

Einladung / Tagesordnung

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Mittwoch, 31.05.2023, 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 19.04.2023
- 4 Anträge**
 - 4.1 Andrea Krönert (für den Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung) Unterbringung der Rettungsschwimmer:innen **2023/AN/4340**
- 5 Beschlussvorlagen**
 - 5.1 Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung) **2023/BV/4037**
 - 5.1.1 Mathias Krack (für den Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus) Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung) **2023/BV/4037-01 (ÄA)**
 - 5.1.2 Mathias Krack (für den Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus) Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung) **2023/BV/4037-02 (ÄA)**
 - 5.1.3 Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung) **2023/BV/4037-03 (ÄA)**

- | | | |
|--------|---|-----------------------------|
| 5.1.4 | Vorsitzende der Fraktionen DIE LINKE.PARTEI, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN und der SPD
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-05 (ÄA) |
| 5.1.5 | Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-06 (ÄA) |
| 5.1.6 | Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-07 (ÄA) |
| 5.1.7 | Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-08 (ÄA) |
| 5.1.8 | Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-09 (ÄA) |
| 5.1.9 | Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-10 (ÄA) |
| 5.1.10 | Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-11 (ÄA) |
| 5.1.11 | Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-13 (ÄA) |
| 5.1.12 | Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-14 (ÄA) |
| 5.2 | Beschluss über die Auslegung der nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei“, Neubrandenburger Straße (Teilbereich 2) | 2023/BV/4224 |
| 5.3 | Bebauungsplan Nr. 11.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“, 3. Änderung
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 2023/BV/4296 |
| 6 | Verschiedenes | |
| 7 | Schließen der Sitzung | |

Nichtöffentlicher Teil

- 8 Verschiedenes
- 8.1 Informationen des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- 8.2 Informationen der Ausschussvorsitzenden

gez. Anke Knitter
Ausschussvorsitzende

Tagesordnung - Nachtrag

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Mittwoch, 31.05.2023, 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 19.04.2023
- 4 Anträge
 - 4.1 Andrea Krönert (für den Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung) Unterbringung der Rettungsschwimmer:innen 2023/AN/4340
 - 4.1.1 Unterbringung der Rettungsschwimmer:innen 2023/AN/4340-03 (SN)
(NT)
 - 4.1.2 Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion) Unterbringung der Rettungsschwimmer 2023/AN/4340-04 (ÄA)
(NT)
- 5 Beschlussvorlagen
 - 5.1 Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) 2023/BV/4037
 - 5.1.1 Mathias Krack (für den Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus) Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) 2023/BV/4037-01 (ÄA)
 - 5.1.2 Mathias Krack (für den Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus) Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) 2023/BV/4037-02 (ÄA)

- | | | |
|----------------|---|----------------------|
| 5.1.3 | Uwe Flachsmeier (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-03 (ÄA) |
| 5.1.4 | Vorsitzende der Fraktionen DIE LINKE.PARTEI, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN und der SPD
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-05 (ÄA) |
| 5.1.5 | Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-06 (ÄA) |
| 5.1.6 | Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-07 (ÄA) |
| 5.1.7 | Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-08 (ÄA) |
| 5.1.8 | Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-09 (ÄA) |
| 5.1.9 | Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-11 (ÄA) |
| 5.1.10 | Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-13 (ÄA) |
| 5.1.11 | Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-14 (ÄA) |
| 5.1.12
(NT) | Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung)
Stellungnahme zu den Änderungsanträgen 2023/BV/4037-01 bis -03 (ÄA), -05 bis -11 (ÄA), -13 und -14 (ÄA) | 2023/BV/4037-12 (SN) |
| 5.1.13
(NT) | Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) | 2023/BV/4037-16 (ÄA) |

- | | | |
|---------------|---|----------------------|
| 5.2 | Beschluss über die Auslegung der nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei“, Neubrandenburger Straße (Teilbereich 2) | 2023/BV/4224 |
| 5.2.1
(NT) | Vorsitzende der Fraktionen CDU/UFR und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Beschluss über die Auslegung der nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei“, Neubrandenburger Straße (Teilbereich 2) | 2023/BV/4224-01 (ÄÄ) |
| 5.3 | Bebauungsplan Nr. 11.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“, 3. Änderung
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 2023/BV/4296 |
| 6 | Verschiedenes | |
| 7 | Schließen der Sitzung | |

Nichtöffentlicher Teil

- | | | |
|-----|---|--|
| 8 | Verschiedenes | |
| 8.1 | Informationen des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft | |
| 8.2 | Informationen der Ausschussvorsitzenden | |

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Andrea Krönert (für den Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung) Unterbringung der Rettungsschwimmer:innen		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.05.2023	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Empfehlung
31.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
07.06.2023	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass die Unterbringung der ehrenamtlichen Rettungsschwimmer:innen in den Ostseebädern der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der anstehenden Sommersaison 2023 angemessen gewährleistet werden kann. Ggf. sollten dafür Unterkünfte in Pensionen oder Ferienwohnungen angemietet werden.

Sachverhalt:

Im Namen der Ortsbeiräte Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen sowie Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke berichtete Herr Dr. Nitzsche in der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung am 11.05.2023 von der aktuellen Situation hinsichtlich der Unterbringung der Rettungsschwimmer. Weil es bisher nicht gelungen ist, für eine angemessene Unterbringung der ehrenamtlichen Rettungsschwimmer:innen zu sorgen, hat das DRK Magdeburg angekündigt, dass ihre Rettungsschwimmer:innen in der anstehenden Sommersaison 2023 nicht nach Rostock kommen werden. Auch die angedachte Aufstellung von Containern stellt keine angemessene Unterbringungsmöglichkeit für die Rettungsschwimmer:innen des DRK Magdeburg dar. Damit fehlen in diesem Jahr mindestens 34 Rettungsschwimmer:innen an unseren Stränden. Diese Situation reißt große Lücken in das wichtige Netz der Verhinderung von Badeunfällen. Der Imageschaden für unsere Urlaubsregion ist enorm.

Die Situation ist nicht neu. Bereits im vergangenen Jahr wurde auf einer aktuellen Stunde in einer Sitzung der Bürgerschaft darüber gesprochen. Es sollte eine tragfähige Lösung gefunden werden. Dass wir nun – ein Jahr später – wieder vor der gleichen Situation stehen, ist nicht hinnehmbar.

Wir fordern die Oberbürgermeisterin daher auf, zusammen mit der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde kurzfristig für eine angemessene Unterbringung der Rettungsschwimmer:innen zu sorgen. Gleichzeitig sollten Gespräche mit dem DRK Magdeburg geführt werden, damit die getroffene Entscheidung rückgängig gemacht wird. Außerdem muss eine langfristig tragfähige Lösung für die Unterbringung der Rettungsschwimmer:innen gefunden werden.

Finanzielle Auswirkungen: in Abhängigkeit von der Art der Unterbringung

Andrea Krönert

Anlagen
Keine

fed. Senator/-in: Oberbürgermeisterin	Beteiligt:	
Federführendes Amt: Eigenbetrieb TZR & W		
Unterbringung der Rettungsschwimmer:innen		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.05.2023	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Kenntnisnahme
31.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
07.06.2023	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Der Beschlussvorschlag des Antrages wird befürwortet.

Begründung:

Seit mehr als 30 Jahren sichern die Rettungskräfte der DRK Wasserwacht den Badebetrieb an den Stränden der Hanse- und Universitätsstadt ab und ermöglichen unseren Gästen ein sorgenfreies Urlaubserlebnis. Dieses Engagement ist nicht hoch genug wertzuschätzen, zumal die zumeist sehr jungen Frauen und Männer ihre Freizeit opfern, um die Strände Rostocks sicherer zu machen. Eine adäquate Unterbringung der ehrenamtlichen Einsatzkräfte aus den unterstützenden Landes- und Kreisverbänden ist für die Hanse- und Universitätsstadt selbstverständlich.

Die Tourismuszentrale arbeitet im Schulterschluss mit den zu beteiligenden Fachämtern der Stadtverwaltung mit Hochdruck an der Schaffung einer dauerhaften Unterbringung auf einer im Eigentum der Stadt befindlichen Fläche in Markgrafenheide. Auf dem Flurstück 11/5 (Finnhüttenkomplex) soll ein modernes Mehrzweckgebäude für die Rettungsschwimmer*innen gebaut und ab der Saison 2025 bezogen werden.

Um die notwendige Transparenz herzustellen, hält die Tourismuszentrale den direkten Vertragspartner DRK-Kreisverband Rostock über den Genehmigungs- und Baufortschritt sowie die Einhaltung des Zeitplanes informiert.

Um eine deutliche kurzfristige Verbesserung der Unterkunftsmöglichkeit für die Rettungskräfte in der Saison 2023 herbeizuführen, hat die Tourismuszentrale drei weitere Finnhütten aus dem Ferienvermietungsbestand herausgenommen und als Unterkunft für die Wasserretter zur Verfügung gestellt.

Somit ist in der anstehenden Strandsaison die Unterbringung der Ehrenamtler*innen in sechs Finnhütten hinter der Düne und in unmittelbarer Nähe des Strandparkplatzes Stubbenwiese gesichert. Diese verfügen jeweils über eine großzügige Außenterrasse, zwei Schlafräume, ein Badezimmer und einen Aufenthaltsraum mit einer Küchenzeile. Das Wohngebäude auf dem Grundstück im Dünenweg 5 steht als Gemeinschaftsraum ebenfalls bereit. Alle untergebrachten Rettungsschwimmer*innen haben Zugriff auf WLAN, TV, einen Kickertisch und Gesellschaftsspiele.

Die Rettungskräfte haben ihren Dienst zum 18.05.2023 in den Rostocker Seebädern aufgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die durch den Wegfall der Vermietung der 6 Finnhütten entstanden finanziellen Auswirkungen können aktuell noch nicht beziffert werden.

in Vertretung

Steffen Bockhahn
Zweiter Stellvertreter der Oberbürgermeisterin
und Senator für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion) Unterbringung der Rettungsschwimmer		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.06.2023	Bürgerschaft	Entscheidung
31.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
24.05.2023	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ergänzt:

Die Oberbürgermeisterin wird zudem aufgefordert, spätestens auf der Sitzung der Bürgerschaft im September ein nachhaltiges Konzept zur Sicherstellung der Unterbringung der Rettungsschwimmer für die nächsten 7 Jahre vorzulegen.

Das Konzept sollte dabei sowohl kurz- als auch mittelfristige Lösungen umfassen.

Sachverhalt:

In einer Stellungnahme (2022/AN/3279-01 (SN)) der Bürgerschaftssitzung vom 22.06.2022 wurde darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Lösung zur Unterbringung der Rettungsschwimmer mindestens 7 Jahre benötigt. Begründet wurde dies mit den notwendigen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit (B-Plan).

Dass die Stadt Rostock eine dauerhafte Lösung zur Unterbringung der Rettungsschwimmer findet, um den fortlaufenden Betrieb des Rettungsdienstes sicherzustellen, ist unumgänglich. Bis zur Umsetzung dieser dauerhaften Lösung braucht es für die kommenden Jahre ein entsprechendes Konzept, um sicherzustellen, dass der Rettungsdienst auch in den kommenden Jahren ohne Unterbrechung weitergeführt werden kann.

Die kurzfristige Behandlung im Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport sowie im Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus, ist aufgrund der angestrebten Beschlussfassung des Antrages in der Bürgerschaftssitzung am 07. Juni 2023 nötig.

Gez. Chris Günther
Fraktionsvorsitzende

Finanzielle Auswirkungen: keine

Anlagen

Keine

<p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>fed. Senator/-in: Oberbürgermeisterin</p> <p>Federführendes Amt: Eigenbetrieb TZR & W</p>	<p>Beteiligt: Hauptamt Hauptamt, Abt. Verwaltungsangelegenheiten Zentrale Steuerung Kämmeriamt Rechts- und Vergabeamt Amt für Umwelt- und Klimaschutz</p>															
<p>Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung)</p>																
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <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>16.03.2023</td> <td>Finanzausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>22.03.2023</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>23.03.2023</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>26.04.2023</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	16.03.2023	Finanzausschuss	Empfehlung	22.03.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung	23.03.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	26.04.2023	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit														
16.03.2023	Finanzausschuss	Empfehlung														
22.03.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung														
23.03.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung														
26.04.2023	Bürgerschaft	Entscheidung														

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft beschließt die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung) (Anlage 1) einschließlich der Erweiterung des Erhebungsgebietes für die Kurabgabe auf das Stadtgebiet Rostock ab 01.06.2023 und die Kalkulation der Kurabgabesatzung (Anlage 2).

2. Der Bürgerschaftsbeschluss Nr. 0527/07-BV "Entgelte für die Inanspruchnahme öffentlicher Sanitäreinrichtungen der Hansestadt Rostock" der Bürgerschaft vom 09.04.2008 wird für die von der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde (OE 87) und dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz (OE 73) bewirtschafteten öffentlichen Bedürfnisanstalten (ÖBA) als Gegenstandslos erklärt.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 3 Nr. 6 Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

Bürgerschaftsbeschlüsse Nr.
 - 0102/01-BV vom 10.10.2001
 - 0734/07-BV vom 17.10.2007
 - 0527/07-BV vom 09.04.2008
 - 2016/BV/2365 vom 01.02.2017
 - 2021/BV/1882 vom 21.04.2021
 - 2022/BV/3057 vom 30.03.2022

Vorbemerkung:

Die Schaffung, Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung attraktiver touristischer Angebote und touristischer Infrastruktur erfordern eine planbare und verlässliche Finanzierung, damit sich die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Reiseziel auch künftig im wachsenden nationalen und internationalen Wettbewerb behaupten kann. Die touristische Attraktivität hat unmittelbaren Einfluss auf die allgemeine Standortattraktivität, den Wohnwert und nicht zuletzt auf das Image von Rostock. So ist die Ausstattung mit spezifischer Infrastruktur auch aus touristischen Beweggründen heraus erfolgt. Tourismus sorgt für Attraktivität und Lebensqualität für Einwohner*innen und Gäste. Die Kurabgabe spielt hierbei eine tragende Rolle und wird bereits in den Seebädern Warnemünde, Diedrichshagen, Markgrafenhöhe und Hohe Düne erhoben.

Mit der erfolgten Prädikatisierung als Tourismusort (Anlage 3) besteht nun die Möglichkeit, das Erhebungsgebiet für die Kurabgabe neben den Seebädern auch auf das Stadtgebiet Rostocks auszuweiten. Damit werden alle Gäste in die Finanzierung der wahrzunehmenden Aufgaben im Tourismus durch die Erhebung eines zweckgebundenen Gästebeitrags einbezogen. Das Instrument Kurabgabe stellt eine Chance dar, die Aufwendungen für die freiwillige Aufgabe Tourismus langfristig und planbar zu finanzieren und den städtischen Haushalt sowie die Einwohner*innen und Unternehmen nicht zusätzlich zu belasten. Die Mehreinnahmen sind existenziell, um den in der aktuellen Fortschreibung der Tourismuskonzeption aufgezeigten Trends im Tourismus wie zum Beispiel der Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Regionalität zu folgen und auf das geänderte Reiseverhalten der Gäste zu reagieren. Den Zielen im Projekt Modellregion folgend, versetzen die zusätzlichen Einnahmen die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde in die Lage, die geplante digitale Gästekarte orientiert am Gästebedarf und an zielgruppengerechten Angeboten aus dem Tourismus- und Freizeitbereich einzuführen. Gleichzeitig wird durch die einheitliche Erhebung der Kurabgabe die Wahrnehmung des Urlaubsziels Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Gesamtheit mit maritimem Großstadtflair, den Seebädern und der Rostocker Heide gestärkt.

Die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde nutzt somit die bestehenden Möglichkeiten, die Leistungsfähigkeit des Eigenbetriebes zu stärken. Das Jahr 2023 ist dabei als Übergangsjahr zu betrachten. Die zu sammelnden Erfahrungen erfordern eine regelmäßige Evaluierung und sollen in die Erstellung des Tourismusgesetzes auf Landesebene einfließen.

Die Ortsbeiräte werden im Rahmen einer gemeinsamen Informationsveranstaltung am 27.02.2023 über die Inhalte und Zusammenhänge der Beschlussvorlage in Kenntnis gesetzt.

Sachverhalt:

Grundlage der Kalkulation der Kurabgabe (Anlage 2) ist der Ansatz, ein einheitliches Erhebungsgebiet für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zum 01.06.2023 einzuführen. Die Gästezahlen aus dem gesamten Stadtgebiet sowie Aufwendungen und kurabgaberelevante Kosten sind dabei laut Kommunalabgabengesetz (KAG) zu betrachten. Anhand der Planzahlen 2023 (Stand November 2022) wurde der abgabefähige Aufwand der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde ermittelt sowie der Aufwand für die von der OE 73 betriebenen ÖBA in die Kalkulation einbezogen.

Nicht alle abgabefähigen Kosten dürfen umgelegt werden, da auch Einheimische die touristischen Einrichtungen nutzen und keine Schlechterstellung der zahlenden Abgabepflichtigen erlaubt ist. Daher ist in der Kalkulation ein angemessener Eigenanteil zu berücksichtigen (Ermittlung pauschal nach touristischer Eigennutzung durch Einwohner und touristischer Fremdnutzung durch Ortsfremde).

Gleichfalls entsteht für gewährte Ermäßigungen und Befreiungen von der Kurabgabe für bestimmte Alters- und Personengruppen ein Ausfallbetrag. Auch der Ausfallbetrag ist in der Kalkulation zu berücksichtigen und darf nicht zu Lasten der zahlenden Abgabepflichtigen gehen. Der Ausgleich erfolgt über den jährlichen Zuschuss der Gemeinde an die OE 87.

Durch die in der Kalkulation der Kurabgabe berücksichtigten Kosten für die ÖBA werden diese zum überwiegenden Teil refinanziert und die Entrichtung eines Nutzungsentgelts entfällt. Gäste und Einheimische können künftig somit 23 ÖBA der OE 87 sowie der OE 73 kostenlos nutzen. Die Bürgerschaft hat am 09.04.2008 Entgelte für die Inanspruchnahme öffentlicher Sanitäranlagen der Hansestadt Rostock beschlossen. Laut diesem Beschluss obliegt bei Sanitäranlagen, soweit sie durch Dritte im Rahmen eines Pacht- und/ oder Betreibervertrages bewirtschaftet werden, diesem die Festsetzung eines Entgeltes. Das betrifft u. a. eine ÖBA des KOE. Deshalb wird der Beschluss nur für die ÖBA gegenstandslos, die in die Kalkulation einbezogen sind.

Aus der Kalkulation ergibt sich ein höchstzulässiger Abgabensatz von 2,27 EUR. Zu Gunsten des Gastes wurde auf die Erhöhung um 2 ct verzichtet und eine unveränderte ganzjährige Kurabgabe in Höhe von 2,25 EUR und ermäßigt 1,50 EUR beibehalten. Die Kurabgabe in Höhe von 3,70 EUR/ ermäßigt 2,95 EUR für Übernachtungsgäste enthält erstmals einen Mobilitätsanteil in Höhe von 1,45 EUR für die kostenlose Nutzung aller Verkehrsmittel im Gesamtnetz des VWW (ausgenommen Molli, die Fähre Kabutzenhof-Gehlsdorf und die Fähre Warnemünde-Hohe Düne) bereitgestellt. Mit dem Mobilitätsanteil wird perspektivisch ab dem Jahr 2024 durch den VWW die touristisch relevante Taktverdichtung in den Rostocker Stadtteilen Warnemünde (Linien 36/ 37) und Markgrafeneheide (Linie 17) umgesetzt.

Kurabgabepflichtig sind grundsätzlich alle ortsfremden Personen, die sich zu Erholungszwecken im Erhebungsgebiet aufhalten. Bei der Neufassung der Kurabgabebesatzung (Anlage 1) wurde der aktuellen Gesetzeslage lt. KAG Rechnung getragen. Das Erhebungsgebiet wird auf die gesamte Hanse- und Universitätsstadt ausgeweitet. Der abgabepflichtige Personenkreis wird um Tagesgäste und Zweitwohnungsbesitzer erweitert, wobei sich für diese die Strukturen zur Erfassung und Entrichtung der Kurabgabe noch im Aufbau befinden. Befreiungen und Ermäßigungen wurden überprüft und nach dem Prinzip der Kostenverursachung reduziert. Beherberger werden zur Nutzung des vorgegebenen elektronischen Meldeverfahrens verpflichtet. Nicht kurabgabepflichtig sind Personen mit Aufenthalt aufgrund eines Ausbildungs-/ Arbeits-/ Dienstverhältnisses, Studenten mit Zweitwohnsitz, Teilnehmer an Tagungen, Seminaren, Kongressen, Lehrgängen, Wettkämpfen, Besuche mit Aufenthalt in der häuslichen Gemeinschaft sowie Zweitwohnungsbesitzer bei 100-%iger Fremdnutzung der Wohneinheit.

Die Höhe der Kurabgabe sowie der Umgang mit Befreiungen und Ermäßigungen wurden vergleichbaren Orten gegenübergestellt. Der Vergleich ergibt, dass sowohl die Höhe der Kurabgabe als auch Ermäßigungen und Befreiungen als zeitgemäß einzuschätzen sind und aufgrund der enthaltenen Leistungen für den Gast einen direkten Mehrwert bieten.

Generell ist zu beachten, dass es sich bei der Kalkulation der Kurabgabe um eine Prognose handelt, die von vielen Einflussfaktoren abhängig ist und durch die zu sammelnden Erfahrungen im Jahr 2023 untersetzt werden muss. Es ist davon auszugehen, dass die Kurabgabe für 2024 aufgrund veränderter kurabgabefähiger Kosten und veränderter Gästezahlen neu zu kalkulieren ist. Daher sind alle für 2024 und 2025 angegebenen Werte nur als Tendenz zu betrachten.

Finanzielle Auswirkungen:**Teilhaushalt OE 87**

Wirtschaftsjahr	2023 mit Kurabgabe ab 01.06.	2024	2025
Erlöse	9.615.000	12.286.000	12.532.000
<i>davon Kurabgabe inkl. ÖBA</i>	3.879.000	4.979.000*	4.979.000*
<i>davon ÖPNV</i>	1.949.000	3.329.000	3.329.000
Aufwand	-12.140.000	-14.065.000	-14.311.000
<i>davon ÖBA aus OE 73</i>	-406.000	-660.000*	-660.000*
<i>davon ÖPNV</i>	-1.949.000	-3.329.000	-3.329.000
Saldo	-2.525.000	-1.779.000	-1.779.000
Verlustausgleich	-2.525.000	-1.779.000	-1.779.000
<i>davon aus der Kurabgabe zur Deckung des kalkulierten städtischen Eigenanteils für Einwohner*innen</i>	779.000	1.335.000	1.335.000
<i>davon aus der Kurabgabe zur Deckung der kalkulierten Befreiungen und Ermäßigungen</i>	251.000	318.000	318.000

*Bei Annahme einer unveränderten Kurabgabe

Im Ergebnis können durch die Änderung der Kurabgabebesatzung mehr touristisch bedingte Aufwendungen gedeckt werden als bisher. Das wird sich ab 2024 sowohl für den Kernhaushalt der Stadt als auch für die OE 87 wirtschaftlich positiv auswirken. Im Jahr 2023 kommt das noch nicht zum Tragen. Bei der OE 87 ist im Kernhaushalt der Stadt für 2023 ein Zuschuss in Höhe von 2.165.000 EUR geplant. Die Zuschusshöhe berücksichtigt bereits die mit der neuen Kurabgabe möglichen Umsatzerlöse auf der Grundlage von Vorkalkulationen, jedoch nicht die Kosten der OE 87 für die Weiterleitung der in der Kurabgabe enthaltenen Aufwendungen für die ÖBA, die beim Amt für Umwelt- und Klimaschutz geplant sind, an den Kernhaushalt. Zudem sind zur Umsetzung weitere Maßnahmen wie z. B. die technische Anbindung der Beherberger erforderlich. Deshalb wird der Ausgleichsbedarf für 2023 auf 2.525.000 EUR ansteigen. Der Mobilitätsanteil ist dabei ergebnisneutral, da die Einnahmen in gleicher Höhe an den VVW ausgezahlt werden.

Teilhaushalt OE 73

Haushaltsjahr	Plan 2023	2023 mit Kurabgabe ab 01.06.	2024	2025
Erträge	101.300	35.000	-	-
Aufwendungen	-614.400	-660.000	-982.000**	-1.036.000**
Erträge ÖBA durch Kurabgabe aus OE 87	-	406.000	660.000*	660.000*
Saldo	-513.100	-219.000	-322.000	-376.000
Ausgleichsbedarf	-513.100	-219.000	-322.000	-376.000
Einmalige Aufwendungen (siehe Erläuterung im Text):				
Rückzahlung von Vorsteuern aus bereits getätigten Investitionen gem. § 15a UStG	-	-125.209	-	-
Umrüstungsarbeiten	-	-4.165	-	-

*Bei Annahme einer unveränderten Kurabgabe

**vorbehaltlich Prüfung auf Kurabgaberelevanz und TVÖD-Auswirkungen

Mit Berücksichtigung der ÖBA in der Kurabgabekalkulation und der damit verbundenen kostenfreien Nutzung für Gäste und Einheimische entfällt bei OE 73 der gewerbliche Geschäftsbetrieb. In der Folge entfällt auch die Vorsteuerabzugsberechtigung, was in 2023 zu einer Rückzahlung der Vorsteuer in Höhe von einmalig 125.209 EUR führt. Zudem entstehen für die ÖBA einmalige Aufwendungen für die Umrüstung in Höhe von 4.165 EUR. Die OE 73 hat für die in einem BgA bewirtschafteten ÖBA für das Jahr 2023 Erträge aus Entgelten in Höhe von 101.300 EUR geplant. Mit der Einführung der Kurabgabe entfallen diese Erträge bei OE 73, so dass Mindereinnahmen in Höhe von 66.300 EUR erwartet werden. Diesen Mindereinnahmen stehen Erträge aus Abführung des für diese ÖBA vereinnahmten Anteils der Kurabgabe der OE 87 gegenüber.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein zukünftiger Vorsteuerabzug aus den Bewirtschaftungskosten der WC-Anlagen nicht mehr besteht, da der BgA aufgegeben wird. Mit Aufgabe des BgA ist dessen Betriebsvermögen aufzulösen, also an den nicht unternehmerischen Bereich der HRO zu veräußern. Diese Veräußerung hat zum marktüblichen Wert zu erfolgen, welcher über ein Verkehrswertgutachten zu ermitteln ist. Der Verkehrswert kann sowohl unter als auch über dem aktuellen Buchwert des Betriebsvermögens liegen, sodass der genaue Wert des Betriebsvermögens erst aus dem Verkehrswertgutachten hervorgehen kann. Die ertragsteuerlichen, einmaligen finanziellen Auswirkungen können daher noch nicht beziffert werden.

Teilhaushalt 15 **Mehraufwendungen/-auszahlungen**

Produkt: 62302 **Bezeichnung:** Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

	Ergebnishaushalt	Finanzhaushalt
Sachkonto	57310000	77310000
Bezeichnung	Zinsaufwendungen und sonstige Finanzaufwendungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)	Zinsaufwendungen und sonstige Finanzaufwendungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung an Eigenbetriebe

in EUR

Ansatz		2.165.000,00	2.165.000,00
notwendiger Ansatz Aufwendungen/Auszahlungen	+/-	2.525.000,00	2.525.000,00
Haushaltsüberschreitung		360.000,00	360.000,00

Gesamthaushalt Hanse- und Universitätsstadt Rostock (ohne einmalige Aufwendungen/Auszahlungen OE 73)

	Plan 2022/2023	2023 mit Kurabgabe ab 01.06.	2024	2025
	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo
Teilhaushalt OE 15	-2.165.000	-2.525.000	-1.779.000*	-1.779.000*
Teilhaushalt OE 73/Bereich ÖBA	-513.100	-219.000	-322.000**	-376.000**
Ausgleichsbedarf	-2.678.100	-2.744.000	-2.101.000	-2.155.000

*Bei Annahme einer unveränderten Kurabgabe

**vorbehaltlich Prüfung auf Kurabgaberelevanz

Mit der Einführung Kurabgabe ab 01.06.2023 werden Einheimische und Gäste die ÖBA zukünftig im gesamten Erhebungsgebiet der HRO kostenlos nutzen können.

Die bisherigen Benutzungsentgelte für die ÖBA werden durch die Erhebung der Kurabgabe nicht mehr bei der OE 73 vereinnahmt, sondern werden durch den Gast zukünftig mit der Kurabgabe beglichen. Die Bewirtschaftung der ÖBA erfolgt weiterhin durch die OE 73, die entstandenen Kosten für die Bewirtschaftung der ÖBA sind Bestandteil der Gebührenkalkulation und sind durch die OE 87 zu erstatten. Durch die nicht geplante Erstattung der ÖBA-Bewirtschaftungskosten wird sich der für die TZRW bei der OE 15 geplante Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.165.000 EUR um 360.000 EUR auf 2.525.000 EUR erhöhen.

Der Mehrbedarf in Höhe von 360.000 EUR zur Zahlung des Ausgleichsbedarfes an die OE 87 ist aus dem Kernhaushalt innerhalb des Teilhaushaltes 15 aufzubringen. Sollte das zur Verfügung stehende Budget des Teilhaushaltes 15 im laufenden Jahr 2023 nicht ausreichen, so ist in Höhe des zusätzlichen Ausgleichsbedarfes eine Deckung aus einem anderen Teilhaushalt herbeizuführen.

