinkt um 70 in der mittleren Variante und steigt in der optimistischen Variante um 320 (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Sonstige wohnungsnachfragenden Haushalte

Altersgruppe	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 Jahre und älter)				
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit mindestens drei Personen in der Wohnung (auch Wohngemeinschaften)				
Anzahl (2019)	11.200 sonstige wohnungsnachfragende Haushalte (9 %)				
Einkommen	schwach/ niedrig 50 %		mittel 46 %		stark/ hoch 4 %
Wohnungsgröße	< 50 m ² n.n.	50-60 m ² n.n.	60-80 m ² n.n.	80-90 m ² n.n.	90 > m ² n.n.
Trend 2035	 MV: 11.130 wohnungsnachfragende Haushalte (minus 70)  OV: 11.520 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 320)				

MV = mittlere Variante, OV = optimistische Variante

 Δ [10%; 20%]  Δ [10%; 5%]  Δ [-5%; 5%]  Δ <-5%

Quelle: EVS, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Berechnungen

empirica

3.3 Ausgewählte Nachfragegruppen

Eine wesentliche Zielsetzung der Wohnungsnachfrageprognose ist auch die Thematisierung von Haushalten, die typischerweise am ehesten Zugangs- oder Finanzierungsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt haben. Diese Nachfragegruppen werden im Folgenden abgegrenzt und analysiert. Hierzu werden in einem ersten Schritt die sozioökonomischen Rahmendaten verschiedener Personengruppen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock analysiert. Besonderes Augenmerk liegt auf Haushalten mit geringem Einkommen. Es ist zu beachten, dass das Merkmal „einkommensschwach“ als Parameter für die Nachfrage nach günstigem Wohnraum nicht erhoben beziehungsweise ausgewiesen wird. Nachfrager, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, setzen sich häufig aus verschiedenen Einzelgruppen zusammen und sind oft auf Transferleistungen angewiesen.

Und auch wenn einkommensschwache Haushalte bei der Wohnungsnachfrageprognose (vgl. Kapitel 3.1) nicht nach leistungsrechtlichen SGB-Merkmalen abgegrenzt werden, erfolgt an dieser Stelle eine Analyse ausgewählter Transferleistungsbezieher, insbesondere von Mindestsicherungsleistungen sowie von Wohngeldbeziehern. Dabei geht es weniger um den Status quo, sondern vielmehr um die Entwicklung im Zeitverlauf beziehungsweise dessen künftige Entwicklung.

3.3.1 Bezieher:innen von Transfer- und Mindestsicherungsleistungen

Die Definition von Haushalten mit geringem Einkommen in Bezug zum Wohnungsmarkt ist ein unbestimmter Rechtsbegriff (vgl. Kapitel 2.2.3). Auf der Nachfrageseite kann man sich der Abgrenzung über § 1 Wohngeldgesetz (WoGG) nähern, wonach Wohngeld zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens dient. Ob Wohngeld gewährt wird oder nicht, hängt u. a. auch von der Höhe des Einkommens ab. Die Haushalte, die die Einkommensschwelle des Wohngeldbezugs überschreiten, dürften sich nach der Gesetzeslage im Umkehrschluss ohne staatliche Unterstützung mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Zu den Haushalten, die diese Einkommensgrenzen nicht überschreiten, zählen in erster Linie die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen und Wohngeld. Diese sind:

Haushalte mit geringem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt unbestimmter Rechtsbegriff

- Empfänger:innen von Leistungen nach dem SGB II (Grundsicherung bei Arbeitslosigkeit).
- Empfänger:innen von Leistungen nach dem SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).
- Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz – Hierbei ist allerdings zu beachten, dass Asylbewerber:innen gerade in engen Wohnungsmärkten häufig gar keine reguläre Wohnung bewohnen und während des Verfahrens in der Regel in Unterkünften untergebracht sind. Nach Anerkennung sind sie dann aufgefordert, sich eine eigene Wohnung zu suchen, wechseln dann (soweit sie arbeitslos sind) direkt in den SGB-II-Bezug, sodass die Zahlen von Asylbewerberleistungs- und SGB-II-Beziehern in Bezug auf die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nicht einfach addiert werden können.
- Empfänger:innen von Wohngeld.

Auch die Studierenden zählen überwiegend – je nach Einkommen der Eltern – zum Personenkreis mit einem geringen Einkommen. Dasselbe gilt für Auszubildende, die separat in Kapitel 3.3.2 behandelt werden.

Darüber hinaus kann die Abgrenzung weitergezogen werden, indem Haushalte, welche die Einkommensschwelle des Wohngeldbezuges gerade überschreiten, als einkommensschwach gelten und auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Egal welche Abgrenzung gewählt wird: Alle Definitionen unterliegen immer normativen Kategorien. Eine entsprechend weitere Abgrenzung von Haushalten mit geringem Einkommen erfolgte in Kapitel 3.2. Zwei Grundsätze gelten in diesem Zusammenhang:

- Einkommensschwächere Haushalte haben eine geringere Zahlungsfähigkeit und sind auf Wohnungen im unteren Preissegment angewiesen.
- Wohnungen im unteren Preissegment werden auch von Haushalten mit höherem Einkommen bewohnt.

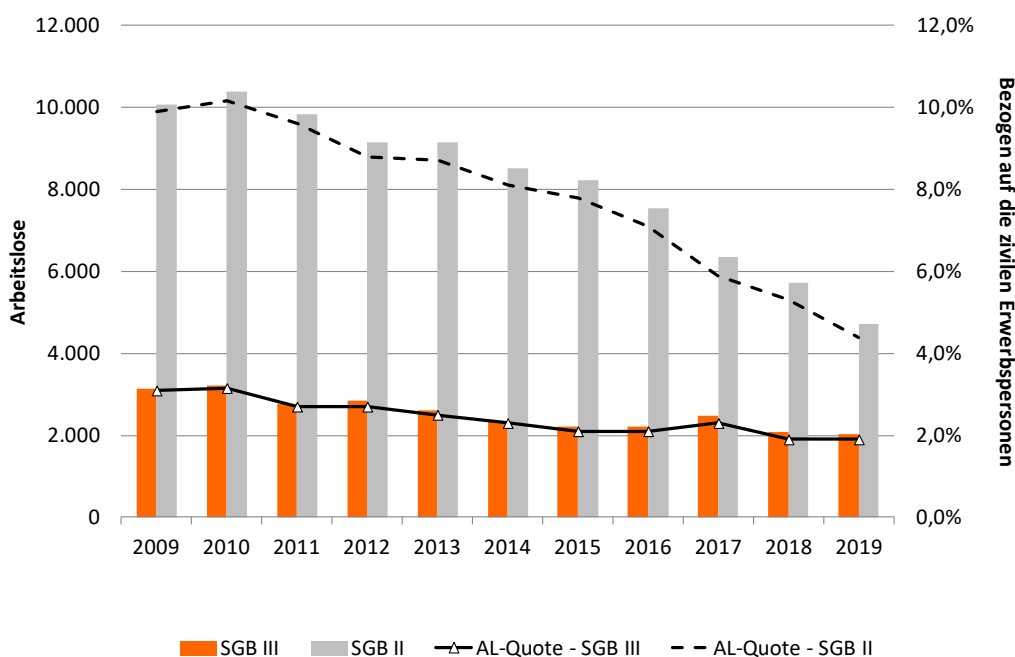
Bezieher:innen von Arbeitslosengeld

Der Bezug von Arbeitslosengeld I ist nicht automatisch ein Nachfrageindikator für die Notwendigkeit einer preiswerten Wohnung. Bedürftig sind Arbeitslosengeld-I-Empfänger:innen, wenn sie aus eigenen Mitteln (Einkommen oder Vermögen) ihre Mie-

Zahl der Arbeitslosen stark rückläufig

te nicht mehr bezahlen können. Um eine Notlage zu vermeiden, greift in diesem Fall das Wohngeld. Beim Wohngeld werden nicht vollständig die Wohnkosten übernommen, sondern (lediglich) ein staatlicher Zuschuss gewährt. Knapp ein Drittel (30 %) aller Arbeitslosen beziehen Arbeitslosengeld I.

Abbildung 29: Arbeitslose in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2009 bis 2019



Stand jeweils 31.12.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

Arbeitslosengeld II-Empfänger:innen haben keinen Anspruch auf Wohngeld. Bei ihnen werden die Wohnkosten im Rahmen der Transferleistungen, soweit sie angemessen sind, über die Kosten der Unterkunft abgedeckt. Diese Gruppe ist in der Regel auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Derzeit sind in Rostock rund 4.720 Personen ALG-II-Empfänger:innen und somit auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

Bedarfsgemeinschaften (Arbeitslosengeld II)

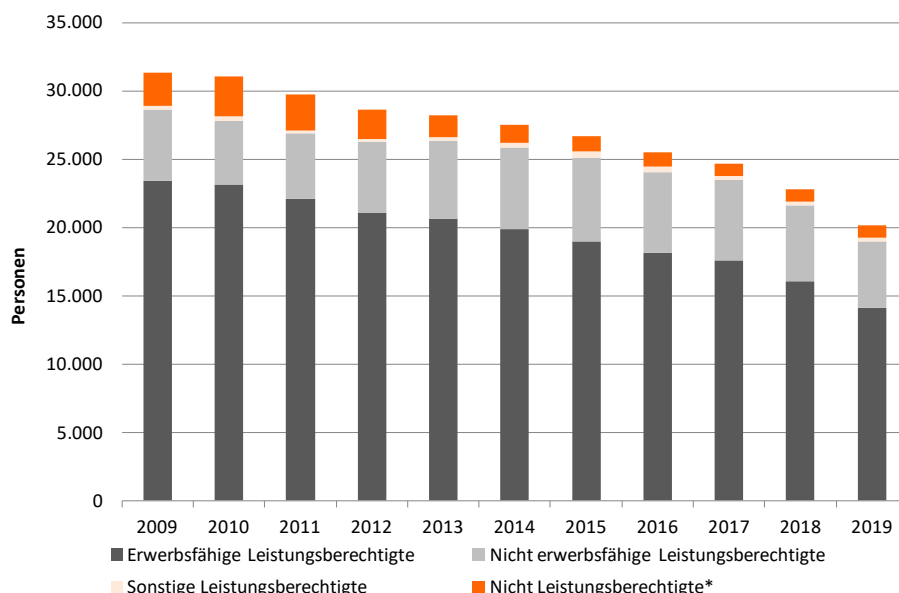
Im Jahresmittel lebten in der Hanse- und Universitätsstadt knapp 20.120 Personen in einer Bedarfsgemeinschaft, knapp 11.180 (bzw. 36 %) weniger als vor zehn Jahren (Ende 2009; vgl. Abbildung 30):

- 70 % (bzw. gut 14.090) der leistungsberechtigten Personen (kurz: Leistungsberechtigte) in Bedarfsgemeinschaften sind erwerbsfähig. Im 10-Jahres-Vergleich ist die Zahl der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten um 40 % (bzw. knapp 9.330) Personen gesunken.

Zahl der Bedarfsgemeinschaften trotz geflüchteter Menschen gesunken

- 24 % (bzw. gut 4.900) der Leistungsberechtigten sind nicht erwerbsfähig.²⁷ Das waren knapp 6 % (knapp 330) weniger als Ende 2009.
- Dazu kommen noch gut 270 (2 %) sonstige Leistungsberechtigte und knapp 850 (4 %) nicht leistungsberechtigte Personen in Bedarfsgemeinschaften.²⁸

Abbildung 30: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (ALG II), 2009 bis 2019



* Kinder ohne Leistungsanspruch oder vom Leistungsanspruch ausgeschlossene Personen

Stand: Jahresmittelwerte

Quelle: Bundesagentur für Arbeit/ Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Interessant ist, dass im Gegensatz zu anderen Regionen und Städten offenbar die Zahl der geflüchteten Menschen kaum einen Einfluss auf die Zahl der Leistungsberechtigten nach SGB II hat. Vielfach sind in anderen Regionen in den Jahren 2016 und 2017 mit dem Wechsel der geflüchteten Menschen nach Anerkennung aus dem Rechtskreis des AsylbLG in das SGB II die Zahlen der SGB-II-Bezieher zunächst nicht weiter gesunken, teils sogar gestiegen.

In einer Bedarfsgemeinschaft (im Sinne des SGB II) leben mehrere Personen zusammen, die gemeinsam eine Wohnung nachfragen. Daher ist (nur) diese Größe und nicht die Zahl der Personen für den Wohnungsmarkt relevant. Im Jahresmittel 2019 wurden in der Hanse- und Universitätsstadt knapp 11.510 Bedarfsgemeinschaften gezählt. 61 % unter ihnen waren Singles, 19 % alleinerziehende Elternteile und 11 % beziehungsweise 8 % Paare mit Kindern beziehungsweise ohne Kinder. 1 % entfiel auf sonstige Bedarfsgemeinschaften. An dieser Struktur hat sich in den letzten Jahren kaum etwas geändert.

²⁷ Personen einer Bedarfsgemeinschaft (BG), die noch nicht im erwerbsfähigen Alter sind (unter 15 Jahren), oder aufgrund ihrer gesundheitlichen Leistungsfähigkeit oder evtl. rechtlicher Einschränkungen nicht in der Lage sind, mindestens drei Stunden täglich zu arbeiten, können als nicht erwerbsfähige Mitglieder einer BG bei Hilfebedürftigkeit Leistungen (Sozialgeld) erhalten.

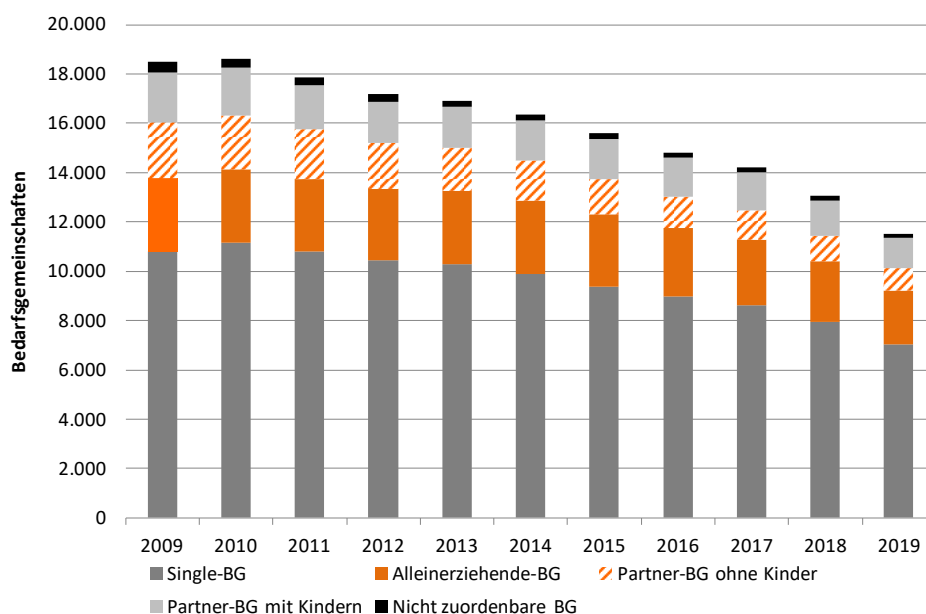
²⁸ Zum Beispiel Kinder ohne Leistungsanspruch bzw. vom Leistungsanspruch ausgeschlossene Personen.

Analog zu den Personen ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (Haushalte) in den letzten zehn Jahren deutlich gesunken, und zwar um 38 % (bzw. rd. 6.970; vgl. Abbildung 31) Bedarfsgemeinschaften:

Bedarfsgemeinschaften überwiegend 1-Personen-Haushalte

- Am deutlichsten war der relative Rückgang bei Paaren. Bei Paaren ohne Kind sank die Zahl der Bedarfsgemeinschaften seit 2009 um 61 % auf knapp 880 und bei Paaren mit Kindern um 39 % auf 1.230 Bedarfsgemeinschaften.
- Ebenfalls deutlich, um mehr als ein Drittel (-35 %), sank die Zahl der Singles (2019: knapp 7.020).
- Bei den Alleinerziehenden ging die Zahl ebenfalls zurück: um gut ein Viertel (-26 %) auf knapp 2.210 Bedarfsgemeinschaften.
- Die Zahl der sonstigen Bedarfsgemeinschaften sank von gut 410 auf rund 170.

Abbildung 31: Bedarfsgemeinschaften (BG) nach Haushaltstyp, 2009 bis 2019



* nicht zuordbare BG

Stand: Jahresmittelwerte

Quelle: Bundesagentur für Arbeit/ Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
empirica

Wohngeldempfänger

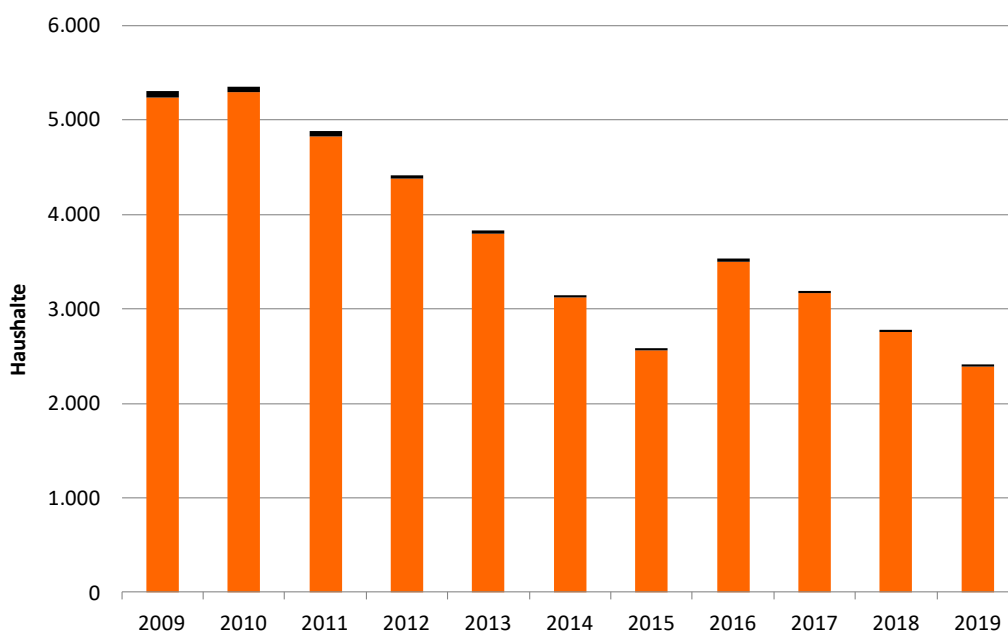
Das Wohngeld (bzw. der Wohngeldzuschuss) dient dazu, Personen und Familien mit geringem Einkommen bedarfsgerechten Wohnraum zu sichern. Anspruch besteht, wenn das Einkommen einen bestimmten Mindestbetrag (Regelsatz) unterschreitet. Grundsätzlich können Studierende (zu den Einschränkungen vgl. Kapitel 3.3.2), Rentner:innen, Auszubildende oder Arbeitnehmer:innen mit geringem Einkommen einen Anspruch auf Wohngeld geltend machen.

Die Zahl der Wohngeldempfänger:innen in der Hanse- und Universitätsstadt ist in den letzten Jahren gesunken (vgl. Abbildung 32). Dies liegt zum Teil daran, dass die Regelungen zum Wohngeld nicht dynamisiert sind (bzw. erst ab dem Jahr 2022 dynamisiert werden), das heißt Einkommenssteigerungen im Zeitverlauf führen zu einer Reduktion der Wohngeldempfänger. In unregelmäßigen Abständen führen die Wohngeldreformen (zuletzt 2009 und 2016) zu einem einmaligen starken Anstieg des Kreises an Anspruchsberechtigten aufgrund der Angleichung des Wohngeldes an die Entwicklung der Mieten und Einkommen beziehungsweise die Anhebung der Miethöchstbeträge.

Nach den Reformen (2009 und 2016) ist die Zahl der Wohngeldberechtigten jeweils wieder gesunken. Anzumerken ist allerdings, dass die Zahl der Anspruchsberechtigten nach der Reform 2016 – trotz Anpassung – deutlich unter dem Niveau von 2009 geblieben ist. Gegenwertig haben in der der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2.410 Haushalte Anspruch auf Wohngeld.

Nicht dynamisiertes Wohngeld führt zu einem Rückgang der Leistungsberechtigten

Abbildung 32: Wohngeldberechtigte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock – Anzahl der Haushalte, 2009 bis 2019



Anmerkungen: Reine Wohngeldhaushalte (alle Familienmitglieder sind wohngeldberechtigt).

2009 und 2016 traten die Wohngeldnovellen in Kraft. Neben der Erhöhung der Wohngeldbeträge kam es in diesem Zusammenhang auch zu einer Ausweitung der wohngeldberechtigten Haushalte. Der Anstieg in diesen Jahren und der Rückgang in Folge ist zum Teil Folge der Wohngeldnovellen.

Stand jeweils 31.12.

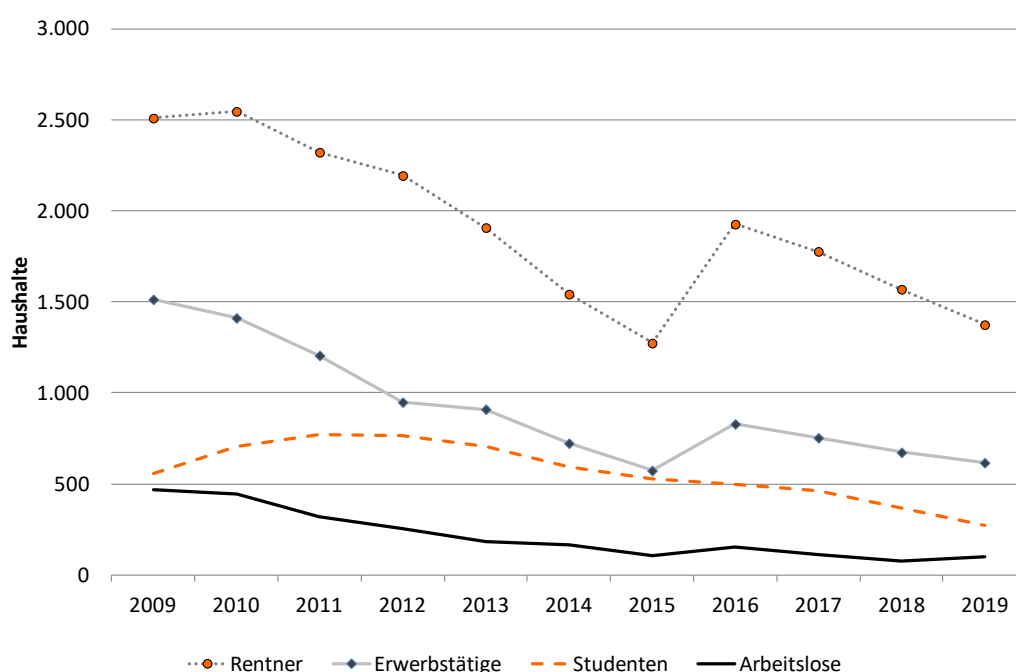
Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

empirica

- Die größte Gruppe der Anspruchsberechtigten sind Rentner:innenhaushalte. Mehr als jeder zweite wohngeldberechtigte Haushalt (57 %; 1.375) gehört zu dieser Gruppe. Die Zahl der wohngeldberechtigten Rentner:innenhaushalte ist seit 2009 um 45 % gesunken, anteilig jedoch von 47 % (2009) auf 57 % (2019) aller wohngeldbeziehenden Haushalte gestiegen (vgl. Abbildung 33).
- Den Rentner:innen folgen die Erwerbstätigenhaushalte. Auf sie entfallen, gemessen an allen wohngeldberechtigten Haushalten, 26 %. Hier hat sich die Zahl der Anspruchsberechtigten seit 2009 auf knapp 620 mehr als halbiert (-59 %).
- Studierende machen mit 270 Haushalten gut 11 % (2009: knapp 11 %) aller wohngeldberechtigten Haushalte aus, 52 % weniger als 2009.
- Rund 6 % der wohngeldberechtigten Haushalte sind Arbeitslose (in der Regel Arbeitslosengeld-I-Empfänger:innen) oder Sonstige. Im Vergleich zu 2009 sank die Zahl der wohngeldberechtigten Arbeitslosen von 470 auf knapp 100 und die Zahl der Sonstigen von rund 250 auf gut 50.

Jeder zweite wohngeldberechtigte Haushalt gehört zu den Rentner:innenhaushalten

Abbildung 33: Wohngeldberechtigte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach Haushaltstyp, 2009 bis 2019



Anmerkungen: ohne Sonstige

Reine Wohngeldhaushalte, d. h. alle Familienmitglieder sind wohngeldberechtigt.

2009 und 2016 traten die Wohngeldnovellen in Kraft. Neben der Erhöhung der Wohngeldbeträge kam es in diesem Zusammenhang auch zu einer Ausweitung der wohngeldberechtigten Haushalte. Der Anstieg in diesen Jahren und der Rückgang in Folge ist zum Teil Folge der Wohngeldnovellen.

Stand jeweils 31.12.

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

empirica

Bezahlbarer Wohnraum und Wohngeld

Um einen Anspruch auf Wohngeld zu haben, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Diese Voraussetzungen sind im Wohngeldgesetz (WoGG) und im Sozialgesetzbuch (SGB) geregelt. Die Wohngeldstellen der Kommunen entscheiden, ob die Voraussetzungen gegeben sind und ein Wohngeldanspruch besteht. Dabei hat jede Person, die diese Voraussetzungen erfüllt, einen Rechtsanspruch auf Wohngeld. Das Wohngeld wird als Mietzuschuss (für Mieterinnen und Mieter) oder als Lastenzuschuss (für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer) geleistet.

Der Anspruch auf Wohngeld und die Höhe des Bezugs hängen von drei Faktoren ab:

- Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder,
- Höhe des wohngeldrechtlichen Gesamteinkommens und
- Höhe der zuschussfähigen Miete beziehungsweise der Belastung (bei Eigentümerinnen und Eigentümern).

Insgesamt ist die Berechnung des Wohngeldes sehr komplex. empirica hat versucht den Wohngeldanspruch ungefähr zu bestimmen und daraus abzuleiten, ob das Wohngeld (also der Zuschuss) dazu geeignet ist, die Anspruchsberechtigten mit angemessenem Wohnraum (bezogen auf die Fläche) zu versorgen. Es zeigt sich, bei 1-Personen-Haushalten leistet das Wohngeld einen Beitrag zur angemessenen Versorgung mit Wohnraum (vgl. Tabelle 7). Bei größeren Haushalten gelingt das nicht zwingend.

Wohngeld verbessert die Versorgungssituation von Einzelpersonen- und Familienhaushalten

Folgende Annahmen liegen hinsichtlich der Beträge, die bei der Ermittlung des wohngeldrechtlichen Gesamteinkommens absetzbar sind, zugrunde:

- 10 % des Einkommens, sofern Einkommensteuer entrichtet wird,
- weitere 10 % des Einkommens, wenn die Pflichtbeiträge zur Rentenversicherung oder zur Kranken- und Pflegeversicherung gezahlt werden sowie
- weitere 10 %, also insgesamt 30 %, wenn Pflichtbeiträge wie Krankenversicherung, Pflegeversicherung und Rentenversicherung, sowie die Einkommensteuer entrichtet werden.

Als Faustregel kann bei sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zur Bestimmung des Nettoeinkommens 30 % vom Bruttoeinkommen abgezogen werden und bei Personen mit Rentenbezügen 20 %. Daher wurde unterstellt, dass das wohngeldrechtliche Gesamteinkommen dem verfügbaren Einkommen entspricht. Als Proxy für das verfügbare Einkommen gilt das Nettoeinkommen.

Das Nettoeinkommen plus der Wohngeldzuschuss (in Abhängigkeit der absoluten Miete) ergibt das gesamte verfügbare Einkommen, von dem die Lebenshaltungskosten (Grundsicherung/ Existenzminimum) abgezogen wurden. Das Resteinkommen steht theoretisch für die Miete zur Verfügung.

Ausgehend von den Mieten der aktuellen Förderrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (1. Förderweg: 6,60 Euro/m²) wurde die bezahlbare Mietfläche durch die Division von Resteinkommen und Fördermiete (6,60 Euro/m²) ermittelt. In Tabelle 7 ist dieser Zusammenhang für 1-Personen-Haushalte dargestellt. Es wird ersichtlich, dass das Wohngeld bei 1-Personen-Haushalte einen deutlichen Beitrag zur Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu Mieten in Höhe von 6,60 Euro/m² leisten kann.

Nach derselben Vorgehensweise, unter Berücksichtigung des höheren Einkommens, der höheren Wohnfläche und des höheren Wohngeldzuschusses wurden Berechnungen für 2-Personen-, 3-Personen- und 4-Personen-Haushalte (ohne Kinder) durchgeführt. Das Ergebnis der Modellrechnung ist, dass sich diese wohngeldberechtigten Haushalte selbst mit dem Wohngeldzuschuss nicht mit angemessener Wohnfläche von gefördertem Wohnraum in Rostock versorgen können.

Sobald allerdings Kinder im Haushalt leben, ändert sich die Situation. In diesem Fall sind die Lebenshaltungskosten niedriger und es wird zudem ein erweiterter Freibetrag berücksichtigt. In diesem Fall trägt das Wohngeld – wenn auch nicht in allen Einkommensklassen – dazu bei, dass sich ein Teil der Familien (Alleinerziehende und Paarfamilien) mit angemessenem Wohnraum (Fläche und Miethöhe nach der Förderrichtlinie) versorgen können.

Tabelle 7: Wohngeld und Versorgung mit angemessenem Wohnraum für 1-Personen-Haushalte

Einkommen ¹	Wohnkosten	Angemessener Wohnraum ² bezahlbar nach Abzug der Lebenshaltungskosten (Grundsicherung/Existenzminimum) und einer Miete von 6,60 Euro/ m ² plus 3 Euro/m ² Nebenkosten														
		100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
<i>Mit Wohngeld</i>																
bis 100 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 200 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 300 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 400 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 500 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 600 Euro	-	-	-	-	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
bis 700 Euro	-	-	-	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
bis 800 Euro	-	-	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
bis 900 Euro	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
bis 1.000 Euro	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
<i>Ohne Wohngeld</i>																
bis 100 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 200 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 300 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 400 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 500 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 600 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 700 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 800 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bis 900 Euro	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
bis 1.000 Euro	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA

Anmerkung: JA bedeutet, dass der 1-Personen-Haushalte eine Wohnung mit 45 m² und einer Miete in Höhe von 6,60 Euro/m² plus 3 Euro/m² Nebenkosten bezahlen kann.

¹ Wohngeldeinkommen = Proxy für das Nettoeinkommen; ² Nach der Förderrichtlinie ist Wohnraum bis 45 m² für ein 1-Personen-Haushalt angemessen.

Quelle: eigene Berechnungen/ Skizzierte Darstellung.

empirica

Weitere Mindestsicherungsleistungen

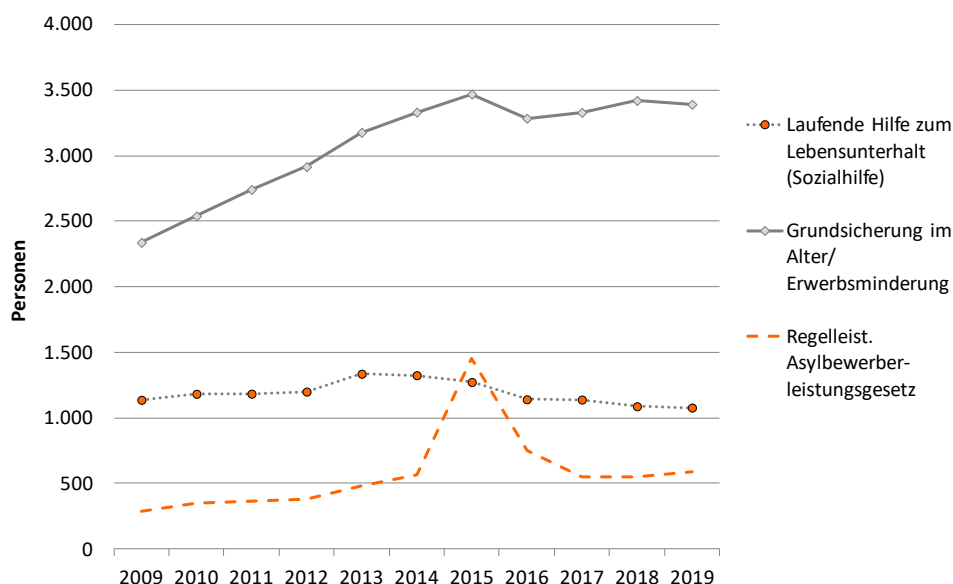
Die Zahl der leistungsbeziehenden Personen und Anspruchsberechtigten von weiteren sozialen Mindestsicherungsleistungen sind bis 2015 gestiegen, 2016 gesunken und steigen seitdem wieder leicht an (vgl. Abbildung 34).

Die Anzahl der Empfänger:innen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung ist lange Zeit bis 2015 stetig gestiegen, 2016 etwas gesunken und pendelt seitdem zwischen 3.300 bis 3.400 Personen.²⁹

Im Jahr 2019 erhielten 587 Personen Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Die Zahl stieg dabei seit 2010 infolge des deutlichen Anstiegs der Zuwanderung von geflüchteten Menschen, insbesondere im Jahr 2015, deutlich an (um 888 innerhalb eines Jahres). 2016 ist die Zahl dieser Personenkreise wieder gesunken und lag 2019 bei 587.

Die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII/ Sozialhilfe) greift, wenn der notwendige Lebensunterhalt weder aus eigenen Mitteln (Vermögen oder Arbeit) noch mit Hilfe anderer bestritten werden kann. 2019 gab es in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 1.078 Empfänger:innen von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe). Seit 2013 ist die Zahl der Hilfsbedürftigen jedes Jahr gesunken. 2013 waren noch 1.336 Personen auf die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) angewiesen.

Abbildung 34: Empfänger von weiteren Mindestsicherungsleistungen, 2009 bis 2019



*Leistungen nach SGB XII, laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII) bzw. Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, ab 2014 Änderung bei der Erhebung
Stand: jeweils 31.12. Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz im Jahr 2009 geschätzt.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

²⁹ Untererfassung, da auf Kreisebene der Wohnort und auf Landesebene das Trägerprinzip angewendet wird.