Der einmalige Mehrbedarf der OE 73 in Höhe von 129.374 EUR zur Zahlung der einmaligen Aufwendungen/ Auszahlungen ist aus dem Kernhaushalt innerhalb des Teilhaushaltes 73 aufzubringen. Sollte das zur Verfügung stehende Budget des Teilhaushaltes 73 im laufenden Jahr 2023 nicht ausreichen, so ist in Höhe der zusätzlich benötigten Aufwendungen/ Auszahlungen eine Deckung aus einem anderen Teilhaushalt herbeizuführen.

Eva-Maria Kröger

Anlagen

1	Kurabgabebesatzung	öffentlich
2	Kalkulation_Herleitung_Erläuterungen	öffentlich
3	Tourismusort	öffentlich
4	Fragen und Antworten nach Einreichung - Stand 20-04-2023 (redaktionell ergänzt am 24.04.2023)	öffentlich

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/BV/4037

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung)

Die folgende Satzung wird auf Grundlage der §§ 1, 2 und 11 des Kommunalabgabegesetzes – KAG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V 2005 S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2021 (GVOBl. M-V S. 1162), sowie des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467), beschlossen. Sie verweist ferner auf das Meldegesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesmeldegesetz – LMG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Januar 2007 (GVOBl. M-V S. 34, 93), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2008 (GVOBl. M-V S. 461). Verweise ohne Nennung von Gesetzen sind Verweise innerhalb der Satzung. Nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 29. März 2023 wird folgende Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung) erlassen:

§ 1 Erhebungsgebiet

Erhebungsgebiet für die Kurabgabe ist das gesamte Stadtgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

§ 2 Gegenstand

(1) Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock erhebt für die anteilige Deckung der besonderen Kosten für die in § 11 Abs. 1 Nr. 1 KAG M-V genannten Leistungen, insbesondere für die Anschaffung und Unterhaltung der zu Kur- und Erholungszwecken bereitgestellten öffentlichen Einrichtungen, eine Kurabgabe. Hierzu gehören auch die Kosten des Eigenbetriebs Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde.

(2) Die Kurabgabe ist unabhängig davon zu zahlen, ob und in welchem Umfang die Angebote (insbesondere Einrichtungen, Anlagen und die Angebote) tatsächlich genutzt bzw. in Anspruch genommen werden.

§ 3 Abgabepflichtiger Personenkreis

(1) Kurabgabepflichtig ist nach § 11 Abs. 2 Satz 1 KAG M-V jeder Aufenthalt von ortsfremden Personen, denen die Nutzung der angebotenen Leistungen möglich ist. § 11 Abs. 2 Satz 2 ff. KAG M-V erweitert bzw. beschränkt den Begriff der Ortsfremdheit, danach gelten insbesondere Personen, die im Erhebungsgebiet arbeiten, studieren oder ausgebildet werden, als nicht ortsfremd und sind nicht abgabepflichtig.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/BV/4037

§ 4 Befreiungen/Ermäßigungen

- (1) Von der Kurabgabe sind Kinder bis einschließlich 5 Jahre befreit.
- (2) Von der Kurabgabe ermäßigt sind:
1. Kinder und Jugendliche ab 6 bis einschließlich 14 Jahre,
 2. Menschen mit einem Grad der Behinderung (GdB) von mindestens 80 %, die im Besitz folgender Merkzeichen sind: B, H, aG oder GL.

§ 5 Maßstab und Höhe der Kurabgabe

(1) Die Kurabgabe wird ganzjährig erhoben. An- und Abreisetag werden als zwei Aufenthaltstage berechnet.

(2) Die Kurabgabe beträgt für jeden Tag des Aufenthalts im Erhebungsgebiet für abgabepflichtige Personen:

a) mit einem Aufenthalt von mehr als einem Tag (Übernachtungsgäste)	3,70 Euro
im Falle einer Ermäßigung nach § 4 Abs. 2	2,95 Euro
b) mit einem Aufenthalt von einem Tag (Tagesgäste)	2,25 Euro
im Falle einer Ermäßigung nach § 4 Abs. 2	1,50 Euro

Bei den Übernachtungsgästen ist in der Kurabgabe ein Entgelt in Höhe von 1,45 Euro für die Nutzung des bereitgestellten Mobilitätsangebots enthalten.

(3) Bei Daueraufenthalten abgabepflichtiger Personen wird unabhängig von der Aufenthaltsdauer ein anderer Maßstab gewählt, sie haben eine Jahreskurabgabe zu entrichten. Als Daueraufenthalte werden insbesondere Eigentümer oder Besitzer einer Wohnungseinheit, welche für diese nicht zugleich Hauptwohnung im Sinne des § 16 Abs. 2 LMG M-V darstellt (Zweitwohnungsinhaber), Inhaber von Dauerstellplätzen auf Campingplätzen sowie Inhaber von dauerhaften Bootslichegeplätzen angesehen.

Die Jahreskurabgabe beträgt	63,00 Euro
im Falle einer Ermäßigung nach § 4 Abs. 2	42,00 Euro

Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Jahreskurabgabe sind 28 Aufenthaltstage ohne Mobilitätsangebot, dieses ist mit der Jahreskurabgabe nicht verfügbar.

(4) Den kurabgabepflichtigen Personen steht es frei, anstelle der nach Tagen berechneten Kurabgabe eine Jahreskurkarte zu erwerben. Bereits gezahlte und nach Tagen berechnete Kurabgabe wird entsprechend angerechnet. Der Mobilitätsanteil ist hiervon ausgenommen.

(5) In der Kurabgabe ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/BV/4037

§ 6 Kurkarte

(1) Abgabepflichtige Personen erhalten nach Entrichtung der Kurabgabe eine Kurkarte. Diese gilt auch als Quittung für die entrichtete Abgabe. Die Kurkarte wird auf den Namen der abgabepflichtigen Person ausgestellt. Sie ist nicht übertragbar und gilt für die angegebene Dauer. Befreite Abgabepflichtige erhalten ebenfalls eine Kurkarte.

(2) Abgabepflichtige Personen, die die Jahreskurabgabe entrichten, erhalten eine Jahreskurkarte. Die Jahreskurkarte gilt für das auf ihr angegebene Kalenderjahr und kann mit einem Lichtbild der Inhaberin oder des Inhabers versehen werden. Die Regelungen der Kurkarte gelten für die Jahreskurkarte entsprechend.

(3) Für Gesellschafts- und Gemeinschaftsreisen sowie Betriebsausflüge und dergleichen wird eine Sammelkurkarte ausgestellt.

(4) Die Kurkarte berechtigt zur Nutzung der in § 11 KAG M-V genannten und von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bereitgestellten Angebote, soweit hierfür nicht besondere Gebühren oder Entgelte erhoben werden. Die Kurkarte ist bei Aufenthalt im Erhebungsgebiet durch die abgabepflichtigen Personen stets bei sich zu führen.

§ 7 Entstehung der Abgabepflicht und Fälligkeit/Ausgabe von Kurkarten

(1) Die Kurabgabepflicht entsteht mit der Ankunft im Erhebungsgebiet. Sie ist eine Bringschuld und nach Maßgabe der folgenden Absätze zu entrichten.

(2) Die Kurabgabe ist am Ankunftstag für den gesamten Aufenthalt fällig und nach der Ankunft bei der Quartiergeberin oder beim Quartiergeber (Definition in § 10) zu entrichten.

(3) Die Abgabepflicht zur Jahreskurabgabe entsteht am 01.01. eines jeden Kalenderjahres, in dem die Abgabepflicht besteht. Bei einer Begründung der Abgabepflicht erst im laufenden Kalenderjahr entsteht die Abgabeschuld mit der Begründung der Abgabepflicht. Die Jahreskurabgabe wird durch schriftlichen Bescheid festgesetzt, der mit einem Heranziehungsbescheid über andere Abgaben verbunden werden kann. Die Abgabe ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Heranziehungsbescheides fällig.

§ 8 Nachweis und Kontrollen

(1) Abgabepflichtige Personen haben gegenüber dem Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde bzw. den Quartiergeberinnen oder Quartiergebern und deren Bevollmächtigten die für die Festsetzung der Kurabgabe erforderlichen Angaben zu machen.

(2) Abgabepflichtige Personen, die eine Befreiung oder Ermäßigung gemäß § 4 geltend machen wollen, haben die Voraussetzungen vor Ausstellen der Kurkarte nachzuweisen.

(3) Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist im Erhebungsgebiet berechtigt, durch Mitarbeiter oder durch von ihnen beauftragte Personen, die sich als solche ausweisen müssen, Kontrollen hinsichtlich der Abgabeentrichtung durchzuführen. Bei Kontrollen sind die Kurkarte

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/BV/4037

und ein amtliches Lichtbilddokument vorzulegen. Kurkarten, die missbräuchlich benutzt werden, werden eingezogen und es wird geprüft, ob ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet wird.

(4) Für abhandengekommene Kurkarten können Ersatzkurkarten gegen eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 2,50 Euro ausgestellt werden. Kurkarten sind nicht übertragbar.

§ 9 Rückzahlung

(1) Bei vorzeitigem Abbruch des vorgesehenen Aufenthaltes wird die zu viel gezahlte Kurabgabe gegen eine Verwaltungsgebühr von 2,50 Euro auf Antrag erstattet.

(2) Die Rückzahlung erfolgt durch den Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde nur an die Kurkarteninhaberin oder den Kurkarteninhaber gegen Rückgabe der Kurkarte, auf deren Rückseite die Quartiergeberin oder der Quartiergeber die Abreise der kurabgabepflichtigen Personen bescheinigt hat. Auf Ersatzkurkarten und Jahreskurkarten werden keine Rückzahlungen vorgenommen. Der Anspruch auf Rückzahlung erlischt 14 Tage nach der Abreise.

§ 10 Pflichten und Haftung der Quartiergeberinnen und Quartiergeber (Quartiergeber)

(1) Wer abgabepflichtige Personen beherbergt oder ihnen Wohnraum zu Erholungszwecken überlässt, ist Quartiergeber im Sinne dieser Satzung. Quartiergeber ist auch, wer im Sinne des § 11 Abs. 3 KAG M-V abgabepflichtigen Personen Unterkunftsmöglichkeiten zu Erholungszwecken überlässt.

(2) Jeder Quartiergeber bzw. deren Beauftragte oder Beauftragter ist verpflichtet,

- I. die beherbergten Personen zu melden, die Kurabgabe einzuziehen, abzuführen und ihnen Kurkarten auszustellen. Dabei sind die Bestimmungen des LMG M-V zu beachten und die vorgeschriebenen Meldescheine zu verwenden sowie die folgenden Regelungen zu berücksichtigen.
- II. ein Gästeverzeichnis zu führen, in das alle Personen am Tage der Ankunft einzutragen sind. Die Eintragung in das Gästeverzeichnis hat zu enthalten:
 - Name,
 - Vorname,
 - Geburtsjahr,
 - Anschrift,
 - Ankunfts- und Abreisetag,
 - Nummer der ausgestellten Kurkarte.

Die Eintragung in das Gästeverzeichnis ersetzt nicht das Ausfüllen des Meldescheins gemäß § 27 LMG M-V und die Meldepflicht nach dem LMG M-V gegenüber der Meldebehörde gemäß § 26 des LMG M-V. Das Gästeverzeichnis ist den Beauftragten des Eigenbetriebes Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde bei Kontrollen vorzulegen.

- III. dem Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde über Tatsachen Auskunft zu erteilen, die für die Festsetzung der Kurabgabe von Bedeutung sind. Die Auskünfte sind nach bestem Wissen und Gewissen zu erteilen.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/BV/4037

- VI. die Kurabgabe am Tage der Ankunft von den Gästen einzuziehen und spätestens bis zum 10. Kalendertag des darauffolgenden Monats an den Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde abzuführen.
- VII. das von der Stadt vorgegebene elektronische Meldeverfahren zu nutzen. Die Meldung hat innerhalb eines Werktages nach der Ankunft des Gastes zu erfolgen.
- VIII. die Kurabgabebesatzung für die Gäste sichtbar auszulegen.

(3) Zur Frage der Haftung für die rechtzeitige und vollständige Einziehung und Abführung der Kurabgabe wird auf die Regelung in § 11 Abs. 3 KAG M-V verwiesen.

(4) Soweit die Hanse- und Universitätsstadt Rostock begründete Zweifel an der Richtigkeit der abgeführten Kurabgabebeträge hat und die notwendigen Feststellungen auch nicht durch Maßnahmen nach den vorgenannten Absätzen getroffen werden können, ist sie berechtigt, die Höhe der abzuführenden Kurabgabe zu schätzen. Als Grundlage der Schätzung werden insbesondere die Anzahl der nicht zurückgeführten Meldevordrucke und die durchschnittliche Verweildauer der Gäste im Erhebungsgebiet herangezogen.

§ 11 Datenschutz und Datenverarbeitung

(1) Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist berechtigt, die zur Ermittlung der abgabepflichtigen Personen und zur Festsetzung der Kurabgabe in Rahmen der Veranlagung dieser Satzung erforderlichen Daten zu erheben und zu verarbeiten. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat dabei insbesondere die Maßgaben des Artikels 6 Abs. 1 Satz 1 lit. b), c) und e) Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), des Landesdatenschutzgesetzes – DSG M-V sowie die Regelungen der Abgabenordnung zu beachten.

(2) Die nach Abs. 1 erhobenen Daten dürfen von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nur zum im Abs. 1 genannten Zweck verwendet und verarbeitet werden. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist nicht befugt, auf Grundlage dieser Satzung weitere Daten zu erheben, die nicht dem in Abs. 1 genannten Zweck dienen. Hierzu bedarf es einer gesonderten Legitimation.

(3) Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock speichert die Daten für den Zeitraum, der für das jeweilige Verfahren erforderlich ist. Maßgebliches Kriterium nach Artikel 13 Abs. 2 lit. a DSGVO sind insbesondere die abgabenrechtlichen Verjährungsfristen sowie die Maßgaben des DSG M-V.

(4) Zur Ermittlung der abgabepflichtigen Personen und zur Festsetzung der Abgaben im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock lt. § 4 Abs. 2 DSG M-V/Artikel 6 DSGVO befugt, zur Durchführung der Erhebung der Kurabgabe personenbezogene Daten aus den folgenden Unterlagen zu verwenden, soweit sie für die Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich sind:

- Melderegisterauskünfte,
- besonderer Meldeschein für Beherbergungsstätten nach § 27 LMG MV,
- Gästeverzeichnis der Vermieter.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/BV/4037

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne § 17 Abs. 2 Nr. 2 Kommunalabgabengesetz - KAG M-V handelt jede Person, die vorsätzlich oder leichtfertig

1. einen nicht gerechtfertigten Abgabevorteil dadurch erlangt, dass sie, ohne von der Kurabgabepflicht befreit zu sein, sich im Erhebungsgebiet (§ 1) aufhält, ohne die gemäß § 5 erhobene Kurabgabe zu entrichten;
2. als Kurabgabepflichtiger die nach § 8 erforderlichen Angaben unterlässt, die zu einer Befreiung oder Ermäßigung führenden Umstände auf Verlangen nicht nachweist bzw. die für die Festsetzung, Befreiung oder Ermäßigung bedeutsamen Unterlagen zur Einsicht und Prüfung nicht vorlegt;
3. den Vorschriften des § 10 über die Pflichten von Quartiergeberinnen oder Quartiergebern, deren Bevollmächtigten und Beauftragten sowie ihnen gleichgestellten Personen zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten nach Ziff. 1 und 2 können mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro, Ordnungswidrigkeiten nach Ziff. 3 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

§ 13 Inkrafttreten/Außerkräftreten

Diese Kurabgabesatzung tritt am 1. Juni 2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Hansestadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung) vom 5. November 2001, veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 23 vom 14. November 2001, zuletzt geändert durch die Dritte Satzung zur Änderung der Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung) vom 28. Mai 2021, veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Nr. 12 vom 19. Juni 2021, außer Kraft.

Rostock,

Eva-Maria Kröger
Oberbürgermeisterin

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Kurabgabe
Kalkulationsherleitung
Ausgangslage

Die Stadt Rostock hat bisher in den anerkannten Ortsteilen Kurabgabe erhoben. Mit Anerkennung als Tourismusort dürfen auch die anderen Ortsteile eine Kurabgabe erheben.

Schritt 1: Ermittlung der abgabefähigen Einrichtungen

Mit der vorliegenden Kalkulation wurden insbesondere die Kosten des Eigenbetriebs der Hansestadt Rostock betrachtet. Daneben fließen aus dem Stadthaushalt auch Kosten für die öffentliche Toilette in die Kalkulation ein. Es empfiehlt sich, in den Folgejahren auch den Stadthaushalt der Hansestadt Rostock auf weitere abgabefähige Einrichtungen zu prüfen.

Schritt 2: Ermittlung der abgabefähigen Kosten

Zunächst sind die abgabefähigen Kosten zu ermitteln. Dies ist nicht einfach, da es viele Überschneidungen mit der Fremdenverkehrsabgabe, die gegenwärtig nicht erhoben wird, gibt. Zur Ermittlung der abgabefähigen Kosten haben wir uns daher einer historischen Faustformel bedient: Kosten, die für den Gast anfallen, der bereits da ist, sind der Kurabgabe zuzuordnen. Kosten, die für den Gast anfallen, der erst in die Gemeinde geholt werden soll, sind der Fremdenverkehrsabgabe zuzuordnen. Diese Kalkulation betrachtet nur die Kosten der Kurabgabe. Dabei dürfen natürlich nur diejenigen Kosten umgelegt werden, die den Anforderungen des § 11 Abs. 1 KAG MV genügen.

Darstellung prognostizierter abgabefähiger Aufwand 2023:

	Kurabgabe
Eigenbetrieb	6.013.232,70 €
Stadthaushalt	660.000,00 €

Schritt 3: Ermittlung der umlagefähigen Kosten

Es dürfen bei der Kurabgabe nicht die gesamten abgabefähigen Aufwendungen auf die abgabepflichtigen Personen umgelegt werden. Auch die Einheimischen nutzen die Einrichtungen. Für diese Eigennutzung ist ein Eigenanteil zu tragen. Der hier vorgeschlagene Eigenanteil liegt bei 20 %. Viele Gemeinden nutzen ein Modell, welches sich an der touristischen Eigennutzung der Einwohner orientiert. Dabei werden 28 Tage üblicherweise als Eigennutzung angesetzt. Diese Vorgehensweise kann für eine Stadt wie Rostock nicht angewendet werden, da dort andere Strukturen herrschen. Das Stadtgebiet ist deutlich größer und nicht überall touristisch geprägt, so dass die Rostocker selbst auch die eigenen Einrichtungen nicht so intensiv nutzen wie in kleinen touristischen Gemeinden.

Berechnung des Eigenanteils

Anzusetzende Bewohner	209.273
touristische Eigennutzung in Tagen	627.819
Touristische Fremdnutzung in Tagen	2.516.600
Eigenanteil	19,97%

Darstellung prognostizierter umlagefähiger Aufwand 2023:

	Gesamt
Abgabefähiger Aufwand	6.673.232,70 €
Höhe des Eigenanteils	20,00%
Gemeindeanteil für die Vorteile der Einheimischen	1.334.646,54 €
Umlagefähiger Aufwand	5.338.586,16 €

Schritt 4: Ermittlung der abgabefähigen Personen (Umlageeinheiten)	
<p>Die Kurabgabe ist von allen ortsfremden Personen zu erheben, die sich zu Erholungszwecken in der Gemeinde aufhalten und die Möglichkeit der Nutzung der touristischen Einrichtungen haben. Dazu gehören neben den Übernachtungsgästen auch die Tagesgäste und die Zweitwohnungsinhaber. Die Strukturen zur Erfassung der Tagesgäste werden im Laufe des Jahres 2023 Stück für Stück aufgebaut. Es ist daher ein kalkulatorischer Anteil der Tagesgäste enthalten</p>	
Gästearten	Umlageeinheiten Kur
Übernachtungsgäste	2.011.000
Ankünfte	364.400
Tagesgäste	39.700
Daueraufenthalte	101.500
Prognose abgabepflichtige Aufenthalte/ Umlageeinheiten 2023	2.516.600 AHT

Schritt 5: Berechnung der Abgaben	
<p>Die eigentliche Abgabe wird durch Division der umlagefähigen Aufwendungen durch die Umlageeinheiten errechnet. So ergibt sich für die Kurabgabe ein ganzjähriger Abgabesatz.</p>	
	Kurabgabe
Deckungsbedarf 2023 (gemeinsam)	5.338.586,16 €
Umlageeinheiten	2.516.600 AHT
Abgabesatz netto:	2,12 €
Abgabesatz brutto (Steuersatz):	7%
Kurabgabe	2,27 €

Schritt 6: Ermittlung Ausfallbetrag durch freiwillige Leistungen	
<p>Die Gemeinden können Befreiungen und Ermäßigungen von der Kurabgabe gewähren. Allerdings sind dies freiwillige Leistungen, die von der Gemeindekasse zu tragen sind. Das bedeutet, dass die Gemeinde die Kurabgabe für die Befreiungen und Ermäßigungen zu übernehmen hat. Die momentane Satzung der Seebädern gewährt umfangreiche Befreiungen und Ermäßigungen. Diese sind nicht Teil der Vorkalkulation. Mit der hier vorgestellten Kalkulation soll der Ausfallbetrag für die Befreiungen reduziert werden.</p>	
Bezeichnung	neue Satzung
Vollzahler	2.238.820 AHT
Ermäßigte	193.280 AHT
Befreiungen	84.500 AHT
Summe	2.516.600 AHT
<p>Eine Multiplikation (Rückrechnung) der prognostizierten Aufenthaltstage der Befreiten mit der Kurabgabe netto je Saison ergibt die Ausfallbeträge, die die Gemeinde für die Befreiungen tragen muss. Bitte berücksichtigen Sie den Umstand, dass die Tabelle mit ungerundeten Zahlen rechnet. Eine Rückrechnung mit dem Taschenrechner kann daher minimale Abweichungen haben.</p>	
Saison	Ausfall:
Summe	318.314,97 €

Schritt 7: Ermittlung Gesamtausfall der Gemeinde	
<p>Neben diesem Ausfallbetrag hat die Gemeinde auch den Eigenanteil zu tragen. Damit beträgt die Gesamtbelastung des Gemeindehaushalts nach der vorliegenden Kalkulation:</p>	
Bezeichnung	neue Satzung
Eigenanteil	1.334.646,54 €
freiwillige Leistungen	318.314,97 €
Rundungsdifferenzen	41.518,85 €
Gesamtbelastung Stadt Rostock	1.694.480,36 €
<p>Beachten Sie bitte, dass der Eigenbetrieb diesen Ausfallbetrag durch Erträge abmildern kann, die nicht dem Kostendeckungsprinzips des KAG unterliegen. Das können zum Beispiel Parkeinnahmen sein.</p>	

Übersicht über die Prognose für das Erhebungsjahr 2023

Überblick Eigenbetrieb	Prognose Kurabgabe
Betriebskosten	4.000.394,93 €
Personalkosten	3.065.041,29 €
kalkulatorische Abschreibungen	392.812,28 €
kalkulatorische Zinsen	2.087,98 €
anderweitig gedeckter Aufwand	- 1.447.103,78 €
öffentliche Toiletten (aus Stadthaushalt)	660.000,00 €
Abgabefähiger Aufwand	6.673.232,70 €
Höhe des Eigenanteils	20%
Gemeindeanteil für die Vorteile der Einheimischen	- 1.334.646,54 €
Berücksichtigung des Eigenbedarfs	- 1.334.646,54 €
Deckungsbedarf 2023	5.338.586,16 €
Umlageeinheiten	2.516.600,00
höchstzulässiger Abgabesatz ganzjährig (netto)	2,12 €
inkl. 7% Steuer brutto	2,27 €

Netto	2,10 €
gerundeter Vorschlag (brutto):	2,25 €

zus. Gästekarte ÖPNV (brutto)	1,45 €
Kurabgabe mit ÖPNV (brutto)	3,70 €

Darstellung zur Abbildung der kalkulatorischen Null der touristischen Abgaben	
Darstellungen der Erlöse	Laut Kalkulation
Kurabgaben (Anteil der Abgabepflichtigen)	4.978.752,34 €
Kurabgaben (Anteil der Gemeinde für die Einwohner)	1.334.646,54 €
Kurabgaben (Anteil der Gemeinde für die Befreiten)	318.314,97 €
Rundungsanteile	41.518,85 €
	6.673.232,70 €
Darstellung Aufwendungen (finanzierbar über Abgaben)	
Laut KAG	
Betriebskosten	4.000.394,93 €
Personalkosten	3.065.041,29 €
Abschreibungen	392.812,28 €
Zinsen	2.087,98 €
Anteil der Erlöse, die den Abgabepflichtigen zu Gute kommen	- 1.447.103,78 €
Kosten für Toiletten	660.000,00 €
Gesamte Aufwendungen	6.673.232,70 €
Rechnerische Null	0,00 €

Hier werden nur die Erlöse und Kosten gegenübergestellt, die für die Kalkulation der Abgaben erforderlich sind. Die übrigen Kosten und Erlöse, die nichts mit der Leistungserbringung nach KAG zu tun haben, wurden bei dieser Darstellung nicht berücksichtigt.

Berechnung finanzielle Auswirkungen ÖPNV Wirtschaftsplan

Mit der Kurabgabe dürfen Übernachtungsgäste den ÖPNV mitnutzen. Die Kalkulation plant mit folgenden Aufenthaltstagen für das Jahr 2023:

Gästearten	ganzjährig:	davon Zeitraum ab 01.06.2023
Vollzahler	2.238.820 ÜNT	1.309.641 ÜNT
Ermäßigte	193.280 ÜNT	114.302 ÜNT
Befreite	84.500 ÜNT	47.904 ÜNT
gesamt	2.516.600 AHT	1.471.848 AHT

In einem ersten Schritt kann der ÖPNV jedoch nur den Übernachtungsgästen zur Verfügung gestellt werden, so dass die Umlageeinheiten um die Tagesgäste und Daueraufenthalte zu kürzen sind. Auch die Befreiten müssen keinen Anteil am ÖPNV übernehmen. Danach zeigt sich folgendes Bild

Nur Übernachtungsgäste	ganzjährig:	davon Zeitraum ab 01.06.2023
Vollzahler	2.113.206 ÜNT	1.236.161 ÜNT
Ermäßigte	182.436 ÜNT	107.889 ÜNT
gesamt	2.295.641 AHT	1.344.050 AHT

Errechnung der zu erwartenden Erlöse:		
zu erwartende Nutzer:	2.295.641 AHT	1.344.050 AHT
Netto Preis	1,45 €	1,45 €
Erwartete Erlöse	3.328.679,56 €	1.948.872,04 €

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Kalkulation der Kurabgabe
Zusammenfassung GuV

		Plan 2023 als Verlust-
		ausgleich
UE	Umsatzerlöse	9.192.581
	davon aus Kurabgabe	3.878.619
	davon Anteil für ÖPNV	1.948.872
	sonstige Umlageerlöse	3.365.090
	Sonstige betriebliche Erträge	420.436
SBE	sonstige betriebliche Erträge	334.325
SP	Investitionszulage	86.111
	Materialaufwand	-2.795.387
Bw	Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-72.000
BI	Aufwand für bezogene Leistungen	-2.723.387
	Personalaufwand	-4.091.150
LG	Löhne und Gehälter	-3.260.200
SAW	soziale Abgaben	-830.950
AV	davon Altersversorgung	-120.150
AB	Abschreibungen	-417.650
SBA	sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.824.481
	Toiletten HRO	-406.000
	Anteil Öffentlicher Nahverkehr	-1.948.872
ZIE	sonstige Zinsen/ähnliche Erträge	1.500
ZIA	sonstige Zinsen/ähnliche Aufwendg.	-3.720
StE	sonstige Steuern	-7.175
	Verlust	-2.525.045

Verwendung des Jahresergebnisses	
	Verrechnung mit dem Verlustvortrag
	Verrechnung mit dem Gewinnvortrag
	Vortrag auf neue Rechnung
	Einstellung in die Rücklagen
	Entnahme aus den Rücklagen
	Zweckgebundene Auszahlung Toiletten an Stadt
	Ausschüttung an die Gemeinde
	Ausgleich durch die Gemeinde
	-2.525.045

**Ministerium für Wirtschaft,
Infrastruktur, Tourismus
und Arbeit
Mecklenburg-Vorpommern**



Der Minister

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Claus Ruhe Madsen
Neuer Markt 1
18055 Rostock

Schwerin, 18. Mai 2022

Anerkennung der Stadt Rostock als Tourismusort

Anerkennungsbescheid

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit erteile ich der Stadt Rostock die Anerkennung als Tourismusort. Die Hanse- und Universitätsstadt ist ab sofort berechtigt, die Bezeichnung „Anerkannter Tourismusort“ zu führen.

Begründung:

Mit der Einreichung Ihrer Unterlagen am 08.04.2022 haben Sie die Anerkennung der Stadt Rostock als anerkannter Tourismusort beantragt.

Das für Tourismus zuständige Ministerium kann Gemeinden, die über eine landschaftlich bevorzugte Lage oder bedeutende kulturelle Einrichtungen (insbesondere Museen oder Theater), internationale Veranstaltungen oder sonstige bedeutende Freizeiteinrichtungen von überörtlicher Bedeutung, oder Angebote für Naherholung, wie insbesondere Ausflugsmöglichkeiten, Grünflächen, Rad- und Wanderwege, ein vielfältiges gastronomisches Angebot, oder über wichtige Dienstleistungsangebote für benachbarte Kur- und Erholungsorte verfügen, auf der Grundlage von § 1 i. V. m. §4a des Kurortgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 24. Februar 1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. August 2000 (GVBl. M-V S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2021 (GVBl. M-V S. 101, 1162), die Anerkennung zum Tourismusort verleihen.