Zwischenfazit: Entwicklung Transferleistungsbezieher

- Im Zuge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung mit einem Anstieg der Beschäftigung ist die Zahl der Arbeitslosen und auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (Bezieher:innen von ALG II) deutlich gesunken.
- Eine wichtige Rolle spielt die demografische Verteilung der ALG-II-Bezieher:innen. Ein Großteil der SGB-II-Bezieher:innen ist älter und führt damit im Zeitverlauf nach Erwerbsaustritt ceteris paribus zu einem Rückgang der Arbeitslosen. Da es sich aber bei den heutigen älteren ALG-II-Bezieher:innen häufig um Langzeitarbeitslose mit gebrochenen Erwerbsbiografien handelt, können die künftigen Rentenansprüche relativ niedrig ausfallen. So kommt es zu einer Verschiebung der Empfänger:innen von Mindestsicherungsleistungen zwischen dem SGB II und dem SGB XII.
- Trotz dieser Verschiebung und abgesehen von Einmaleffekten (z. B. Reform des Wohngeldes oder hohe Anzahl an zugezogenen Geflüchteten) zeigt sich im Trend ein deutlicher Rückgang der Bezieher:innen von Mindestsicherungsleistungen und Wohngeld in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.
- Bemerkenswert ist, dass der Rückgang von Bezieher:innen nach dem AsylbLG nicht zu einem parallelen Anstieg der Bezieher:innen von Leistungen nach dem SGB II geführt hat. Bemerkenswert ist auch, dass nach der Reform des Wohngeldes 2016 die Zahl der Bezieher:innen nach dem WoGG niedriger ausfällt als nach der vorhergehenden Reform im Jahr 2009.
- Der über die Empfänger:innen von Mindestsicherungsleistungen definierte Bedarf nach preiswertem Wohnraum ist in Rostock rückläufig. Auf der Angebotsseite haben sich die Preisniveaus im preiswerten Segment nur geringfügig erhöht, insbesondere wenn die inflationsbereinigte Entwicklung berücksichtigt wird (vgl. Kapitel 2.2.3).
- Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung, die Zahl der Empfänger:innen von Mindestsicherungsleistungen und der Haushalte mit geringen Einkommen lassen sich über einen längeren Zeitraum nicht prognostizieren. Unter Berücksichtigung der gesamtdeutschen demografischen Entwicklung mit einem Rückgang der erwerbsfähigen Personen nimmt auch das Arbeitskräfteangebot ab. Die damit ceteris paribus verbundene veränderte Relation von Arbeitskräfteangebot und -nachfrage dürfte weiterhin zu steigenden Beschäftigungschancen und Einkommen führen. Wir gehen davon aus, dass diese beschriebene Entwicklung die Zunahme der älteren Haushalte, die auf Grundsicherung im Alter angewiesen sind, mindestens kompensiert. Dementsprechend erwartet empirica im Trend keinen Anstieg der Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen (von konjunkturellen Schwankungen abgesehen) und somit auch keinen Anstieg der Nachfrage durch Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

3.3.2 Auszubildende und Studierende

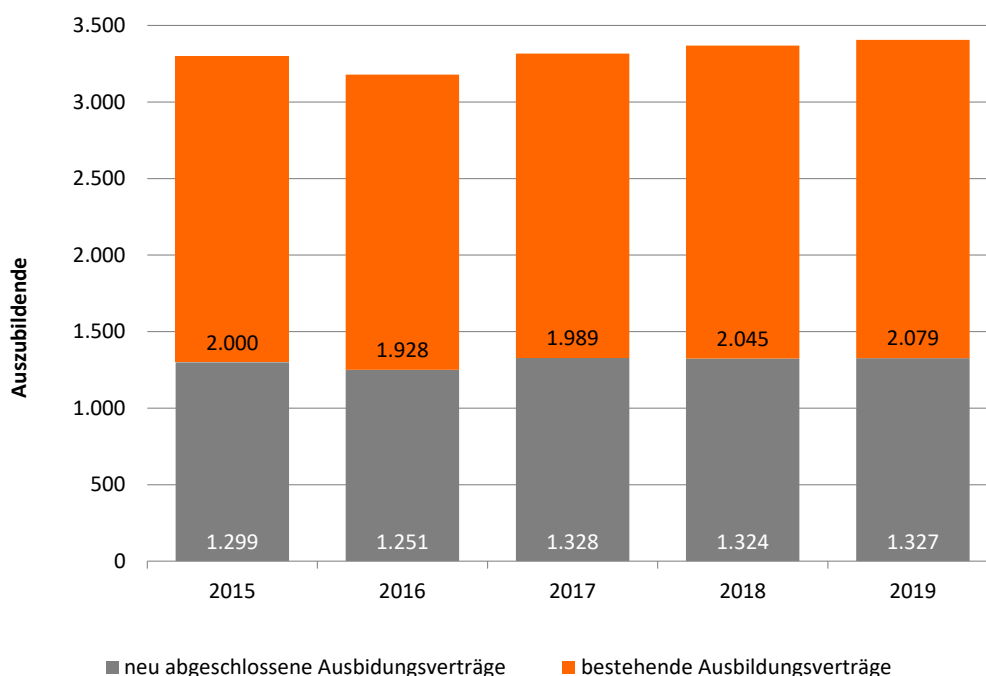
Auszubildende

Die Berufsausbildung stellt in Deutschland den größten Ausbildungssektor dar. Er umfasst alle vollqualifizierenden Berufsausbildungen. Hierzu zählen die duale Ausbildung nach dem Berufsbildungsgesetz (BBiG) und der Handwerksordnung (HwO). Auch in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden mit der beruflichen Ausbildung die Weichen für ein künftiges Wirtschaftswachstum gestellt.

Fast 3.500 Auszubildende

Die Zahl der Auszubildenden stieg in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in den letzten Jahren leicht an, während die Zahl der neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge seit etwa drei Jahren stagniert (vgl. Abbildung 35).

Abbildung 35: Auszubildende am Arbeitsort Rostock, 2015 bis 2019

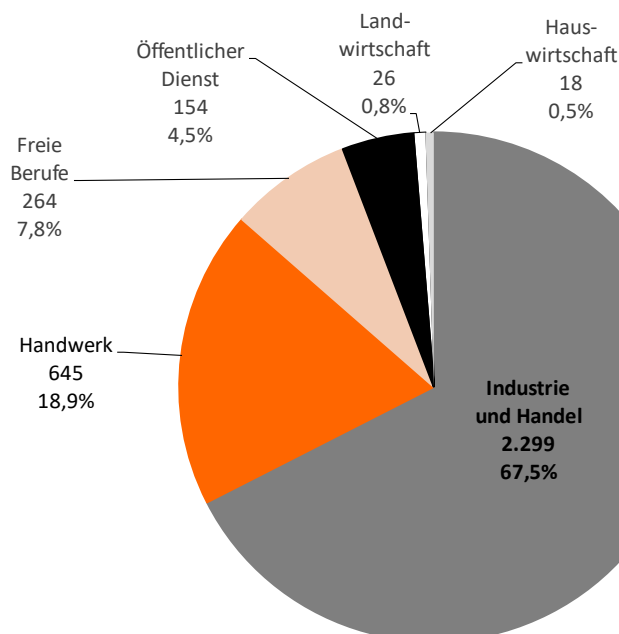


Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

empirica

Die meisten Personen werden 2019 in Industrie und im Handel (67,5% bzw. knapp 2.300) ausgebildet (vgl. Abbildung 36). Auf dem zweiten Platz rangiert das Handwerk (18,9% bzw. 645). In den freien Berufen (7,8%), dem öffentlichen Dienst (4,5%) und der Landwirtschaft und Hauswirtschaft werden zusammen 462 Personen beziehungsweise 13,5% aller Auszubildenden ausgebildet. Insgesamt befinden sich im Jahr 2019 in Rostock knapp 3.410 Personen in einer dualen Ausbildung.

Abbildung 36: Auszubildende am Arbeitsort Rostock nach Ausbildungsbereichen, 2019

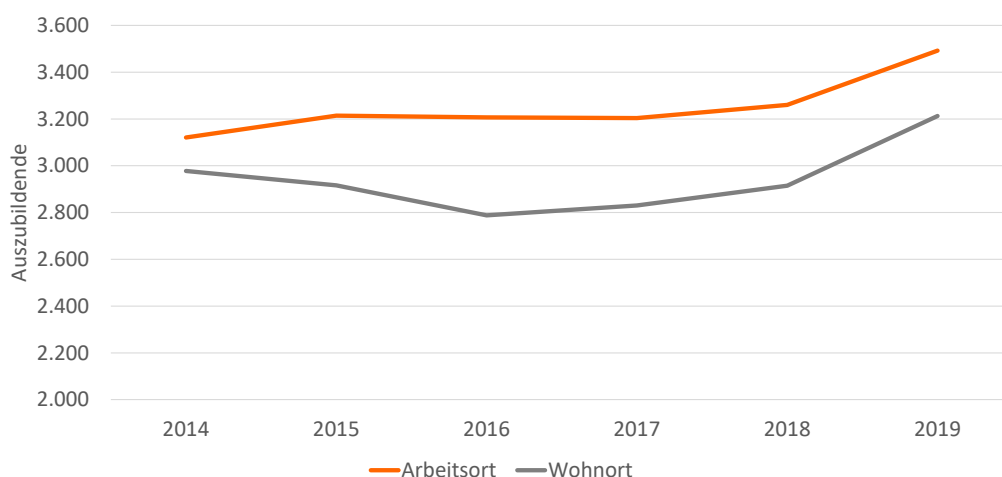


Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

empirica

Nach dem DGB Ausbildungsreport³⁰ leben die Auszubildenden häufig bei ihren Eltern oder anderen Verwandten (71 %), ein Viertel (26 %) in der eigenen Wohnung, knapp 3% in einer Wohngemeinschaft und nur wenige in einem Wohnheim. Umgerechnet auf die Hanse- und Universitätsstadt Rostock würde diese bedeuten, dass gut 900 Auszubildende mit Wohnort Rostock (vgl. Abbildung 37) nicht bei den Eltern wohnen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,3 entspricht dies etwa 700 Haushalten mit steigender Tendenz. Das sind 0,6 % aller Haushalte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

³⁰ DGB-Ausbildungsreport 2020

Abbildung 37: Auszubildende am Wohn- und Arbeitsort Rostock, 2014 bis 2019

Quelle: empirica-regio

empirica

Dabei ist ungeklärt, ob die Auszubildenden gerne dort wohnen oder nur teilweise, weil ihr Einkommen nicht ausreicht sich eine eigene Wohnung zu finanzieren. Die Ausbildungsvergütung hängt unter anderem von der Branche, in der die Ausbildung absolviert wird, ab. Nach der Datenbank Ausbildungsvergütung des Bundesinstituts für Berufsausbildung beträgt die Ausbildungsvergütung im Durchschnitt 905 Euro im Monat, in der Industrie und im Handel in Ostdeutschland im Mittel 944 Euro und im Handwerk 755 Euro im Monat. Werden dabei die Lohnnebenkosten berücksichtigt verbleiben im Durchschnitt etwa 730 Euro/ Monat (Industrie und Handel: 760 Euro/Monat bzw. 610 Euro/Monat) einer auszubildenden Person für die Lebenshaltungskosten, also die Kosten, die von ihr aufgewendet werden müssen, um den Alltag zu bestreiten.

Wird unterstellt, dass Auszubildende eine 45 m² große Wohnung für 10 Euro/m² bruttowarm (Medianmiete inkl. Nebenkosten) neu anmieten, kämen sie auf Wohnkosten in Höhe von gut 450 Euro /Monat. Demensprechend verblieben ihnen im Mittel knapp 280 Euro/ Monat (bzw. 310 Euro/ Monat bzw. 160 Euro/ Monat). Das ist weit weniger als das Existenzminimum (SGB II Regelsatz Alleinstehende: 432 Euro/m²). Die Neuanmietung einer 45 m² Wohnung zum Medianpreis ist für Auszubildende ohne weitere finanzielle Unterstützung kaum leistbar.

Nur sehr preisgünstige und sehr kleine Wohnungen sind für Auszubildende leistbar

Leistbar für Auszubildende sind Wohnungen im unteren Preisdrittel (Angebotspreis von 6,20 Euro/m² nettokalt plus 3 Euro warme Nebenkosten) mit einer maximalen Wohnungsgröße von 32 m². Dabei wird unterstellt, dass Auszubildenden zur Bestreitung des Lebensunterhaltes der Regelsatz von 432 Euro/m² ausreicht³¹. Die Neuanmietung einer 45 m² große Wohnung können sich dagegen Auszubildende mit mittlerer Ausbildungsvergütung auf dem Rostocker Wohnungsmarkt nicht leisten. Das wäre nur bei einer Nettokaltmiete von 3,60 Euro/m² möglich. Derartige Wohnungen werden auf dem Wohnungsmarkt nicht angeboten.

³¹ Unter der Annahme einer mittleren Ausbildungsvergütung in Höhe von 730 Euro (Netto).

Dementsprechend wohnt auch die Mehrzahl der Auszubildenden nicht in der eigenen Wohnung (nur 26 %), obwohl nach den Ergebnissen des Ausbildungsreports 65 % in einer eigenen Wohnung leben möchten.

Bei den Fragen zur finanziellen Situation gab weniger als die Hälfte (42 %) der befragten Auszubildenden aber an, mit der Ausbildungsvergütung gut oder sehr gut selbständig leben zu können. Knapp die Hälfte (49 %) gab zudem an, weitere zusätzliche finanzielle Unterstützung zu erhalten. Vor diesem Hintergrund scheint es weniger die Finanzierbarkeit der Wohnung zu sein, die Auszubildende an dem Auszug aus dem Elternhaus hindert, sondern vielmehr die höheren Lebenshaltungskosten beziehungsweise die Konsumwünsche.

Exkurs: Berufsausbildungsbeihilfe (BAB)

Auszubildende, die während ihrer Ausbildung aufgrund der Entfernung zur Ausbildungsstätte nicht bei ihren Eltern wohnen können, haben grundsätzlich Anspruch auf Berufsausbildungsbeihilfe (BAB), die bei der Bundesagentur für Arbeit beantragt wird.

Förderungsfähig sind alle betrieblichen und außerbetrieblichen Erstausbildungen in einem anerkannten Ausbildungsberuf. Für die notwendige Bedürftigkeit wird das eigene Einkommen und das der Eltern oder gegebenenfalls des Lebens- oder Ehepartners berücksichtigt.

Entscheidend für die Höhe des BAB ist neben diesem Einkommen auch der Gesamtbedarf für die Berufsausbildung, der sich aus dem Bedarf für den Lebensunterhalt, Fahrtkosten und weiteren Aufwendungen berechnet.

Studierende

An der Universität Rostock, der Hochschule für Musik und Theater Rostock, der Hochschule für Seefahrt Warnemünde und der Fachhochschule des Mittelstandes und der Europäischen Fachhochschule studieren heute rund 14.550 Personen.

Allein an der Universität Rostock und an der Hochschule für Musik und Theater studieren im Jahr 2019 rund 13.500 Personen.³² Das sind etwa 900 weniger als noch vor fünf Jahren und mehr als 2.000 weniger als vor zehn Jahren.

Rund 270 (bzw. 2 %) der Studierenden in Rostock erhalten Wohngeld. Da der Anspruch auf das Wohngeld nicht an die deutsche Staatsangehörigkeit gebunden ist, können sich unter den Wohngeldberechtigten auch Studierende mit ausländischer Staatsangehörigkeit befinden. Dabei ist zu beachten, dass Studierende nur in Ausnahmefällen einen Anspruch auf Wohngeld haben. In der Regel haben sie „dem Grunde nach“³³ Anspruch auf BAföG und somit keinen Anspruch auf Wohngeld.

Zahl der Studierenden an der Universität leicht gesunken

Präferenzen von Studierenden

³² Die ausgewiesenen Zahlen beziehen sich nur auf die Hanse- und Universität Rostock (2019: 13.004) und die Hochschule für Musik und Theater (2019: 501). Der Fachbereich Seefahrt Warnemünde der Hochschule Wismar (2019: 352 Studierende), die Fachhochschule des Mittelstandes (2019: 353 Studierende) und die Europäische Fachhochschule, Standort Rostock (2019: 340) oder andere private Hochschulen werden hier nicht berücksichtigt, da Zeitvergleich nur eingeschränkt möglich sind.

³³ Damit ist gemeint, ob das Studium allgemein mit BAföG gefördert werden kann, nicht ob tatsächlich BAföG gewährt wird.

Exkurs: Studierende und Wohnungsnachfrage

Die Zahl der Studierenden hat in den letzten Jahren bundesweit zugenommen. Dabei gelingt es nicht allen Städten, junge Menschen zu gewinnen. Rostock zählt zu den jungen Schwarmstädten, dessen Bevölkerungswachstum auf Wanderungsgewinne innerhalb Deutschlands zurückzuführen ist. Der Stadt gelingt es, insbesondere junge Einwohner:innen anzuziehen. Dabei stehen den Zuzü- gen in den Ausbildungsjahrgängen weniger Fortzüge in den Jahrgängen der Berufseinsteiger ge- genüber. In den kommenden Jahren bis 2025 dürfte der Wettbewerb der Hochschulstandorte untereinander zunächst weiter zunehmen, da die Kultusministerkonferenz zunächst bis 2025 von sinkenden Studienanfängerinnen- und -anfängerzahlen ausgeht. In Mecklenburg-Vorpommern bleiben die Zahlen in etwa konstant und steigen anschließend wieder an. Neben Größe der Hoch- schulen und ihrer Qualität spielen auch die Rahmenbedingungen des Studienortes, zu denen auch das Wohnen zählt, für die Anziehungskraft eine Rolle. In der wohnungspolitischen Strategie der Stadt sind deshalb Studierende weiterhin zu berücksichtigen. Bei Studierenden ist häufiger das Budget begrenzt, wobei selten Abstriche bei Standortpräferenzen akzeptiert werden. Das heißt, der Standort ist wichtiger als die Wohnungsgröße und die absolute Miete ist wichtiger als die Miete pro m² (vgl. hierzu auch Standort- und Objektpräferenzen von jüngeren Haushalten auf Seite 41).

Nach der Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks³⁴ bzw. den Randauszählungen für Meck- lenburg-Vorpommern, wohnt fast die Hälfte der Studierenden in einer eigenen Wohnung – ent- weder allein (25 %) oder mit Partner:in und/ oder Kind (24 %).³⁵ Die zweithäufigste Wohnform in Mecklenburg-Vorpommern ist die Wohngemeinschaft (mit 31 % aller Studierenden). Insbesondere in Wohngemeinschaften zählen Studierende zu den Haushalten mit den höchsten Quadratmeter- mieten. Sie teilen sich Wohnungen und akzeptieren eine kleine Wohnfläche, um das vorhandene Gesamtbudget für das Wohnen nicht zu überschreiten. Bei den Eltern wohnen 5 % der Studieren- den und etwa 14 % leben in Studierendenwohnheimen. Die Bedeutung der Untermiete ist mit 1 % sehr gering.

Aufgrund von niedrigen Geburtenzahlen und zum Teil auch von Abwanderung sinkt in manchen Fachhochschulen und Universitäten bereits heute die Zahl der Studierenden. Einigen dieser schrumpfenden Hochschulstandorte gelingt es, dieser Entwicklung durch die gezielte Anwerbung von internationalen Studierenden zumindest teilweise entgegenzuwirken. Die trifft auch auf die Hanse- und Universitätsstadt zu: So ist die Zahl der Studierenden mit deutscher Staatsangehörigkeit seit 2009 um 19 % (-2.700) gesunken, während im selben Zeitraum die Zahl der Studierenden mit ausländischer Staatsangehö- rigkeit um 55 % (+640) gestiegen ist. Sowohl Studierende mit deutscher als auch mit ausländischer Staatsangehörigkeit tragen wesentlich zum Image der Schwarmstadt Rostock bei.

Im Wintersemester 2018/2019 studierten in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock³⁶ an der Universität, der Hochschule für Kunst und Musik sowie an der Europäischen Fachhochschule und Fachhochschule des Mittelstandes rund 14.440 Personen. Etwa 29% der Studierenden in der Universitätsstadt erwarben ihre Hochschulberechtigung in einem anderen Kreis in Mecklenburg-Vorpommern. Wird unterstellt, dass unter ihnen

³⁴ Vgl. „Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016“, 21. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks – durchgeführt durch das Deutsche Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW) – Randauszählung zur 21. Sozialerhebung für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

³⁵ In der Kategorie „Wohnen mit Partnern“ sind auch das Wohnen mit Partnern und/ oder Kind inbegriffen.

³⁶ ohne den Fachbereich Seefahrt Warnemünde der Hochschule Wismar

75 % in Rostock leben und 25 % nach Rostock einpendeln, sinkt die Zahl der Studierenden um 1.060 auf rund 13.380 Studierende, die in Rostock Wohnraum nachfragen. Wird weiter unterstellt, dass von den Studierenden, die ihre Zugangsberechtigung in Rostock (etwa 14%) erworben haben, etwa die Hälfte bei den Eltern wohnt, dann sinkt die Zahl um etwa weitere 1.020 auf etwa 12.360 Studierende, die in Rostock Wohnraum nachfragen.

Ein Teil dieser Nachfrage kann durch das Studierendenwerk in Wohnheimen befriedigt werden. Derzeit verfügt das Studierendenwerk Rostock-Wismar über 2.116 Plätze, davon sind 1.500 in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Gemessen an der Zahl der Studierenden entspricht dies einer überdurchschnittlichen (theoretischen) Versorgungsquote 11 %, bundesweit sind es 8 %³⁷.

Versorgungsquote mit Wohnheimplätzen: 11 %

Unter Berücksichtigung der Einpendler:innen, der Studierenden, die bei den Eltern oder den Verwandten wohnen, ergibt sich bei einer Belegungsquote von 98 % in den Studentenwohnheimen eine Restgröße in Höhe von knapp 10.890 Studierenden, die Wohnraum – nicht Wohnungen – auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nachfragen. Die tatsächliche Zahl der wohnungsnachfragenden Studierendenhaushalte auf dem regulären Wohnungsmarkt ist kleiner, da Studierende nicht selten die Wohnung mit dem Partner, der Partnerin, dem Kind/den Kindern oder Mitbewohner:innen (Wohngemeinschaft) teilen.

Innerhalb der jüngeren Haushalte gehören – wie überall in Deutschland – Studierende auch in Rostock zu den kaufkraftstärkeren im Hinblick auf die Mietzahlungsbereitschaft (bezogen auf Miete/m²). Das gilt besonders bei Zusammenschluss zu einer Wohngemeinschaft. Studierende sind, auch in Rostock, hinsichtlich der Lage deutlich weniger kompromissbereit als andere Wohnungsnachfragende. Dementsprechend präferieren sie kleine und dadurch finanzierbare WG-Zimmer in sehr zentralen Lagen.

Neben der Attraktivität Rostocks als Hafenstadt und deren Image tragen bereits heute die relativ günstigen Lebenshaltungskosten zur Konkurrenzfähigkeit Rostocks (im Vergleich mit anderen z. T. teureren Universitätsstädten) wesentlich bei. Dementsprechend sollte auch weiterhin der Zuzug aus anderen Bundesländern forciert werden. Die Grundlage bietet hier vor allem ein ausreichend preiswertes und vor allem attraktives Wohnungsangebot. Flankiert durch (verfügbare) Plätze in Wohnheimen sind damit ausschließlich auf dem freien Wohnungsmarkt für Studierende – auch aus dem Ausland – zugeschnittene Konzepte möglichst in zentralen Lagen erforderlich. Das bedeutet konkret, dass im Rahmen von Quartiersentwicklungen auf eine funktionale und soziale Mischung geachtet wird. In diesem Rahmen sind Wohnungen unterschiedlicher Größenstrukturen, die sich auch an die Zielgruppe der Studierenden richtet, zu berücksichtigen (vgl. auch detailliert Kapitel 4). Angesichts des hohen Anteils kleiner Wohnungen in der Stadt, geht es nicht um eine generelle Ausweitung kleiner Wohnungen.

Neue Wohnangebote im Rahmen von Quartiersentwicklungen

Insgesamt ist neben dem Studienort auch darauf zu achten, dass der Brückenschlag zwischen Studium und Beruf gelingt. Hier sollten alle einschlägigen Stellen³⁸, die für den

³⁷ Angaben beziehen sich auf das Jahr 2019. Quelle: Deutsches Studentenwerk und Studierendenwerk Rostock-Wismar.

³⁸ Hochschulen, Unternehmen, Forschungseinrichtungen, Arbeitsagenturen, Ausländerbehörden und Kommunalverwaltungen in der Region wie auch Migrantenorganisationen

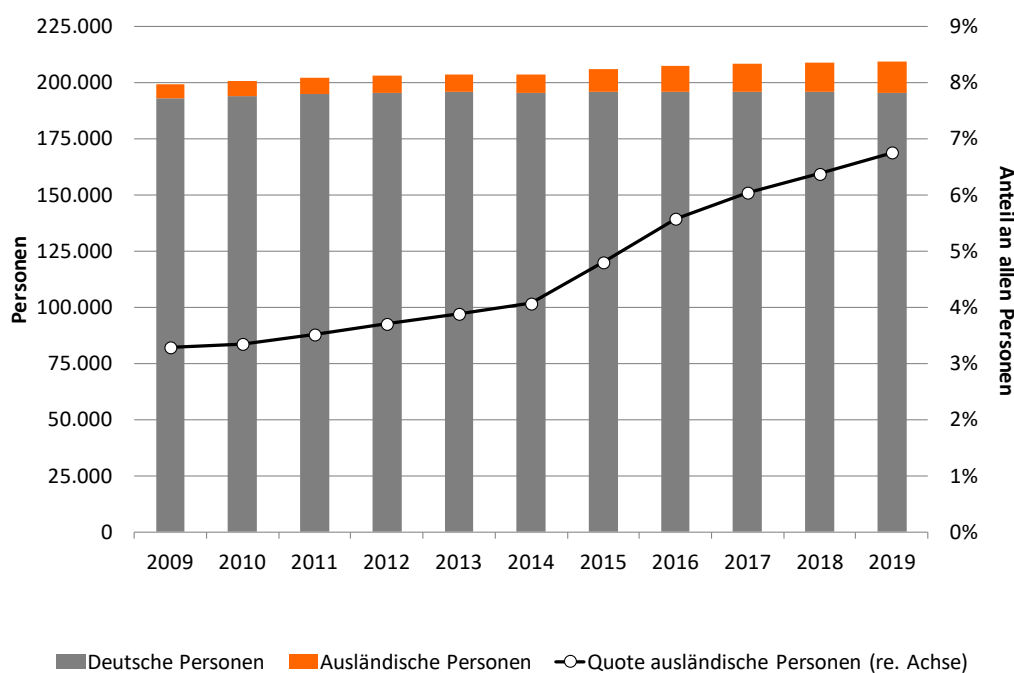
Berufseinstieg wichtig sind, beteiligt werden. Nur so gelingt es langfristig auch Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit nach dem Studium in der Stadt zu halten.³⁹

3.3.3 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit

In Rostock steigt wie in vielen anderen deutschen Städten die Zahl der ausländischen Bevölkerung an. Ende 2019 lebten rund 14.150 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in der Hanse- und Universitätsstadt (vgl. Abbildung 38). Die Zahl dieser Personengruppe wuchs in den letzten Jahren um 7.600 (+116 %) und trug maßgeblich zum Bevölkerungswachstum bei (Bevölkerungswachstum von Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit +2.500 bzw. 1 %). Die Quote von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit an allen Personen in Rostock beträgt 2019 6,8 % (2009: 3,3 %). Trotz des Anstiegs ist diese Quote im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt (12,5 %) gering.

Ausländer:innenanteil gestiegen

Abbildung 38: Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2009 bis 2019



Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

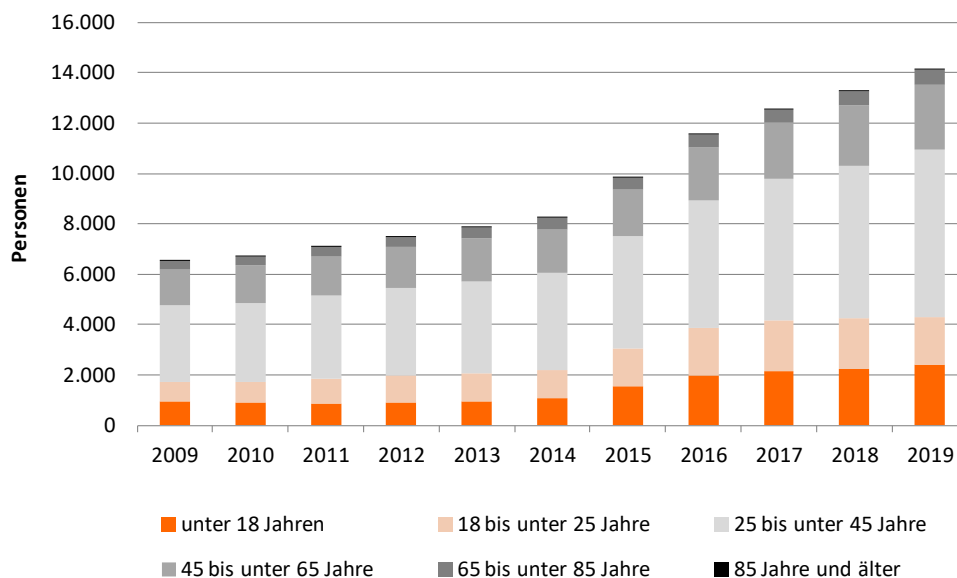
empirica

Differenziert nach Altersgruppen und Zuwachsraten ergibt sich folgendes Bild (vgl. Abbildung 39): Der absolut größte Einwohner:innenzuwachs von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit entfiel auf die Altersgruppe der 25 bis unter 45-Jährigen. Zwischen 2009 und 2019 wuchs diese Gruppe um rund 3.600 Personen (bzw. +119 %). In dieser Altersgruppe lebten Ende 2019 rund 6.670 Personen in Rostock. Stark gewachsen

³⁹ Vgl. *Dem demografischen Wandel entgegen. Wie schrumpfende Hochschulstandorte internationale Studierende gewinnen und halten*, Sachverständigenrat deutscher Stiftungen für Integration und Migration 2019

ist auch die Gruppe der unter 18-Jährigen (+1.470 bzw. +159 %), und die Gruppe der 18 bis unter 25-Jährigen (+1.100 bzw. +153 %).

Abbildung 39: Ausländer nach Altersgruppen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2009 bis 2019



Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

empirica

Wenn gleich die Zahl der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist, war doch die Zahl der 18- bis unter 25-jährigen Personen mit ausländischer Staatszugehörigkeit zwischen 2018 und 2019 leicht rückläufig. Auch im Jahr 2020 dürfte dies – coronabedingt – der Fall sein. Aufgrund der aktuell geringeren Wanderungsströme mit dem Ausland sieht empirica kurz bis mittelfristig keinen separaten Handlungsbedarf für die Versorgung von ausländischen Staatsangehörigen mit Wohnraum. Das gilt auch für die Versorgung von Geflüchteten mit Bezug auf den Wohnungsmarkt.

3.3.4 Menschen mit Behinderungen

Die Zahl der schwerbehinderten Menschen ist in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in den letzten Jahren gestiegen (vgl. Tabelle 8). Wurden im Jahr 2009 knapp 17.860 Menschen mit einer Schwerbehinderung registriert, waren es 2019 rund 20.760 (bzw. 16 % mehr). 86 % (rd. 2.500) des Zuwachses entfällt auf die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren.

Anstieg Zahl behinderter Menschen im Ergebnis der Alterung

Die Zunahme der Zahl an (schwer-)behinderten Menschen ist weniger das Ergebnis einer allgemein höheren Behinderung der Bevölkerung älterer Menschen, sondern vor allem Folge der demografischen Entwicklung.

- Im Lebenszyklus nimmt die Zahl der Schwerbehinderten absolut und relativ zu. Dabei ergibt sich der größte Sprung ab einem Lebensalter von 65 Jahren. 2019 waren

58 % aller schwerbehinderten Menschen in Rostock älter als 65 Jahre. Absolut stieg die Zahl der schwerbehinderten Menschen in dieser Altersklasse auf knapp 12.100 Personen und je 100 Einwohner:innen von 21 auf 24.

- In der Altersgruppe der 60- bis unter 65-Jährigen wuchs die Zahl der schwerbehinderten Menschen seit 2009 um rund 37 % auf rund 2.100 Personen an. Die Quote schwerbehinderter Menschen, bezogen auf 100 Einwohner:innen, blieb konstant bei 16.
- Die Zahl schwerbehinderter Menschen der Altersklasse der 25- bis unter 60-Jährigen sank seit 2009. 2019 lebten in dieser Altersgruppe knapp 5.580 schwerbehinderte Menschen in der Hanse- und Universitätsstadt. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung je 100 Einwohner:innen blieb in den letzten Jahren auch hier konstant (2009 und 2019: 6 schwerbehinderte Menschen je 100 EW)
- Jüngere Menschen sind deutlich seltener von einer Schwerbehinderung betroffen. Gerade einmal 5 % aller schwerbehinderten Menschen sind jünger als 25 Jahre. 2019 lebten 980 schwerbehinderte Menschen dieser Altersgruppe in Rostock.

Tabelle 8: Schwerbehinderte Menschen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2009 bis 2019

Alter in Jahren	2009	2011	2013	2015	2017	2019	Δ 2019 vs. 2009	
unter 15	298	380	387	395	453	478	180	60 %
15 bis unter 25	505	506	467	423	451	497	-8	-2 %
25 bis unter 60	5.918	6.020	5.772	5.779	5.750	5.577	-341	-6 %
60 bis unter 65	1.544	1.919	2.141	2.164	2.182	2.108	564	37 %
65 und mehr	9.593	9.930	10.426	10.806	11.410	12.095	2.502	26 %
Insgesamt	17.858	18.755	19.193	19.567	20.246	20.755	2.897	16 %

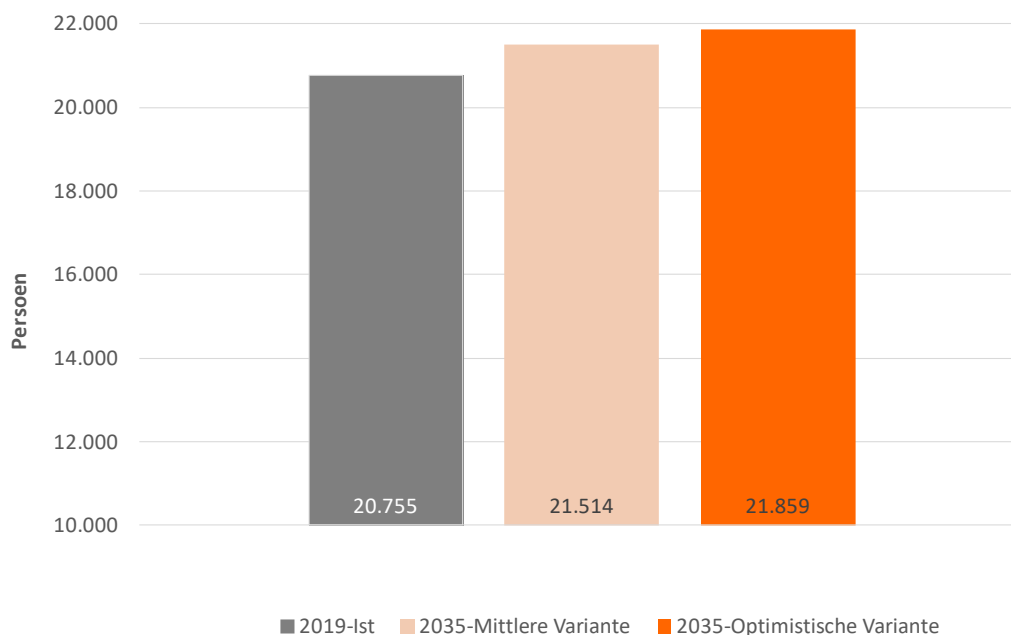
Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

empirica

Wird auf Basis der gegenwärtigen Quoten (Anteil schwerbehinderter Menschen an allen EW in Rostock) und der vorliegenden Bevölkerungsprognose die Zahl der schwerbehinderten Menschen hochgerechnet, werden 2035 je nach Variante etwa 4 % bis 5 % (bzw. +760 bis 1.100) mehr Menschen mit einer Schwerbehinderung in Rostock leben (vgl. Abbildung 40).

Infolge der weiteren Alterung der Gesellschaft und der steigenden Lebenserwartung nimmt der Anteil an Menschen mit einer Einschränkung, Behinderung oder Schwerbehinderung weiter zu. Dementsprechend sind die Anforderungen an die Wohnung, das Wohnumfeld und die Infrastruktur je nach Behinderung sehr unterschiedlich. Das Spektrum reicht von behindertengerechten Anpassungen in Einzelwohnungen über Behinderten- oder Senioren-WGs bis hin zu betreutem Wohnen beziehungsweise Pflegeheimen.