Die Stadt Rostock erfüllt antragsgemäß die erforderlichen Voraussetzungen für die Anerkennung als Tourismusort. Dies ergibt sich insbesondere aus den gemäß § 5 Abs. 2 KurortG von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Greifswald, Domstraße 7, 17489 Greifswald, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden. Die Klage wäre gegen das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

Reinhard Meyer



URKUNDE

Im Namen des Landes Mecklenburg-Vorpommern
erkenne ich die

STADT ROSTOCK

als

TOURISMUSORT

an.

Schwerin, 31. Mai 2022

Der Minister für Wirtschaft,
Infrastruktur, Tourismus und Arbeit
Mecklenburg-Vorpommern

Fragen und Antworten ergänzend zur Beschlussvorlage 2023/BV/4037 (Stand 21.03.2023)
Ergänzungen (Stand 20.04.2023)

Die rechtlichen Grundlagen für die Erhebung einer Kurabgabe regeln das Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern (§ 11) sowie das Kurortgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

Warum ist die jetzt geltende Kurabgabebesatzung für die Seebäder nicht rechtskonform?

Eine kommunale Kurabgabensatzung hat bei der Festlegung der Abgabebetragbestände die Vorgaben des § 11 Abs. 2 KAG M-V zu beachten. Jede satzungsmäßige Erweiterung oder Beschränkung führt zur Rechtswidrigkeit der Satzung (vgl. OVG Greifswald, Urt. v. 15.11.2006 – 1 L 38/05). Demnach ist es nicht zulässig, Tagesgäste und Zweitwohnungsbesitzer ohne städtische Ausgleichszahlung von der Kurabgabe zu befreien. Auch Einwohner anderer Ortsteile Rostocks müssten derzeit in den Seebädern Tageskurabgabe zahlen. Entsprechend aktueller Gerichtsurteile (vgl. VG Greifswald, Az. 3 A 1918/18 HGW, VG Greifswald vom 07.04.2021, 3 B 2164/20 HGW) werden nur durch die tageweise Berechnung der Kurabgabe Übernachtungsgäste und Tagesgäste grundsätzlich gleichbehandelt.

Kann auch eine unterschiedlich hohe Kurabgabe je nach Saison erhoben werden?

Eine saisonale Differenzierung nach z. B. Haupt- und Nebensaison ist möglich, wenn z. B. hinsichtlich des Angebots an abgabefähigen Einrichtungen bzw. Veranstaltungen Unterschiede zwischen den einzelnen Zeiten bestehen. Eine derartige Regelung wäre auch für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu begründen. Vorstellbar wäre z. B. eine Hauptsaison vom 01.04.-31.10. unter Berücksichtigung der Hauptreisezeiten zu Feiertagen und Ferienzeiten mit einem höheren touristischen Angebot und Aufwand. Zu beachten ist, dass eine niedrigere Kurabgabe in der Nebensaison zu einem etwas höheren Preis in der Hauptsaison führt, da der kurabgabefähige Aufwand im Jahr gleichbleibt.

Welcher Personenkreis ist abgabepflichtig?

Gesetzgebung und Rechtsprechung geben vor, dass die Kurabgabe von allen Personen zu erheben ist, die sich als Ortsfremde im Erhebungsgebiet mit Erholungsabsicht aufhalten und die Möglichkeit zur Nutzung der angebotenen touristischen Leitungen und Einrichtungen haben (vgl. KAG MV § 11 Abs. 2 sowie OVG Greifswald, 1 L 38/05). Dabei ist aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes die Dauer des Aufenthalts unerheblich und die Erhebung nicht an eine Quartiernahme gebunden. Tagesgäste und Daueraufenthalte (z.B. Zweitwohnungsinhaber), sofern die genannten Kriterien zutreffen, sind daher ebenfalls kurabgabepflichtig.

Welcher Personenkreis ist nicht abgabepflichtig?

Personen, die sich ohne Erholungszweck aufhalten, sind nicht abgabepflichtig. Dazu gehören insbesondere Personen, die alltäglichen Verrichtungen nachgehen (z.B. Arztbesuch, Einkaufen, weitere gesellschaftliche oder familiäre Gründe). Auch Personen, die

in der Hansestadt aus beruflichen Gründen sind, sind nicht abgabepflichtig (z. B. Arbeit, Studium, Ausbildung). Das bedeutet für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Umsetzung, dass Verwandte auf Privatbesuch, Zweitwohnungsbesitzer/-mieter bei 100% Fremdnutzung, Personen am Ausbildungs-/Arbeits-/Dienstort, Studenten mit Zweitwohnsitz, Teilnehmer an Tagungen, Seminaren, Kongressen, Lehrgängen sowie Teilnehmer an Sportwettkämpfen nicht abgabepflichtig sind.

Wie werden Tagesgäste definiert?

Auch nicht im Erhebungsgebiet übernachtende Tagesgäste haben die Möglichkeit, die öffentlichen Einrichtungen zu nutzen oder an Veranstaltungen teilzunehmen. Allerdings wird gegenüber einem ortsfremden Tagesgast grundsätzlich keine Kurabgabepflicht ausgelöst, soweit keine konkreten Kur- und Erholungseinrichtungen bzw. Veranstaltungen genutzt werden. Der Aufenthalt muss eindeutig zu Kur- und Erholungszwecken erfolgen und dieser Erholungszweck muss nach außen gezeigt werden, z. B. durch die Nutzung von touristischen Einrichtungen. Für alltägliche und gesellschaftliche Aufenthaltsgründe (z. B. Besuch von Ärzten, Einzelhandelsgeschäften, Restaurants, Kirchen etc.) heißt dies, dass hier im Zuge der verwaltungsgerichtlichen Auslegung und Anwendung landes- und satzungsrechtlicher Normen grundsätzlich von einer Kurabgabefreiheit auszugehen ist (vgl. Runderlass des Innenministeriums MV vom 08.07.2020 – AZ II 340-179-00000-2012/011-020, OVG MV, 21.10.2019, 1 K 147/16, vgl. OVG MV, 01.03.2022, 3 K 362/20).

Welche Regelungen sind für Kreuzfahrtgäste anzuwenden?

Kreuzfahrtgäste, die an- oder abreisen (Transitgäste), sowie Gäste, die an organisierten Ausflügen teilnehmen, sind nicht kurabgabepflichtig. Nur Gäste mit Tagesaufenthalt, die vor Ort bleiben und tatsächlich die touristischen Angebote im Erhebungsgebiet nutzen, sind kurabgabepflichtig (vgl. Tagesgäste). Allerdings sind auch diese nur mit vertretbarem Aufwand zu erfassen. Die Strukturen zur Erfassung müssen noch geschaffen werden. Durch speziell auf diese Gäste zugeschnittene Angebote mit der künftigen digitalen Gästekarte soll den Tagesgästen ein Anreiz geboten werden, aktiv die Kurabgabe zu entrichten, um die Gästekarte zu erhalten.

Wie wird die Kurabgabe für den An- und Abreisetag berechnet?

In der bisherigen Kurabgabesatzung für die Seebäder wurden An- und Abreisetag als 1 Tag gewertet. Entsprechend aktueller Gerichtsurteile (vgl. insbesondere VG Greifswald, Az. 3 A 1918/18 HGW, VG Greifswald vom 07.04.2021, 3 B 2164/20 HGW) war dies in der neuen Satzung anzupassen, um Rechtssicherheit herzustellen. Eine Regelung, wonach Tage der Ankunft und der Abreise zusammen als ein Tag gelten, ist nicht mit dem Grundsatz der Abgabengerechtigkeit vereinbar. Sie führt zu einer Ungleichbehandlung von Tagesgästen. Eine Vermutung, dass Übernachtungsgästen der An- und Abreisetag nicht vollständig zur Nutzung im Erhebungsgebiet zu Verfügung steht, kann nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Greifswald nicht aufgestellt werden. Auch eine Vereinfachung ist nicht ersichtlich, da mit der tagesgenauen Heranziehung von Übernachtungsgästen kein Mehraufwand verbunden ist.

Übernachtungsgäste und Tagesgäste sind grundsätzlich gleich zu behandeln, um die Abgabegerechtigkeit zu gewährleisten. Die Kurabgabe ist je Aufenthaltstag zu zahlen, das bedeutet für Gäste mit einer Übernachtung 2 Aufenthaltstage genau wie für einen Tagesgast, der an zwei Tagen Gast ist.

Wie werden Befreiungen und Ermäßigungen definiert?

Von der Gruppe der abgabepflichtigen Personen kann eine Gemeinde gemäß § 11 Abs. 5 KAG MV Befreiungen und Ermäßigungen beschließen, allerdings nur bei Vorlage eines wichtigen Grundes. Befreiungen/Ermäßigungen sind freiwillige Leistungen und dürfen nicht zu Lasten der übrigen Abgabepflichtigen gewährt werden. Sie belasten den Gemeindehaushalt, da die Gemeinde für jede Befreiung/Ermäßigung die Kurabgabe übernehmen muss. Der Anteil der gewährten Befreiungen/Ermäßigungen hat also unmittelbar wirtschaftliche Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Die in der neuen Kurabgabesatzung vorgeschlagenen Befreiungen und Ermäßigungen orientieren sich an vergleichbaren Orten und greifen ebenso die in der Kalkulation berücksichtigten Kosten und Aufwendungen z. B. für Spielplätze, Veranstaltungen für Kinder und Barrierefreiheit auf. Da die Gewährung freiwillig ist, können aber auch vom Vorschlag abweichende Regelungen beschlossen werden. Bei einer gewünschten Kombination mit dem Mobilitätsanteil ist dieser jedoch unabhängig davon von allen übernachtenden Gästen ab 6 Jahren zu zahlen.

		bis 31.05.2023	ab 01.06.2023 (KAG-konform)
Alter	Vollzahler	ab 16 Jahre	ab 15 Jahre
	ermäßigt	Personen in der Ausbildung bis 26 J., Behinderte mind. 50 %	6-14 Jahre, Behinderte mind. 80 %
	befreit	0-15 Jahre, Behinderte 80 % und eine Begleitperson	0-5 Jahre

Zahlen Inhaber eines Deutschlandtickets den Mobilitätsanteil?

Der Mobilitätsanteil ist nach dem Solidarprinzip von allen Gästen zu zahlen. Der Mobilitätsanteil wurde im Gegenteil zum Deutschlandticket speziell für die Gästennutzung in der Freizeit kalkuliert und damit werden Taktverdichtungen aus touristischen Gründen finanziert. Laut einer Prognose zu Nutzerzahlen des Deutschlandtickets (Verband Deutscher Verkehrsunternehmen, April 2023) werden rund 5,6 Mio. neue Kunden erwartet, ca. 11 Mio. Bestands-Abo-Kunden könnten wechseln. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass ca. 80 % der deutschen Gäste sowie 100 % der ausländischen Gäste kein Deutschlandticket nutzen werden. Eine Anschaffung des Deutschlandtickets zur reinen Freizeitnutzung erscheint unrealistisch, da z. B. schon für Kinder ab 6 Jahren der volle Preis zu zahlen ist und es keine kostenlosen Mitnahmen von Personen, Hunden oder Fahrrädern gibt. Die Einführung des Mobilitätsanteils bietet die Chance, Erkenntnisse über die Nutzung zu sammeln und gewünschte Anpassungen vorzunehmen.

Warum sind im Mobilitätsanteil der Kurkarte die Warnowfähren nicht enthalten?

Bei dem Mobilitätsangebot handelt es sich um einen speziellen Gästekartentarif des VVW für Übernachtungsgäste, der nicht in die reguläre Tarifstruktur einzuordnen ist. Der

kalkulierte Preis wurde zwischen dem VVW und dem Wirtschaftsministerium MV verhandelt und durch die Gesellschafter des VVW beschlossen. Die dabei getroffene Entscheidung, die Nutzung der Warnowfähren und der Mecklenburgischen Bäderbahn (Molli) nicht zu inkludieren, wurde von den jeweiligen Unternehmen getroffen. Auch ohne diese Leistungen handelt es sich um ein sowohl preislich als auch leistungsbezogen äußerst attraktives Angebot, da der ÖPNV im Gesamtgebiet des VVW beliebig oft während des Aufenthalts vom Gast genutzt werden kann. Nach einer ca. 1-jährigen Laufzeit erfolgt eine Evaluierung. Aus den gewonnenen Erkenntnissen soll dann die weitere Zusammenarbeit mit dem VVW geplant und umgesetzt werden. Die künftige Einbindung der Warnowfähren in den Gästekartentarif hat dabei einen hohen Stellenwert, ebenso die Ausweitung des Angebots auch auf Tagesgäste. Der Mobilitätsanteil in Höhe von 1,45 € wird ohne weitere Ermäßigungen von allen Übernachtungsgästen erhoben, lediglich Kinder bis einschließlich 5 Jahre werden kostenlos befördert.

Wie ist die Einhaltung der Kurabgabepflicht zu kontrollieren?

Für Übernachtungsgäste ist in der Regel bei Anreise die Kurabgabe beim Vermieter zu entrichten (die Satzung verpflichtet den Quartiergeber zur Einziehung und Abführung der Kurabgabe), anschließend erhält der Gast seine personalisierte Kurkarte als Nachweis. Nutzer einer Jahreskurkarte erhalten diese ebenfalls beim Quartiergeber (z. B. Dauercamper auf ihrem Campingplatz, Bootslieger beim Hafenmeister etc.). Die Strukturen zur Erfassung der Tagesgäste werden sukzessive erweitert, denkbar sind Kurabgabeautomaten, Kombination mit Parkautomaten und Parkingapps sowie digitale Kaufmöglichkeiten. Davon abgesehen besteht auch immer die Möglichkeit, die Kurabgabe in einer der Touristinformationen zu entrichten.

Eine Kurkarte mit vielen attraktiven Angeboten und Vorteilen erhöht die Abgabebereitschaft und ermutigt gerade die Tagesgäste zur Zahlung der Kurabgabe. In der Weiterentwicklung der Angebote wird dies berücksichtigt, u. a. stellt perspektivisch die Einbindung des Mobilitätsanteils auch für Tagesgäste einen erheblichen Anreiz dar. Seitens des Gesetzgebers ist allerdings nicht vorgegeben, aktiv Kurkarten zu kontrollieren, evtl. Einzäunungen und dergleichen zu errichten oder 100 % der Tagesgäste zu erfassen (vgl. OVG Greifswald, Urt. vom 26. 11. 2014 – 1 K 14/11).

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Mathias Krack (für den Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus) Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.03.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
29.03.2023	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag (Kurabgabebesatzung) wird in § 12 Ordnungswidrigkeiten wie folgt geändert:

Ordnungswidrigkeiten nach Ziff. 1 und 2 können mit einer Geldbuße bis zu 500 Euro, Ordnungswidrigkeiten nach Ziff. 3 mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro geahndet werden.

Sachverhalt:

Wird mündlich in der Bürgerschaftssitzung begründet.



gez. Mathias Krack
1.Stellv. Vorsitzender

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Mathias Krack (für den Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus) Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.03.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
29.03.2023	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag (Kurabgabesatzung) wird in § 3 Abgabepflichtiger Personenkreis wie folgt ergänzt:

Ein Tagesgast ist nur dann abgabepflichtig, wenn er sich zu Erholungszwecken aufhält. Der Erholungszweck muss nach außen sichtbar bzw. erkennbar sein, z. B. durch die Nutzung von touristischen Einrichtungen.

Sachverhalt:

Wird mündlich in der Bürgerschaftssitzung begründet.

gez. Mathias Krack
Stellv. Vorsitzender

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.03.2023	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Satzungsentwurf wird wie folgt geändert:

1. In § 5 Abs. 2 a) wird der ermäßigte Betrag von „2,95 €“ in „1,45 €“ geändert.
2. In § 5 Abs. 2 b) wird der ermäßigte Betrag von „1,50 €“ in „0 €“ geändert.

Sachverhalt:

Die bisherige Kurabgabe-Satzung enthält eine vollständige Befreiung für Kinder und Jugendliche bis einschließlich 15 Jahre sowie für Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von mind. 80%. In der neuen Satzung ist bisher nur eine Befreiung für Kinder bis zum 5. Lebensjahr vorgesehen. Dies würde Betroffene aus Sicht der Antragsteller zu stark belasten. Daher soll für Kinder von 6-14 Jahre und für Schwerbehinderte ab einem GdB von 80% lediglich der Mobilitätsanteil von 1,45 € berechnet werden. Bei Tagesgästen beträgt die Ermäßigung für diesen Personenkreis 100%.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Anteil aus dem städtischen Haushalt steigt für die zusätzliche Ermäßigung um ca. 125 TEUR je Wirtschaftsjahr. In gleicher Höhe sinken die Einnahmen aus der Kurabgabe.

Der Mehrbedarf ist aus dem Kernhaushalt innerhalb des Teilhaushaltes 15 aufzubringen. Sollte das zur Verfügung stehende Budget des Teilhaushaltes 15 im laufenden Jahr 2023 nicht ausreichen, so ist in Höhe des zusätzlichen Ausgleichsbedarfes eine Deckung aus einem anderen Teilhaushalt herbeizuführen.

Die Kalkulation ist für den kommenden Doppelhaushalt 2024/2025 anzupassen.

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Vorsitzende der Fraktionen DIE LINKE.PARTEI, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN und der SPD		
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.04.2023	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Satzungsentwurf wird wie folgt geändert:

1. §4 Absatz 1 wird ersetzt durch:
„Von der Kurabgabe sind befreit:
 1. Kinder bis einschließlich 5 Jahre,
 2. Menschen mit einem Grad der Behinderung (GdB) von mindestens 80 %, die im Besitz folgender Merkzeichen sind: B, H, aG oder GL.“
2. §4 Absatz 2 Nr. 2 wird ersetzt durch:
„schwerbehinderte Menschen mit einem GdB von mindestens 50 %“

Sachverhalt:

Ziel des Regelungsvorschlages ist es, keine Schlechterstellung von Menschen mit Behinderung gegenüber der derzeit gültigen Kurabgabesatzung zu erreichen.

Finanzielle Auswirkungen:

Weitere mit der Vorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben:

Der Mehrbedarf ist aus dem Kernhaushalt innerhalb des Teilhaushaltes 15 aufzubringen. Sollte das zur Verfügung stehende Budget des Teilhaushaltes 15 im laufenden Jahr 2023 nicht ausreichen, so ist in Höhe des zusätzlichen Ausgleichsbedarfes eine Deckung aus einem anderen Teilhaushalt herbeizuführen. Die Kalkulation ist für den kommenden Doppelhaushalt 2024/2025 anzupassen.

Christian Albrecht
Fraktionsvorsitzender DIE LINKE.PARTEI

Uwe Flachsmeyer
Fraktionsvorsitzender BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Thoralf Sens
Fraktionsvorsitzender der SPD

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)		
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.04.2023	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:**Die Satzung wird in § 5 Abs. 2 wie folgt ergänzt:**

Die geplante Mobilitätspauschale i. H. v. 1,45 EUR wird zunächst für ein Jahr ausgesetzt.

Bis zu einer möglichen Novellierung der Kurabgabensatzung ist eine Evaluierung zum Nutzerverhalten des ÖPNV, auch unter Berücksichtigung des zum 01. Mai 2023 beginnenden Deutschland-Tickets vorzunehmen.

Sachverhalt:

Entsprechend § 11 Abs. 1 lit. d KAG M-V können Gemeinden die Möglichkeit zur kostenlosen oder ermäßigten Benutzung des öffentlichen Personennahverkehrs einräumen. Auch wir befürworten eine Nutzung des ÖPNV durch die Gäste, allerdings wird bereits seit Beschlussfassung des Mobilitätsplan Zukunft im Januar 2017 die fehlende Analyse des vorhandenen Verkehrsnetzes und der Verkehrsangebote sowie die Entwicklung der Verkehrsmengen moniert.

Ohne eine entsprechende Evaluierung über das Nutzerverhalten der Fahrgäste des ÖPNV und insbesondere unter Einbeziehung des in Kürze in Kraft tretenden Deutschland-Tickets (49-Euro-Ticket), erscheint die geplante Mobilitätspauschale zum gegenwärtigen Zeitpunkt als nicht vermittelbar. Eine mögliche Doppelbelastung der Touristen muss zwingend vermieden werden. De facto ist vorgesehen, dass die Touristen für ein Angebot zahlen sollen, welches sie nicht nutzen. Auch vor dem Hintergrund des notwendigen zusätzlichen Ticketkaufes für die Mitnahme eines Fahrrades stellt eine derartige Mobilitätspauschale derzeit keinen Mehrwert dar.

In Auswertung der Evaluierung und (Neu-)Verhandlung mit der Verkehrsverbund Warnow GmbH kann sodann ebenfalls die Weiße Flotte miteinbezogen werden, da diese eine derzeitige Beteiligung am Angebot aus wirtschaftlichen Erwägungen ablehnt.

Es ist daher unabdingbar, zusammen mit den Verkehrsbetrieben zunächst sorgfältig zu prüfen, welche Auswirkungen das Deutschland-Ticket auf das Nutzerverhalten des ÖPNV insgesamt hat, bevor eine solche Entscheidung getroffen wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da im Rahmen der Kostenkalkulation der Mobilitätsanteil als de facto durchlaufender Posten ohne Auswirkung auf die Gesamtkalkulation zu verstehen ist.

gez. Chris Günther
Fraktionsvorsitzende

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion) Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.04.2023	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ergänzt:

§ 5 Abs. 1 Satz 2 der Satzung wird wie folgt ergänzt:

Diese Tage werden in der Höhe der Kurabgabe eines Tagesgastes (2,25 €) gleichgestellt, die Mobilitätspauschale entfällt.

Sachverhalt:

Die Kurabgabebesatzung dient laut ebd. §2 Abs. 1 „für die Anschaffung und Unterhaltung der zu Kur- und Erholungszwecken bereitgestellten öffentlichen Einrichtungen“. Die Nutzung solcher ist sowohl am An- als auch am Abreisetag stark eingeschränkt. Durch den Wegfall der Mobilitätspauschale würde den Gästen so eine nicht verhältnismäßige Mehrbelastung genommen werden.

Sachverhalt:**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine, da lediglich Bestandteil der zur Kurabgabebesatzung vorgelegten Kalkulation, die hierzu zu überarbeiten ist.

gez. Chris Günther
Fraktionsvorsitzende

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)		
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.04.2023	Bürgerschaft	Entscheidung
25.05.2023	Finanzausschuss	Empfehlung
31.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
01.06.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
07.06.2023	Bürgerschaft	Entscheidung
30.05.2023	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Empfehlung

redaktionelle Änderung des Einreichers vom 31.05.2023, rot bzw. durch Streichung gekennzeichnet (Krae, 31.05.23)

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ergänzt:

§ 4 Befreiungen/Ermäßigungen wird um einen weiteren Satz ergänzt:

(1) Von der Kurabgabe sind Kinder bis einschließlich 5 Jahre befreit. Dies gilt ebenso für **Bei** Personen mit einem Grad der Behinderung (GdB) von 100%, welche laut amtlichem Ausweis auf ständige Begleitung angewiesen sind, ~~und~~ sind **deren Begleitpersonen ebenfalls von der Kurabgabe befreit.**

Sachverhalt:

Die Ergänzung in der Satzung dient der Klarstellung.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da lediglich Bestandteil der zur Kurabgabesatzung vorgelegten Kalkulation, die hierzu zu überarbeiten ist.

gez. Chris Günther
Fraktionsvorsitzende

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion) Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.04.2023	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ergänzt:

Ergänzung des § 3 Abs. 1 Abgabepflichtiger Personenkreis:

[...] Ebenfalls nicht ortsfremd und somit nichtabgabepflichtig sind Personen, die einen Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes bewirtschaften, der keine Wohnnutzung ermöglicht.

Sachverhalt:

In Anwendung des §11 Abs. 2 Satz 2 ff. KAG M-V werden explizit Personen als nichtabgabepflichtig benannt, die einen Kleingarten ohne Wohnnutzung bewirtschaften. Die Ergänzung in der Satzung dient der Klarstellung im Sinne der Umsetzung der KAG M-V.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da lediglich Bestandteil der zur Kurabgabebesatzung vorgelegten Kalkulation, die hierzu zu überarbeiten ist.

gez. Chris Günther
Fraktionsvorsitzende

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion) Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.04.2023	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ergänzt:

§ 3 Abgabepflichtiger Personenkreis wird um einen weiteren Absatz ergänzt:

(2) Kurabgabepflichtig sind ebenfalls Zweitwohnungsinhaber (Eigentümer oder Besitzer einer Wohneinheit, welche für diese nicht zugleich Hauptwohnung im Sinne des § 16 Abs. 2 LMG MV darstellt) und ihre Ehegatten oder der eingetragene Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und deren Kinder soweit diese noch nicht wirtschaftlich eigenständig sind. Sie sind verpflichtet eine Jahreskurabgabe gemäß § 5 Abs. 3 dieser Satzung unabhängig von ihrer Aufenthaltsdauer zu entrichten.

Sachverhalt:

Die Regelung dient der Klarstellung zur Abgabepflichtigkeit. § 5 Abs. 3 berücksichtigt nur die Zweitwohnungsinhaber, allerdings ist es nach herrschender Meinung zulässig, auch den benannten Personenkreis zur Entrichtung einer Jahreskurabgabe zu verpflichten, weil die Vermutung besteht, dass diese Personen die Freizeit (Urlaub, Wochenenden) überwiegend gemeinsam verbringen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da lediglich Bestandteil der zur Kurabgabebesatzung vorgelegten Kalkulation, die hierzu zu überarbeiten ist.

gez. Chris Günther
Fraktionsvorsitzende

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund)		
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
10.05.2023	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Empfehlung
25.05.2023	Finanzausschuss	Empfehlung
31.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
25.05.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
07.06.2023	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Oberbürgermeisterin wird aufgefordert, in ihrer Eigenschaft als Mitgesellschafterin des VVW, dafür Sorge zu tragen, dass die Fährverbindung Warnemünde - Hohe Düne in den Mobilitätsteil (ÖPNV-Anteil siehe Anlage 2, Seite 3 und 4) der Kurabgabe mit Inkrafttreten der Satzungsänderung aufgenommen wird.

Sachverhalt:

Die Aufnahme der Fährverbindung Warnemünde – Hoher Düne ist nach Aussage der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde erst nach einer einjährigen Evaluierungszeit und damit erst in einem zweiten Schritt vorgesehen. Dies sollte jedoch unverzüglich erfolgen, auch zur Steigerung der Akzeptanz der Kurabgabe.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da Bestandteil der Kalkulation

Dr. Sybille Bachmann
Fraktionsvorsitzende

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund)		
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
10.05.2023	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Empfehlung
25.05.2023	Finanzausschuss	Empfehlung
25.05.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
31.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
07.06.2023	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:**Der Satzungsentwurf wird in § 5 Abs. 2 um Punkt c) erweitert:**

Die Kurabgabe im Bereich der Seebäder Hohe Düne und Markgrafenheide beträgt im Zeitraum 01.11 bis 31.03. für Tages- und Übernachtungsgäste 2 EURO (Nebensaison). Das Entgelt in Höhe von 1,45 EURO für die Nutzung des bereitgestellten Mobilitätsangebotes ist darin enthalten.

Sachverhalt:

Die mit der Kurabgabefinanzierbaren Leistungen (Veranstaltungen, Strandreinigung, Sicherheit, Einsatz von Rettungsschwimmern usw.) werden außerhalb der Saison in den Seebädern de facto nicht erbracht. Ein Verzicht auf den Kurbeitrag wird zugleich nicht angestrebt, da Toilettenweiterhin vorgehalten & gereinigt werden, Personal- & Verwaltungsaufwand bei der Tourismuszentrale Rostock-Warnemünde (TZRW) entsteht und die touristische Infrastruktur (z. B. Toiletten, Unterkunft für Rettungsschwimmer) langfristig entwickelt werden soll.

Die Möglichkeit einer reduzierten Kurabgabe in der Nebensaison wurde durch die TZRW in ihrer Stellungnahme vom 20.04.2023 als möglich beschrieben.

Finanzielle Auswirkungen:

Kommt es durch die erneute Kalkulation zu einem Mehrbedarf ist dieser aus dem Kernhaushalt innerhalb des Teilhaushaltes 15 aufzubringen. Sollte das zur Verfügung stehende Budget des Teilhaushaltes 15 im laufenden Jahr 2023 nicht ausreichen, so ist in Höhe des zusätzlichen Ausgleichsbedarfes eine Deckung aus einem anderen Teilhaushalt herbeizuführen. Die Kalkulation ist für den kommenden Doppelhaushalt 2024/2025 anzupassen.

Dr. Sybille Bachmann
Fraktionsvorsitzende

Anlagen
Keine

Hanse- und Universitätsstadt

Rostock

Die Oberbürgermeisterin

Stellungnahme

2023/BV/4037-12 (SN)

öffentlich

fed. Senator/-in: Oberbürgermeisterin	Beteiligt: Zentrale Steuerung Kämmereiamt	
Federführendes Amt: Eigenbetrieb TZR & W		
<p>Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabesatzung)</p> <p>Stellungnahme zu den Änderungsanträgen 2023/BV/4037-01 bis -03 (ÄÄ), -05 bis -11 (ÄÄ), -13 und -14 (ÄÄ)</p>		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.05.2023	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
31.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
01.06.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
07.06.2023	Bürgerschaft	Kenntnisnahme
30.05.2023	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Kenntnisnahme

Sachverhalte:**Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4037-01 (ÄÄ)****Änderung umsetzbar,**

da im § 17 Abs. 2 Nr. 2 KAG M-V nur die Höchstsummen für die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten angegeben sind. Die tatsächlich angewendete Höhe der Geldbußen kann bis zu diesen Summen individuell festgelegt werden.

Die Änderung wird vom Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde (folgend TZR&W) mitgetragen.

Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4037-02 (ÄÄ)**Änderung umsetzbar,**

da lediglich die Definition eines Tagesgastes spezifiziert wird. Die Änderung wird vom Eigenbetrieb TZR&W mitgetragen.

Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4037-03 (ÄÄ)**Änderung umsetzbar mit finanziellen Auswirkungen**

Befreiungen und Ermäßigungen kann die Kommune freiwillig festlegen, allerdings müssen diese aus dem städtischen Haushalt ausgeglichen werden, da sie nicht zu Lasten der anderen Abgabepflichtigen gewährt werden dürfen.

Die durch die Änderung verursachten Mehrkosten können nicht zusätzlich durch den Haushalt getragen werden, da dieser für 2024/2025 bereits stark defizitär ist. Bei Zustimmung zur Änderung durch die Bürgerschaft müssen entsprechende Deckungsquellen genannt werden, die keiner Mittelbindung unterliegen sowie kurzfristig und dauerhaft zur Verfügung stehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Befreiung von Kindern und Jugendlichen 0-14 Jahre – Minderung der Einnahmen aus der Kurabgabe um ca. 125 TEUR je Wirtschaftsjahr. Für September bis Dezember 2023 ergibt sich anteilig eine Minderung um ca. 50 TEUR.

Befreiung von Menschen mit einem Grad der Behinderung (folgend GdB) ab 80 - Minderung der Einnahmen aus der Kurabgabe um ca. 40 TEUR je Wirtschaftsjahr. Für September bis Dezember 2023 ergibt sich anteilig eine Minderung um ca. 10 TEUR.

Für Übernachtungsgäste wird der Mobilitätsanteil in Höhe von 1,45 EUR/Tag unabhängig davon ab 6 Jahren erhoben.

Die in der neuen Kurabgabebesatzung vorgeschlagene Regelung orientiert sich an vergleichbaren Orten. Die Änderung der Befreiungen und Ermäßigungen ist möglich, aus wirtschaftlichen Gründen wird dies vom Eigenbetrieb TZR&W jedoch nicht empfohlen. Durch die spätere Einführung der Kurabgabe im September 2023 statt im Juni 2023 entstehen im Jahr 2023 bereits Mindereinnahmen aus der Kurabgabe in Höhe von 500 TEUR.

Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4037-05 (ÄÄ)

Änderung umsetzbar mit finanziellen Auswirkungen

Befreiungen und Ermäßigungen kann die Kommune freiwillig festlegen, allerdings müssen diese aus dem städtischen Haushalt ausgeglichen werden, da sie nicht zu Lasten der anderen Abgabepflichtigen gewährt werden dürfen.

Die durch die Änderung verursachten Mehrkosten können nicht zusätzlich durch den Haushalt getragen werden, da dieser für 2024/2025 bereits stark defizitär ist. Bei Zustimmung zur Änderung durch die Bürgerschaft müssen entsprechende Deckungsquellen genannt werden, die keiner Mittelbindung unterliegen sowie kurzfristig und dauerhaft zur Verfügung stehen.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Befreiung von Menschen mit einem GdB ab 80 - Minderung der Einnahmen aus der Kurabgabe um ca. 40 TEUR je Wirtschaftsjahr. Für September bis Dezember 2023 ergibt sich anteilig eine Minderung um ca. 10 TEUR.

2. Befreiung von Menschen mit einem GdB ab 50 - Minderung der Einnahmen aus der Kurabgabe um ca. 100 TEUR je Wirtschaftsjahr. Für September bis Dezember 2023 ergibt sich anteilig eine Minderung um ca. 28 TEUR.

Für Übernachtungsgäste wird der Mobilitätsanteil in Höhe von 1,45 EUR/Tag unabhängig davon ab 6 Jahren erhoben.

Die in der neuen Kurabgabebesatzung vorgeschlagene Regelung orientiert sich an vergleichbaren Orten. Die Änderung der Befreiungen und Ermäßigungen ist möglich, aus wirtschaftlichen Gründen wird dies vom Eigenbetrieb TZR&W jedoch nicht empfohlen. Durch die spätere Einführung der Kurabgabe im September 2023 statt im Juni 2023 entstehen im Jahr 2023 bereits Mindereinnahmen aus der Kurabgabe in Höhe von 500 TEUR.

Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4037-06 (ÄÄ)**Änderung umsetzbar**

Aus touristischer Sicht ist die Einbindung des ÖPNV in die Kurabgabe ein direkter Mehrwert für den Gast, daher wird dies als sinnvoll erachtet. Allerdings ist der Änderungsantrag nachvollziehbar, um so noch ein Jahr lang weitere Erkenntnisse gerade im Hinblick auf die kürzliche Einführung des Deutschlandtickets und dessen Nutzung durch die Gäste in der Freizeit zu gewinnen. Eine Verschiebung der Einführung eines ÖPNV-Anteils in der Kurabgabe wird vom Eigenbetrieb TZR&W daher mitgetragen.

Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4037-07 (ÄÄ)**Änderung nicht umsetzbar**

Das Mobilitätsangebot des VVW beruht darauf, dass jeder Übernachtungsgast ab 6 Jahren den Mobilitätsanteil zahlt und mit Erhalt der Kurkarte vom Anreise- bis zum Abreisetag den ÖPNV nutzen kann. Ausnahmen oder Ermäßigungen hiervon sind nicht vorgesehen. Vor diesem Hintergrund ist der Beschlussvorschlag nicht umsetzbar.

Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4037-08 (ÄÄ)**Änderung umsetzbar mit finanziellen Auswirkungen**

Befreiungen und Ermäßigungen kann die Kommune freiwillig festlegen, allerdings müssen diese aus dem städtischen Haushalt ausgeglichen werden, da sie nicht zu Lasten der anderen Abgabepflichtigen gewährt werden dürfen.

Die durch die Änderung verursachten Mehrkosten können nicht zusätzlich durch den Haushalt getragen werden, da dieser für 2024/2025 bereits stark defizitär ist. Bei Zustimmung zur Änderung durch die Bürgerschaft müssen entsprechende Deckungsquellen genannt werden, die keiner Mittelbindung unterliegen sowie kurzfristig und dauerhaft zur Verfügung stehen.

Da bisher keine gesonderte Erfassung von Menschen mit einem GdB 100 und deren Begleitpersonen erfolgte, sondern nur eine gemeinsame Erfassung aller Menschen mit einem GdB ab 80, kann die Höhe des Ausgleichsanteils für diese Personengruppe nicht aktuell angegeben werden.

Die Änderung der Befreiungen und Ermäßigungen ist möglich, aus wirtschaftlichen Gründen wird dies vom Eigenbetrieb TZR&W jedoch nicht empfohlen. Durch die Einführung der Kurabgabe im September 2023 statt im Juni 2023 entstehen im Jahr 2023 bereits Mindereinnahmen aus der Kurabgabe in Höhe von 500 TEUR.

Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4037-09 (ÄÄ)**Änderung umsetzbar,**

da es sich lediglich um eine Klarstellung handelt.

Die Änderung wird vom Eigenbetrieb TZR&W mitgetragen.

Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4037-10 (ÄÄ)**Änderung umsetzbar mit finanziellen Auswirkungen**

Eine saisonale Differenzierung nach z. B. Haupt- und Nebensaison kann aufgrund abweichender Angebote erfolgen. Die niedrigere Kurabgabe in der Nebensaison führt

zu einer höheren Kurabgabe in der Hauptsaison, da der kurabgabefähige Aufwand im Jahr unverändert ist.

Kurabgabe 01.11.-31.03. (Nebensaison): 1,65 € vollzahlend/1,00 € ermäßigt/0,00 € befreit

Kurabgabe 01.04.-31.10. (Hauptsaison): 2,50 € Vollzahlend/1,65 € ermäßigt/0,00 € befreit

zzgl. Mobilitätsanteil für Übernachtungsgäste +1,45 € ab 6 Jahre/Tag

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich nur für das Jahr 2023:

ca. 100 TEUR Mindereinnahmen, da sich die Einnahmen für Sep/Okt (Hauptsaison) und Nov/Dez (Nebensaison) nicht ausgleichen

Durch die Einführung der Kurabgabe im September 2023 statt im Juni 2023 entstehen im Jahr 2023 bereits Mindereinnahmen aus der Kurabgabe in Höhe von 500 TEUR. Daher wird vom Eigenbetrieb TZR&W eine Änderung für das Jahr 2023 aus wirtschaftlichen Gründen nicht empfohlen. Für ein volles Wirtschaftsjahr ab 2024 hat die Einführung von Saisonzeiten keine finanziellen Auswirkungen und wird vom Eigenbetrieb TZR&W mitgetragen.

Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4037-11 (ÄÄ)

Änderung umsetzbar,

es ergeben sich finanzielle Auswirkungen zu Gunsten der Kurabgabeeinnahmen. Die Änderung wird vom Eigenbetrieb TZR&W mitgetragen.

Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4037-13 (ÄÄ)

Änderung nicht umsetzbar

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist selbst keine Mitgesellschafterin des VVW Verkehrsverbund Warnow GmbH (VVW). Die Oberbürgermeisterin kann in der Folge auch nicht als Vertreterin der Mitgesellschafterin in der Gesellschafterversammlung der VVW dafür Sorge tragen, dass die Fährverbindung Warnemünde – Hohe Düne in den Mobilitätsteil der Kurabgabe aufgenommen wird. Die Gesellschafterfunktion wird durch den Vorstand der Rostocker Straßenbahn AG (RSAG) wahrgenommen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist nur mittelbar über die RVV Rostocker Versorgungs- und Verkehrs- Holding GmbH (RVV) und deren Tochter, die RSAG, an der VVW beteiligt. Die RSAG hält selbst nur 40,13 % der Geschäftsanteile an der VVW. Für eine Genehmigung der Fährverbindung im Mobilitätsanteil ist ein Beschluss der Gesellschafterversammlung erforderlich. Die Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung der VVW sind gemäß § 11 Ziff. 4 des Gesellschaftsvertrages der VVW mit mindestens 85 % der Stimmanteile aller Gesellschafter der VVW zu fassen.

Zudem ist die ÖPNV-Nutzung im Rahmen der Gästekarte vom VVW in Abstimmung mit dem Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern entwickelt worden. Die wesentliche Rahmenbedingung für die Leistung war, dass diese tarifökonomisch auskömmlich ist und zugleich einen touristisch akzeptablen Preis hat. Der Nachweis der Auskömmlichkeit eines Tarifproduktes ist dabei stets die Grundlage für dessen Genehmigung. Mit Berücksichtigung der Fähren im Verkehrsverbund Warnow (Weiße Flotte, antaris) wären zu den 1,45 Euro jedoch 1,23 Euro zusätzlich in die Kurabgabe für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock einzupreisen. Der damit anzusetzende ÖPNV-Anteil je Tag und Gästekarte von 2,68 Euro ist nicht konsensfähig. Aus diesen Gründen ist diese ÖPNV-Leistung nicht Bestandteil des aktuellen Angebotes.

Vor diesem Hintergrund ist der Beschlussvorschlag nicht umsetzbar.

Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4037-14 (ÄA)**Änderung nicht umsetzbar**

Die Höhe der Kurabgabe basiert kalkulatorisch auf den umlagefähigen Kosten sowie den Gästezahlen. Die Höhe kann grundsätzlich nicht beliebig festgesetzt werden. Eine Einteilung in räumliche Zonen mit unterschiedlich hoher Kurabgabe ist (auch aufgrund aktueller Rechtsprechung) abzulehnen. Die Entfernung der Gastunterkunft zu den touristischen Einrichtungen berechtigt nicht zu einer beitragsrechtlichen Differenzierung, da auch die Gäste in Markgrafenheide und Hohe Düne ohne weiteres die Gesamtheit aller Angebote im Stadtgebiet nutzen können. Eine Beschlussfassung würde die Oberbürgermeisterin zu einem Widerspruch lt. § 33 (1) S. 1 KV M-V verpflichten. Vor diesem Hintergrund ist der Beschlussvorschlag nicht umsetzbar.

in Vertretung

Steffen Bockhahn
Zweiter Stellvertreter der Oberbürgermeisterin
und Senator für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)		
Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erhebung der Kurabgabe (Kurabgabebesatzung)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
31.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
01.06.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
07.06.2023	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Ab dem 01. Januar 2024 ist § 5 der vorgelegten Satzung dahingehend zu ändern, dass die Höhe der Kurabgabe differenziert nach Haupt- und Nebensaison entsprechender Systematik geregelt wird:

§ 5 Maßstab und Höhe der Kurabgabe:

- (1) [...] Die Höhe der Kurabgabe richtet sich dabei nach der entsprechenden Saisonalität. Hierbei ist in Haupt- und Nebensaison zu unterscheiden.
- (2) Die Kurabgabe beträgt für jeden Tag des Aufenthalts im Erhebungsgebiet für abgabepflichtige Personen:
 - a) in der Hauptsaison (01. April – 31. Oktober) mit einem Aufenthalt von mehr als einem Tag (Übernachtungsgäste): 2,50 € Vollzahlend
im Falle einer Ermäßigung nach § 4 Abs. 2: 1,65 € ermäßigt
 - b) in der Hauptsaison (01. April – 31. Oktober) mit einem Aufenthalt von einem Tag (Tagesgäste): 2,50 € Vollzahlend
im Falle einer Ermäßigung nach § 4 Abs.: 1,65 € ermäßigt
 - c) in der Nebensaison (01. November – 31. März) mit einem Aufenthalt von mehr als einem Tag (Übernachtungsgäste): 1,65 € vollzahlend
 - d) in der Nebensaison (01. November – 31. März) im Falle einer Ermäßigung nach § 4 Abs. 2: 1,00 € ermäßigt

Sachverhalt:

Die Nutzbarkeit von touristischen Einrichtungen ist saisonal getrennt zu bewerten. Um die Attraktivität der Nebensaison aufrecht zu erhalten, ist eine Absenkung der Kurabgabe in ebd. Zeit sinnvoll.

Aufgrund der statistisch erfassten Gästezahlen ist davon auszugehen, dass in der Nebensaison weniger Gäste in die Hanse- und Universitätsstadt kommen und das Angebot an Veranstaltungen und die Nutzung touristischer Einrichtungen daher rückläufig

gegenüber der Hauptsaison ist.

Die Bäderverkaufsordnung M-V (hier konkret für Warnemünde) sowie § 6 LÖffG M-V und die Gebührenordnung zur Festsetzung von Parkgebühren im Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Parkgebührenordnung) gehen ebenfalls von einer geregelten Saisonzeit aus. Die Hauptsaison erstreckt sich vom 01. April bis 31. Oktober, die Nebensaison vom 01. November bis 31. März.

Die kurzfristige Behandlung im Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus und im Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung ist aufgrund der angestrebten Beschlussfassung des Antrages in der Bürgerschaftssitzung am 07. Juni 2023 nötig.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da lediglich Bestandteil der zur Kurabgabebesatzung vorgelegten Kalkulation, die hierzu zu überarbeiten ist.

Gez. Chris Günther
Fraktionsvorsitzende

Anlagen

Keine

<p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>fed. Senator/-in: Oberbürgermeisterin</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Beteiligt:</p> <p>Zentrale Steuerung Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Ortsamt Mitte Senatorin für Infrastruktur, Umwelt und Bau Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz</p>																		
<p>Beschluss über die Auslegung der nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei“, Neubrandenburger Straße (Teilbereich 2)</p>																			
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02.05.2023</td> <td>Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>31.05.2023</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>06.06.2023</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.06.2023</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>07.06.2023</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	02.05.2023	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Empfehlung	31.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung	06.06.2023	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung	01.06.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	07.06.2023	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
02.05.2023	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Empfehlung																	
31.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung																	
06.06.2023	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung																	
01.06.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung																	
07.06.2023	Bürgerschaft	Entscheidung																	

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der nördlichen Teilfläche (Teilfläche 2) des Bebauungsplans Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei“, Neubrandenburger Straße

begrenzt:

- im Norden: - südlich der Bahnlinie Rostock-Stralsund im Bereich des Haltepunktes Kassebohm,
 im Osten: - entlang des Kassebohmer Weges bis vor Einmündung Heinrich-Vogeler Straße, nordwestlich des Wohngebietes Kassebohm (alt)
 im Süden: - Bebauung am Röthsoll und Heinrich-Vogeler-Weg
 im Westen: - entlang der Neubrandenburger Straße (L 39) bis zur Grenze Bebauung am Röthsoll

und die Begründung dazu werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und dessen Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

Keine.

Sachverhalt:

Ziel der Aufstellung des gesamten Bebauungsplans war vor allem die Neuordnung der großen Brachflächen südlich der Bahnlinie, die derzeit einen städtebaulichen Missstand am südöstlichen Ortseingang von Rostock darstellen und die Umwidmung von Gewerbegebiets- in Wohnbauflächen.

Die gesamten Flächen sind mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ im nördlichen Teil und Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“ im südlichen Teil überplant.

Ein großer Teil der Gewerbegebiete steht bis heute leer bzw. weist einen schlechten bis ruinösen Zustand auf (ehem. Betonwerk). Die erforderliche innere Erschließung des Gewerbegebietes konnte bis heute nicht realisiert werden. Für diese Fläche waren noch weitere Untersuchungen hinsichtlich Nutzungsmöglichkeiten vor allem für Wohnungsbau, erforderlich. Deshalb wurden sie im Verfahren abgetrennt und nur die Teilfläche 1 (alte und neue Molkerei) zur Rechtskraft gebracht. Der nun vorliegende Entwurf des Teilbereiches 2 ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überplant worden, auch um weitere in der Hanse- und Universitätsstadt dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Weiterhin wurde ein Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen, das der besseren Versorgung des gesamten Wohnungsbaustandortes Kassebohm dienen wird. Die Erschließung erfolgt direkt von der Neubrandenburger Straße, so dass kein zusätzlicher Lärm im Wohngebiet erzeugt wird. Zulässig ist ein Vollversorger mit max. 2300m² Verkaufsraumfläche (VRFL) und 1000 m² VRFL für Discounter.

Im direkten Anschluss an den Teilbereich 1 werden dabei vorwiegend Flächen für mehrgeschossigen Wohnungsbau neu erschlossen. Entlang der Neubrandenburger Straße (L 39) werden mehrgeschossige Wohnhäuser entstehen können.

Dabei ist im Verfahren die Notwendigkeit der Errichtung von sozialen Einrichtungen (z.B. einer Kindertagesstätte) geprüft worden. Für eine Kindertagesstätte bestand hier keine planerische Notwendigkeit, da eine entsprechende Flächenfestsetzung dafür bereits im Teilbereich 1 getroffen wurde.

Im Teilbereich 2 wird eine Fläche für Energieversorgung festgesetzt, die der Wärmeversorgung des gesamten Plangebietes dienen wird.

Vorhandene Wohngebäude und z.T. Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz und sind in die Planung integriert worden.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes (Teilfläche 2), sowie die Ver- und Entsorgung sind insgesamt neu zu regeln. Fuß- und Radwegebeziehungen in die Umgebung sind berücksichtigt worden. Die von Süden aus dem Wohngebiet Kassebohm kommende Grünachse soll als breiter Grünstreifen vom Südosten des Plangebietes über den begrünten Wall in nordöstliche Richtung fortgesetzt werden. Entlang der Neubrandenburger Str. verläuft bereits ein Fuß-/Radweg.

Ein Begleitplan der grünordnerischen Belange wurde erarbeitet, dessen wesentliche Inhalte sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert worden. Darüber hinaus liegen ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Immissionsschutzgutachten zu Verkehrslärm und gewerblichen Emissionen und ein Altlastengutachten vor.

Insgesamt werden ca. 8,1 ha überplant und es werden ca. 380 WE im Mietwohnungsbau und eine untergeordnete Zahl Einfamilienhäuser errichtet.

Der Eigentümer (Investor) schließt mit der Stadt einen Erschließungsvertrag zur Durchführung aller erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten und Kosten für erforderliche Gutachten wurden vom Vorhabenträger übernommen. (Gesichert durch einen städtebaulichen Vertrag) Für die Stadt entstehen keine neuen Kosten.

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Vorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben:

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Die Vorlage hat keine Auswirkungen.

Die Vorlage hat folgende Auswirkungen:

Eva-Maria Kröger

- Beratungsfolge OBR Brinckmansdorf korrigiert 03.1 Wo. 18.04.2023

Anlagen

1	Planentwurf Teilfläche 2	öffentlich
2	Entwurf Begründung Teilfläche 2	öffentlich



Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188
„Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“

- Teilbereich 2 -

gelegen in Brinckmansdorf, begrenzt im Norden von der Bahnlinie Rostock-Stralsund im Bereich des Haltepunktes Kassebohm, im Osten durch den Kassebohrer Weg, im Süden durch die Bebauung am Röthsoll und am Heinrich-Vogeler-Weg sowie im Westen durch die Neubrandenburger Straße

Begründung

Entwurf

Arbeitsstand 03.04.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Teilbereiche	4
1.3	Planverfahren, ergänzende Untersuchungen	6
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2	Angaben zum Bestand	11
3.	PLANUNGSINHALTE	13
3.1	Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	16
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
3.4	Verkehrerschließung	21
3.5	Immissionsschutz	23
3.6	Technische Infrastruktur	28
3.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	34
3.8	Übernahme von Rechtsvorschriften	34
3.9	Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen	36
4.	UMWELTBELANGE	36
4.1	Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	36
4.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	37
4.3	Wirkfaktoren des Vorhabens	37
4.4	Bestandserfassung	38
4.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte	40
4.6	Waldbelange	43
4.7	Prüfung von Auswirkungen auf Schutzgüter	44
4.8	Grünordnerisches Planungskonzept	52
4.9	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	54
5.	FLÄCHENBILANZ	68
6.	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	69
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	69
6.2	Verträge	70
6.3	Kosten und Finanzierung	70
7.	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	70

ANLAGE

72

PRÜFBOGEN ZUR VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

NACH § 13A ABS. 1 SATZ 2 NR. 2 I. V. M. ANLAGE 2 BAUGB

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 09.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ gefasst.

Der Geltungsbereich umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Wesentlichen Flächen die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ im nördlichen Teil und dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“ im südlichen Teil überplant waren. Später wurde beschlossen, den Bebauungsplan in getrennten Verfahren für die Teilbereiche 1 und 2 aufzustellen.

Der Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188, mit dem das Planungsziel verfolgt wurde, die ehemaligen Standorte der alten und der neuen Molkerei an der Neubrandenburger Straße für Wohnzwecke zu überplanen, ist inzwischen rechtskräftig. Die Molkerei, die nach der Nutzungsaufgabe einen städtebaulichen Missstand darstellte, wurde bereits abgerissen und die Realisierung des ersten Entwicklungsabschnittes erfolgt bereits.

Mit dem nun vorliegenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Komplettierung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung mit der Schwerpunktsetzung auf die Wohnbauflächenentwicklung für den Gesamtbereich geschaffen werden. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ treten damit auch für den 2. Abschnitt außer Kraft.

Um in der Hansestadt dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, steht im Teilbereich 2 der Geschosswohnungsbau im Vordergrund. Darüber hinaus sollen zwei weitere Entwicklungsziele, die über den eigentlichen Plangeltungsbereich hinauswirken, verwirklicht werden. Zum einen wird die schon seit Langem angestrebte Querverbindung zwischen Kassebohmer Weg und Neubrandenburger Straße geschaffen und zum anderen soll im westlichen Teil des Plangebietes, an der Neubrandenburger Straße ein Versorgungsbereich mit zwei Lebensmittelmärkten (Vollsortimenter, Discounter) entstehen.

Entsprechend der o.g. Zielsetzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Lediglich die Standorte für den Lebensmitteleinzelhandel und des Quartiersparkhaus werden als Sondergebiete nach § 11 BauNVO gewidmet. Diese werden räumlich den lärmbelasteten Bereichen entlang der Bahnstrecke zugeordnet. Darüber hinaus werden am Kassebohmer Weg aufgrund der vorhandenen Strukturen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie die Ver- und Entsorgung sind insgesamt neu zu regeln.

Aufgabe eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Grundzüge dieser Planung basieren auf dem neuen planerischen Leitbild für diesen Teil Rostocks und werden mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanung als objektiv sichtbarer Wille der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verbindlich dokumentiert.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Teilbereiche

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ vom 09.09.2015 umfasste die beiden Plangebiete des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ und des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“, gelegen in Rostock-Brinckmansdorf.

Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 18,5 ha war demnach begrenzt im Norden von der Bahnlinie Rostock-Stralsund im Bereich des Haltepunktes Kassebohm, im Osten durch den Kassebohmer Weg und die Grün- und Bauflächen nördlich und westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Neuen Molkerei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L 39).

Erst im Verlauf der Planung und nach der Diskussion mehrerer Vorentwürfe wurde deutlich, dass für den nördlichen Teil ebenfalls das Interesse besteht, neben Gewerbe- auch Wohn- bzw. gemischte Bauflächen entstehen zu lassen.

Für den südlichen Teil der ehemaligen Molkereien waren die Planungen schon wesentlich weiter fortgeschritten. Der Eigentümer der ehemaligen Molkereien hatte die Flächen nach einem Ausschreibungsverfahren an einen neuen Erschließungsträger verkauft, der die Stadt und die Eigentümer mit seinem Nutzungskonzept überzeugen konnte. Die Tief- und Hochbaumaßnahmen haben bereits begonnen.

Daher hat die Stadt entschieden, den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 in einen südlichen Teilbereich 1 und einen nördlichen Teilbereich 2 zu teilen (s. Deckblatt dieser Begründung), um die zeitnahe Erschließung und Bebauung des südlichen Teils zu ermöglichen.

Das Plangebiet des vorliegenden Teilbereichs 2 wird begrenzt im Norden durch Bahntrasse bzw. vorgelagerten Flächen, im Osten im Wesentlichen durch den Kassebohmer Weg, im Süden durch die nördliche Begrenzung des Teilbereichs 1 („Neue Molkerei“) und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L 39).

Die Flächengröße für den Teilbereich 2 beträgt rund 8,1 ha.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2



Luftbild des Planungsraumes: © GeoBasis DE/M-V 2021

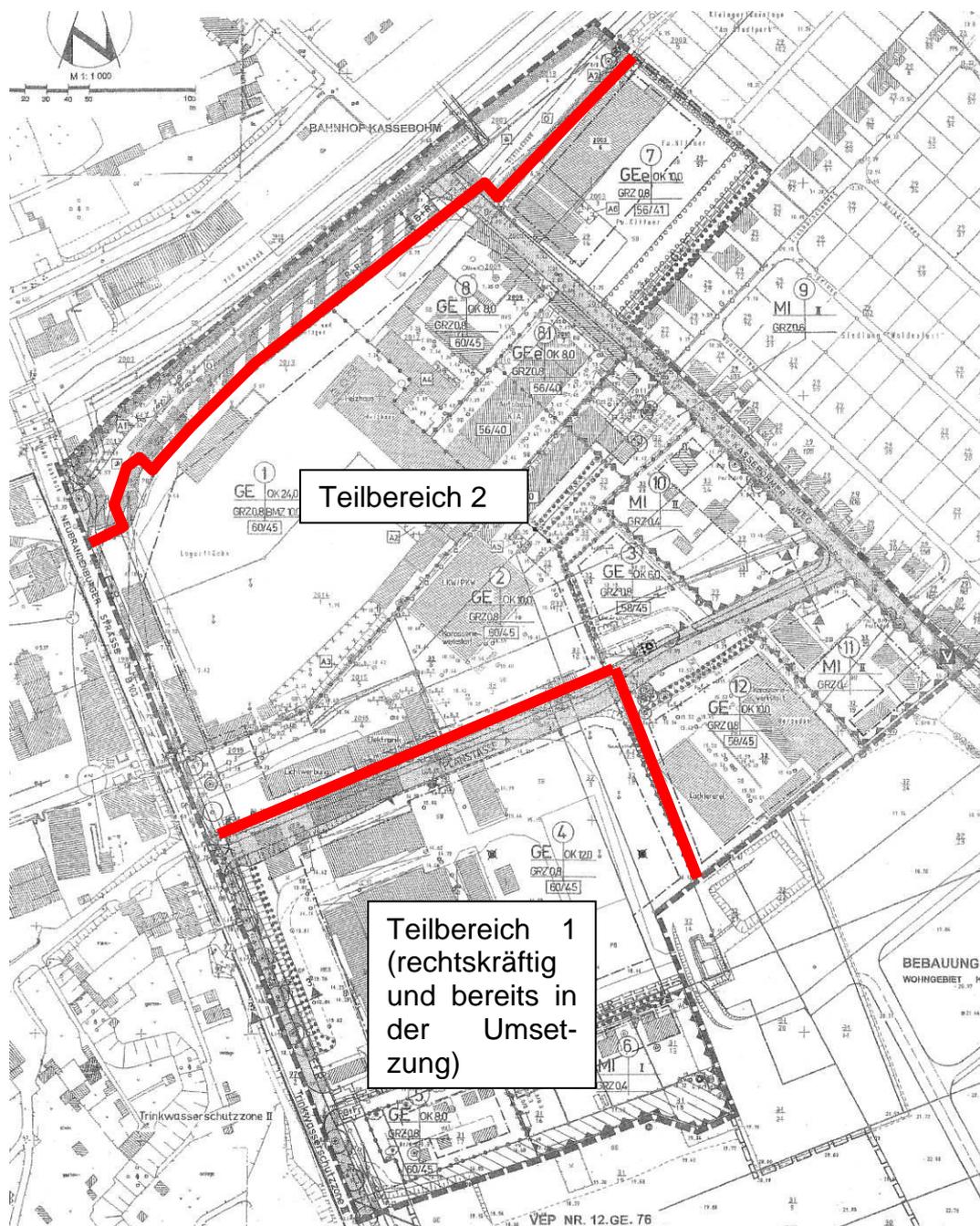
Im Nordwesten liegt die Bahnlinie mit dem Übergang an der Neubrandenburger Straße, im Nordosten die Siedlung Waldeslust, im Südosten und Süden das Wohngebiet Kassebohm, im Westen Kleingärten und die alte Zuckerfabrik; die neue Molkerei im Süden mit dem bewaldeten Lärmschutzwall, in der Bildmitte die 2015 abgerissene alte Molkerei; dazwischen vier vorhandene Wohnhäuser; im Nordosten und Norden gewerblich genutzte Gebäude und Brachflächen.