Abbildung 40: Hochrechnung der Anzahl der Menschen mit Schwerbehinderung/-en in Rostock, 2019 bis 2035



Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, eigene Berechnungen

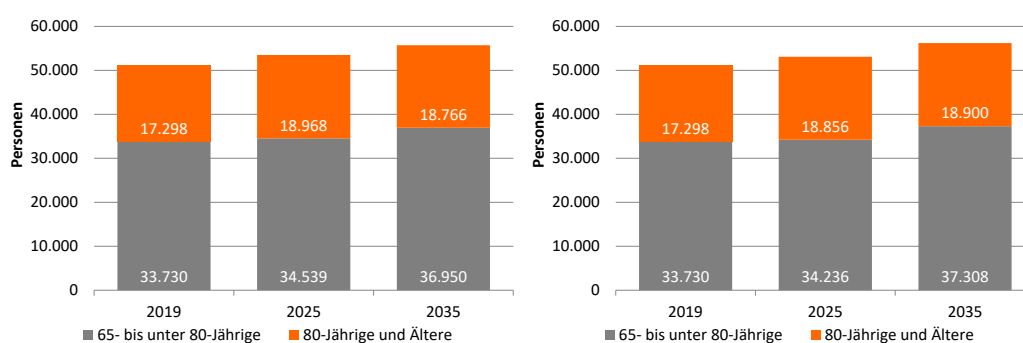
empirica

3.3.5 Ältere Haushalte und Hochaltrige

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock leben heute rund 51.000 65-Jährige und Ältere. Bis 2035 steigt die Zahl der älteren Personen auf 55.700 (MV: +9 %) bis 56.200 (OV: +10 %; vgl. Abbildung 41).

Zunahme älterer Haushalte

Abbildung 41: Bevölkerungsprognose der Senioren in Rostock, 2019 bis 2035



Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bevölkerungsprognose bis 2035

empirica

Für Rostock wird der Bedarf an Wohnungen mit altengerechten Merkmalen anhand der letzten Bürgerumfragen sowie der Erhebung „Wohnen ohne Barrieren“ in Kombination der Bevölkerungsprognose grob geschätzt und projiziert.

Sofern die Relationen des Wohnungsbestandes der Rostocker Wohnungsgenossenschaften und dem kommunalen Wohnungsunternehmens (WIRO) auf dem stadtweiten Ge-

schoswohnungsbau übertragen werden können, gab es in Rostock im Jahr 2019 rund 7.000 barrierefreie oder mindestens barrierearme Wohnungen.⁴⁰ Werden 75 % dieser Wohnungen von Älteren (65-Jahre und älter) bewohnt entspricht diese einer Versorgungsquote von 10 %. Bei konstanter Versorgungsquote (nach der aktuellen Bevölkerungsprognose) werden somit jährlich bis 2035 weitere 480 (MV) bis 530 (OV) barrierearme Wohnungen, also insgesamt 5.730 bis 5.780 barrierearme Wohnungen für ältere Haushalte in Rostock benötigt. Diese Annahmen und Aussagen treffen allerdings nur zu, wenn bereits heute alle Senioren mit einer adäquaten Wohnung versorgt sind. Tatsächlich dürfte dies nicht der Fall sein.⁴¹

Nach einer Auswertung der empirica-Preisdatenbank wurden im Jahresverlauf 2020 in Rostock 220 barrierefreie Wohnungen (d. h. das Objekt ist barrierefrei, rollstuhlgerecht oder behindertengerecht) zu einer Medianmiete von 10,- Euro/m² angeboten. Da die empirica-Preisdatenbank keine Vollerhebung aller angebotenen Wohnungen ist, dürfte die Zahl der angebotenen barrierearmen Wohnungen höher ausfallen, gleichzeitig werden aber nicht alle barrierearmen Wohnungen auch von bedürftigen Haushalten bezogen. Ebenso ist es fraglich, ob sich die bedürftigen Haushalte eine barrierefreie Wohnung (Neubau) leisten können. In der aktuellen Situation ist deshalb von einem geringen Defizit an barrierearmen und zugleich finanzierbaren Wohnung für die bedürftigen Haushalte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auszugehen.

Unabhängig vom Bedarf an Wohnungen mit altengerechten Merkmalen ist zu berücksichtigen, dass dieser künftig noch steigen kann. Rostocks Einwohner:innen werden immer älter und damit steigt auch der Wunsch nach altengerechten Wohnformen abseits der bekannten Wege (Heime o. Ä.). Die zukunftsfähige Antwort auf die steigende Nachfrage sind quartiersbezogene Wohnkonzepte mit Quartierspflegekernen. Dies setzt aber voraus, dass die älteren Haushalte in der Wohnung (barrierearm) leben können⁴².

3.3.6 Wohnscheinberechtigte Haushalte

Ein Wohnberechtigungsschein wird benötigt, wenn eine Person oder ein Haushalt eine Wohnung mieten will, deren Bau mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. Die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheines erfolgt auf Antrag gegen Vorlage der Nachweise des Einkommens der wohnungssuchenden Person und ihrer Haushaltsmitglieder.

Maßgebendes Einkommen ist das Gesamtjahreseinkommen des Haushalts. Zugrunde gelegt wird das Einkommen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstel-

⁴⁰ Schätzung aus dem Anteil barrierefreier Wohnungen der Wohnungsunternehmen in Rostock im Jahr 2016 und dem Wohnungsbestand im Jahr 2016 unter Berücksichtigung der Neubautätigkeit der Jahre 2017 bis 2019 (gemäß der Landesbauordnung: In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein)

⁴¹ Nach der letzten Bürgerumfrage zu diesem Thema beabsichtigen aktuell rd. 4,3 % der 65- bis unter 75-Jährigen und rd. 3,6 % der über 75-Jährigen in den nächsten drei Jahren einen Wohnungswechsel. 69,7 % der umzugswilligen 65- bis unter 75-Jährigen wollen umziehen, um altengerecht wohnen zu können. Zu den über 75-Jährigen liegen aus der Bürgerumfrage keine Angaben vor.

⁴² Vgl. auch „Wohnangebote für Ältere“ in Kapitel 3.3.5.

lung zu erwarten ist.⁴³ In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind folgende Einkommensgrenzen festgelegt⁴⁴:

- 1-Personen-Haushalt: 16.800 Euro
- 2-Personen-Haushalt: 25.200 Euro
- 3-Personen-Haushalt: 30.940 Euro
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person: 5.740 Euro

Abzugsbeträge für Einkommenssteuer, Kranken-/Pflegeversicherung und gesetzliche Rentenversicherung – sofern geleistet – werden pauschal mit jeweils 10 % berücksichtigt. Zudem gibt es für schwerbehinderte oder pflegebedürftige Menschen sowie für Kinder weitere Freibeträge.

empirica hat für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Sozio-oekonomische Panel (SOEP)⁴⁵ ausgewertet und die Zahl der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein grob ermittelt. Dabei wurde nur auf das Einkommen abgestellt und unterstellt, dass das zu berücksichtigende Einkommen dem Nettoeinkommen der Haushalte entspricht. Vermögenswerte und Freibeträge für schwerbehinderte oder pflegebedürftige Menschen und Kinder wurden nicht berücksichtigt.

Im Ergebnis haben von den 121.625 in Rostock lebenden Haushalten rund 53 % beziehungsweise 64.070 Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Der Anteil der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein ist bei 1-Personen-Haushalten mit 64 % an allen 1-Personen-Haushalten am höchsten, bei den 2- und 3-Personen-Haushalten liegt dieser Anteil jeweils bei 38 % und bei den Haushalten mit vier und mehr Personen beträgt der Anteil der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein 44 %.

⁴³ Rechtlich basiert diese Festlegung auf den §§ 20 bis 24 WoFG. Darüber hinaus regelt jede Gemeinde oder auch Stadt weitere Detail individuell

⁴⁴ Vgl. <https://rathaus.rostock.de/de/service/dienstleistungen/wohnberechtigungsschein/250060>; Abgerufen am 1. März 2021

⁴⁵ Das SOEP ist eine der größten und am längsten laufenden multidisziplinären Panelstudien weltweit, für die derzeit jährlich in Deutschland etwa 30.000 Menschen in knapp 15.000 Haushalten befragt werden

3.4 Zusammenfassung: Haushalte, Nachfrager und Wohnungsmarktsegmente

Tabelle 9: Wohnungsnachfrager:innen nach Haushaltstyp und Einkommen 2019 vs. 2035

Mittlere Variante

	Single-Haushalt		Paare ohne Kind(er)		Paare mit Kind(ern)		Allein-erziehende		Sonstiger Haushalt		Alle	
	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035
Einkommensschwach	31.428	33.709	5.002	5.317	2.729	2.649	2.725	2.795	5.618	5.584	47.502	50.054
unter 30 Jahre	7.934	9.645	679	825	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	15.017	15.075	1.629	1.636	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	8.477	8.989	2.694	2.857	-	-	-	-	-	-	-	-
Mittleres Einkommen	29.512	31.566	18.173	19.232	6.540	6.346	2.472	2.536	5.096	5.066	61.793	64.745
unter 30 Jahre	6.814	8.283	1.850	2.249	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	13.917	13.972	5.778	5.800	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	8.781	9.311	10.545	11.182	-	-	-	-	-	-	-	-
Einkommensstark	4.374	4.508	3.747	3.864	1.689	1.639	235	241	484	481	10.530	10.734
unter 30 Jahre	407	495	356	433	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	3.432	3.445	2.909	2.920	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	535	568	482	512	-	-	-	-	-	-	-	-
Alle Einkommen	65.314	69.782	26.922	28.413	10.958	10.634	5.432	5.572	11.198	11.131	119.824	125.533
unter 30 Jahre	15.155	18.422	2.885	3.507	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	32.366	32.493	10.316	10.356	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	17.794	18.868	13.722	14.550	-	-	-	-	-	-	-	-

Optimistische Variante

	Single-Haushalt		Paare ohne Kind(er)		Paare mit Kind(ern)		Allein-erziehende		Sonstiger Haushalt		Alle	
	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2016	2035
Einkommensschwach	31.428	35.302	5.002	5.465	2.729	2.728	2.725	2.926	5.618	5.779	47.502	52.201
unter 30 Jahre	7.934	10.456	679	894	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	15.017	15.887	1.629	1.724	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	8.477	8.959	2.694	2.848	-	-	-	-	-	-	-	-
Mittleres Einkommen	29.512	32.984	18.173	19.696	6.540	6.535	2.472	2.655	5.096	5.243	61.793	67.113
unter 30 Jahre	6.814	8.980	1.850	2.439	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	13.917	14.724	5.778	6.113	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	8.781	9.280	10.545	11.145	-	-	-	-	-	-	-	-
Einkommensstark	4.374	4.733	3.747	4.056	1.689	1.688	235	252	484	498	10.530	11.228
unter 30 Jahre	407	536	356	469	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	3.432	3.631	2.909	3.077	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	535	566	482	510	-	-	-	-	-	-	-	-
Alle Einkommen	65.314	73.019	26.922	29.217	10.958	10.951	5.432	5.833	11.198	11.520	119.824	130.541
unter 30 Jahre	15.155	19.973	2.885	3.802	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	32.366	34.241	10.316	10.913	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	17.794	18.805	13.722	14.502	-	-	-	-	-	-	-	-

Anmerkung: Alleinerziehende mit Kind/-ern, ohne sonstige weitere Person

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, EVS, eigene Berechnungen

empirica

Tabelle 10: Veränderung der Wohnungsnachfrage nach Haushaltstyp (absolut und relativ) 2019 vs. 2035*Mittlere Variante*

	Single-Haushalt		Paare ohne Kind(er)		Paare mit Kind(ern)		Allein-erziehende		Sonstiger Haushalt		Alle	
	Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Einkommensschwach	2.281	3%	315	1%	-81	-1%	71	1%	-34	0%	2.553	2%
unter 30 Jahre	1.711	3%	146	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	59	0%	6	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	512	1%	163	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Mittleres Einkommen	2.054	3%	1.058	4%	-193	-2%	64	1%	-30	0%	2.952	2%
unter 30 Jahre	1.469	2%	399	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	55	0%	23	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	530	1%	636	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
Einkommensstark	134	0%	117	0%	-50	0%	6	0%	-3	0%	204	0%
unter 30 Jahre	88	0%	77	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	13	0%	11	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	32	0%	29	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Alle Einkommen	4.468	7%	1.491	6%	-324	-3%	141	3%	-67	-1%	5.709	5%
unter 30 Jahre	3.268	5%	622	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	127	0%	40	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	1.074	2%	828	1%	-	-	-	-	-	-	-	-

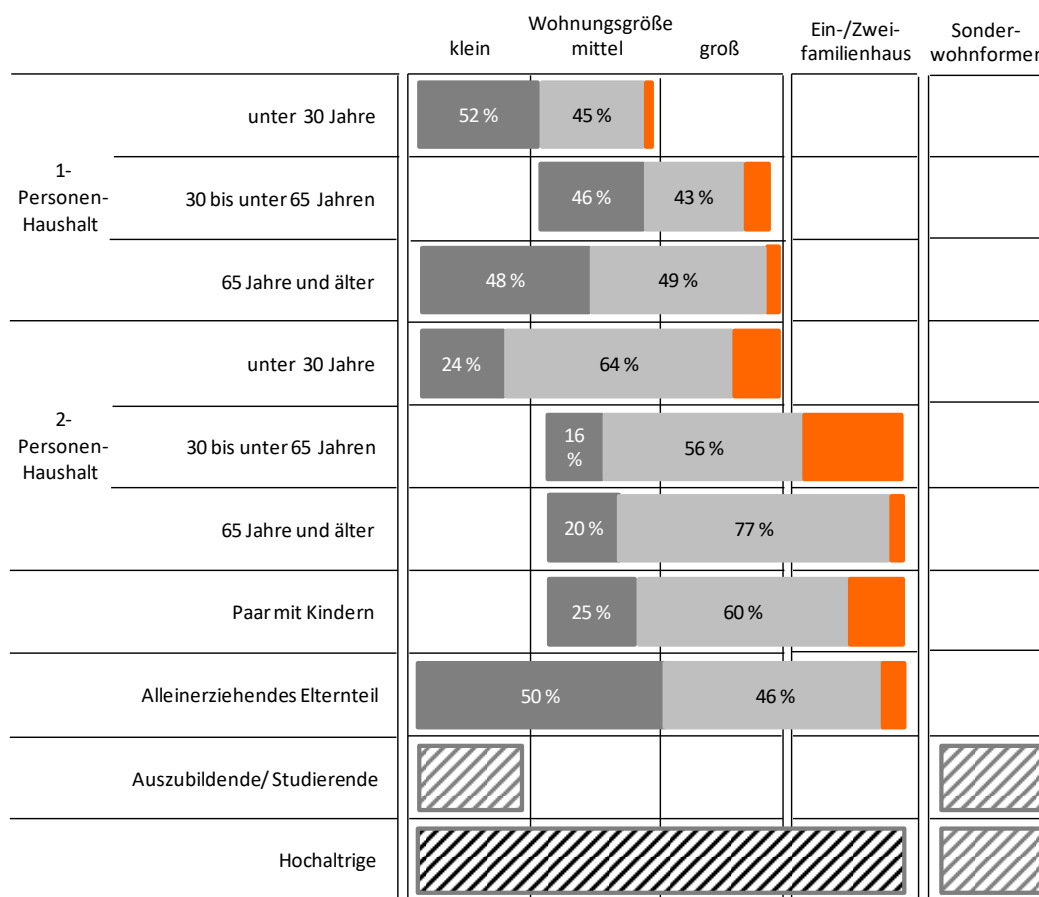
Optimistische Variante

	Single-Haushalt		Paare ohne Kind(er)		Paare mit Kind(ern)		Allein-erziehende		Sonstiger Haushalt		Alle	
	Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019		Δ 2035 - 2019	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Einkommensschwach	3.874	6%	463	2%	-2	0%	202	4%	162	1%	4.699	4%
unter 30 Jahre	2.522	4%	216	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	870	1%	94	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	482	1%	153	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Mittleres Einkommen	3.472	5%	1.523	6%	-4	0%	183	3%	147	1%	5.320	4%
unter 30 Jahre	2.166	3%	588	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	806	1%	335	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	499	1%	600	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
Einkommensstark	359	1%	309	1%	-1	0%	17	0%	14	0%	698	1%
unter 30 Jahre	129	0%	113	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	199	0%	169	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	30	0%	27	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Alle Einkommen	7.705	12%	2.295	9%	-7	0%	402	7%	322	3%	10.717	9%
unter 30 Jahre	4.818	7%	917	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
30 bis unter 65 Jahre	1.875	3%	598	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
65 Jahre und älter	1.012	2%	780	1%	-	-	-	-	-	-	-	-

Anmerkungen: Veränderung gemessen in Prozent an der Zahl der Wohnungsnachfragenden im Jahr 2019
Alleinerziehende mit Kind/-ern, ohne sonstige weitere Person

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, EVS, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 42: Wohnungsmarktsegmente nach Wohnungsgröße und Einkommen

Anteile bzw. Bedeutung des Einkommens für die Nachfragegruppe:

einkommensschwach
 mittleres Einkommen
 einkommenstark

Erläuterung: Schematische Darstellung der Nachfrage differenziert nach Haushaltstypen. Die Farbskalierung (dunkelgrau, hellgrau, orange) innerhalb der Rechtecke stellt die Verteilung der Einkommensklassen dar, während das gesamte Rechteck (alle Farbskalierungen) darstellt, ob die Haushaltstypen auch Wohnungen im Ein-/Zweifamilienhaussegment nachfragen. Faktisch bewohnen bzw. fragen auch 65-jährige Single-Haushalte und ältere Single-Haushalte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach (Remanenzeffekt). In dieser Abbildung wird dieser Sachverhalt vernachlässigt.