1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 09.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ gefasst.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 12.W.188 - Teilbereich 2 werden Flächen überplant, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Der Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes einschließlich der alten Molkerei und der südlich anschließenden vier Wohnhäuser ist seit 2002 rechtskräftig.

Darin sind alle Flächen als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO überplant. Nur für die vier Wohnhäuser und eine Teilfläche am Kassebohmer Weg mit Wohngebäuden wurde eine Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO getroffen:



Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 vollständig außer Kraft.

Der Plan ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, einsehbar.

Zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 sind bereits eine Reihe von Untersuchungen und Planungen durchgeführt worden. Diese nachfolgend aufgeführten Untersuchungen sind in die vorliegende Planung für den Teilbereich 2 eingeflossen.

Zunächst wurde in Abstimmung mit den Umweltbehörden überprüft, ob eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erforderlich sind oder ein **beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB** für den Bereich durchgeführt werden kann. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine klassische „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ handelt, hier die Umnutzung von innerörtlichen Gewerbebrachen, soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im „beschleunigten Verfahren“ kann von der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Dazu war u.a. eine **Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB** unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zu erstellen.

Für den ursprünglichen B-Planentwurf für das Gesamtgebiet mit Stand 06/2015 wurde eine Unterlage zur Vorprüfung des Einzelfalls erstellt. Die Einzelfallprüfung (Bearbeitungsstand 23.06.2015) hatte zum Ergebnis, dass der B-Plan – unter Beachtung von Auflagen zum Natur-, Arten- und Immissionsschutz – zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt und ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist. Ein großer Teil der Flächen ist bereits versiegelt, wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von vorwiegend Wohnbauflächen im Gegensatz zum vorhandenen Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches, d.h. die Teilung des Plangebietes in einen südlichen Teilbereich 1 und einen nördlichen Teilbereich 2, wurde das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung überprüft. Der aktuelle B-Planentwurf für den Teilbereich 2 weist eine Grundfläche von ca. 32.400 m² auf. Damit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB weiterhin notwendig.

Infolge der planerischen Anpassungen des B-Planes (u.a. Größe, Änderungen zu Wohnbauflächen, Verkehrsanlagen usw.) wurde die Unterlage zur Vorprüfung aktualisiert. Durch die Integration des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ fällt die Planung ggf. in den Regelungsbereich des UVPG. Eine generelle UVP-Pflicht für diesen Vorhabentyp besteht im Innenbereich nicht. Nach Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG i. V. m. Nr. 18.6.2 erfordert der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in sonstigen Gebieten (hier: im Innenbereich) bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans ab einer Größe von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung nach Anlage 3 UVPG. Die zusätzlichen Prüfkriterien der Anlage 3 wurden in die Unterlage integriert. Im Ergebnis wurden keine relevanten Änderungen bezüglich erheblicher Umweltauswirkungen durch das Vorhaben festgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Der Prüfbogen ist Bestandteil der Auslegungsunterlagen.

Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sind im **Grünordnungsplan** (Büro für Stadt- und Regionalplanung, Wismar) zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung sind in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Die entsprechenden Grünordnungsmaßnahmen wurden im Teil B – Text des Bebauungsplanes festgesetzt.

Im Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH) wurde das Vorkommen der gesetzlich geschützten Tierarten untersucht und Ausgleichsmaßnahmen wurden vorgeschlagen. Bereits mit dem Abriss der alten Molke- rei wurden umfangreiche Maßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und Eidechsen umgesetzt.

Die **Schallimmissionsprognose** zum vorliegenden Bebauungsplan (UmweltPlan GmbH) hat die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen vom Verkehr auf Straße und Schiene sowie von gewerblichen Nutzungen untersucht. Daraus resultierten Schallschutzmaßnahmen, die im B-Plan festgesetzt wurden.

Eine „**Orientierende Altlastenuntersuchung**“ (H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH) wurde erarbeitet, um die bereits vorliegenden Erkenntnisse zu vorhandenen Altlasten zu überprüfen und zu aktualisieren. Die **Sanierungsuntersuchung nach § 6 (1) BBodSchV bzw. der Sanierungsplan nach § 6 (2) BBodSchV** liegt in der Fassung vom 21.07.2022 vor (H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH).

Sämtliche Gutachten sind als Anlage zum Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft einzusehen.

Zur vorliegenden Bebauungsplanung befindet sich die **Erschließungsplanung** für Straßenbau und Medien (VEAPLAN ROSTOCK) derzeit in der Abstimmung mit den Ämtern der Hansestadt und den Versorgungsträgern.

Bezüglich aufgewachsener Waldflächen im Plangebiet wurde seitens der Hansestadt ein **Waldumwandlungsantrag** an die Forstbehörde gestellt und von dieser die Zustimmung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Der Antrag musste im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erneuert werden und befindet sich in der laufenden Bearbeitung (s. GFB).

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse, kommunale Satzungen und Richtlinien.

Übergeordnete Planungen sind im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) festgeschrieben.

Das RREP weist Rostock als Oberzentrum der Planungsregion aus. Die Zentren des Landes halten die wesentlichen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen vor. Insofern soll sich auch die Siedlungsentwicklung auf die Kernstädte und ihre Stadt-Umland-Räume konzentrieren. Nach aktuellen Studien zur Bevölkerungsentwicklung ist Rostock als Regiopole und größtes Oberzentrum in M-V das Zentrum der künftigen Wohnungsnachfrage, und die Einwohnerzahlen sollen bis 2030 um bis zu 20000 zunehmen. Gegenwärtig besteht bereits eine Wohnungs- und Wohnbauland-Knappheit in Rostock. Insofern hat die Hansestadt eine Wohnungsbauoffensive gestartet mit dem Ziel, der Zuwanderung, den Trends der Re-Suburbanisierung, der Haushaltsverkleinerung, einer positiven Gewerbe- und Tourismusentwicklung usw. ein ausreichendes Angebot an Wohnungen bzw. Bauland gegenüber zu stellen.

Die Umnutzung einer innerörtlichen Brachfläche entspricht außerdem den raumordnerischen Zielen und den Zielen des Umweltschutzes, bereits bebaute Flächen zu reaktivieren und einer Neubebauung auf "freiem Feld" vorzuziehen.

Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist gemäß Neubekanntmachung vom 21.11.2020 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist gemäß § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen.

Das Plangebiet ist entsprechend seiner bisherigen Nutzung als überwiegender Gewerbebestandort als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (GE.12.4) ausgewiesen.

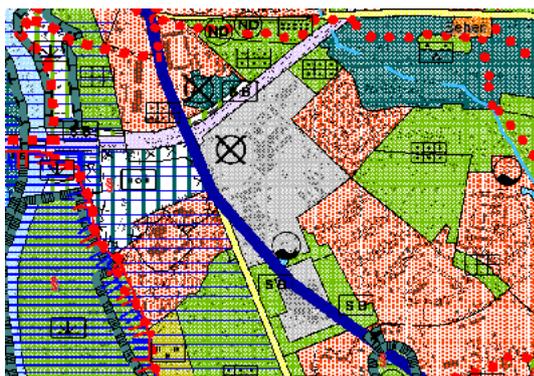


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock (Neubekanntmachung 2020):

Nach § 13a BauGB ist für B-Pläne der Innenentwicklung kein Änderungsverfahren notwendig, sondern der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der geplanten Neuaufstellung im Verfahren der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Bebauungsplan ist somit nicht genehmigungspflichtig, sondern wird durch die abschließende Bekanntmachung der Satzung rechtskräftig.

Der von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossene Landschaftsplan (1. Aktualisierung 2013) ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der Grünordnungspläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Der Landschaftsplan stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege stadtraumbezogen dar, begründet diese und zeigt auf, welche Erfordernisse und Maßnahmen für die Umsetzung dieser Ziele notwendig sind. Der Bereich des Plangebietes ist in den Bestandskarten der Schutzgüter als Gewerbegebiet geprägt, als dementsprechend geringwertig wird die schutzgutbezogene Wertigkeit eingestuft. So sind beispielsweise keine natürlichen Lebensräume vorhanden.



Auszug aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes: Das Plangebiet ist ausschließlich als Gewerbegebiet (grau) dargestellt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rostock an der Entwicklungsachse der Landesstraße L 39 (ehemals L 191/B 103) – Neubrandenburger Straße. Südlich schließt sich bis zur Stadtgrenze nach Kessin nur noch das Wohngebiet Kassebohm an, dass in den 1990er/2000er Jahren erschlossen und bebaut wurde. Hier am Ortsrand war eine prädestinierte Lage für eine Einfamilienhausbebauung gegeben, die auch vorwiegend umgesetzt wurde.

Direkt nördlich angrenzend befinden sich die Flächen des ehemaligen Molkereigeländes. Das städtebauliche Konzept sieht hier eine städtische Mehrfamilienhausbebauung entlang der Westseite des Plangebietes und in Richtung Norden vor. Nach Süden und Osten hin soll sich, entsprechend den schon vorhandenen städtebaulichen Strukturen, die Bebauung über kleinere Mehrfamilienhäuser bis hin zu Einfamilienhäusern auflockern.

Das Plangebiet des vorliegenden Baubauungsplanes für den Teilbereich 2 wird im Wesentlichen durch Flächen und Gebäude des Gewerbegebiets Kassebohm geprägt, die in Teilen noch genutzt werden, aber im Zuge der Erschließung weitgehend beräumt werden. Die Bebauung entlang des Kassebohmer Weges bleibt bestehen. Auf der westlichen Seite der Straße befinden sich eine zweigeschossige Bebauung mit teilweise gewerblichen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen, sowie drei Einfamilienhäuser. Auf der östlichen Seite befindet sich ein dreigeschossiges Bürogebäude mit einer Wohnnutzung im südlichen Teil. Im östlichen Bereich des Geländes existiert eine Gewerbehalle, die parallel zur Bahntrasse ausgerichtet ist. Hier ist das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe untergebracht. Der südliche Grundstücksteil ist bisher unbebaut und dient u.a. als Stellplatzfläche. Alle übrigen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich müssen bis zur Aufnahme der Wohnnutzungen aufgegeben werden, sofern eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung von ihnen ausgeht (z.B. Getränkehandel, Autolackiererei).

Nördlich schließt sich die Bahnlinie Rostock – Stralsund mit dem Haltepunkt Kassebohm an. Der Bahnübergang an der Neubrandenburger Straße wurde vor kurzem ertüchtigt, und der Haltpunkt Kassebohm soll erneuert und an den Bahnübergang verlegt werden. Dazu sollen Park+Ride sowie Bike+Ride - Stellplätze geschaffen werden.

Westlich der Neubrandenburger Straße liegen das Gelände der alten Zuckerfabrik, das heute zum Wohnen und für kulturelle Zwecke genutzt wird, und südlich davon Wohngebäude und Kleingärten.

Im Osten befindet sich die mit Einfamilienhäusern bebaute Siedlung Waldeslust, die mit ihren nordwestlichen und südwestlichen Siedlungsrändern an das Plangebiet bzw. an den Kassebohmer Weg grenzt. Südlich der Siedlung befinden sich Kleingärten.



Im Plangebiet hat sich, insbesondere im nördlichen Bereich, auf brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen, eine Vegetation entwickelt, die durch das zuständige Forstamt als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft wird. Für diesen Bestand wurde ein Waldumwandlungsverfahren eingeleitet und die Genehmigung der Waldumwandlung wurde von der Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Charakteristisch für das südliche Plangebiet sind die Geländesprünge. Dabei fällt das Gelände von Süd nach Nord ab. Dies betrifft insbesondere zwei im Plangebiet selbst verlaufende Sprünge von bis zu 3,00 m sowie eine Geländekante zum südlich angrenzenden Teilbereich 1 ebenfalls von bis zu 3,00 m.

Zur detaillierten Bestandsaufnahme der Biototypen wird auf Kap. 4 und auf den separaten Grünordnungsplan verwiesen.

2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet verfügt mit der Neubrandenburger Straße (L 39) über eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Zentrum sowie ins Umland und zur überregionalen Verkehrsachse der A 19.

Die Neubrandenburger Straße ist im nördlichen Teil (noch) gepflastert und im südlichen Teil asphaltiert. Eine Asphaltierung ist vorgesehen und wird im Zusammenhang mit der Wohngebietsentwicklung durchgeführt.

Verläuft im Bereich des Teilbereichs1 noch ein asphaltierter Geh- und Radweg in einer breiteren Grünzone parallel zur L 39, liegt dieser im Bereich des Teilbereichs 2 bis zum Bahnübergang hin unmittelbar an der Fahrbahn.

Mit dem Haltepunkt Kassebohm besteht derzeit eine Verbindung zur Regionalbahn. Der S-Bahn-Verkehr wurde 2012 eingestellt. Der Regionalbusverkehr an der Neubrandenburger Straße hat wie die Bahn einen stündlichen Takt. Das Angebot kann damit nicht als gut bezeichnet werden. Eine bessere Bedienung bieten die Bushaltstellen der Rostocker Straßenbahn AG am Weißen Kreuz und Zu den Söllen im Wohngebiet Kassebohm im 20-Min.-Takt. Das Plangebiet gilt dadurch entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen.

Die Neubrandenburger Straße und der Kassebohmer Weg sind stadtechnisch überwiegend mit Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen ausgestattet. Die Kapazität der Regenwasserleitungen ist weitgehend ausgeschöpft. Trinkwasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, an die angebunden werden kann, liegen im Wesentlichen im öffentlichen Raum der Neubrandenburger Straße.

Eine Fernwärmeanbindung ist in diesem Teil Rostocks bisher nicht vorhanden. Ursprünglich soll diese, wie auch alle übrigen Ver- und Entsorgungssysteme im Rahmen der Baugebietserschließung, in Form einer Nahwärmeversorgung über ein dezentrales BHKW erweitert werden. Aufgrund sich verändernder energiepolitischer Rahmenbedingungen, befindet sich dieses Konzept zurzeit in der Diskussion. Es wird daher eine Versorgungsfläche für die Energieversorgung gesichert. In früheren Planungsständen war diese Fläche noch als BHKW-Standort gewidmet. Eine Zuwegung erfolgt, vertraglich gesichert, außerhalb des Geltungsbereichs mit Anbindung an den Kassebohmer Weg.

Das nördliche Gewerbegebiet ist an eine Mitteldruck-Gasleitung angeschlossen.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Angrenzende Bestandsverkehrsflächen sowie weitere Flächen gehören der Hansestadt Rostock. Die Planstraßen und geplanten öffentlichen Grünflächen gehören überwiegend den Privateigentümern und sollen im Rahmen des beabsichtigten Erschließungsvertrages nach Fertigstellung der Erschließung in die öffentliche Hand überführt werden.

3. PLANUNGSINHALTE

3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung

Das Baukonzept hat sich aus der eingangs genannten Zielstellung zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes und damit zur zeitgemäßen Umnutzung des brachgefallenen Gewerbebestandes entwickelt und wurde über verschiedene Gestaltungskonzepte und zahlreiche Abstimmungen zwischen 2019 und 2021 konkretisiert. Dabei wurden unterschiedliche Alternativen der Bebauung, der Verkehrsanbindung

und der inneren Erschließung geprüft und immissionsschutzrechtliche Belange beachtet. Im Ergebnis spiegelt die vorliegende Planung das mit den Behörden weitgehend abgestimmte, optimierte Erschließungs- und Baukonzept wider.

Der Bebauungsplan für den Teilbereich 2 sieht zusammen mit dem südlich angrenzenden Bereich der ehemaligen Molkereistandorte, ein durchmischtes, hochwertiges Wohnquartier vor, welches den Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen über Milieu- und Generationengrenzen hinweg Rechnung tragen soll. Das Gesamtgebiet des Bebauungsplans Nr. 12.W.188 (Teilbereiche 1 und 2) eignet sich als Standort für innovative Wohnformen und den Neubau energieeffizienter Wohngebäude unterschiedlicher Typologie und Dichte. Insgesamt entsteht ein neues Wohnquartier mit sozialer Infrastruktur im Teilbereich 1 (KITA) und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmitteleinzelhandel) im Teilbereich 2. Der Schwerpunkt im vorliegenden Teilbereich 2 liegt im Rahmen dieses Gesamtkonzepts in der Schaffung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Damit liegt die städtebauliche Verdichtung hier teilweise höher als im südlichen Teil. Eine bauliche Gliederung des Gebietes erfolgt durch eine variierende Geschossigkeit der Gebäude von 3 – 5 Geschossen und durch eine Begrenzung der Gebäudelängen, wo es aus Gründen des städtebaulichen Schallschutzes möglich ist. Die Verdichtung nimmt - insgesamt gesehen - von der Neubrandenburger Straße zum Kassebohrer Weg ab.

Mit der Umsetzung des 2. Teilbereichs kommt darüber hinaus auch die verkehrliche Querverbindung zwischen dem Kassebohrer Weg und der Neubrandenburger Straße zur Realisierung, die dazu beiträgt, dass die verschiedenen Siedlungseinheiten im Planungsraum noch stärker zusammenwachsen.

Im Norden des Teilbereichs 1 ist die Unterbringung der Kindertagesstätte mit Kindergarten und Kinderkrippe geplant. Nach Auskunft des Amtes für Jugend und Soziales bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich 1 im Versorgungsraum Stadtmitte/Brinckmansdorf mit dem neuen Wohngebiet ein Bedarf von ca. 145 Plätze - davon 25 im Krippenbereich. Es wird die Empfehlung für eine Einrichtung ab ca. 100 Plätzen gegeben. Mindestens jedoch sollte der durch das Wohngebiet verursachte Bedarf abgedeckt werden. Das Amt für Schule und Sport attestierte, dass im Plangebiet keine Planung von Schulstandorten erforderlich ist und dass die Beschulung der im Neubauggebiet zu erwartenden Schülerzahl durch die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden kann.

Der Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes ist darauf ausgerichtet, dass bei einer vollen Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung die notwendigen privaten Stellplätze in Tiefgaragen und in dem im nordöstlichen Bereich vorgesehenen, privaten Quartiersparkhaus geschaffen werden müssen. Dadurch wird erreicht, dass die auf den privaten Baugrundstücken verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen für eine qualitativ hochwertige Grünflächengestaltung zur Verfügung stehen.

Weiterhin soll im Bereich des Quartierseingangs von der Neubrandenburger Straße ein Standort für den Lebensmitteleinzelhandel geschaffen werden.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie in Teilbereichen auch Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Der Unterbringung der Lebensmittelmärkte und des privaten Quartiersparkhauses dienen Sonstige Sondergebiete (SO) nach § 11 BauNVO.

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Außerdem sind kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Einrichtungen zulässig. Dabei ist jedoch davon auszugehen, dass in erster Linie die Wohnfunktionen umgesetzt wird. Die ergänzenden Nutzungen grenzen nur den zulässigen Rahmen ab, der grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und hier auch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden soll.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen jedoch auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Angesichts der ausreichenden Anzahl von Ferienwohnungen in Rostock und dem Bedarf an Dauerwohnungen sollen an dieser Stelle auch keine weiteren Ferienwohnungen entstehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8.1 und WA 8.3 sind im 1. und 2. Vollgeschoss und im WA 8.2 auch in den übrigen Geschossen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Diese Festsetzung bezieht sich auf die zukünftige, geschlossene Eckbebauung im Eingangsbereich des Quartiers an der Neubrandenburger Straße. Hier ist eine Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zur lärmabgewandten Seite im Zusammenhang mit der Wohnfunktion zum Teil baulich schwer umsetzbar, sodass sich z.B. eine Büronutzung anbietet. Gleiches gilt für den baulichen Schallschutz in den ersten beiden Geschossen, soweit sie den Lärmquellen zugewandt sind (insb. Kreuzungsbereich Neubrandenburger Straße/Planstraße A, Zufahrt Einzelhandelsstandort).

In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 3.300 m² - davon maximal 1000 m² für Lebensmitteldiscounter und 2300 m² für Vollversorger - sowie alle Anlagen, die zum Betrieb von Lebensmittelmärkten erforderlich sind (z.B. Zufahrten, PKW-Stellplätze, Stellplätze für Einkaufswagen, Werbeanlagen), zulässig. Insbesondere die Errichtung eines „Vollversorgers“ trägt zu einer erheblichen Verbesserung der Nahversorgungssituation im räumlichen Umfeld der Planung bei, da ein solches Angebot hier bisher fehlt. Die Verkaufsfläche für den „Discounter“ wird dagegen eingeschränkt, da sich ein entsprechendes Angebot schon nördlich des Bahnübergangs an der Neubrandenburger Straße befindet. Dadurch sollen negative Auswirkungen auf den bestehenden Standort minimiert werden.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parken, Büro“ sind ein Parkhaus und Büroflächen zulässig. Auf der Fläche sollen vorrangig die notwendigen privaten Stellplätze für die südlich liegenden allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 geschaffen werden. Aber auch weitere Stellplätze für Nutzungen im Plangebiet können hier zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus können hier, ein baulicher Schallschutz vorausgesetzt, auch Büroflächen entstehen. Diese kombinierte Nutzung lässt eine bedarfsorientierte, flexible Ausprägung des Gebäudes zu.

Die festgesetzten Mischgebiete betreffen Flächen, die schon im Bestand entsprechend genutzt werden. Eine Nutzungsänderung ist hier nicht vorgesehen. Es handelt sich um bereits bebaute Flächen im Nordosten des Plangebietes, westlich und östlich des Kassebohrer Weges sowie eine Fläche im Südosten des Plangebietes.

In den Mischgebieten MI 1.1 und MI 2.1 sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ausschließlich Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 - Nr. 5 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelseinrichtungen zulässig. Es handelt sich dabei jeweils um die nördlichen Flächenteile, die im Lärmeinwirkungsbereich der Bahnstrecke liegen. Hier soll innerhalb der Mischgebiete eine Gliederung erfolgen, indem den nördlichen Flächen eher die gewerblich geprägten Nutzungen und den südlichen Flächen das Wohnen zugeordnet werden.

Im Mischgebiet MI 1.1 und MI 2.1 sind Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem Zusammenhang mit der ausgeübten gewerblichen Nutzung stehen. Durch diese Ausnahme wird der Situation Rechnung getragen, dass entsprechende Nutzungen schon im Bestand vorhanden sind.

In den allen festgesetzten Mischgebieten (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Da in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen Altlasten vorhanden sind, die vor der Aufnahme der festgesetzten Nutzungen beseitigt werden müssen, wurde eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen (Unzulässigkeit von Nutzungen bis zu Eintritt bestimmter Umstände). In den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), werden vor der Aufnahme der festgesetzten Nutzung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Die genaue Ausführung dieser Maßnahmen ist im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde zu erarbeiten.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Im nördlichen Plangebiet wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Energieversorgung“ festgesetzt. Da die Energieversorgung des Gebietes sich noch in der Konzeptphase befindet, gewährleistet die Ausweisung die flexible Sicherung eines Anlagenstandortes. Zusätzlich ist hier ein Mobilfunkmast zulässig, da ein im Plangebiet vorhandener Mast verlegt werden muss.

Entlang der Neubrandenburger Straße wird eine straßenbegleitende öffentliche Grünfläche festgesetzt, die aus dem Teilbereich 1 fortgesetzt wird.

Im Südosten des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ vorgesehen. Diese enthält die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Teilbereichen des Quartiers. Gleichzeitig schließt hier der im Teilbereich 1 geplante östliche Grünzug in seiner nördlichen Ausdehnung ab. Dort ist eine 30 m breite Grünfläche, die u.a. für einen großzügigen Spielplatz für Kinder im Alter von 7 – 13 Jahren und mit generationsverbindenden Elementen hergerichtet werden soll, vorgesehen. Sowohl von der Größe als auch von der Lage her ist diese Grünflä-

che geeignet, die Spiel- und Aufenthaltsfunktion für das Gesamtquartier zu übernehmen.

Weitere Kleinkinderspielplätze sind nach den Vorgaben der Landesbauordnung im Zusammenhang mit dem Mehrfamilienhausbau zu errichten. Gemäß § 2 der *Satzung der Hansestadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre* müssen Spielplätze, die gem. § 8 (2) LBauO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m² groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².

Mülltonnen der Mehrfamilienhäuser sollen in oberirdischen Müllhäusern untergebracht werden, die leicht von den öffentlichen Straßen zu erreichen sind. Dasselbe gilt für Fahrrad-Stellplätze nach der neuen Stellplatzsatzung.

An der Planstraße B, im südöstlichen Bereich des Plangebietes, ist ein Aufstellfläche für Wertstoffcontainer festgesetzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept, im Teilbereich 2 einen Schwerpunkt für die Schaffung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zu bilden. Damit liegt die städtebauliche Verdichtung hier höher als im südlichen Teil.

Insgesamt können im Plangebiet, je nach Bebauung und Wohnungsgrößen, etwa 380 Wohneinheiten als Mietwohnungen neu errichtet werden.

Alle Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen absolut in Meter über HN 76. Die festgesetzten maximalen, absoluten Gebäudehöhen (GH) beziehen sich somit auf die Höhe über dem Meeresspiegel (HN 76). Die Gebäudehöhen entsprechen den Firsthöhen. Örtliches Bezugsmaß ist die Fahrbahnoberkannte der Verkehrsfläche, die der Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dient.

Die zukünftigen Geländeniveaus werden weitgehend durch die geplante Bebauung und die Planstraßen bestimmt. Neben den Gebäuden sind hier auch die Tiefgaranzufahrten und die Umfahrten für Rettungsfahrzeuge maßgebliche Bestimmungsfaktoren. Zu starke Vorgaben schon auf Bebauungsplanebene würden den Gestaltungsspielraum zu stark einschränken. Auf die Festlegung konkreter Mindest- oder Höchstmaße für Abgrabungen oder Aufschüttungen wird daher verzichtet. Die Lage und die Anzahl der Höhenfestsetzungen für die geplanten Geländeoberflächen sowie die für die Planstraßen sind ausreichend. Sie definieren jeweils Bereiche mit einer weitgehend homogenen Höhenlage. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung einer absoluten, maximalen Gebäudehöhe über NH 76 bestimmt.

Das oberste Geschoss ist in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) als Staffelgeschoss auszubilden, diese sind in der Regel in ihrer städtebaulichen Wirkung attraktiver. An allen Gebäudeseiten müssen die Außenwände des obersten Geschosses über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als - ausschließlich nicht überdachte - Dachterras-

sen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). In allen Wohngebieten sind Dachterrassen sowie Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, oberhalb des obersten Geschosses unzulässig. Treppenträume, Fahrstuhlschächte und sonstige technisch bedingte Aufbauten sind von diesen Regelungen ausgenommen. Hier sind Dachterrassen jedoch unzulässig. Auf den Dächern sind ausschließlich liegende Solaranlagen zulässig. Es sind in den Neubaufächen ausschließlich Flachdächer (unter 5° Dachneigung) zulässig.

Die WA 1 - WA 3 bezeichnen die Baufelder die im nordöstlichen Bereich eine relativ geschlossene Gebäudegruppe nördlich der Planstraße A bilden. Die Untergliederung des WA 2 erfolgt lediglich aus Gründen der unterschiedlichen Lärmschutzfestsetzungen. Die drei Baufelder weisen Längen von 70 m (WA 1), 100 m (WA 2.1/2.2) und 35 m (WA 3) auf. Für das Wohngebiet WA 3 gilt die offene Bauweise, in der nach § 22 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis max. 50 m Länge errichtet werden dürfen. Diese kann jedoch nicht voll ausgenutzt werden. Für das WA 1 sieht das städtebauliche Konzept, auch aus Lärmschutzgründen, einen Baukörper über die gesamte Länge des zugehörigen Baufensters vor. Entsprechend wird hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m ohne seitlichen Abstand errichtet werden. Für das Baufeld WA 2.1/2.2 gilt eine abweichende Bauweise. Hier darf eine Gebäudelänge von 25 m nicht überschritten werden, um eine Riegelbildung zur Bebauung am Kassebohrer Weg auszuschließen. Hier sollen ausschließlich Einzelhäuser entstehen.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt im WA 1 zwingend vier Geschosse. Dadurch soll die lärmabschirmende Funktion des Gebäudekörpers zu den westlich vorgesehenen Lebensmittelmärkten gewährleistet werden. Gleiches gilt für die festgesetzte geschlossene Bauweise. In den Baufeldern WA 2 und WA 3 sollen mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse errichtet werden, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu gewährleisten. Die maximalen Gebäudehöhen (GH) betragen in dem Bereich einheitlich 26 m über HN 76.

Das Gebiet WA 4 umfasst einen kleinen Bereich, der bereits mit Eigenheimen bebaut ist. Zulässig sind hier maximal zweigeschossige Gebäude mit einer Höhe von 21,0 m über HN76. Die Gebäudelängen sind auf maximal 25,0 m begrenzt. Durch die genannten Festsetzungen wird ein bestandsorientierter, städtebaulich verträglicher Übergang des Quartiersrandes zum östlich angrenzenden Eigenheimgebiet gewährleistet. In dem westlich angrenzenden WA 5 ist dagegen eine dreigeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von maximal 23,0 m über HN 76 zulässig. Die maximale Gebäudelänge wird hier durch das festgesetzte Baufeld begrenzt, dass eine Länge von 45,0 m hat.