Quelle: Grundlage Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bevölkerungsprognose bis 2035, eigene Berechnungen auf Basis der Wohnungsnachfrageprognose und EVS. **empirica**

4. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

An den generellen Handlungsempfehlungen aus der alten Studie hat sich trotz unterschiedlicher Niveaus des künftigen Neubaubedarfs im Grundsatz nichts verändert:

4.1 Familiengerechter Wohnraum und Vermeidung von Suburbanisierung

Ausgeprägte Suburbanisierung als Folge eines nicht nachfragegerechten Wohnungsbestandes

Kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominieren im Vergleich zu anderen Großstädten und Deutschland insgesamt den Rostocker Wohnungsmarkt (vgl. Kapitel 2.2.1). Größere Wohnungen, vor allem auch in Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich vor allem an die Zielgruppe der Familien richtet, gibt es vergleichsweise wenige. Das geringe Angebot drückt sich in einer laufenden Suburbanisierung von ehemals Rostocker Haushalten, meist Familien mit Kindern, in die umliegenden Gemeinden der Hanse- und Universitätsstadt aus.⁴⁶

Mangel an familiengerechtem Wohnraum ...

Dabei zeigt sich bei Betrachtung der Wohnungsbaufertigstellungen von 2005 bis 2013, in einem Zeitraum, in dem quantitativ noch hinreichender Wohnraum in der Stadt zur Verfügung stand, dass trotz der entspannten Wohnungsmarktlage noch jeweils rd. 100 bis 300 WE Wohnungen p.a. in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt wurden. Teilweise übertrafen die Produktionsraten, die der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 12).

Ab dem Jahr 2014 wurden dagegen nur noch durchschnittlich rd. 100 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern p.a. in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock neu gebaut. Der absolute und relative Rückgang von Wohnungsfertigstellungen in diesem Segment ist nicht Ausdruck einer mangelnden Nachfrage. Dies verdeutlicht der Vergleich mit dem Landkreis Rostock. Zwischen 2014 bis 2020 wurden im Landkreis mehr als fünfmal so viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt wie in der Stadt. In der Folge fiel im Zeitraum 2014 bis 2019 der Wanderungssaldo der Stadt gegenüber dem Landkreis mit fast minus 3.700 Personen deutlich negativ aus. In den sechs Jahren davor hat die Stadt durch die Nettozuwanderung aus dem Landkreis noch etwas mehr als 1.400 Einwohner gewonnen.

... führt zu einer fortlaufenden Abwanderung von Rostocker Familien in das Umland

Folgen der Suburbanisierung für die Stadt und die Region

Bei zu geringer Angebotsausweitung im Segment familiengerechter Wohnformen, zu denen die Ein- und Zweifamilienhäuser zählen, sind insbesondere Familienhaushalte weiterhin gezwungen auf Wohnungs(bau)standorte im Umland auszuweichen. Damit verbunden ist:

Negative Folgen der Suburbanisierung

- eine Nettoabwanderung aus der Hanse- und Universitätsstadt insbesondere von Familienhaushalten und weiterer Zersiedlung der Landschaft, weil es nicht zu ei-

⁴⁶ Deiters-Schwedt, A.; Otto, B. und Baba, L.: Haushaltsprognose für ostseenahe Wohnen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. empirica-Studie im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Berlin 2016.

nem weniger an Ein- und Zweifamilienhausbebauung kommt, sondern zu einer räumlichen Umverteilung.

- ein Verlust vor allem von Mittelschicht Haushalten und Steuerzahlern (vgl. Kapitel 3.2.3) und damit ein fiskalischer Einnahmeverlust der Stadt (im Vergleich zur Situation ohne Abwanderung).
- eine weitere Zunahme des Pendelaufkommens und damit der ökologischen Belastungen, weil der Arbeitsplatz zumeist in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verbleibt. Statt erhöhter Nachfrage nach Wohnbauflächen braucht es ein Mehr an Verkehrsflächen.
- ein vergleichsweise höherer Flächenverbrauch pro Ein- und Zweifamilienhaus in der Region, weil die Grundstückspreise in Umland niedriger und damit die Flächennachfrage höher ausfällt.
- eine schlechtere Altersvorsorge der Haushalte in der Region. Die Nachfrager nach Eigenheimen sind eigentumsaffiner als die Nachfrager nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Eigentumsbildung verbessert die Altersvorsorge (mietfreies Wohnen plus Potenzial für Verrentung).
- die Einschränkung von Freiräumen. Die Pandemie hat gezeigt, große Wohnungen eröffnen sehr viel mehr Freiräume, sei es für das Arbeiten, für die Bildung oder für das Spielen von Kindern zu Hause.

Nachfragegerechtes Bauland und familienfreundliches Wohnen

Die Nachfrager lassen sich, wie Verkehrsflüsse auch, nur bedingt in ein planerisches Korsett zwingen. Sie suchen die Orte, wo sich ihre Ansprüche an das Wohnen und den Standort am ehesten befriedigen lassen. Dies ist im Zweifelsfall jenseits der Grenzen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Selbst in Zeiten einer entspannten Wohnungsmarktsituation hat die Hanse- und Universitätsstadt im Saldo Haushalte an die direkten Umlandgemeinden durch Suburbanisierung verloren.⁴⁷

Nachfrage lässt sich nur bedingt planerisch steuern

Soll die Suburbanisierung verhindert oder zumindest gedämpft werden, ist eine nachfragegerechte Baulandpolitik mit nachfragegerechten Bebauungsformen erforderlich. Dies erfordert ein breites Spektrum an Bauland für unterschiedliche Ansprüche und Zahlungsfähigkeiten. Dazu gehört vor allem auch Bauland für Familien.

Familien bevorzugen, nach Erkenntnissen aus Befragungen der Vorgängerstudie, das frei stehende Einfamilienhaus. Jedoch ist es aus verschiedenen Gründen (städtebaulicher und finanzieller Art) nicht immer möglich, an zentralen, innerstädtischen Standorten Einfamilienhäuser zu realisieren. Gleichzeitig ist diese Wohnform im Vergleich zum Mehrfamilienhausbau sehr flächenintensiv bei gleichzeitig begrenztem Flächenangebot innerhalb der Stadt.

Familiengerechtes Wohnen ist auch zukünftig erforderlich

⁴⁷ Vgl. Verschriftlichung der quantitativen Haushaltsbedarfe Deiters-Schwedt, A.; Otto, B. und Baba, L.: Haushaltsprognose für ostseenahe Wohnen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. empirica-Studie im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Berlin 2016.

Aus diesem Grund stellt sich die Frage nach urbanen (dichten) Wohnformen, die familienfreundliche Aspekte berücksichtigen, also nach familienfreundlichen Wohnangeboten im Geschosswohnungsbau. Dabei sind die Standort- und Objektpräferenzen von Familien, wie z. B. die Gestaltung der hausnahen Bereiche, zu berücksichtigen. Was die Größe der Wohnung betrifft, so ist weniger die Quadratmeterzahl ausschlaggebend als vielmehr die Anzahl der Zimmer. Familien suchen mindestens vier Zimmer, oft sogar fünf Zimmer und mehr.

Es gibt mehrere Studien zum Thema familienfreundliches Wohnen, bei denen der Fokus auf urbanen Bautypologien liegt. Beispiele sind die Studie „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“⁴⁸ im Auftrag der Wüstenrot Stiftung und die Studie „Stadt als Wohnort für Familien“⁴⁹ im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Diese Studien belegen u. a., dass die urbane Bautypologie, was das einzelne Gebäude (z.B. Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Kinderfahrrad) und die einzelne Wohnung (familienfreundliche Grundrisse nach dem Universal Design) betrifft, nicht ausreicht. Ein Stadtteil kann nur familienfreundlich sein, wenn das gesamte Quartier mitbedacht wird. Das beginnt beispielsweise bei sicheren Spielmöglichkeiten für Kinder in Sichtweite der elterlichen Wohnung, Rückzugsorte für Jugendliche ohne Nutzungskonflikte mit anderen Generationen, reicht über kommunikationsstiftende Räume für eine intakte Nachbarschaft mit guten sozialen Netzwerken und reicht bis zum Thema Mobilität. Ziel ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen, in denen Familien ihren Wohn- und Lebensalltag zeitsparend und familienfreundlich organisieren können. Auf diese Weise wird der Wohnstandort mehr als nur eine passende Wohnung. Er wird zu einem Positivfaktor für die eigene Lebenssituation von Familien. Gewährleistet ein solches familiengerechtes Quartier, noch zudem bei kürzeren Wegen zu Infrastruktur oder Arbeitsplatz, in zentraleren Lagen, Vorteile gegenüber Alternativquartieren, so erhöht dies zumindest bei einem Teil der Familien die Kompromissbereitschaft, auch verdichtete Bauweisen als das freistehende Einfamilienhaus zu akzeptieren.

Familiengerechte urbane Bautypologien

Rahmenbedingungen und Aufgaben zur Erhöhung der Eigenheimquote

Rund 20% bis 25% der demografisch bedingten Zusatznachfrage entfällt auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. Kapitel 2.3.2). Verglichen mit dem Wohnungsbestand, von dem Ein- und Zweifamilienhäuser 11 % ausmachen, ist dies überproportional viel.

Dabei ist das gesamte Nachfragepotenzial der Stadt nach Ein- und Zweifamilienhäusern bei weitem nicht ausgeschöpft. Steigende Preisniveaus in der Stadt für Ein- und Zweifamilienhäuser stützen die These. Sie drücken sich aus in einer wieder zunehmenden Suburbanisierung, insbesondere von Familien, aus.

Nachfragepotenzial nicht ausgeschöpft

⁴⁸ empirica-Studie „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“ im Auftrag der Wüstenrot Stiftung, 2008.

⁴⁹ empirica-Studie „Stadt als Wohnort für Familien“ – Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2008.

Dies ist auch das Ergebnis der empirica-Studie zu ostseenahe Wohnen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Demnach dominieren in den ostseenahe Baugebieten im westlichen Rostocker Umland zwei Nachfragetypen: die ehemaligen Rostocker:innen, die größtenteils auch gerne bei entsprechendem Angebot in Rostock geblieben wären und die Ostsee- und Naturaffinen, die aus ehemaligen Rostocker Haushalten aber vor allem auch aus Haushalten aus dem gesamten Bundesgebiet bestehen. Die ehemaligen Rostocker:innen wären gerne in der Stadt geblieben, haben aber wegen fehlender Alternativen die Stadt verlassen.

In das Umland abgewanderte Haushalte wären gerne in der Stadt geblieben

In Kapitel 2.3.2 wurde in einer Beispielrechnung verdeutlicht, dass dies in den letzten fünf Jahren rd. 200 bis 300 p.a. Personen gewesen sein könnten, ggf. sogar mehr. Die Bevölkerungsprognose der Stadt weist nicht explizit die Annahmen über die Höhe der Fortwanderungen in das Umland aus, sondern nur die Fortwanderungen insgesamt. Ein Teil davon entfällt aber auch auf das Umland. Eine künftige Suburbanisierung ist implizit als Annahme in der Bevölkerungsprognose enthalten. Entsprechend drückt sich in der Bevölkerungs- und in der darauf aufsetzenden Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose nicht das gesamte Nachfragepotenzial nach Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Ein Teil fließt in das Umland ab, der bei einem konkurrenzfähigen Angebot auch in der Stadt gehalten werden könnte.

Bevölkerungsprognose nimmt implizit weitere Suburbanisierung an

In der Addition aus Zusatznachfrage durch Wachstum der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen (je nach Variante und Zeitraum zwischen 59 bis 142 Einheiten pro Jahr) und verhindertem Umlandabwanderungspotenzial (100 bis 150 Einheiten pro Jahr), ergibt sich ein Nachfragevolumen von bis zu 300 Ein-/ Zweifamilienhäusern pro Jahr. Das entspricht dem dreifachen Niveau der letzten Jahre, wurde aber in den Jahren am Anfang des Jahrzehnts durchaus auch erreicht.

Bei verhinderter Umlandabwanderung Neubaupotenziale an Eigenheime bis zu 300 WE p.a.

Dabei gilt unter Berücksichtigung nachfragegerechter Qualitäten: je niedriger die Preisniveaus im Segment, desto höher fällt die Nachfrage aus. Dabei werden nicht nur Rostocker Haushalte erreicht, die auf der Suche nach Wohneigentum überwiegend im Eigenheimsegment die Stadt verlassen, sondern auch Rostocker Haushalte, die bei niedrigem Preisniveau erst in die Lage versetzt werden, Eigentum zu bilden. Hohe Preisniveaus verhindern die Eigentumsbildung. Die Nachfrage kann also bei niedrigen Preisen, die Schwelle von 300 Haushalten p.a. auch nochmals deutlich überschreiten.

Nachfragepotenziale können bei konkurrenzfähigen Preisniveaus auch höher ausfallen

Das erscheint auf den ersten Blick unrealistisch. Wird als Vergleich die Hansestadt Lübeck herangezogen, in die der Ein- und Zweifamilienhausanteil bei 31 % (statt 11 % wie in Rostock) liegt, dann bräuchte es in Rostock den Bau von mehr als 35.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, um einen entsprechenden Anteil zu erreichen. Bei einem Bestand von 157.000 Wohnungen gäbe es dann knapp 49.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Allerdings dürfte sich der Wohnungsbestand nicht noch zusätzlich durch den Bau von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment verändern.

Nachfragepotenziale von 300 WE p.a. keineswegs unrealistisch

Wichtige Rahmenbedingung zur Erhöhung der Eigenheimquote in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist die Verbesserung der Angebotssituation, die Eigentumsbildung ermöglicht und konkurrenzfähig gegenüber dem Umland ist. Das bedeutet zunächst ausreichend Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser. Ausreichend bedeutet in diesem Fall nicht eine 1:1-Relation von Baulandangebot und prognostiziertem Bedarf. Durch diese Relation ändern sich die Knappheiten und damit die Preisniveaus nicht. Der jährlichen Neubaunachfrage sollte beim Angebot das Drei- bis Fünffache gegenüberstehen. Bei jährlich 300 neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bedeutet dies, eine jährliche Flächenvorhaltung für bis zu 1.000 Einfamilienhausgrundstücke in der Stadt.

Mehr Bauland für EZFH notwendig, um Familien in Rostock zu halten

Dies erfordert wiederum eine stärkere Priorisierung von Flächen für familiengerechte Wohnformen und Eigenheime bei der Planung und Entwicklung von Wohnbauflächen.

Eine zweite wichtige Bedingung sind nachfragegerechte Qualitäten der Angebote (vgl. dazu Ausführungen zum familiengerechten Wohnen). Wichtig sind darüber hinaus ein familiengerechter Standort und die Nähe zu Infrastruktur und Versorgung.

4.2 Weitere zielgruppenspezifische Empfehlungen

Ausreichend Bauland und möglichst geringes Kostenniveau

In der Vergangenheit sind die Preisanstiege im unteren Preissegment des Wohnungsmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock moderat ausgefallen. Die Situation für Haushalte mit geringem Einkommen ist für die meisten Haushaltstypen mit geringem Einkommen gegenwärtig noch sichergestellt (vgl. Kapitel 3.2).

Damit dies in einem wachsenden Markt so bleibt, müssen die Preise weiter niedrig gehalten werden. Auf der Angebotsseite bedeutet dies, dass entsprechend des erwarteten Nachfrageanstiegs eine Ausweitung des Wohnungsangebots erfolgt.

Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock besteht hierbei die Aufgabe, ausreichend Wohnbauland – sowohl in der vorbereitenden als auch in der verbindlichen Bauleitplanung – bereitzustellen, um die Kostenniveaus möglichst gering zu halten. Bei steigenden und hohen Baulandpreisen als Folge von Knappheiten setzen sich zum einen nur Neubauprojekte mit hohen Standards und entsprechend hohen Kosten und Preisen durch. Zum anderen ziehen in wachsenden Märkten hohe Neubaupreise über die Verkettung der Märkte die Preise in den Beständen mit in die Höhe, weil die Nachfrager:innen dann vom Neubau auf den Bestand ausweichen.

Eine soziale Wohnungspolitik ist eine preisdämpfende Angebotspolitik. Denn unter steigenden Mieten leiden vor allem Gering- und Durchschnittsverdiener. Auf dem Markt für Wohnbaulandflächen erfordert dies eine „Politik der Badewanne, nicht des Waschbeckens“. Das Angebot an Bauland muss größer sein als der Bedarf. Denn nur eine glaubwürdige „Androhung“ steten Nachschubs kann die seit langer Zeit vorherrschenden Erwartungen weiter steigender Baulandpreise brechen. Das komplette Reservoir muss (noch) nicht erschlossen sein, aber zumindest planerisch vorgehalten werden (Flächennutzungsplan).

Nachfrage nach gefördertem Wohnraum

Die Wohnraumversorgungssituation der überwiegenden Anzahl an Haushalten, auch mit geringem Einkommen, ist zu den Mietniveaus des geförderten Wohnungsneubaus von 6,60 Euro/m² beziehungsweise 7,40 Euro/m² weitestgehend gewährleistet. Mehr als 40 % aller angebotenen Mietwohnungen wurden im Jahr 2020 zu einem Preis von weniger 6,60 Euro/m² inseriert (vgl. Kapitel 2.2.3).

Gleichwohl gibt es bestimmte Haushaltstypen, insbesondere Alleinerziehende, für die leistbare Wohnungen zunehmend knapp werden (vgl. Kapitel 3.2). Diese Haushalte verfügen in der Regel aber über ein Transfereinkommen, mit dem sie sich auch keine geförderte Neubauwohnung in Höhe von 6,60 Euro/m² leisten können. Sie sind auf die Erstattung der angemessenen Kosten der Unterkunft angewiesen.

Preisdämpfende Angebotspolitik ist soziale Wohnungspolitik

Kosten möglichst gering halten, um preiswertes Neubaugeschäft zu schaffen zu können

Haushalte mit Versorgungsproblemen können sich keine geförderte Neubauwohnung leisten

Die Angemessenheit orientiert sich in Rostock an dem qualifizierten Mietspiegel. Um die Wohnraumversorgung dieser Haushaltstypen angemessen zu gewährleisten, bedarf es unter diesen Voraussetzungen eher einer Anpassung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft als dem Neubau geförderter Wohnungen.

Gleichwohl erscheint vor dem Hintergrund der ausgeprägten residenziellen Segregation in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock der geförderte Wohnungsneubau ein geeignetes Mittel, in Neubauquartieren eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft zu fördern. Allerdings sollten die Quoten des geförderten Wohnungsneubaus nicht zu hoch ausfallen. Es fehlt in erster Linie an qualitativ hochwertigem Wohnungsbestand in der Stadt.

Geförderter Wohnungsneubau als Instrument sozial gemischter Quartiere

Wohnangebote für Ältere

Laut Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Älteren und ihr Anteil an der Bevölkerung ansteigen, sodass insbesondere ab 2025 vermehrt Wohnungen für Ältere zur Verfügung stehen sollten.

Wohnangebote für Ältere sollten an zentralen Standorten mit vielseitiger Infrastruktur angeboten werden. Oft denken Investoren, die in diesem Marktsegment aktiv sind, dass 1-Zimmer-Wohnungen der Nachfrage entsprechen. Nachfragegerecht sind aber eher Wohnungen mit mindestens zwei Zimmern (Einpersonenhaushalte) und drei Zimmern oder mehr für Paare.

Um Isolation zu vermeiden, ist eine Integration der Angebote für Ältere in Mehrgenerationennachbarschaften zu empfehlen. Auch im Fall der Pflegebedürftigkeit möchten Ältere ein nahezu selbstbestimmtes Leben im vertrauten Wohnumfeld führen. Damit dies möglich wird, müssen neben bestimmten Wohnformen ergänzend Angebote und kleinräumige Versorgungsstrukturen als Herzstück des sogenannten Quartierspflegekerns entstehen.⁵⁰

Altengerechte Wohnangebote mit Quartierspflegekern

Studentisches Wohnen

In Rostock sind Studierende eine konkurrierende Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt für andere einkommensschwache Haushalte einerseits und Familien andererseits. Studierende können viel für eine größere Wohnung bezahlen und sich diese als Wohngemeinschaft mit anderen teilen. Es ist zu prüfen, inwieweit die Hanse- und Universitätsstadt lenkend tätig sein kann, z. B. private Investor:innen zum Engagement im Rahmen von Quartiersentwicklungen auffordern unterschiedliche Zielgruppen, darunter auch die der Studierenden, zu bedienen. Beim Neubau von kleinen Apartments für Studierende

Studentisches Wohnen: Erfordernis der Drittverwendungsmöglichkeit

⁵⁰ Im Rahmen der Studie „Entwicklungen von nachbarschaftsbezogenen Wohnkonzepten mit Quartierspflegekern“ wurden von empirica beispielhafte, quartiersbezogene Konzepte analysiert und im Sinne von Quartierspflegekernen weiterentwickelt. Integriert in ein Haus/ einen Block sollen sie frei wählbare Dienstleistungen und pflegerische Leistungen anbieten, die mit barrierefreien Wohnungen und einem für das Quartier offenen Kommunikationsstützpunkt kombiniert werden. Durch Untersuchung der Siedlungs- und Baustrukturen wurden typologisch übertragbare Lösungsansätze identifiziert. Es ist ein Leitfaden für Quartierspflegekerne erarbeitet worden, der sich an die unterschiedlichen Akteure wendet und sie bei der Umsetzung des Konzeptes unterstützt. Der Endbericht wurde im März 2017 auf der Seite des GKV Spitzenverbandes veröffentlicht. Er kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/Projektinformation_empirica_AG.pdf.

ist allerdings darauf zu achten, dass in ein paar Jahren die Studierendenzahlen nicht mehr weiter anwachsen werden. Die Grundrisse müssen flexibel gestaltet sein, um relativ einfach eine Drittverwendungsmöglichkeit zu ermöglichen, sodass z. B. aus zwei Apartments eine Wohnung für Ältere gestaltet werden kann. Zu prüfen sind auch neue Modelle wie temporäre Nutzungen. So kann beispielsweise aus Schiffscontainern ein Wohnquartier für Studierende entwickelt werden. Dazu gibt es nicht nur Beispiele aus dem Ausland, sondern aktuell auch in Deutschland.

Neue Angebote für studentisches Wohnen sollten in erster Linie in neuen Quartiersentwicklungen angedacht werden, um eine soziale Mischung zu erreichen. Ein Neubau kleiner Wohnungen aus reinen Versorgungsgedanken sollte angesichts des hohen Anteils sehr kleiner Wohnungen in der Stadt eher die Ausnahme sein.

4.3 Weitergehende Empfehlungen

Forcierte Innenentwicklung und Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen

Ein weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohnraum in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist die Realisierung von Innenentwicklungspotenzialen (Baulücken, Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbereich, Brach- und Konversionsflächen und Gebäudepotenziale wie Dachausbau- oder -aufstockung). Wichtig ist die Einbindung in eine Kommunikationsstrategie mit den Betroffenen, um ohne die Wohnungs- und Wohnumfeldqualität zu verschlechtern, Akzeptanz für eine höhere Verdichtung zu schaffen.

Regionale Bündnisstrategien

Nicht nur Rostock, sondern auch die Umlandgemeinden wachsen. Der prognostizierte Neubaubedarf kann unter jetzigen Voraussetzungen (keine Ausweisung von neuen Siedlungsgebieten) nur schwer in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock realisiert werden. Von daher bietet es sich an, Bündnisstrategien mit ausgewählten Gemeinden im Umland zu vereinbaren (Stadt-Umland-Kooperationen). Um auf eine breite öffentliche Akzeptanz zu stoßen, sollte man sich zunächst auf einige wenige Nachbargemeinden, die an den Entwicklungsachsen liegen, beschränken. Ziel sollte es sein, im Rahmen eines Stadt-Umland-Modells arbeitsteilig eine ausgewogene Siedlungspolitik zu betreiben. Dies betrifft z. B. Themen wie Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau oder gemeinsame Planung für eine regionale Infrastruktur. Im Mittelpunkt müsste eine Win-win-Situation stehen, bei der geklärt wird, wo welche Ressourcen liegen und wer in der Region welche Aufgaben übernehmen kann.

ANHANG

1. Abkürzungsverzeichnis

BBiG	= Berufsbildungsgesetz
D	= Deutschland
EF	= Erfurt
EW	= Einwohner:innen
EZFH	= Ein-/Zweifamilienhaus
GB	= Geschossbau
HH	= (private) Haushalte
HL	= Hansestadt Lübeck
HRO	= Hanse- und Universitätsstadt Rostock
HwO	= Handwerksordnung
MD	= Magdeburg
MFH	= Mehrfamilienhaus
MV	= Mittlere Variante
OV	= Optimistische Variante
Pkw	= Personenkraftwagen
Sv	= Sozialversicherungspflichtig
WE	= Wohneinheit/ Wohnung

2. Methodik der empirica-Prognosen

Die Zahl der Haushalte wird mithilfe altersspezifischer Haushaltsvorstandsquoten auf Basis der vorliegenden Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock berechnet. Altersspezifische Haushaltsvorstandsquoten liegen aus der kommunalen Statistikstelle Hanse- und Universitätsstadt Rostock vor.

Die künftigen Haushaltsvorstandsquoten werden anhand der geburtskohortenspezifischen Quoten der Großstädte Ost der Jahre 1996 bis 2018 für Fünf-Jahres-Altersklassen im Trend abgeschwächt fortgeschrieben.

Typischerweise steigen die Haushaltsvorstandsquoten im Lebenszyklus an: Bis zum Alter von etwa 30 Jahren steigen sie für jede Kohorte von 0 % auf gut 60-80 % an (Auszug aus dem Elternhaus), bleiben dann bis etwa 65 Jahren auf diesem Niveau in etwa stabil (Paar- und Familienphase), um dann ab 65 Jahre weiter auf bis zu 90 % anzusteigen (mehr Alleinlebende wegen Tod des Ehe-/Lebenspartners).

Neben diesem Alterseffekt ist aber auch noch ein Kohorteneffekt auszumachen. Die Ex-Post-Betrachtung der letzten 22 Jahre zeigt eine starke Veränderung im Haushaltsbildungsverhalten: Bei den 35- bis 65-Jährigen liegt der Anteil der Haushaltsvorstände inzwischen deutlich höher als noch vor zehn Jahren, d. h. die Personen leben seltener in Paarbeziehungen. Dieses Phänomen ist in allen Regionaltypen nachzuweisen und lässt die Wohnungsnachfrage unter sonst gleichen Umständen ansteigen.

Bei den über 65-Jährigen liegt die Haushaltsvorstandsquote im Laufe der Zeit dagegen immer niedriger. Dies wird verursacht durch die steigende Lebenserwartung. Dadurch leben ältere Menschen länger in Zweipersonenhaushalten und erst später – nach dem Tod des Lebenspartners – allein.

In der mittleren Variante bleiben Haushaltsbezugspersonenquoten nahezu konstant und in der optimistischen Variante wird der Trend der Haushaltsbezugspersonenquoten abgeschwächt fortgeschrieben.

Die Prognose der künftigen Wohnungsnachfrage basiert zunächst auf der Bevölkerungsprognose beziehungsweise der Haushaltsprognose. Darauf aufbauend wird in sechs Schritten die künftige Wohnungsnachfrage berechnet und daraus eine Neubauprognose abgeleitet. Die entsprechenden Annahmen und Vorgehensweisen werden im Folgenden erläutert.

a) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demographische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen wird die Zahl der Haushalte auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert und so de facto um Untermiet- und Zweitwohnungsquoten bereinigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2019, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2019 fortgeschriebenen Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohner:innenzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**; diese Effekte resultieren direkt aus der Prognose der Einwohner:innen beziehungsweise der Haushalte.

b) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „Einfamilienhaus-ähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“).⁵¹ Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je Einfamilienhaus-ähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote. Einmal einen **Kohorteneffekt** und zum anderen einen **Angebotseffekt**. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentner:innengenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Betroffen sind also ältere Rentner:innenhaushalte. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden und folgt stabilen Mustern aus langjährigen Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (daraus ergibt sich als Ergebnis u. a., dass die Quoten nach dem 50. Lebensjahr kaum noch steigen). Im Unterschied dazu beschreibt der Angebotseffekt einen exogenen Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote, der alle Altersklassen betrifft. Dieser Anstieg kann mit einer verbesserten Angebotspolitik begründet werden, wenn sich diese in den empirischen Daten, die den Modellparametern zugrunde liegen, noch nicht vollständig niedergeschlagen hat. In der vorliegen-

⁵¹ In der amtlichen Statistik zählen Einfamilienhaus-ähnliche Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

den Prognose werden jedoch keine solchen Angebotseffekte unterstellt. Stattdessen werden die Angebotsbedingungen für Eigenheime „nur“ als neutral angenommen, weil v.a. Innenentwicklung und Revitalisierung von Leerständen betrieben werden sollte – denn andernfalls führt die überdurchschnittlich steigende Einfamilienhausquote im Neubaubereich zu einem überbordenden Leerstand im Geschosswohnungssegment.

c) **Zusätzliche Wohnungsnachfrage infolge regional sinkender Nachfrage (regionaler Mismatch)**

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde nur eine landesweite Prognose erstellt, könnte dieser **regionale Mismatch** nicht bestimmt werden. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst durch Berücksichtigung solcher (regionaler) Diskrepanzen wird dieser Fehler vermieden.

Dieser Effekt wird im Modell nicht explizit modelliert, sondern folgt direkt aus der Entwicklung der regionalen Wohnungsnachfrage, die im Modell ermittelt wird. Dabei führt nicht jede Abwanderung per se zu einem regionalen Mismatch, sondern nur dann, wenn infolge der Abwanderung auch die regionale Nachfrage sinkt. Dieses Absinken kann z.B. durch einen positiven Geburtenüberschuss oder durch sinkende Haushaltsgrößen unterbleiben.

d) **Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf**

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Wird beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren unterstellt, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, meist werden Werte zwischen 0,1 % und 0,3 % jährlich unterstellt. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte aus a) bis d) als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Seit einiger Zeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie haben wir den reinen Ersatzbedarf (noch) noch nicht ausgewiesen. Gegebenenfalls berücksichtigen wir dann 0,1 % für Eigenheime und 0,3 % für Geschosswohnungen zur

Berechnung des **Ersatzbedarfs**. So lassen sich problemlos Rückschlüsse auf einen alternativen Neubaubedarf ziehen, wenn eine abweichende Ersatzquote unterstellt wird.

e) **Ausgewiesener Neubaubedarf beziehungsweise Neubaunachfrage ist Obergrenze**

Zusätzlicher Wohnungsbedarf beziehungsweise zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leerstehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.⁵² Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf/ die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leerstehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

⁵² Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.

3. Übertragbarkeit der EVS-Stichprobe auf Rostock

Eine Herausforderung stellt die Verknüpfung von Haushaltsstrukturdaten mit Einkommensdaten dar, weil das untere Einkommensniveau über den Schwellenwerten des Transferleistungsbezugs liegen sollte. Auch bei den Daten des Transferleistungsbezugs lässt sich nur auf die Größe der Haushalte, nicht aber direkt auf den Haushaltstyp schließen. Hierfür greifen wir auf Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) zurück, die eine Auswertung nach Haushaltstyp und Einkommensniveaus für die räumliche Ebene der größeren Städte in den östlichen Bundesländern (> 100.000 EW) erlaubt. Generiert werden dabei Strukturdaten (Einkommensstruktur nach Haushaltstypen differenziert) für die Großstädte in Ostdeutschland, keine Niveaudaten. Diese Strukturen werden durch Kalibrierung an die Rostocker Niveaus angepasst (z. B. auf Basis der Daten der Kommunalen Bürgerinnen- und Bürgerumfrage).

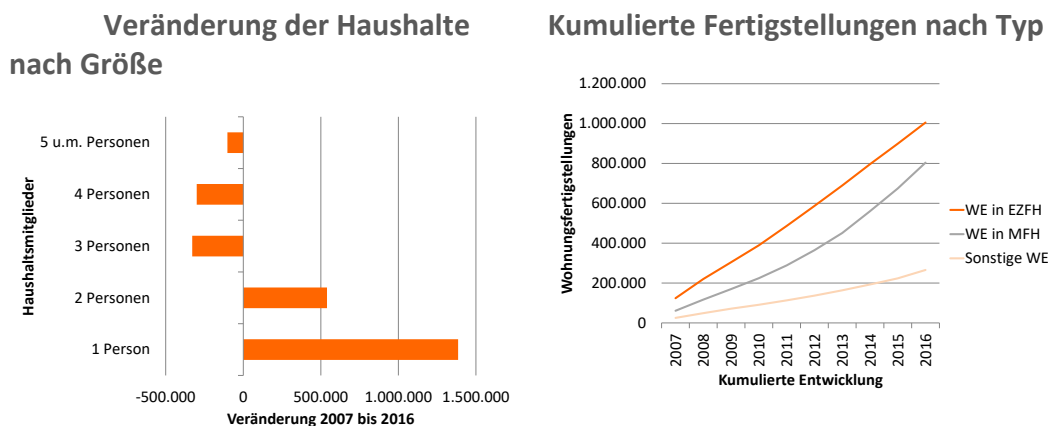
Ein Rückgriff auf die Strukturdaten aus der EVS beziehungsweise ein Übertrag auf Rostock ist möglich, da Rostock sich innerhalb der größeren östlichen Städte im Mittelfeld bewegt. Wird zum Beispiel der Bezug von Arbeitslosengeld II Indikatormaß herangezogen, so liegt Rostock unter den neuen östlichen Städten mit mehr als 100.000 Einwohner:innen (ohne Berlin) genau in der Mitte. Dementsprechend kann unterstellt werden, dass dies auch für die weiteren Strukturdaten zutrifft.

Warum die Nachfrage nach großen Wohnungen weiter steigt

In Deutschland hat die Zahl der Privathaushalte in den letzten zehn Jahren (seit 2006) um fast 1,2 Mio. zugenommen. Gestiegen ist allerdings ausschließlich die Zahl kleiner Haushalte mit maximal zwei Personen, während die Zahl größerer Haushalte durchweg gesunken ist (vgl. Abbildung 43). In der Folge ging die durchschnittliche Anzahl an Haushaltsmitgliedern je Privathaushalt im gleichen Zeitraum von 2,08 auf 2,01 zurück. Die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten ist bereits seit Jahrzehnten zu beobachten und Ergebnis unterschiedlicher gesellschaftlicher Trends. Ein wesentlicher Trend ist die Alterung der Gesellschaft und damit die Zunahme älterer und kleinerer Haushalte.

Trotz der Zunahme von kleinen Haushalten sind in der Vergangenheit zu einem nicht unwesentlichen Teil eher größere Wohnungen fertiggestellt worden: Knapp 50 % aller rund 2 Mio. zwischen 2007 und 2016 fertiggestellten Wohnungen sind in Ein- oder Zweifamilienhäusern entstanden. Die Fertigstellungen haben eine zunehmende Nachfrage nach großen Wohnungen befriedigt, obwohl ein definitiver normativer Bedarf (kleine Wohnungen für kleine Haushalte) eher zu kleinen Wohnungen hätte führen müssen.

Abbildung 43: Vergleich von Bedarfs- und Angebotsentwicklung innerhalb von zehn Jahren in Deutschland



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistisches Bundesamt)

empirica

Wie lässt sich die vermeintliche Diskrepanz zwischen der abnehmenden Zahl größerer Haushalte auf der einen Seite und der zunehmenden Nachfrage nach großen Wohnungen auf der anderen Seite erklären?

Es zählt zum großen Irrglauben, dass infolge einer alternden Gesellschaft nur die Nachfrage nach kleinen Wohnungen zunimmt und deshalb in Zukunft vor allem kleine Wohnungen gebaut werden müssen. Vielleicht nimmt der normative Bedarf nach kleinen Wohnungen zu, weil man kleinen Haushalten kleine Wohnungen „zuordnet“. Tatsächlich fragt aber ein nicht unerheblicher Teil der älteren Haushalte (immer noch) große Wohnungen nach, weil die Haushalte nach Auszug ihrer Kinder in den Familienwohnungen verbleiben. Abbildung 44 verdeutlicht diesen Remanenzeffekt, weil die Ein- und Zweifamilienhausquote im Alterslängsschnitt der einzelnen dargestellten Kohorten kaum sinkt. Die Rentner:innenhaushalte verbleiben trotz Verkleinerung der Haushaltsgröße überwiegend in den großen Einfamilienhäusern beziehungsweise den Familienwohnungen, nachdem die Kinder ausgezogen sind. Es kommt zu einer passiven Wohnflächenvermehrung. Außerdem wohnt jede spätere Rentner:innengeneration, als Folge des hohen Wachstums in der Vergangenheit, in größeren Wohnungen. Da die Haushalte in den großen Familienwohnungen verbleiben, fehlen diese Wohnungen für die nachrückenden Haushalte.