Das Baugebiet WA 6 soll sich in seiner baulichen Höhenentwicklung sowohl an dem östlich angrenzenden Bestand als auch an den Festsetzungen für die westlich angrenzenden Baufelder des Teilbereichs 1 des Bebauungsplanes anpassen. In diesem Bereich sind mindestens zwei und maximal drei Geschosse festgesetzt. Somit wird für das WA 6 eine maximal dreigeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von maximal 30 m über HN76 festgesetzt. Das Gelände liegt mit rund 15,5 m über HN76 deutlich höher als die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Baugebiete WA 7 und WA 8 mit Untergliederungen bilden zusammen eine größere Gebäudegruppe südlich der Planstraße A und nördlich des Plangebiets des Teilbereichs 1 des Bebauungsplanes. Die Baugebiete sind insbesondere bezüglich der Höhen- und Längenentwicklung der Gebäude sowie spezieller Lärmschutzfestsetzungen untergliedert.

Das Baufeld WA 8 ermöglicht eine geschlossene Gebäudefront zur Neubrandenburger Straße und zu den Stellplatzflächen der Lebensmittelmärkte. Der Gebäuderiegel schirmt damit auch die südlich liegenden Innenhofflächen vor den Verkehrs- und Gewerbelärm ab. Die Zahl der Vollgeschosse wird aus Gründen des Lärmschutzes zwingend festgesetzt. In den WA 8.1 sind zwingend fünf Geschosse (GH 27,0 m), im WA 8.2 zwingend sechs Geschosse (GH 30,0 m) und im WA 8.3 zwingend fünf Geschosse (GH 29,0 m) zu realisieren. Die absolute Höhenstaffelung ergibt sich aus den festgesetzten neuen Geländehöhen, die ausgehend von der Planstraße A in Richtung der südlichen Plangebietsgrenze um 2,0 m bis 3,0 m ansteigen. Entsprechend der Zielsetzung, eine abschirmende Bebauung zu schaffen, ist im WA 8 eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

Im WA 7 ist eine geschlossene Bebauung ausgeschlossen, um für das Teilgebiet bei vergleichsweise hoher Bebauungsdichte dennoch eine gewisse städtebauliche Transparenz zu gewährleisten. Die maximal zulässigen Gebäudelängen werden daher, abweichend von der offenen Bauweise, auf maximal 25,0 m begrenzt. Eine Unterbrechung des Bauungszusammenhangs ist darüber hinaus zwingend notwendig, um Flächenansprüche für Tiefgaragenzufahrten freizuhalten.

Im WA 7.1 sind mindestens drei und höchstens fünf Vollgeschosse (GH 29,0 m) und im WA 7.2, bei gleicher Mindestanzahl, maximal vier Vollgeschosse (GH 26,0 m) vorgesehen.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung im nördlichen MI 1 und im MI 2 orientieren sich im Wesentlichen am Bestand, wobei im Rahmen einer zukünftigen Nachverdichtung ein zusätzliches Geschoss zulässig ist. Somit sind im MI 1.1 mindestens drei und höchstens vier (GH 22,0 m), im MI 1.2 höchstens vier (GH 22,0 m) sowie im MI 2.1 und MI 2.2 maximal drei Geschosse (GH 22,00) zulässig. Da es sich in dem Bereich um Bestandgebäude handelt, ist die Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Anzahl an Vollgeschossen eigentumsrechtlich problematisch. Im MI 1.1 wird jedoch eine geschlossene Bauweise sowie eine Mindest-Geschossigkeit festgesetzt, womit die schallabschirmende Funktion einer geschlossenen Bebauung gewährleistet werden soll. Für die übrigen Baufelder gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Die Gebäudelängen werden hier durch die abgegrenzten Baufelder eingeschränkt.

Im SO 1 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ wird die Höhenentwicklung insbesondere durch die maximale Gebäudehöhe von 18,0 m ü. HN 76 bestimmt. Die Dimensionierung und die Lage der Gebäudekörper werden durch ein eng abgegrenztes Baufenster festgesetzt. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise dürfen auch Gebäude mit einer Länge über 50,0 m errichtet werden. Um eine zweckmäßige Nutzung zu gewährleisten, dürfen maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden.

In dem SO 2 mit der Zweckbestimmung „Parken, Büro“ sind fünf Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 26,0 m über HN76. Dadurch wird der lärmabschirmenden Funktion des Gebäudekörpers Rechnung getragen.

In den allgemeinen Wohngebieten gilt einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Gemäß § 19 BauNVO kann die GRZ insbesondere durch Stellplätze oder Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden. Auch im mäßig verdichteten Geschosswohnungsbau ist durch diverse, teilweise auch gesetzlich vorgeschriebene Flächenansprüche, z.B. für Rettungswege, Feuerwehraufstellflächen, Müllplätze, Fahrradabstellanlagen, Zufahren für Tiefgaragen oder Parkgeschosse, die Obergrenze für Nebenanlagen nur schwer einzuhalten. Der Bebauungsplan sieht daher, unter besonderen Voraussetzungen für zwei Arten von Nebenanlagen weitere Überschreitungsmöglichkeiten vor.

In allen Baugebieten darf die GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Gleiches gilt für Tiefgaragen, die im Mittel bis zu 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn diese mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,3 m überdeckt sind. Für notwendige Zufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge darf die GRZ bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden, wenn diese in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden.

Für die Mischgebiete (MI) wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,8 überschritten werden darf. Damit ist die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschöpft. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Im Sondergebiet SO 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) dagegen durch Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Diese weitere, geringfügige Überschreitung ist aufgrund der betrieblichen Anforderungen von Einrichtungen des Einzelhandels, insbesondere durch den erhöhten Bedarf an Stellplätzen gerechtfertigt.

Selbstständige Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind ohne Anrechnung auf die GRZ zulässig, soweit sie für die Herstellung zweckmäßiger Grundstückflächen und Höhenverhältnisse im Plangebiet notwendig sind (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Diese Festsetzung stellt die bauvorbereitenden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sicher, soweit sie als bauliche Anlagen gemäß Landesbauordnung gewertet werden. Da es sich bereits um ein vollständig gewerblich/industriell vorgeprägtes und weitgehend versiegeltes Gelände handelt, sind negative Auswirkungen durch die Festsetzung ausgeschlossen. Dem gleichen Zweck dient die die Festsetzung, dass Abgrabungen und Aufschüttungen in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 sind Werbepylone und Fahnenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 23,0 m ü.HN 76 zulässig.

Da unter Umständen in den Baugebieten durch zulässige Nutzungen ein erhöhter Stellplatzbedarf entsteht, der in den Tiefgaragen nicht gedeckt werden kann, ist dieser vorrangig in Garagengeschossen unterzubringen. Garagengeschosse sind gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Bauflächen WA 1 bis WA 3 auf 1,35 und in den Bauflächen WA 7.1 bis WA 8.3 auf 1,4 festgesetzt. Damit werden die Höchstwerte für die GFZ in allgemeinen Wohngebieten des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Eine Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist bezüglich der vorliegenden Überschreitungsmöglichkeiten gewährleistet. Zum einen ist diese vergleichsweise geringfügig und zum anderen ist die Geschossigkeit in Teilen der betroffenen Baugrundstücke als zwingend festgesetzt, um den Schallschutz der dahinter liegenden Bebauung bzw. der Freiflächen zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach dem Muster der Straßenerschließung und nach den städtebaulichen Zielstellungen durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen, die zur Gewährleistung von zusammenhängenden Grundstücksfreiflächen in ihrer Breitenausdehnung restriktiv begrenzt wurden, besteht dennoch eine ausreichende Flexibilität bezüglich der Lage der zukünftigen Bebauung. Eine zweckmäßige Zuordnung von Tiefgaragenzufahrten, Hauszugängen und anderen gebäudebezogenen Nebenanlagen wird dadurch ermöglicht.

Tiefgaragen dürfen, außer im WA 6, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dies gilt nicht für die zugehörigen Zufahrten. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile in den Allgemeinen Wohngebieten um bis zu 2,0 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge (Gebäudeaußenwand) zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Durch die Staffelgeschosse sowie gestalterisch durch Erker und Balkone, eine unterschiedliche Fassadengestaltung oder eine unterschiedliche Stellung der Baukörper wird trotz städtischer Dichte eine abwechslungsreiche Bauweise erreicht.

Die Errichtung von Kleingaragen ist in allen festgesetzten Baugebieten, mit Ausnahme der WA 4 und MI 2 unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Damit sollen das Entstehen von Garagenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen mit Geschosswohnungsbau verhindert werden. In den Baugebieten WA 4 und MI 2 sind die Grundstücke durch individuelle Eigentumsstrukturen geprägt.

Die Errichtung von Müll- und Fahrradabstellhäuschen ist auf geeigneten Flächen vorzusehen.

3.4 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr:

Die öffentliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Verbindungsstraße zwischen Neubrandenburger Straße und Kassebohrer Weg. Die Schaffung dieser Querverbindung ist seit vielen Jahren ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung im Planungsraum.

Durch die Anbindungsfunktion an den örtlichen und überörtlichen Verkehr und die Zuordnung der Lebensmittelmärkte in diesem Bereich, erhält der Knotenpunkt Neubrandenburger Straße/Planstraße A die Funktion der Hauptanbindung des Gebietes.

Auf der Neubrandenburger Straße wird ein Linksabbieger in die Planstraße geschaffen. Auch aus der Planstraße auf die Neubrandenburger Straße ist ein Linksabbiegefahrstreifen vorgesehen.

Ein weiterer Knotenpunkt wird im Einmündungsbereich der Planstraße B auf den Kassebohrer Weg geschaffen. Verkehrstechnisch wird hier allerdings die vorhandene Straße eher auf die Planstraße geführt, sodass ein Knotenpunktausbau nicht notwendig ist. Vorgesehen ist allerdings eine Teilsanierung des Kassebohrer Weges unter besonderer Berücksichtigung des Fußgängerverkehrs. Im Kassebohrer Weg wird der bisher fehlende Gehwegabschnitt zwischen der Einmündung des Eichhörnchenweges und dem Ende der Bebauung komplettiert.

Die Straßenquerschnitte für die Planstraßen A und B wurden entsprechend der Darstellung auf der Planzeichnung in ausreichender Größe mit separaten Gehwegen, Parkplätzen und Straßenbäumen bemessen.

Die Ausweisung einer Tempo 30 – Zone ist angedacht.

Ruhender Verkehr:

Die benötigten privaten Stellplätze sind entsprechend der Richtzahlentabelle der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock von Okt. 2017 herzustellen. In den Baufeldern ist ein adäquates Stellplatzangebot entsprechend der quantitativen Vorgaben der sich ansiedelnden Nutzungen bzw. der Anzahl der Wohnungen zu schaffen. Entgegen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock ist auch für Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten < 50 m² ein Stellplatz je Wohnung herzustellen.

Das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegebene Maß der baulichen Nutzung kann, wie im Geschoss- bzw. Mietswohnungsbau angestrebt, nur dadurch voll ausgenutzt werden, wenn die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen, Garagengeschoßen oder Parkhäusern untergebracht werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür werden durch den Bebauungsplan gewährleistet.

Durch begrenzte Überschreitungsmöglichkeiten soll diese Art der Unterbringung der Pkw gefördert werden. Die Tiefgaragen, die aufgrund des abfallenden Geländes nicht an jeder Stelle komplett unterirdisch realisiert werden können, sondern z.T. aus der Erde herausragen, sind zu begrünen.

Entsprechend der Vorgaben der Stadtverwaltung ist je 5 Wohneinheiten ein Besucherparkplatz zu schaffen. Ausgehend von maximal 380 Wohneinheiten sind demnach ca. maximal 76 öffentliche Parkplätze zu realisieren.

ÖPNV:

Mit dem Haltepunkt Kassebohm besteht derzeit eine Verbindung zur Regionalbahn. Der S-Bahn-Verkehr wurde 2012 eingestellt.

Der Regionalbusverkehr an der Neubrandenburger Straße hat wie die Bahn einen stündlichen Takt. Das Angebot kann damit nicht als gut bezeichnet werden. Eine bessere Bedienung bieten die Bushaltstellen der Rostocker Straßenbahn AG am Weißen Kreuz und Zu den Söllen im Wohngebiet Kassebohm im 20-Min.-Takt. Das Plangebiet gilt dadurch entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen.

Der Stadt ist jedoch an einem Ausbau des ÖPNV zur besseren Anbindung des Plangebietes entsprechend dem Mobilitätsplan Zukunft gelegen. Dazu soll eine direkte Anbindung des neuen Wohngebietes an das Busnetz geschaffen werden. Unmittelbar südlich der Einmündung der Planstraße A in die Neubrandenburger Straße wird daher eine Bushaltestelle errichtet.

Fuß- und Radwege:

Fuß- und Radwegeverbindungen spielen eine wichtige Rolle und unterstützen die Anstrengungen der Stadt zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs. Der parallel zur Neubrandenburger Straße verlaufende Rad- und Gehweg ist eine attraktive Verbindung zum Weißen Kreuz bzw. ins Stadtzentrum sowie in Richtung Kessin und in das Umland. Der vorhandene Weg im Teilbereich 2 wird entsprechend dem Standard im Teilbereich 1 erneuert. Die Fußwegeverbindung zum Kassebohrer Weg ist über den straßenbegleitenden, separaten Weg entlang der Planstraßen A und B sichergestellt. Eine weitere wichtige Fuß- und Radwegeverbindung ist im Osten des Plangebietes vorgesehen. Hier erfolgt eine Anbindung an den Teilbereich 1, eingebettet in einen gebietsübergreifenden Grünzug, in dem auch ein größerer Spielplatz geplant ist.

Rettungswege

Das Plangebiet verfügt über zwei Anbindungen an das bestehende Straßenverkehrssystem. Somit ist auch im Falle von Bauarbeiten eine Zufahrtmöglichkeit von Lösch- und Rettungsfahrzeugen gewährleistet.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird einerseits durch die Geräuscheinwirkungen der nördlich verlaufenden Schienenverkehrsstraße und der unmittelbar westlich angrenzenden L39 Neubrandenburger Straße beeinflusst. Andererseits wirken die im Gebiet geplanten gewerblichen Nutzungen auf die geplanten allgemeinen Wohngebiete bzw. Mischgebiete ein.

Um die immissionsschutzbezogenen Konflikte, welche durch die Planung verursacht werden, zu bestimmen und zu bewältigen, wurde die „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ vom Juni 2020 durch die UmweltPlan GmbH Stralsund erarbeitet. Diese wurde mit Stand vom 05. Juli 2022 und 10. Oktober 2022 aktualisiert.

In diesem Gutachten wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs und der gewerblichen Nutzungen untersucht. Dabei wurden bzgl. des Straßen- und Schienenverkehrs Prognosefaktoren für das Verkehrsaufkommen 2030 berücksichtigt.

Der Bewertungsmaßstab sind die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1:1987-05 für das allgemeine Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und das Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Bezug auf Gewerbe und von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Bezug auf Verkehr.

Verkehr

Durch den Schienenverkehr werden im nördlichen Teil des Plangebiets Beurteilungspegel von max. 66 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts verursacht. Damit wird die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle in der Nacht überschritten. Diese beträgt nach ständiger Rechtsprechung für Wohngebiete 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, z. B. BVerwG 7 B 40.12. Deshalb wurden nach Prüfung von Alternativen gewerblich-technische Nutzungen festgesetzt. Diese umfassen zwei Sondergebiete, „großflächiger Einzelhandel“ (SO1) und „Parken, Büro“ (SO2). Außerdem sind nord-östlich angrenzend zwei gegliederte Mischgebiete MI1 und MI2 festgesetzt, in deren nord-westlichen Teilgebieten MI1.1 und MI2.1 das Wohnen nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung zulässig ist. Die Baukörper der Baugebiete SO1 und SO2 sowie MI1.1 und MI2.1 dienen als Schallschutz für die WA-Gebiete sowie die Wohnnutzungen der MI-Teilgebiete MI1.2 und MI2.2.

Durch den Verkehr der L39 werden am Baugebiet WA8 Beurteilungspegel von 68 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bewirkt. Die Orientierungswerte des WA werden um 13 bzw. 15 dB überschritten. Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle wird am Tag nur um 2 dB unterschritten und in der Nacht erreicht.

Dem wird durch die Erneuerung der Straßendeckschicht der L39 im Bereich des Plangebiets entgegengewirkt. Dabei wird das Kopfsteinpflaster durch eine Asphaltdeckschicht ersetzt. Dadurch sinken die Beurteilungspegel am WA8 auf max. 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. An der Nordwestseite des WA8.2 beträgt der Wert in der Nacht aufgrund des einwirkenden Schienenverkehrs 58 dB(A).

Die Erneuerung der Straßendeckschicht der L39 im Bereich nördlich und südlich der Schienenverkehrsstraße einschließlich der Herstellung des Knotens zur Erschließung des Plangebiets wird derzeit durch das Tiefbauamt der Stadt geplant. Diese ist bis zur Leistungsphase 2, der Vorplanung, abgeschlossen und bis zur Leistungsphase 6 beauftragt. Die Ausführungs- und Genehmigungsplanung ist im Jahr 2023 und die Ausführung im Jahr 2024 geplant. Die Finanzierung der Planung und Durchführung ist haushaltstechnisch abgesichert. Dadurch kann belastbar prognostiziert werden, dass die Straßendeckschicht erneuert und der Knoten zur Erschließung des Plangebiets hergestellt sein werden, bevor in Hinblick auf das Inkrafttreten bzw. den vorgesehenen Vollzug des B-Plans mit der Bebauung im Plangebiet begonnen wird. Durch diesen hinreichend verfestigten Planungsstand kann die erneuerte Straßendeckschicht mit den oben beschriebenen schalltechnischen Auswirkungen der Abwägung zugrunde gelegt werden. Dabei kann ausgeschlossen werden, dass Wohnnutzungen im Plangebiet den oben genannten grundrechtlich bedenklichen Beurteilungspegeln der nicht erneuerten L39 ausgesetzt sein werden.

Die Erschließung des Plangebiets ist Bestandteil der oben beschriebenen Verkehrsplanung, und nach § 30 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben erst zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Dieses wird durch das Baugenehmigungsverfahren geregelt. Zur rechtlichen Absicherung wird im städtebaulichen Vertrag die Voraussetzung der gesicherten Erschließung konkretisiert.

Um gesunde Wohnverhältnisse bzw. die Nachtruhe zu wahren, ist bei den Wohnungen jeweils die Hälfte der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Diese sind als Schlafräume zu nutzen. Baulich verbundene Außenwohnbereiche sind lärmabgewandt anzuordnen. Außerdem werden die straßenzugewandten schutzbedürftigen Räume in Verbindung mit den Anforderungen zum passiven Schallschutz nach der DIN 4109 mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgestattet. Durch diese ist si-

herzustellen, dass bei einer Teilöffnung der Fenster die Innenpegel von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen und 40 dB(A) tags in Büroräumen eingehalten werden. Bei den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen ist die Tageszeit maßgeblich, bei der die Differenz des Bemessungs-Außenpegels und des Innenpegels größer ist. Der Nachweis der erforderlichen bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz $D_{nt,w}$ bei einer Teilöffnung wird durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag konkretisiert.

Von der Grundrissgestaltung kann im Einzelfall aus städtebaulich-architektonischen Gründen abgewichen werden. Diese Gründe sind z. B. gegeben, wenn vor allem Bedarf an Wohnungen mit einer Grundfläche kleiner als 80 m² besteht und die zulässige Gebäudetiefe von 16 m über die gesamte Länge des Baufeldes ausgeschöpft wird, um eine dem Bedarf entsprechende Anzahl der Wohnungen zu errichten. Bei dann straßenzugewandten Wohnungen sind gesunde Wohnverhältnisse durch den passiven Schallschutz nach DIN 4109 in Verbindung mit den besonderen Fensterkonstruktionen noch gewahrt. In diesem Zusammenhang straßenzugewandt angeordnete Außenwohnbereiche sind baulich schließbar auszuführen, um dort eine ungestörte Kommunikation zu gewährleisten. Dieses ist bei einem Beurteilungspegel von max. 60 dB(A) am Tag gegeben.

Das Baugebiet WA8 dient durch die geschlossene Bauweise und die zulässige Anzahl der Geschosse von 5 bzw. die Gebäudehöhe von 27 m als Schallschutz für die dahinterliegenden Wohngebiete. Um die schallschützende Wirkung der Baukörper der Baugebiete WA8, SO1 und SO2 sicherzustellen, sind aufschiebende Bedingungen in Bezug auf die jeweils zu schützenden Baugebiete erforderlich. Außerdem sind die Baukörper der Baugebiete MI1.1 und MI2.1 für den Schallschutz zu sichern. Dieses ist im ergänzenden städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Im Baugebiet WA1 betragen die verkehrsbedingten Beurteilungspegel an der nordwestlichen Seite 58 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts und an der südwestlichen Seite max. 59 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Die Werte für den Tag werden als zumutbar bewertet. Um die Nachtruhe zu wahren, ist bei den Wohnungen jeweils die Hälfte der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Gebäudeseite, der Nordostseite, anzuordnen. Diese Räume sind als Schlafräume zu nutzen. Davon kann im Einzelfall aus städtebaulich-architektonischen Gründen abgewichen werden. In diesem Fall ist die Nachtruhe gewahrt, weil die Fenster von Schlafräumen, welche an der Nordwest- oder der Südwestseite angeordnet werden, als besondere Fensterkonstruktionen auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten sind.

In den Baugebieten WA2, WA7, MI1 und MI2 sind die Beurteilungspegel in der Nacht an mehreren Seiten der Gebäude, welche den Verkehrswegen zugewandt sind, größer als 50 dB(A). Um die Nachtruhe zu wahren, sind Schlafräume, welche zu diesen Seiten ausgerichtet sind, mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten. Am Tag betragen die Werte max. 58 bis 60 dB(A) in den WA-Gebieten und max. 60 dB(A) in den MI-Gebieten. Dieses wird als zumutbar bewertet.

In den Festsetzungen wird auf besondere Fensterkonstruktionen abgestellt, weil es zum Mindestwohnkomfort zählt, zum Nachtschlaf das Fenster teilöffnen zu können und dadurch einen permanenten Luftwechsel zu erreichen, ohne durch einwirkende Geräusche gestört zu werden. Dabei kann es bei einer hohen äußeren Geräuschbe-

lastung in Randlagen von Baugebieten bzw. in Einzelfällen angemessen sein, schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, um die Nacht-ruhe zu wahren. Wenn jedoch wesentliche Teile von WA-Gebieten, wie bei dieser Planung gegeben, einer hohen Geräuschbelastung ausgesetzt sind, ist diese Lösung kaum abwägungsgerecht.

Auch bei einer hohen Geräuschbelastung in der Tagzeit, wie z. B. an der Westseite der Baugebiete WA8.2 und WA8.3 gegeben, ist es nicht vertretbar, die Fenster dauerhaft geschlossen zu halten, um die Wohnruhe zu wahren. Deshalb sind auch in diesen Bereichen für die Tagzeit besondere Fensterkonstruktionen vorgesehen.

Im Baugebiet WA4 wird an den bestehenden Wohngebäuden Kassebohmer Weg 13, 13a und 13b der Orientierungswert von 55 dB(A) tags planbedingt unterschritten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten und an vier Beurteilungspunkten um 1 bis 2 dB überschritten. Dabei beträgt die planbedingte Zunahme 1,6 bis 2,2 dB. Dieses wird als zumutbar bewertet.

Außerhalb des Plangebiets werden die verkehrsbedingten Geräuscheinwirkungen an mehreren schutzbedürftigen Nutzungen durch die Planung erhöht. Dieses betrifft das Wohnhaus Neu-brandenburger Straße 2a und die Wohnbebauung, welche an den Kassebohmer Weg und das Baugebiet MI1 angrenzt.

Am Wohnhaus Neubrandenburger Straße 2a, welches sich in einer Gemengelage befindet, betragen die verkehrsbedingten Beurteilungspegel im Bestand am Tag 63,4 bis 66,5 dB(A) an der Südseite und 67,8 bis 67,9 dB(A) an der Westseite. Der Orientierungswert von 60 dB(A) tags wird um 4 bis 8 dB überschritten. Planbedingt werden diese Werte um max. 0,4 dB an der Südseite und 1,4 bis 2 dB an der Westseite erhöht. Die Beurteilungspegel betragen max. 66,8 dB(A) an der Südseite und 69,8 dB(A) an der Westseite. Dieses wird als zumutbar bewertet.

In der Nacht betragen die Beurteilungspegel im Bestand 60,7 bis 64,1 dB(A) an der Südseite und 62 bis 63,7 dB(A) an der Westseite. Damit wird die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 62 dB(A) nachts (BVerwG 3 A 5.15) bereits erreicht bzw. überschritten. Dieses betrifft alle Geschosse bis auf das Erdgeschoss an der Südseite. Planbedingt steigen die Werte an der Westseite um 0,5 bis 1,1 dB auf 63,1 bis 64,2 dB(A) und an der Südseite um 0,1 dB auf max. 64,2 dB(A).

Diese planbedingten Erhöhungen sind abwägungsbeachtlich und bedürfen in Bezug auf die Westseite der Bewältigung. Es ist zwar davon auszugehen, dass die verkehrsbedingten Beurteilungspegel an diesem Gebäude durch jede erneute bauliche Nutzung des Plangebiets erhöht werden. Oberhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle sind jedoch auch geringe Erhöhungen bzw. Erhöhungen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 bis 2 dB abwägungsbeachtlich bzw. können unzumutbar sein, vgl. VGH 4 B 1092/21.N; OVG 1 D 392/20; BVerwG 7 A 11.10. In diesem Fall sind die Differenzen mehr als geringfügig, und teilweise wird die Wahrnehmbarkeitsschwelle erreicht.

Durch die Erneuerung der Straßendeckschicht der Neubrandenburger Straße im Bereich von Nr. 2a wird die planbedingte Erhöhung der verkehrsbezogenen Beurteilungspegel vermieden, d. h., die Vorbelastung wird durch die Planung nicht weiter erhöht. Aufgrund des hinreichend verfestigten Standes dieser Verkehrsplanung kann die erneuerte Straßendeckschicht mit den schalltechnischen Auswirkungen der Abwägung zugrunde gelegt werden, siehe oben.

Die unmittelbar an den Kassebohrer Weg angrenzende Wohnbebauung umfasst Einfamilienhäuser und ist als faktisches allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Durch den Verkehr werden dort im Bestand tags Beurteilungspegel von 52 bis 54,1 dB(A) verursacht. Planbedingt steigen diese Werte um 4 bis 5,5 dB auf 56,2 bis 59,3 dB(A). Damit wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags durch die Planung um 2 bis 5 dB überschritten. Der größte Beurteilungspegel ist gleich dem Orientierungswert des MI von 60 dB(A) tags. Nachts betragen die Beurteilungspegel im Bestand 45,4 bis 46,6 dB(A). Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird im Bestand um 1 bis 2 dB überschritten. Planbedingt werden diese Werte um 2,6 bis 3,9 dB auf 48,5 bis 50,2 dB(A) erhöht.

Diese Auswirkungen sind abwägungsbeachtlich und werden als zumutbar bewertet. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die Überplanung des Gewerbestandorts mit allgemeinen Wohngebieten die bestehende Gemengelage aufgelöst wird. Bisher waren gewerbliche Nutzungen mit den gebietstypischen, das Wohnen wesentlich störenden Betriebs- und Verkehrseinwirkungen zulässig. Dabei diene der Kassebohrer Weg bereits der Erschließung des östlichen Teils des Gewerbestandortes. Durch die Planung werden die gewerblichen Nutzungen durch die Nachbarschaft weniger störende Wohnnutzungen ersetzt. Im Ergebnis werden miteinander verträgliche allgemeine Wohngebiete aneinandergrenzen.

Außerdem werden gesunde Wohnverhältnisse an der bestehenden Wohnbebauung gewahrt. Bei den bestimmten Beurteilungspegeln von max. 59,3 dB(A) am Tag wird der Innenpegel von 40 dB(A) in dem Kassebohrer Weg zugewandten schutzbedürftigen Räumen bereits mit Fenstern der Schallschutzklasse 1 nach der VDI 2719:1987-08 eingehalten und ist damit gesichert gewahrt. Weiterhin verfügen die Wohnhäuser über rückwärtige, lärmabgewandte Bereiche, welche als Außenwohnbereiche genutzt werden können. In der Nacht wird in dem Kassebohrer Weg zugewandten Schlafräumen die Nachtruhe bei teilgeöffnetem Fenster gewahrt. Der Innenpegel der ungestörten Nachtruhe beträgt 30 bis 35 dB(A). Der Wert von 35 dB(A) wird bei den bestimmten Beurteilungspegeln von max. 50,2 dB(A) in der Nacht und der Schallpegeldifferenz eines teilgeöffneten Fensters von 15 dB eingehalten.

An den Einfamilienhäusern, welche unmittelbar an das MI1 angrenzen, wird der Orientierungswert des WA von 55 dB(A) tags planbedingt unterschritten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird um 1 bis 2 dB überschritten. Dabei beträgt die planbedingte Zunahme max. 1,4 dB. Dieses wird als zumutbar bewertet.

Gewerbe

Durch den Betrieb des großflächigen Einzelhandels des Baugebiets SO1 werden unter Berücksichtigung des Standes der Technik zur Lärminderung an der Nordwestseite des Baugebiets WA8 Beurteilungspegel von max. 58 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts verursacht. Damit werden die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm (IRW) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, am Tag um 3 dB überschritten und in der Nacht deutlich eingehalten.

Um den Konflikt bzgl. des Tages sowohl in Hinblick auf die Anforderungen des Baurechts als auch des Immissionsschutzrechts zu bewältigen, wird das SO1 durch Festsetzungen, wie z. B. der Baukörper, vorhabenbezogen festgelegt und die konkrete betriebstechnische Ausgestaltung unter Berücksichtigung des Standes der Technik zur Lärminderung durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Dadurch wird die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt. Weiterhin sind im Baugebiet WA8 die Fenster der schutzbedürftigen Räume,

welche nach Nordwesten ausgerichtet sind, nicht zu öffnend auszuführen oder mit Vorbauten, wie baulich schließbaren Außenwohnbereichen, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind, oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung, wie Vorhangfassaden mit einem Abstand zum Fenster des schutzbedürftigen Raums größer als 0,5 m, auszustatten. Dadurch wird der maßgebliche Immissionsort nach der TA Lärm ausgeschlossen bzw. soweit abgeschirmt, dass der IRW eingehalten wird.

Soweit dabei auf Vorbauten abgestellt wird, haben diese zusätzlich die Funktion, bei einer Teilöffnung der Vorbauten bzw. Fenster die Wohnruhe in den schutzbedürftigen Räumen bzw. gesunde Arbeitsverhältnisse gegen die einwirkenden Verkehrsgeräusche zu wahren. Dazu sind bei einer Teilöffnung der Vorbauten bzw. Fenster die Innenpegel von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen und 40 dB(A) tags in Büroräumen gegenüber den einwirkenden Verkehrs- und Gewerbegeräuschen einzuhalten. Bei den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen ist die Tageszeit maßgeblich, bei der die Differenz des Bemessungsaußenpegels und des Innenpegels größer ist. Dabei werden die IRW an den maßgeblichen Immissionsorten nach der TA Lärm eingehalten, weil die Beurteilungspegel des Verkehrs größer sind als die des Gewerbes und bei den einzuhaltenden Innenpegeln eine ausreichende erforderliche bewertete Standard-Schallpegeldifferenz $D_{nT,w}$ erreicht wird, um die IRW vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume sicher zu unterschreiten. Der Nachweis der erforderlichen bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz wird im ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die immissionsschutzbezogenen Konflikte in Bezug auf die Parkpalette und das BHKW können im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch die Anwendung von § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO gesichert bewältigt werden. Deshalb wird von Festsetzungen für das SO₂ und den Standort des BHKW abgesehen.

Vorsorgend werden Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden der Parkpalette gestellt. Außerdem sind die Ein- bzw. Ausfahrten der im Plangebiet vorgesehenen Tiefgaragen schallabsorbierend auszuführen.

3.6 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind neu zu errichten. Die Neubrandenburger Straße und auch der Kassebohrer Weg sind stadtechnisch mit Medien wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikationseinrichtungen usw. erschlossen.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten und ggf. Umverlegungen durchzuführen. Sonstige kleinere Leitungen, die nicht im öffentlichen Raum liegen, können bei Bedarf in Abstimmung mit dem Versorgungsträger umverlegt werden.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern im Verkehrsraum bzw. auf sonstigen Flächen ausreichende Leitungstrassen vorzusehen. Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Planung und Ausführung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitung DN 300 an der Neubrandenburg Straße sichergestellt, deren Lage bei Bauarbeiten zu beachten ist.

Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Nordwasser GmbH. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

In der öffentlichen Grünfläche nördlich der Planstraße B befindet sich ein Brauchwasserbrunnen. Für die Grundwasserentnahme gibt es ein Wasserrecht. Die Brunnenanlage soll erhalten werden.

3.6.2 Löschwasser/Brandschutz

Der Löschwasserbedarf in den WA von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist durch den geplanten Zusammenschluss der Trinkwasserleitungen in der Neubrandenburger Straße und dem Kassebohrer Weg und neu zu errichtenden Hydranten sichergestellt. Die Löschwasserbereitstellung über Unterflurhydranten wird mit dem Versorgungsunternehmen und dem Brandschutzamt abgestimmt.

Der ausreichende Brandschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regeln des DVGW ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, müssen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr von Aug. 2006 gewährleistet sein.

Die Anforderungen für die löschwasserseitige Erschließung und die Feuerwehrbewegungsflächen sind bei der Erschließung und Bebauung zu beachten.

3.6.3 Abwasserableitung

Eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen soll daher zentral abgeleitet werden. Vor einer geregelten Überleitung in die vorhandene Regenwasserleitung in der Neubrandenburger Straße sind Retentionsmöglichkeiten zu schaffen, da die Aufnahmefähigkeit des Regenwasserkanals erreicht ist.

Daher soll ein Rückhaltesystem in die Regenwasserkanäle der Planstraßen integriert werden. Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen des Wohngebietes wird zwecks Retention in unterirdische Staukanäle eingeleitet. Von diesen Speichern aus erfolgt dann die verzögerte und geregelte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal. Die Höhe der zulässigen Einleitmenge ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Nordwasser und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abzustimmen. Bezüglich der Vorfluter sind ggf. Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ zu führen.

Trotz einer zentralen Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser für die Bewässerung der Grünflächen aufzufangen. Private Maßnahmen der Rückhaltung durch wasserdurchlässige Beläge, begrünte Dächer, Zisternen, Abflüsse über unbefestigte Rinnen, Mulden und Teiche sind zu empfehlen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zentral abgeleitet. Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Netzsystem aufzubauen. Gemäß Erschließungsplanung wird das Schmutzwasser dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Neubrandenburger Straße zugeführt.

Die Schmutzwasserleitungen werden ebenfalls von der Nordwasser GmbH betrieben.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist ein neues Versorgungsnetz aufzubauen. Vorhandene Leitungen sind zu verlegen, an der südlichen Planstraße B ist eine Trafostation vorgesehen, deren Lage allerdings noch nicht konkret benannt wurde. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Rostock AG.

Sollten vorhandene Anlagen von den Bau- oder Anpflanzungsmaßnahmen betroffen werden, sind die entsprechenden Maßnahmen zum Schutz oder zur Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Stadtwerken durchzuführen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergieanlagen zu empfehlen.

3.6.5 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist neu zu erstellen. Dazu sind Abstimmungen mit der Stadtwerke Rostock AG zu führen. Entlang der Planstraßen und an den inneren Erschließungswegen ist die Errichtung von Straßenlaternen bzw. angemessenen Beleuchtungselementen vorgesehen, die von der Gestaltung her den Funktionen entsprechen und die die Straßen- und Platzbereiche sowie auch die Fußwege ausreichend ausleuchten. Die Beleuchtungsanlagen an den öffentlichen Verkehrsflächen gehen in die Baulast der Hansestadt über.

3.6.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock, ist aber aktuell nicht durch FW-Leitungen erschlossen. Ein Energiekonzept zur Versorgung mit Wärme und Strom wird im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert. Die ursprünglich für ein BHKW vorgesehene Fläche wird als Fläche für die Energieversorgung weiterhin für notwendige technische Infrastruktur gesichert.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarthermieanlagen, in Abhängigkeit des konkretisierten Energiekonzeptes, zu empfehlen.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch Telekommunikations- bzw. Kabelnetzbetreiber sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu von der Neubrandenburger Straße aus auszubauen. Vorhandene Hausanschlussleitungen sind zu beachten und ggf. umzuverlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes muss ein Mobilfunkmast versetzt werden. Als möglicher Alternativstandort im Plangebiet kommt die Fläche für Energieversorgung infrage. Eine entsprechende Zulässigkeit wird im Bebauungsplan geregelt.

3.6.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch die Stadtentsorgung Rostock. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Erschließungsstraßen gesichert.

Die Mülltonnenstellplätze der Mehrfamilienhäuser sollten zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen und zur Verbesserung des Ortsbildes in Mülltonnenhäuschen untergebracht werden.

Die privaten Stellplätze für Müllbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu begrünen und so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Eine Entsorgung entlang der Neubrandenburger Straße ist ausgeschlossen. Die Bereitstellungsplätze der Abfallbehälter sollten so positioniert werden, dass diese direkt auf den Planstraßen A und B angefahren werden können. Dies gilt insbesondere für die Behälterstellplätze der Wohnanlagen, die nicht direkt an einer Straße gelegen sind. Eine Abholung der Abfallbehälter über eine Grünanlage hinweg, wie im südwestlichen Bauabschnitt (WA 8.1 – WA 8.3) ist durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Es wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Für Fußwege in öffentlichen Grünflächen wird weiterhin bestimmt, dass diese nicht zum Zwecke der Müllentsorgung genutzt werden dürfen.

Ein Behälterstellplatz für Bringsysteme ist an der Planstraße B im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Der B- Plan liegt auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche, die als Altlastenfläche im Kataster der zuständigen Behörde vermerkt ist. Aus diesem Grunde war das Gebiet unter den bisherigen Nutzungsabsichten bereits mehrfach Gegenstand von altlastensachverständigen Untersuchungen.

Die sich daraus ergebenden Hinweise für die aktuelle B-Plan-Änderung wurden durch die H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH in einer Gefährdungseinschätzung vom 09.03.2020 zusammengefasst. Gemeinsam mit den Hinweisen der zuständigen Ordnungsbehörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg) vom 09.06.2020 bildeten diese Unterlagen die Grundlage für die dann erarbeitete orientierende Untersuchung nach § 3(3) BBodSchV/ Vorentwurf der Detailuntersuchung nach § 3(4) BBodSchV (Stand: 30.10.2020).

Gegenstand der Untersuchungen waren die weitere Aushaltung von bekannten Altlastenflächen mit dem Ziel, u.a. eine für den B-Plan festsetzungstaugliche kartographische Ausweisung zu erhalten.

Die Untersuchungen wurden mittels weiterer Bodenproben und der Herstellung und Beprobung von Grundwassermessstellen durchgeführt. Dazu wurden an den Verdachtspunkten weitere 7 Rammkernsondierungen abgeteuft und 2 Grundwassermessstellen neu errichtet. Diese wurden in den Verdachtsbereichen und zur Ausgrenzung von Kontaminationen auch in den organoleptisch unauffälligeren Bereichen beprobt und analysiert. Außerdem wurden in beprobaren Bereichen Mischproben aus den Teufenbereichen 0,0 – 0,3 und 0,3 – 0,65 m uGOK (unter Geländeoberkannte) gewonnen und entsprechend der Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg auf die Vorsorge- und Prüfwerte der BBodSchV analysiert.

Alle gewonnenen Proben wurden nach den einschlägigen bodenschutzrechtlichen Beurteilungswerten analysiert und bewertet.

Das Ergebnis der Untersuchungen lässt die Einschätzung zu, dass die in den Teufenbereichen 0,0 – 0,3 und 0,3 - 0,65 m u GOK untersuchten Oberböden für die Parameter PAK16 und Benzo(a)pyren größtenteils die Vorsorgewerte und die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzung Kinderspielplätze, überschreiten. Die wegen der im Gebiet noch vorhandenen Versiegelungen wenigen erkundbaren Oberböden liegen jedoch überwiegend im Bereich des zukünftigen Sondergebietes (geplante Nutzung: Handel), so dass aus gutachterlicher Sicht eine weitgehende Sanierung hier im Zuge der Bebauung vorausgesetzt wird.

Die vorhandenen Altlastenflächen, sind im Hinblick auf die Parameter MKW, PAK16 und Benzo(a)pyren sanierungswürdig. Die zu sanierenden Bereiche erscheinen im Ergebnis der durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen räumlich gut eingrenzbar zu sein.

Wirkungen auf dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind nach den Schadstoffkonzentrationen im Boden wahrscheinlich, konnten aber im Grundwasserabstrom nicht nachgewiesen werden. Die Sanierung dieser Belastungen sollte wegen der geplanten empfindlichen Folgenutzung aus gutachterlicher Sicht überwiegend im Wege der Dekontamination erfolgen.

Im Ergebnis der durchgeführten Grundwasseranalysen an den beiden neugebauten Grundwassermessstellen GWMS 1/20 und GWMS 3/20 wurden hohe bis sehr hohe, schwermetallbürtige Grundwasserbelastungen analysiert. Die Ursache dieser Belastungen sind aus den bisherigen Untersuchungen nicht aushaltbar, möglicherweise handelt es sich hier um diffuse Einträge aus mehreren Quellen. *Hier ist aus gutachterlicher Sicht ein weiterer Untersuchungsbedarf angezeigt, der Gegenstand der nun anschließenden Sanierungsuntersuchung nach § 6 (1) BBodSchV sein sollte.*

Im Untersuchungsgebiet sind verschiedene große Gebäude vorhanden. Diese Bereiche wurden aus den Untersuchungen ausgeklammert, sie sollten für die weiteren Untersuchungen abgebrochen sein, um auch hier die erforderlichen bodenschutzsachverständigen Erkundungen führen zu können.

Die Sanierung der festgestellten lokalen oberflächennahen Belastungen in Bereichen der Wohnbebauung (WA1 bis WA8) ist mittels Überdeckung bzw. Ausbau der belasteten Böden umzusetzen (vgl. Stellungnahme zum Entwurf 2021) und sollte durch einen Altlastensachverständigen begleitet werden. Diese Maßnahmen werden Be-

standteil der seitens des Investors bereits geplanten umfangreichen Geländeregulierungsmaßnahmen sein.

Die hier genannten notwendigen Sanierungsmaßnahmen und dazugehörigen Sanierungszielwerte sowie weitere eventuell notwendige Untersuchungsschritte werden aktuell in einem Sanierungsplan (§ 13 BBodSchG) festgeschrieben (Entwurfsfassung), der derzeit zwischen dem StALU MM, als zuständige Bodenschutzbehörde, und dem Investor abgestimmt wird.

Für das aktuell laufende B- Planverfahren wurden die zeichnerischen Festsetzungen aus gutachterlicher Sicht vorgeschlagen. Da sich aus dem Gutachten noch weiterer Untersuchungsbedarf ergibt, werden die Bereiche, in denen bekannte und sanierungsbedürftige Altlasten vorhanden sind, als „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)“ gekennzeichnet. Damit wird der Hinweis auf die in diesen Bereichen speziell vorhandenen sanierungsbedürftigen Altlasten gegeben.

Wegen der nachgewiesenen hohen Schwermetallkonzentrationen im Grundwasser sollte die Herstellung und Betreibung von Hausbrunnen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Herstellung und Betreibung von geothermische Sonden- Anlagen sollte nur unter Begleitung einer entsprechenden altlastensachverständigen Planung und Fachbauleitung zulässig sein. Die aktuellen Grundwasseruntersuchungen aus dem Jahr 2021 ergaben im Vergleich zur Kampagne im Jahr 2020 deutlich geringere Schwermetallkonzentrationen. Jedoch konnte der vermutlich kleinräumige Quellterm nicht lokalisiert werden. Für eine abschließende Bewertung ist eine weitere Beprobung von ausgewählten Grundwassermessstellen sowie die Errichtung von zwei bereits geplanten Messstellen, die aufgrund von artenschutzrechtlichen Bedenken bisher nicht errichtet werden konnten, notwendig.

Mit den bisher vorgelegten Ergebnissen zur Detailuntersuchung und des Vorentwurfs zur Sanierungsuntersuchung nach § 6 (1) BBodSchV vom 27.08./ 10.12.2021 wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sowie der Ordnungsbehörde – StALU MM – das Sanierungsziel für das B-Plangebiet „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 2 - wie folgt festgelegt:

- Beseitigung der aktuell vorhandenen bodenbürtigen Belastungen aus Gründen der Gefahrenabwehr für die aktuell vorhandenen Nutzungen und insbesondere auch im Hinblick auf die gemäß Bauleitplanung zu erwartenden Nutzungen.
- Die Maßnahmen können in allen Formen der gesetzlich vorgegebenen Sanierungsarten durchgeführt werden (Sicherung oder Dekontamination). Dabei sind die Sanierungszielwerte für die Erreichung von Sanierungsgrenzen maßgebend.
- Sanierungsbaustellen sind während der Sanierung so zu sichern, dass es in Folge von Witterungseinflüssen o.ä. zu keinen Verschleppungen der vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen kommen kann.
- Für die gesetzeskonforme Entsorgung der nicht für die weitere Verwendung der Böden im Bauvorhaben geeigneten Böden ist Sorge zu tragen.
- Diese Maßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Grundlage für die fachgutachterliche Begleitung ist mit dem Sanierungsplan zu legen.
- Wegen dem hohen Versiegelungsgrad der Fläche, welcher zum Zeitpunkt der bodenschutzsachverständigen Begutachtung des Gebietes komplett vorhan-

den war, sind im B-Plan Festsetzungen erforderlich, die den Umgang mit bisher nicht erkannten, aber beim Abbruch der Gebäude und Verkehrsflächen auftretenden schädlichen Bodenveränderungen rechtsicher regeln.

- Die Grundwasseruntersuchungen an den hergestellten GWMS sind unter Einbeziehung des Frühjahraspektes zu wiederholen, um die gutachterlich formulierten Erwartungen an die Grundwasserbelastungen weiter zu verifizieren. Die Ergebnisse sind in die Sanierungsuntersuchung zu übernehmen.
- Für die Umsetzung der behördlich bestätigten Sanierungsmaßnahmen ist zwischen der zu-ständigen Bodenschutzbehörde und dem Auftraggeber eine Sanierungsvereinbarung zu schließen. Diese Vereinbarung stellt eine der Grundlagen für das Einvernehmen der Bodenschutzbehörde zum B-Plan dar.
- Erforderlichenfalls sind für einzelne Sanierungsbereiche Erfolgskontrollen erforderlich, die die Wirksamkeit der durchgeführten Sanierung im Rahmen eines räumlich begrenzten Monitorings prüfen und dokumentieren.

Um diese Ziele umsetzen zu können, muss dem Flächeneigentümer mit dem behördlich bestätigten Sanierungsplan nach § 6 (2) BBodSchV eine Handlungsgrundlage gegeben werden. Grundlage des Sanierungsplanes sind weitere Untersuchungen des Grundwassers, da die vorhandene Datenbasis eine sichere Beurteilung der um Ergebnis der Sanierungsuntersuchung nach § 6 (1) BBodSchV verbliebenen Altlasten nicht zulässt.

Die Sanierungsuntersuchung nach § 6 (1) BBodSchV bzw. der Sanierungsplan nach § 6 (2) BBodSchV liegt in der Fassung vom 21.07.2022 vor.

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Plangebiet sind aufgrund der beschriebenen topografischen Gegebenheiten Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich und zulässig. Aufgrund der im gesamten Plangebiet stark differenzierten Situation wurde auf die Festsetzungen von Höhenmaßen verzichtet, um in der Tief- und Hochbauplanung ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten. Zu nennen sind hier die Anlage der öffentlichen Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, die Anlage von Tiefgaragen nebst Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, barrierefreie Hauszugänge, etc.

3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und der Wahrung eines, die Außenanlagen betreffend, einheitlichen Gebietscharakters, ohne jedoch die Möglichkeiten des individuellen Bauens zu sehr einzuschränken. Dabei werden Gestaltungsvorschriften bei Gebäuden aufgrund der ortsgestalterischen Wirkung nur für allgemeinen Wohngebiete getroffen, da hier eine Neubebauung erfolgen soll, die eine eigene gestalterische Gebietsprägung entfaltet. Die Möglichkeiten des modernen Bauens sollen aber unter den eingangs genannten Zielstellungen nicht zu stark eingeschränkt werden.

In den MI Gebieten und im WA 4 sind Bestandsgebäude vorhanden, die keine charakteristischen bzw. erhaltenswerte Gestaltungsmerkmale besitzen, daher wird hier

auf Regelungen bezüglich der baulichen Gestaltung verzichtet. Gleiches gilt für die Sondergebiete.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme des WA 4 nur Flachdächer (unter 5° Dachneigung) zulässig.

Das oberste Geschoss ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Ausnahme des WA 4 als Staffelgeschoss auszubilden. An allen Gebäudeseiten müssen die Außenwände des obersten Geschosses über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückzuspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als - ausschließlich nicht überdachte - Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). In allen Wohngebieten sind Dachterrassen sowie Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, oberhalb des obersten Geschosses unzulässig. Treppenträume, Fahrstuhlschächte und sonstige technisch bedingte Aufbauten sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Durch die Festsetzung von Flachdächern und die Ausprägung des jeweils obersten Geschosses als Staffelgeschoss wird zum einen ein einheitlicher Gebietscharakter geprägt als auch die Wirkung der beabsichtigten städtebaulichen Verdichtung durch den Geschosswohnungsbau begrenzt.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen. Als Einfriedungen im WA sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 1,25 m Höhe nicht überschreiten. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Durch die Gestaltungsvorschriften für Grundstücksfreiflächen und einzelne Nebenanlagen sollen Mindestqualitätsstandards gewährleistet werden.

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Der Schornstein des BHKW darf ebenfalls für Werbeanlagen mit einem Bezug zum SO 1 verwendet werden.

Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer: in den WA (mit Ausnahme des WA 4) keine Flachdächer (unter 5° Dachneigung) errichtet, das oberste Geschoss nicht um 1,5 m zurückspringen lässt, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, Vorgärten als Lager- oder Arbeitsfläche nutzt, Stellplätze von Abfallbehältern nicht mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern versieht, Einfriedungen nicht als berankte Zäune oder Hecken ausführt, Hecken entlang der Planstraße mit einer Höhe über 1,25 m anlegt, oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung größer als 1,0 m² oder im Gesamtgebiet mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

3.8.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen dienen dem Artenschutz, dem naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie der Begrünung und Gestaltung der Freianlagen.

Die zum Erhalt festgesetzten, z.T. gesetzlich geschützten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig bzw. entsprechend der Festsetzungen zu ersetzen.

Zur detaillierten Beschreibung wird auf das Kap. 4 sowie den Grünordnerischen Fachbeitrag verwiesen.

3.9 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen

Im nördlichen Plangebiet hat sich auf Brachflächen durch Sukzession Wald gemäß § 2 LWaldG M-V entwickelt. Im Nordosten des Plangebietes sind auch die Flächen zwischen Plangebiet und Bahngleisen mit Wald bewachsen. Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 LWaldG M-V ist von der Waldgrenze bis zur baulichen Anlage ein Abstand von 30,0 m einzuhalten. Dieser Waldabstand kann innerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt werden und würde sich mit der Fläche für Energieversorgung und des Parkhauses überschneiden. Für eine effektive Ausnutzung der Bauflächen ist eine Anordnung der genannten Gebäude, auch hinsichtlich des Schallschutzes, erforderlich. Daher ist es vorgesehen, auch die Waldflächen außerhalb des Plangebietes umzuwandeln. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Nach Satzungsbeschluss ist ein Antrag auf Waldumwandlung beim zuständigen Forstamt Billenhagen einzureichen. Die Umwandlungserklärung mit einer Inaussichtstellung der Waldumwandlungsgenehmigung liegt als Schreiben mit Datum vom 01.02.2016 vor. Das Vorhaben stellt einen genehmigungspflichtigen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m § 12 NatSchAG M-V dar, von daher bedarf es des Einvernehmens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde, die im Waldumwandlungsverfahren beteiligt wird.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Im Plangebiet befinden sich Flächen, für die eine Belastung bereits nachgewiesen ist. Diese sind im Plan gekennzeichnet. Es sind jedoch noch weitere Untersuchungen und die Erarbeitung von konkreten Sanierungsmaßnahmen notwendig, sodass die Kennzeichnung nicht abschließend ist. Insofern besteht für das gesamte Plangebiet ein Altlastenverdacht.

4. UMWELTBELANGE

4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplans 12.W.188 zielt auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen ab, weswegen er als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a aufgestellt werden soll. Im beschleunigten Verfahren kann von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie eines vollständigen Grünordnungsplanes (GOP) abgesehen werden. Da die festgesetzten Grundflächen des vorliegenden Bauungs-

plans zusammen mit dem Teilbereiches 1 mehr als 20.000 m² Fläche ergeben, ist gemäß entsprechend § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Zudem sind naturschutzrechtliche Belange zu prüfen und zu bewerten sowie ein grünordnerisches Konzept zu erstellen. Die Ergebnisse werden in einem gesonderten grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt und nachfolgend zusammengefasst.

Ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) (Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH, 31.05.2022) wurde separat erarbeitet. Die Ergebnisse wurden planerisch ausgewertet und in den grünordnerischen Fachbeitrag eingearbeitet.

4.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende übergeordnete Planwerke wurden hinsichtlich naturschutzrechtlicher und grünordnerischer Belange geprüft:

- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)
- Landschaftsplan Hanse- und Universitätsstadt Rostock (LP HRO)
- Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (21.11.2020)

In den genannten Plänen ist der Geltungsbereich als Gewerbestandort berücksichtigt. Es werden keine Ziele für die Landschaftspflege oder den Naturschutz benannt. Grünordnerische Ziele sind ebenfalls nicht enthalten.

4.3 Wirkfaktoren des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen: Temporäre baubedingte Wirkungen sind bei dem geplanten Vorhaben durch visuelle Störwirkungen, Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie durch die Baufeldfreimachung zu erwarten. Bei der Baufeldfreimachung (Gebäudeabbruch, Beseitigung der Vegetation) ist ein Verlust von Habitaten vorkommender Arten nicht auszuschließen. Eine baubedingte Flächeninanspruchnahme durch die Lagerung von Baumaterial und Baumaschinen ist potentiell möglich.

Anlagebedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus der Überbauung von Flächen zur Errichtung von Gebäuden und aus der Herstellung erforderlicher Zufahrten sowie Wege mit einhergehendem Verlust der Biotop- und Bodenfunktion auf bislang versiegelten oder unversiegelten Flächen. Habitatverluste vorkommender Arten sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich vor allem durch die Zunahme von Verkehr im Zusammenhang mit dem Sonstigen Sondergebiet 1. Durch die neu geschaffene verkehrliche Verbindung zwischen Kassebohrer Weg und Neubrandenburger Straße ist im Vergleich zur bestehenden Situation mit einer Zunahme des Verkehrs und damit verbundenen stofflichen Emissionen und Geräuschwirkungen zu rechnen. In Bereichen, wo sich im Bestand genutzte Gewerbegebiete befinden, die nun einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen oder bestehen bleiben, ist mit abnehmenden bzw. mit gleichbleibenden betriebsbedingten Wirkungen zu rechnen. Dies betrifft vor allem akustische und visuelle Störwirkungen beispielsweise durch Verkehr und Beleuchtung.

4.4 Bestandserfassung

Grundlage der Bestandsbeschreibung ist die Biotopkartierung des Bestands- und Konfliktplanes (Anlage 1). Das Plangebiet ist fast vollständig von versiegelten Flächen geprägt: Einen Hauptteil davon nehmen in Nutzung befindliche Gewerbeflächen (OIG) ein. Diese sind geprägt von Hallen, Werkstätten und großen, mit Beton versiegelten Freiflächen. Aber auch, Brachflächen (OBV) mit Gebäuderuinen und versiegelten Wirtschaftswegen (OVW) eines ehemaligen Gewerbegebietes im Westen des Plangeltungsbereiches sind vorhanden. Am Kassebohrer Weg befinden sich zudem zwei Bereiche mit Einzelhäusern und Gärten, die dem Biotoptyp Verdichtete Einzel- und Reihenhausbau (OER) zugeordnet werden. Im Hinterhof des nördlichen Grundstücks wachsen Obstbäume und heimische Gehölze. Im südlichen Einzelhausgebiet sind die Gärten als Zier- und Nutzgärten angelegt, die von Hecken eingegrünt sind.

Im nördlichen Zentrum des Plangeltungsbereiches ist ein zusammenhängendes Gehölz in einer Größe von rund 1 ha aus heimischen Gehölzarten (Zitterpappel, Weiden, Spitz-Ahorn, Sanddorn) aufgewachsen, das sich teilweise bis zum Bahndamm ausgebreitet hat. Die ehemals fast vollständig versiegelte Fläche, wurde Anfang der 1990er Jahre teilweise zurückgebaut. Aus historischen Luftbildern (Luftbilder@GeoBasis DE/MV 2021) ist ableitbar, dass die zentrale unversiegelte Fläche im östlichen Plangeltungsbereich etwa seit Ende der 1990-Jahre offengelassen wurde und sich seither auf der westlichen Seite ein zusammenhängendes dichtes Gehölz ausbildete. Mit Aufgabe der Gewerbenutzung setzte sich die Gehölzausbreitung auch auf ehemals genutzten und teilversiegelten Flächen fort. Schon im Planverfahren zum Teilbereich 1 des Bebauungsplanes wurde von der Forstbehörde der Gehölzbestand als Wald nach Landeswaldgesetz M-V eingestuft.

Am Rande der Gewerbeflächen oder gliedernd zwischen den Gewerbeflächen wachsen teilweise linear ausgeprägte Siedlungsgehölze von geringer Breite. Sie bestehen aus heimischen Baumarten (PWX) oder Siedlungshecken aus nicht-heimischen Gehölzen (PHW). Bei den zuerst genannten handelt es sich überwiegend um junge Bäume aus Weidenarten (*Salix spec.*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanooides*). Davon ausgenommen sind die älteren Eschen-Ahorne (*Acer negundo*) auf der Böschung im südöstlich gelegenen Gewerbegebiet. Aufgrund ihrer großen Stammumfänge (Siehe 3.2) sind sie nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Das südöstliche Gewerbegebiet ist an der westlichen Grenze von Pyramiden- und Balsampappeln eingegrünt. Die Pyramidenpappeln stehen außerhalb des Plangebietes. Die südliche Abgrenzung dieses Gebietes bilden wild aufgewachsene Spitz-Ahorne.