Der Remanenzeffekt – ein idealtypisches Beispiel

Ein Ehepaar mit zwei Kindern bezieht ein Einfamilienhaus mit 120 m² Wohnfläche, zwei Kinderzimmern, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer plus Küche und Bad. Zunächst wohnen sie zu viert, nach einigen Jahren gründen die Kinder einen eigenen Hausstand, die Eltern bleiben im Haus wohnen. Die ehemaligen Kinderzimmer werden nur selten genutzt. 20 Jahre später stirbt der Mann, die Frau wohnt jetzt allein im Haus.

Die von einem Haushalt bewohnte Wohnfläche folgt dem Lebenszyklus. Während der Haushaltsgründungs- und -vergrößerungsphase passt sich die Wohnfläche pro Haushalt an (Umzug in größere Wohnungen). Das Verhalten ist jedoch asymmetrisch. In der Phase der Haushaltsverkleinerung wird die Wohnfläche nicht angepasst. Die Haushalte ziehen

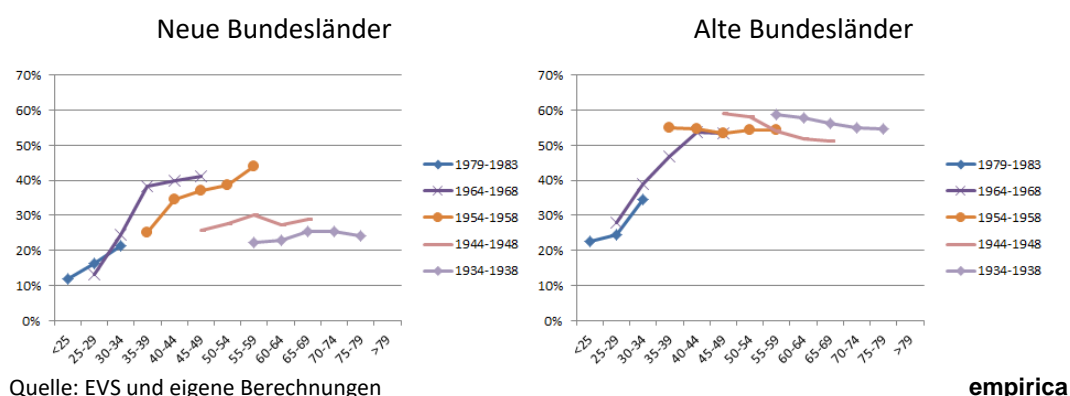
nicht in eine kleinere Wohnung um, nachdem die Kinder aus dem Haus sind (Umzüge im Alter sind die Ausnahme). Es gibt kein statistisch relevantes „Lebenszykluswohnen“, mit dem die Haushalte ihre Wohnflächen aktiv an veränderte Familiensituationen anpassen. Die Wohnfläche pro Person der im Haushalt verbleibenden Haushaltsmitglieder erhöht sich entsprechend.

So lebten in den alten Bundesländern (ohne Berlin) nach dem Zensus 2011 immerhin 36 % aller ausschließlichen Seniorenhaushalte in Wohnungen mit 100 m² Wohnfläche und mehr. Der entsprechende Anteil für alle Haushalte ist mit 40 % nur geringfügig höher. In kleinen Wohnungen unter 60 m² ist der Anteil bei den Seniorenhaushalten mit gut 18 % im Vergleich zu allen Haushalten sogar etwas geringer. In den neuen Bundesländern wohnt ein größerer Anteil von älteren Haushalten im Vergleich zu allen Haushalten im Bundesgebiet (aufgrund der Spezifika des Wohnungsneubaus in der ehemaligen DDR) in kleineren Wohnungen. Dieser Effekt führt sogar dazu, dass der Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Haushalt trotz weiter abnehmender Zahl an großen Haushalten noch größer ausfallen dürfte als in den alten Bundesländern.

Darüber hinaus sind in Rostock die durch das Sterben älterer Haushalte frei werdenden Wohnungen relativ klein und befinden sich überwiegend im Geschosswohnungsbau. Dieser Wohnungsbestand entspricht nicht den Anforderungen nachrückender Geburtskohorten, insbesondere derjenigen, die sich in der Phase der Familiengründung und des Familienwachstums befinden. Auch wenn im Lebenszyklus die Anzahl nachwachsender Familienhaushalte kleiner ausfällt (= zusätzlicher großer Haushalt) als die aus dem Familienstatus herausfallenden Haushalte (= zusätzlicher kleiner Haushalt), kann dennoch die Notwendigkeit größerer zusätzlicher Wohnungen bestehen. Dies ist dann der Fall, wenn die Wohnung des nun kleinen ehemaligen Familienhaushalts nicht der Nachfrage des nun großen Familienhaushalts entspricht. Diesen Effekt bezeichnen wir als Kohorteneffekt, der für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in nachfolgender Abbildung 44 grafisch dargestellt ist. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Generationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel in Westdeutschland aber zuletzt immer schwächer aus, in den neuen Bundesländern hält er noch an.

Abbildung 44: Kohorteneffekte der Ein-/Zweifamilienhausquote, 1993-2013

Anteil Haushalte im Ein-/Zweifamilienhaus nach Alter und Geburtsjahrgang



Beide Effekte bedeuten im Umkehrschluss nicht, dass es nicht auch eine zusätzliche Nachfrage nach kleinen Wohnungen gäbe. Allerdings ist die Schlussfolgerung falsch, dass

die Abnahme größerer Haushalte automatisch zu einer rückläufigen Nachfrage nach größeren Wohnungen führt.

Auch lässt sich der Remanenzeffekt zumindest partiell steuern. Teilweise bleiben ältere Haushalte in ihrer größeren Wohnung wohnen, weil es an attraktiven altersgerechten Alternativen am Wohnungsmarkt mangelt. Eine entsprechende Angebotssteuerung kann in gewissem Umfang große Wohnungen durch den Auszug kleinerer, älterer Haushalte für nachrückende Familienhaushalte frei machen.

fed. Senator/-in: S 2, Dr. Chris von Wrycz Rekowski Federführendes Amt: Hafen- und Seemannsamt	Beteiligt:																					
Dockung des MS "Stephan Jantzen" für einen langfristigen Erhalt und Verbleib des Schiffes im Rostocker Stadthafen																						
Geplante Beratungsfolge: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>27.04.2022</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>28.04.2022</td> <td>Finanzausschuss</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>05.05.2022</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>10.05.2022</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>12.05.2022</td> <td>Ortsbeirat Stadtmitte (14)</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>22.06.2022</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	27.04.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme	28.04.2022	Finanzausschuss	Kenntnisnahme	05.05.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme	10.05.2022	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme	12.05.2022	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Kenntnisnahme	22.06.2022	Bürgerschaft	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit																				
27.04.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme																				
28.04.2022	Finanzausschuss	Kenntnisnahme																				
05.05.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme																				
10.05.2022	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme																				
12.05.2022	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Kenntnisnahme																				
22.06.2022	Bürgerschaft	Kenntnisnahme																				

Sachverhalt:

Das Schiff wurde 1967 als letztes Schiff der "Nikitich"-Klasse, einer [baugleichen Serie](#) mit 21 Einheiten, auf der Leningrader Admiralswerft gebaut und nach dem Warnemünder [Lotsenkommandeur Stephan Jantzen](#) (1827–1913) benannt.

Das Schiff war seinerzeit der erste Eisbrecher der DDR und das 34. Schiff des Lotsen-, Bugsier- und Bergungsdienstes Warnemünde (VEB LBB). Am 07.12.1964 wurde die „Stephan Jantzen“ nach Warnemünde überführt.

Im Jahr 2005 wurde das Schiffs aus dem aktiven Dienst genommen und durch das Mehrzweckschiff „Arkona“ ersetzt.

Seit nunmehr August 2009 liegt die „Stephan Jantzen“, bis auf ein kurzzeitiges, unfreiwilliges Liegen im Überseehafen im Jahr 2014, im Rostocker Stadthafen. Seit dem 01.06.2018 und bis zum heutigen Tag betreibt der Verein „Technische Flotte Rostock e. V.“ nach den Eigentumsquerelen der vorangegangenen Jahre den Eisbrecher als maritim-touristische Attraktion im Rostocker Stadthafen. Ungefähr 5.000 Besucherinnen und Besucher nutzen das Angebot zur Besichtigung des Eisbrechers jährlich. Dazu bietet der Verein an Bord geführte Touren sowie weitere gemeinnützige Angebote an.

Eigentümerin des Schiffes ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Aufgrund des in die Jahre gekommenen Schiffes bedarf es mittelfristig einer Dockung zur Inspektion und Durchführung turnusmäßiger werfttypischer Arbeiten, um die Voraussetzungen für ein sicheres, langfristiges Liegen im Rostocker Stadthafen zu schaffen.

Dazu ist durch das Hafen- und Seemannsamt die Erstellung eines Arbeitsplanes im Rahmen eines Werftaufenthaltes zum Zwecke der Ermittlung von Schätzkosten für einen langfristigen, 20-jährigen Erhalt des Schiffes beauftragt worden. In dieser Zeit besteht für das Schiff selbstverständlich weiterhin ein stetiger Unterhaltungsbedarf, der gegenwärtig durch den Betreiberverein abgesichert wird. Grundlage der während des Werftaufenthaltes auszuführenden Arbeiten ist neben den Feststellungen des besichtigenden Gutachters eine durch den Betreiberverein erarbeitete Reparaturübersichtsliste.

Die Ergebnisse des Berichts des Gutachters/Schiffahrtssachverständigen werden in dieser Informationsvorlage zusammengefasst dargestellt.

Das Schiff unterliegt durch den Verein einem aktiven Betrieb, welcher sich erst einmal grundsätzlich positiv auf den Schiffserhalt auswirkt. Gleichwohl haben das Alter des Schiffes und das Fehlen einer aktiven Bereederung mit entsprechenden z. B. Dockungsintervallen zu potentiell risikobehafteten Bereichen geführt. Dies betrifft nicht einsehbare Bereiche, die durch den Betreiberverein nicht begangen, repariert oder saniert werden können. Hierzu zählen die Außenhaut, Teile des Schutzkleides, die Aufbauten, Masten, Seekästen, Seeventile, Koker- und Wellenlager sowie einige Tanks deren Zustand unklar ist.

Im Bereich der Außenhaut werden auf Grund des Schiffstyps Eisbrecher und der damit einhergehenden Plattenstärke keine oder nur geringe Schäden vermutet. Die Seekästen und insbesondere die Wasseraustrittsöffnungen werden jedoch einem hohen Verschleißgrad unterlegen sein, da Korrosionsschutzmaßnahmen der 80-er Jahre bis hin in die knappen 90-er Jahre keinen verlässlichen, langlebigen Korrosionsschutz hervorgebracht haben.

Der geschätzte Arbeitsumfang geht von einer äußerlichen Generalüberholung (Konservierung über und unter Wasser), dem Verschließen aller Seekästen, Blindsetzen von Tanks und dem Herstellen einer langlebigen Schwimmfähigkeit zum Erhalt des Schiffsrumpfes aus. Für den Vorführbetrieb der Dieselgeneratoren sollten im Rahmen der Dockung einzelne unabhängige Wassernebellöscher (z. B. Hi-Fog) über den Maschinen positioniert und installiert werden. Außerdem sollten die in Nutzung befindlichen elektrischen Systeme, in der Regel Licht, Kombüse, Werkstatt usw. hinsichtlich der VDR Norm (Normreihe für elektrische Sicherheit) zu überarbeiten.

Für den Arbeitsumfang sind einige Positionen (Beträge in brutto) beispielhaft genannt:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Verschleppungen (je nach Entfernung Werft) | ca. 90.000 € |
| 2. Planung/Bauaufsicht | ca. 50.000 € |
| 3. 42 Standtage in Dockhalle | ca. 150.000 € |
| 4. Gerüstbau/Einhausung | ca. 70.000 € |
| 5. Ein- und Ausdocken | ca. 20.000 € |

6. HD Waschen Schiff 500 bar	ca. 25.000 €
7. Entsorgung Bewuchs (Standard und kontaminiert)	ca. 80.000 €
8. Strahlen Schiff komplett	ca. 290.000 €
9. Konservierung unter & über Wasser	ca. 240.000 €
10. Konservierungsstoffe unter & über Wasser	ca. 120.000 €
11. Tankkonservierung	ca. 8.000 €
12. Ultraschallmessung	ca. 6.000 €

Für grundlegende Arbeitsleistungen im Rahmen einer Dockung des Schiffes, wie oben benannt, werden für das Jahr 2022 Kosten i. H. v. brutto 1,4 Mio. € auf Basis aktuell marktüblicher Preise geschätzt. Da diese Maßnahme in 2022 als unrealistisch einzuschätzen ist, wurde die Kostenschätzung mit einer Preissteigerungsrate von 7% p. a. weitergeführt. Die Unwägbarkeiten einer solchen Abschätzung werden, nicht zuletzt aufgrund der aktuell sich sehr unklaren und dynamischen Situation (Energiepreise, Rohstoffpreise, Arbeitsmarkt usw.), als sehr hoch eingeschätzt.

Weiterhin zu berücksichtigen sind die aktuellen Unterhaltungskosten des Schiffes. Diese betragen im Jahr 2021 ca. 30.000 €. Davon übernimmt die HRO als Eigentümerin des MS „Stephan Jantzen“ im Rahmen von Zuwendungen 24.000 € p. a. Der Restbetrag wird aus Eigenmitteln des Betreibervereins bezahlt. Der Unterhalt des Schiffes wird adäquat zur Inflationsrate, insbesondere in Anlehnung an die Energiepreissteigerungen, steigen müssen.

Die HRO sollte sich zeitnah für oder gegen einen langfristigen Erhalt und damit Verbleib des Eisbrechers „Stephan Jantzen“ im Rostocker Stadthafen und den damit einhergehenden Eigentümerverpflichtungen positionieren und entscheiden. Alternativ bleibt mittel- bis langfristig der Versuch des Verkaufs bzw. der Entsorgung des Schiffes zum Schrottpreis.

Für den langfristigen Verbleib und den Erhalt des Schiffes sind für die dann notwendige Dockung finanzielle Mittel innerhalb der nächsten 5 Jahre in den Haushalt einzuplanen.

Es besteht zwar nicht das unmittelbare Risiko eines zufälligen Unterganges oder Totalverlustes mit Folgen für Bergung, Umweltverschmutzung etc. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Wassereintritte über nicht verschlossene Seekästen und deren weiterführenden Rohrleitungen in einem unbestimmten Zeitraum auftreten können.

Die letzte Dockung des Schiffes war im Jahre 2003. Das Liegen eines Stillliegers mit noch nicht verschlossenen Außenhautöffnungen sollte nicht über einen Turnus von 20 Jahren hinausgehen. Das aktuelle Schwimmfähigkeitsattest besitzt eine Gültigkeit bis zum 30.11.2024. Spätestens dann bzw. bei Veränderung bzw. Verschlechterung des Zustandes verliert das Attest seine Gültigkeit und es hat eine erneute Besichtigung zu erfolgen.

Aus Sicht des Fachamtes und des beauftragten Schifffahrtssachverständigen ist eine Dockung innerhalb der nächsten 5 Jahre zu realisieren, um neben den beschriebenen sicherheitsrelevanten Aspekten auch den äußeren Verfall an unzugänglichen Stellen der Außenhaut und der Aufbauten aufzuhalten. Hierzu wären für das Haushaltsjahr 2026 aufgrund der o. g. Preissteigerungsrate finanzielle Mittel in Höhe von ca. 1,8 Mio. € einzustellen. Aufgrund des Auftragsvolumens müssen die Leistungen gemäß vergaberechtlicher Vorgaben in einem offenen Verfahren EU-weit ausgeschrieben werden. Die tatsächlichen finalen Kosten für den Werftaufenthalt werden erst mit den dann eingehenden Angeboten konkret bestimmt werden können.

Der dazu notwendige politische Wille und die Legitimation soll mit einer zeitnah folgenden Beschlussvorlage durch die Mitglieder der Bürgerschaft entschieden werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Jährliche Zuwendungen für die Unterhaltung des Schiffes in Höhe von 24.000 €.

Kostenschätzung Werftaufenthalt für das Haushaltsjahr 2026: ca. 1,8 Mio. € brutto

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

1	Anlage Kostenschätzung Stjantzen	öffentlich
---	----------------------------------	------------

Kostenschätzung Sanierung "Stephan Jantzen" in 2022 ff

Datum: 22.03.2022

			Kostenschätzung Sanierung 2022	Kostenschätzung Sanierung 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
				Infolationsrate:	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Position	Bezeichnung	Details	Summe netto €	Summe Brutto €	Brutto €	Brutto €	Brutto €	Brutto €	Brutto €	Brutto €	Brutto €	Brutto €
1	Planung Bauaufsicht	unabhängig, rein nach Aufwand	50.750	60.393	64.620	69.143	73.983	79.162	84.704	90.633	96.977	103.766
4	Schiffskasko- und Haftpflichtversicherung für Werftaufenthalt und Verschleppung		110.500	131.495	140.700	150.549	161.087	172.363	184.429	197.339	211.152	225.933
12	Ein- und Ausdocken		1.021.420	1.215.490	1.300.574	1.391.614	1.489.027	1.593.259	1.704.787	1.824.122	1.951.811	2.088.438
			1.182.670	1.407.377	1.505.894	1.611.306	1.724.098	1.844.785	1.973.919	2.112.094	2.259.940	2.418.136