Das nordöstliche Gewerbegebiet am Kassebohrer Weg weist am südöstlichen Rand einen Baumbestand von verschiedenen heimischen Baumarten mittleren Alters auf. Über die Grundstücksgrenze hinaus gehen Gartennutzungen aus dem angrenzenden Wohngebiet: Im Norden ist ein Nutzgarten mit Obstbäumen (PGN) und im Süden ist eine Gartenfläche mit Liguster-Schnitthecke und jüngeren Pflaumenbäumen (PGZ) vorhanden.

Im Gewerbegebiet westlich am Kassebohrer Weg stehen geschützte Einzelbäume: Kiefern und Fichten, vor allem im Gewerbegebiet westlich des Kassebohrer Weges. An der Zufahrt zum Gewerbegebiet an der Neubrandenburger Straße stehen eine ältere Winter-Linde (*Tilia cordata*) und eine Kopfweide (*Salix spec.*).

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes zwischen Neubrandenburger Straße und Gewerbegebiet bestehen umfangreiche Brachflächen, die als Wirtschaftswege aus

Betonplatten (OVW), leerstehende Gebäude bzw. Gebäuderuinen, als Brache der Verkehrs- und Industrie-gebiete (OBV) und Ruderale Staudenflur (RHU) aufgenommen werden.

Letztere ist als größere Fläche südwestlich des Waldes vertreten und dort vorwiegend mit Ruderalgräsern und -stauden (vorkommende Arten unter anderem: *Calamagrostis spec.*, *Solidago canadensis*, *Arrhenatherum elatius*, *Tanacetum vulgare*, *Hypericum perforatum*, *Dipsacus fullonum*) bewachsen. Dazwischen stehen vereinzelt Gebüsch aus Weiden, Robinien und Zitter-Pappel (PHX). Darüber hinaus sind im östlichen Bereich schütter bewachsene Sandhügel vorhanden. Die Freiflächen zwischen den östlich gelegenen Gebäuden wurden ebenfalls als Brache der Verkehrs- und Industriegebiete aufgenommen. Hier sind die Freiflächen von Hecken-Flügelknöterich und Ruderalgräsern eingenommen. An Gehölzen stehen hier vier Spitz-Ahorne, die nach kommunaler Baumschutzsatzung geschützt sind sowie Hartriegel (*Cornus spec.*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) als Gebüsch.

In dem südlich angrenzenden Siedlungsgehölz (PWX), das auf einer steilen Böschung steht, wurde in der Vergangenheit in umfangreichen Maße Bauschutt, Sperr- und Hausmüll abgelagert.

Zusammenfassend weisen die ermittelten Biotoptypen nur eine geringe bis mittlere Bedeutung auf.



Abb. 1: Ruderale Staudenflur (RHU) im östlichen Zentrum mit Wald im Hintergrund



Abb. 2: Parkplatz mit geschützter Kiefer im Gewerbegebiet am Kassebohrer Weg



Abb. 3: Eschen-Ahorne im südöstlichen Plangebiet (Lfd Nr. 14-19)

4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale und nationale Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung innerhalb des Geltungsbereichs oder in der näheren Umgebung. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist daher nicht zu erwarten.

Geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V und Baumschutzsatzung Hansestadt Rostock)

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock verfügt über eine eigene Baumschutzsatzung. Gemäß § 2 der Satzung sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m, bei Obstbäumen mindestens 0,8 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,30 m Höhe liegt, geschützt. Walnussbäume und Esskastanien zählen nicht als Obstbäume. Geschützt sind mehrstämmige Bäume, sofern die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelstämmen mindestens 0,5 m beträgt.

Zudem sind gemäß § 18 NatSchAG M-V Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die künftig fortfallenden Bäume sind teilweise Bestandteil von Gehölzflächen. Die Kompensation des Verlusts erfolgt anhand eines flächenhaften Ausgleichs gemäß den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG 1999.

Folgende geschützte Bäume befinden sich gemäß Bestandsplan (siehe Bestands- und Konfliktplan, Anlage 1) im Plangebiet:

Tab. 1: Geschützte Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Schutzstatus*	Lage im Plangebiet
1	Linde	188	12	§§	Erhalt
2	Spitz-Ahorn	80	8	§	Planstraße A, Öffentliches Grundstück
3	Spitz-Ahorn	86	5	§	Planstraße A, Öffentliches Grundstück
4	Spitz-Ahorn	90	6	§	Erhalt
5	Winter-Linde	70	5	§	Fuß- und Radweg NB-Str.
6	Winter-Linde	70	4	§	Fuß- und Radweg NB-Str.
7	Winter-Linde	60	4	§	Fuß- und Radweg NB-Str.
8	Kopf-Weide	180	7	§§	WA 8
9	Ess-Kastanie	135	10	§§	WA 8
10	Hänge-Birke	210	12	§§	WA 8
11	Hänge-Birke	135	8	§§	Grünfläche Quartiersgrün Flurstück

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

					(32/64)
12	Eschen-Ahorn	180	12	§§	WA 6 Flurstück (32/64)
13	Tanne	105	4	§§	WA 6 Flurstück (32/64)
14	Eschen-Ahorn	150	12	§§	WA 6 (Privatgrundstück)
15	Eschen-Ahorn	205	12	§§	Verkehrsfläche geschwindigkeitsreduzierter Bereich (Privatgrundstück)
16	Eschen-Ahorn	170	12	§§	WA 6 (Privatgrundstück)
17	Eschen-Ahorn	zweist. 165	15	§§	WA 6 (Privatgrundstück)
18	Eschen-Ahorn	180	15	§§	WA 6 (Privatgrundstück)
19	Eschen-Ahorn	125	12	§§	WA 6 (Privatgrundstück)
20	Hänge-Birke	65	4	§	Planstraße B, Öffentliches Grundstück
21	Walnuss	60	6	§	WA 4, Privatgarten
22	Wald-Kiefer	85	4	§	WA 2; Privatgrundstück
23	Wald-Kiefer	140	7	§§	WA 2; Privatgrundstück
24	Wald-Kiefer	150	7	§§	WA 2; Privatgrundstück
25	Fichte	60	2	§	Mischgebiet 2
26	Fichte	150	6	§§	Mischgebiet 2
27	Fichte	85	6	§	Mischgebiet 2
28	Fichte	115	6	§§	Mischgebiet 2
29	Birne	105	5	§	Mischgebiet 2
30	Weide	135	3	§§	WA 2, Privatgrundstück
31	Kirsche	120	4	§	Mischgebiet 2, neues Baufeld
32	Bruch-Weide	105	8	§§	MI 1, Bindung zum Erhalt
33	Bruch-Weide	135	8	§§	MI 1, Bindung zum Erhalt
34	Gewöhnliche Esche	80	4	§	MI 1
35	Fichte	90	7	§	MI 3
36	Fichte	90	7	§	MI 3
37	Spitz-Ahorn	160	15	§	MI 3
38	Fichte	130	8	§	MI 3
39	Kirsche	100	4	§	MI 3

* §: Baumschutzsatzung

§§: 18 NatSchAG M-V

grau hinterlegt: Bäume, die mit der Planung entfallen

Bäume, die erhalten werden sollen, sind vor Beeinträchtigungen, auch während der Baumaßnahmen, zu schützen:

Um eine Schädigung des Wurzelbereiches (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) von zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet und daran angrenzend zu vermeiden, sind jegliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen. Wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Es sind während der Bauphase die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

4.6 Waldbelange

Im nördlichen Plangebiet hat sich auf Brachflächen durch Sukzession Wald gemäß § 2 LWaldG M-V in einer Größe von 7.215 m² entwickelt. Die Waldfläche aus vorwiegend Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Weidenarten (*Salix spec.*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) erstreckt sich bis zum Bahndamm und hat insgesamt eine Größe von 10.099 m² (Waldfeststellung aus dem Jahr 2019). Durch die Planung soll eine vollständige Umwandlung des Waldes vorbereitet werden.

Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 LWaldG M-V ist von der Waldgrenze bis zur baulichen Anlage ein Abstand von 30,0 m einzuhalten. Dieser Waldabstand kann innerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt werden und würde sich mit der Fläche für Energieversorgung und dem Parkhaus überschneiden. Für eine effektive Ausnutzung der Bauflächen ist eine Anordnung der genannten Gebäude auf den vorgesehenen Flächen, auch hinsichtlich des Schallschutzes, erforderlich. Daher ist es vorgesehen, auch die Waldflächen außerhalb des Plangebietes umzuwandeln.

Im Rahmen des B-Planverfahrens zum Teilbereich 1 wurde bereits ein Waldumwandlungsantrag beim zuständigen Forstamt Billenhagen gestellt und dabei auch für die Waldflächen im Teilbereich 2 (einschließlich außerhalb liegender Flächen am Bahndamm) die Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt.

Da das Vorhaben einen genehmigungspflichtigen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m § 12 NatSchAG M-V darstellt, kann der Waldumwandlung nur mit Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden. Infolge einer Forderung der Unteren Naturschutzbehörde wurden daher im Januar 2020 die vorkommenden Tiergruppen neu erfasst. Die Ergebnisse wurden artenschutzfachlich bewertet und in einem Artenschutzfachbeitrag zusammengefasst (siehe 4.7.5).

Demnach werden unter Einhaltung von Bauzeitenregelungen bei Waldumwandlung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Mit Stand vom Oktober 2022 wurde die Waldfläche vom Forstamt Billenhagen neu ermittelt. Aufgrund von Sukzession hat sich die Waldfläche auf 11.908 m² vergrößert. In der Waldbilanzierung vom Oktober 2022 wurde ein Waldverlust von 34.771 Waldpunkten bilanziert.

Als Ersatz für die Waldumwandlung sollen Waldpunkte aus einem geeigneten Waldkompensationspool der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ erworben werden. Nach Aussage des Forstamtes Billenhagen und der Landesforstanstalt M-V sind ausreichend Waldkompensationspools vorhanden. Nach derzeitigem Stand können Waldpunkte aus dem Waldkompensationspool Nr. 151 „Zirzow“ genutzt werden. Die Waldumwandlung soll vertraglich geregelt werden, unter anderem ist durch den Vorhabenträger eine entsprechende Reservierung der als Ausgleich benötigten Waldpunkte vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Der finale Waldumwandlungsantrag kann erst nach Satzungsbeschluss gestellt werden, wenn die Waldumwandlung tatsächlich bevorsteht.

4.7 Prüfung von Auswirkungen auf Schutzgüter

4.7.1 Schutzgut Boden

Bestand: Regionalgeologisch befindet sich der Plangeltungsbereich im Hinterland des Pommerschen Haupteisvorstoßes bzw. dessen Rückzugsgebiet. Vorherrschend sind Geschiebemergel mit seinen Verwitterungsprodukten Geschiebelehm und lehmiger Sand. Der Boden im Plangebiet ist deutlich anthropogen überprägt. Durch Einschnitte und Aufschüttungen wurde der heutige terrassenförmige Aufbau des Gebietes gebildet. Die Aufschüttungen sind im Durchschnitt 0,5 bis 1,80 m mächtig und zumeist aus Fein- und Mittelsand zusammengesetzt. Im überwiegenden Teil des Plangebietes treten untere Sande zutage. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden Geschiebemergel bzw.-lehm ausgewiesen. Unterhalb der geringmächtigen sandigen Bildungen steht überwiegend Geschiebemergel an. Darunter folgen glazifluviale Sande und tonig/schluffiger Geschiebemergel.

Gemäß Landschaftsplan kommen im Plangebiet die Bodenklassen Ah/C-Böden (im Westen), Braunerden und Lessivés vor.

Aufgrund der ehemaligen und aktuellen gewerblichen Nutzung sowie aufgrund von bestehenden Wohngebäuden ist das Plangebiet zu 68 % versiegelt durch Straßen, Gebäude, Ruinen, Lagerflächen und Wirtschaftswege. Unversiegelte Böden kommen vor allem im Bereich von offenen Brachflächen und Gehölzflächen vor. Überwiegend sind die Böden als anthropogen geprägt zu beurteilen – auch durch vorhandene Aufschüttungen.

Einzelne Bereiche der ehemals gewerblich genutzten Fläche sind als Altlastenfläche im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde vermerkt. Aus diesem Grunde war das Gebiet unter den bisherigen Nutzungsabsichten bereits mehrfach Gegenstand von altlastensachverständigen Untersuchungen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erfolgten weitere Untersuchungen.

Es sind somit Innerhalb des Plangebietes keine hochwertigen Böden vorhanden. Zum größten Teil sind die Böden versiegelt. Hinzu kommt teilweise eine Belastung mit Schadstoffen.

Dort, wo der Boden unversiegelt ist, besitzt er aufgrund seiner durchlässigen Eigenschaften, eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. In diesen Bereichen ist der Boden auch als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, vor allem für Bodenlebewesen von Bedeutung.

Eingriffsbewertung: Mit Realisierung der Planung werden überwiegend bereits versiegelte Bereiche in Anspruch genommen. Der Verlust der Bodenfunktion ist auf den versiegelten Teilflächen bereits eingetreten. Die geplante bauliche Nutzung wird künftig auch auf bislang unversiegelten Bereichen erfolgen. Ein damit einhergehender Verlust der Bodenfunktion ist zu erwarten. Die Bodenfunktion in den wenigen unversiegelten Teilflächen ist durch die vorhandenen Nutzungen und den damit einhergehenden Störwirkungen bereits eingeschränkt.

Die künftige Versiegelung der einzelnen Baugebiete ist durch die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades (Grundflächenzahl) beschränkt. Der künftige Versiegelungsanteil ist etwas höher als im Bestand.

Versiegelte Flächen im Bestand:	52.497 m ² (68 %)
Versiegelte Flächen B-Plan:	55.315 m ² (72 %)

Dort, wo unversiegelter Boden künftig überbaut sein wird, sind keine empfindlichen Böden betroffen, sondern Böden die bereits durch Abgrabungen und Aufschüttungen keinen oder nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad aufweisen. Im Rahmen der Baufeldvorbereitung werden letztlich alle Formen von Bodenversiegelung beseitigt und es wird eine vollumfängliche Geländemodellierung stattfinden. In diesem Zuge sind vorhandene Altlasten zu sichern bzw. zu sanieren, was zu einer Verbesserung des Boden-Zustandes und damit zusammenhängender Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern (z.B. Wasser) beiträgt.

In den ausgewiesenen Grünflächen und in den nicht überbauten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete werden vorhandene Versiegelungen zurückgenommen. Es sind für Bepflanzungen geeignete Bodenverhältnisse zu schaffen, so dass diese Flächen dem Naturhaushalt zurückgeführt werden.

Gesamtfläche künftiger Grünflächen:	3.418 m ²
Bestehende Versiegelungen innerhalb der künftigen Grünflächen:	2.878 m ²

Insgesamt wird aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse der Eingriff in das Schutzgut Boden als von geringer Erheblichkeit eingestuft.

4.7.2 Schutzgut Wasser

Bestand: Die Grundwasserspiegelwerte liegen in dem nur randlich bedeckten, sonst oberen, unbedeckten Grundwasserleiter zwischen 2,5 m und 1,50 m NN.

Der Grundwasserabfluss ist nach Westen bis Nordwesten in Richtung Warnow gerichtet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Westlich der Neubrandenburger Straße liegt das Trinkwasserschutzgebiet Warnow Schutzzone II. Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Die Warnow verläuft in ca. 500 m Entfernung parallel zum Vorhabengebiet.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Warnow noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

Die Trinkwassergewinnung der Stadt erfolgt aus dem Oberflächenwasser der Warnow.

Das Plangebiet besteht zu 68 % aus versiegelten Flächen. Die Grundwasserneubildung ist dadurch insgesamt stark vermindert. Versickerung findet lediglich innerhalb der nicht versiegelten Freiflächen statt. Diese Flächen sind wegen der anstehenden leicht durchlässigen Bodenarten für die Grundwasserneubildung bedeutsam. Durch aktuelle Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass ausgehend von den Altlastenflächen eine Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser in Richtung Trinkwasserschutzgebiet nicht nachgewiesen wurde und somit nicht zu erwarten ist.

Eingriffsbewertung: Die künftige Versiegelung (72 % des Plangeltungsbereiches) liegt nur etwas höher im Vergleich zur Bestandssituation. Signifikante Veränderungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung sind daher nicht zu erwarten.

Folgende Minderungsmaßnahmen, die zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet beitragen, werden in Teilen vorgesehen:

- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung an Gebäuden mit größeren fensterfreien Wandflächen
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf nicht überbauten Flächen
- Einbau durchlässiger Beläge, z.B. im Wegebau

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden insgesamt aufgrund der Vorbelastung als nicht erheblich eingeschätzt. Durch die Altlastensanierung wird, im Gegenteil, eine Verbesserung des chemischen Zustands des Wasserhaushaltes prognostiziert.

4.7.3 Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Klimagebietes der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens (Landschaftsplan HRO, 2013). Das Wetter wird durch den Wechsel kontinentaler und maritimer Luftmassen geprägt. Der maritime Einfluss überwiegt aufgrund der Nähe zur Ostsee und sorgt für einen ausgeglichenen Gang der Temperatur und Luftfeuchte und auch eine höhere Windgeschwindigkeit mit vorherrschenden Winden aus südlichen und westlichen Richtungen. Die Land-Seewind-Zirkulation übernimmt die Belüftungsfunktion für das Stadtgebiet. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 590 mm, das langjährige Temperaturmittel bei 8,4 °C. Die Produktion von Frisch- und Kaltluft ist innerhalb des Plangebietes aufgrund von Bodenversiegelungen und Gebäuden gering. Das Kleinklima des Plangebietes ist aufgrund der Versiegelung von Überwärmung gekennzeichnet mit Ausnahme der 1 ha großen Waldfläche.

Wichtige nächstgelegene Frischluftgebiete sind die Niederung der Warnow und der Stadtwald.

Das Plangebiet ist kleinräumig als innerstädtischer klimatischer Belastungsraum (Verkehrs- und Gewerbeemissionen, Versiegelung) einzustufen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Einzelbäume sind lokal für die Frischluftproduktion und die Staub- und Schadstoffabsorption von Bedeutung.

Eingriffsbewertung: Die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen sind im Plangebiet aufgrund der Versiegelung und der gewerblichen Nutzung bereits beeinträchtigt. Lediglich die vorhandene Waldfläche und Einzelbäume sind lokal für die Frischluftproduktion und die Staub- und Schadstoffabsorption von Bedeutung. Infolge der umfassenden Umstrukturierung des Plangebietes, notwendiger Geländeangleichungen und der Realisierung verdichteter Wohnbebauung, ist es in nur sehr geringem Umfang möglich, vorhandene Gehölze zu erhalten. Festgesetzte Neuanpflanzungen in Form von Hecken, Strauchgruppen und Bäumen werden die klima- und luftrelevanten Funktionen des derzeitigen Gehölzbestandes teilweise ausgleichen.

In den ausgewiesenen Grünflächen und im Begrünungskonzept der Baugrundstücke ist die durchgängige Bepflanzung mit Gehölzen vorzusehen, so dass im Vergleich zum Bestand große versiegelte und gehölzfreie Bereiche ausgeschlossen sind. Weitere Begrünungsmaßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung, wirken der lokalen Erwärmung entgegen.

Die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbauflächen als emissionsmindernde Maßnahme ist weniger relevant, da es sich im Bestand um eher immissionsarmes Ge-

werbe handelt. Das Verkehrsaufkommen und damit verbundene CO₂- und Schadstoffimmissionen werden aufgrund des geplanten Einzelhandelsstandort sowie der neuen Verbindungsstraße zwischen dem Wohngebiet am Kassebohrer Weg und der Neubrandenburger Straße zunehmen, wohingegen sich das Verkehrsaufkommen zwischen Neubrandenburger Straße und Fritz-Mackers-Weg (südlich des Plangebietes) reduzieren wird. Insgesamt ist von einer leichten Erhöhung von Verkehr bzw. verkehrsbedingter Immissionen auszugehen.

Frischluftschneisen bzw. wichtige Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Für die Energieversorgung des Quartiers war ursprünglich der Bau eines zentralen Blockheizkraftwerkes und ein gebietseigenes Nahwärmenetz vorgesehen. Die Stadtwerke arbeiten derzeit an einer anderen Lösung zur dezentralen Energieversorgung mit einem höheren CO₂-Einsparpotential.

Durch die Verkehrszunahme im Plangebiet und die geplante Umwandlung der 1 ha großen Gehölzfläche ist von einer mittleren Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Klima/Luft auszugehen.

4.7.4 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Das Plangebiet ist der Landschaftsstruktur der Siedlungen zuzuordnen. Es ist geprägt von Gewerbebrachen mit Gebäuderuinen sowie von Gewerbegebieten, Verkehrsflächen, Wohnbebauung und einer in einer Brachfläche aufgewachsenen Waldfläche. Für die landschaftsbezogene Erholung hat allein der Fuß- und Radweg an der Neubrandenburger Straße, als Verbindungsstrasse zwischen Innenstadt und Gebieten der Naherholung an der Warnow oder am südlichen Stadtrand, eine Bedeutung. Die Waldfläche ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und hat somit keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Das gesamte Plangebiet hat in Bezug auf das Landschafts- und Stadtbild der Hanse- und Universitätsstadt Rostock keine Bedeutung. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen sind landschaftsästhetisch unbedeutend und unzugänglich.

Eingriffsbewertung: Gemäß des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bestehen Konflikte in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild durch Entwicklung von Baugebieten. Mit Festsetzung zusätzlicher Baustandorte erhöht sich der Druck auf die noch erhaltenen, zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen und wertvollen Lebensräume. Damit einher gehen der Verlust landschaftstypischer Strukturelemente sowie der kleinräumige Wechsel von Biotop- und Nutzungsstrukturen. Die genannten Konflikte gelten nicht für das geplante Vorhaben, da sich dieses nicht innerhalb eines Raumes mit den aufgeführten wertgebenden Strukturen befindet, sondern auf bereits baulich genutzten und teilweise schadstoffbelasteten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches.

Eine Erholungseignung der Landschaft im Plangebiet liegt aufgrund der genannten Nutzungen und der Geräuschbelastung der bestehenden Verkehre nicht vor.

Die Wirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild sind mit Realisierung der Planung vielmehr positiv zu bewerten. Großflächige Versiegelungen, Gebäuderuinen, großflächige Müll- und Schuttalagerungen sowie Gewerbehallen werden durch

Wohn- und Mischgebiete ersetzt. Dies hat zur Folge, dass das Stadtbild aufgewertet wird, wozu auch die Gestaltungsfestsetzungen für die künftigen Wohngebiete sowie die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen einen Beitrag leisten.

4.7.5 Schutzgut Fauna

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Barkowski und Engel Umweltplanung GmbH ein Artenschutzfachbeitrag vom 27.11.2020 vorgelegt, der die Ergebnisse faunistischer Erfassungen im Plangebiet aus dem Jahr 2020 beinhaltet, diese bewertet und Minderungs- und Ersatzmaßnahmen aufzeigt. Es wurden die Tiergruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse gemäß den Vorgaben aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) und Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde kartiert. Für alle weiterhin zu untersuchenden Arten bzw. Artengruppen wurde anhand einer Potenzialeinschätzung die mögliche Erfüllung der Verbotstatbestände geprüft. Hinzugezogen wurden hierbei die Ergebnisse aus dem Artenschutzfachbeitrag von IfAÖ aus dem Jahr 2017, der faunistischen Daten für das Plangebiet enthält.

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte sowie erforderliche Minderungs- und Ersatzmaßnahmen für die relevanten Tiergruppen aufgezeigt.

Fledermäuse

Bestand: Die Untersuchungen ergaben, dass die zwei bereits bekannten Winterquartiere (vgl. IFAÖ 2017) im Jahr 2020 wieder besetzt waren. Das betrifft zum einen das südliche, leerstehende Gebäude an der Neubrandenburger Straße und zum anderen eine Gebäuderuine, die am nördlichen Plangebietsrand außerhalb des Plangeltungsbereich liegt. Dabei wurden die Arten Zwergfledermaus, Wasserfledermaus und Braunes Langohr nachgewiesen. Das im Jahr 2016 festgestellte Mopsfledermaus-Quartier war zum Zeitpunkt der Begehung im Februar 2020 unbesetzt. Allerdings war die Witterung im Frühjahr 2020 sehr mild, so dass ein Besatz durch die Art nicht auszuschließen ist, da sie bei milden Temperaturen nicht im Winterquartier bleibt. Die Art wurde im Rahmen der weiteren Untersuchungen innerhalb des Geltungsbereiches bestätigt. Zudem wurden darüber hinaus Sommer-, Zwischen- und Balzquartiere an zwei weiteren Gebäuderuinen festgestellt.

Baumquartiere oder potenziell geeignete Gehölzstrukturen wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt. Bei der Erfassung der Fledermausaktivitäten durch Detektorbegehungen und Horchboxen wurden die Arten Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Mücken-, Mops-, Breitflügel-, Rauhaut- sowie Zwergfledermaus festgestellt.

Eingriffsbewertung: Um keine Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, sind in Bezug auf die festgestellten Quartiere Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Diese beinhalten Bauzeitenregelungen und eine ökologische Baubegleitung für den Rückbau von Gebäuden und den Einsatz und Betrieb bestimmter Lampentypen.

Außerdem müssen das festgestellte Winterquartier und die erfassten Sommer- und Zwischenquartiere ersetzt werden. Für ersteres soll ein Ersatzquartier in der Parkgarage (SO2) eingerichtet werden. Die Einrichtung des Ersatzquartieres ist die Voraussetzung für den Abriss des Winterquartieres.

Für die Zerstörung von Sommer- und Zwischenquartieren wird zusätzlich zu dem erforderlichen Ersatz des Winterquartieres ein Ausgleich in Form von Fledermaus-

kästen im Verhältnis 1:5 empfohlen, so dass insgesamt 10 Kästen erforderlich sind. Die Kästen sollen im Schwämbereich des Winterquartierneubaus angebracht werden.

Die Maßnahmen wurden bereits weitreichend mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Flächeneigentümer und dem StALU abgestimmt. Die Entwicklung der Maßnahme wurde vom Naturschutzbund (Nabu) begleitet. Die Sicherung erfolgt über den Eintrag als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch sowie über eine schriftliche Vereinbarung über die Pflege der Einrichtungen.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist bei Durchführung der genannten Maßnahmen auszuschließen.

Verweis auf den Grünordnerischen Fachbeitrag:

Vermeidungsmaßnahmen: GM10_VF1 sowie _VF2 sowie GM10_ÖBB
Ersatzmaßnahmen: GM10_EF1 sowie GM10_EF2

Brutvögel

Bestand: Im Jahr 2020 wurden im Rahmen der Brutvogelerfassung insgesamt 38 Vogelarten der Gilden Gehölzbrüter, Offenland- und Halboffenlandbrüter und Siedlungs- und Gebäudebrüter innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt, von denen 25 Arten als Brutvögel ausgewiesen wurden.

Eingriffsbewertung: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurden auch für die Artengruppe Vögel Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Als Vermeidungsmaßnahme werden differenziert nach Eingriffsfläche und Habitattyp die möglichen Zeitspannen für Rückbau und Bautätigkeit aufgezeigt.

Als Ersatz für den Habitatverlust von Brutvögeln sind 34 Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie für Siedlungs- und Gebäudebrüter innerhalb des Plangeltungsbereiches anzubringen.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist bei Durchführung der genannten Maßnahmen auszuschließen.

Verweis auf den Grünordnerischen Fachbeitrag:

Vermeidungsmaßnahmen: GM10_VV1 sowie GM10_ÖBB
Ersatzmaßnahmen: GM10_EV1-G und _EV1-B

Zauneidechsen

Bestand: Zur Erfassung von Reptilien wurden als Standardmethode Sichtbeobachtungen durch die Begehung geeigneter Habitats sowie das Ausbringen künstlicher Verstecke durchgeführt.

Im Untersuchungszeitraum wurde die artenschutzrechtlich relevante Art Zauneidechse an allen sechs Terminen nachgewiesen. Im Geltungsbereich erfolgten die Nachweise der Art ausschließlich im nordwestlichen Teil im Bereich mehrerer überwachener Schutthaufen auf einer Brachfläche. Die meisten Befunde erfolgten nördlich des Geltungsbereiches im Streifen entlang der Bahntrasse, wobei der Schwerpunkt auch hier im Nordwesten lag.

Auf der Grundlage der Befunde sowie der Eignung der Biotope als Lebensraum ist innerhalb des Plangeltungsbereiches von einer kleinen bis mittleren Teilpopulation der Art auszugehen, die mit der Hauptpopulation entlang der Bahngleise, außerhalb des Eingriffsbereiches, zusammenhängt.

Eingriffsbewertung: Um keine Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, sollte das gesamte Baufeld vor Beginn der Bautätigkeiten durch eine Absperr-/Leiteinrichtung nach Norden abgegrenzt werden, so dass keine Individuen der Zauneidechse aus Richtung der Bahntrasse auf das Baufeld gelangen können. Im Rahmen der für dieses Vorhaben empfohlenen Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sollte fortwährend auf Individuen aller Reptilien-Arten geachtet werden und diese sollten bei Auffinden außerhalb des Baufeldes verbracht werden.

Des Weiteren ist der Bereich mit der Teilpopulation der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Absperr-/Leiteinrichtung in ausreichendem Abstand zu umfassen, damit die Tiere von dieser Fläche nicht in das weitere Baufeld wandern können.

Die festgestellten Lebensräume der Zauneidechse im Geltungsbereich werden im Rahmen der Baufeldfreimachung vollständig zerstört. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nach gutachterlicher Einschätzung im konkreten Fall nicht erforderlich. Außerhalb des Plangebietes ist westlich der Neubrandenburger Straße und südlich an die Bahngleise angrenzend eine mindestens 1.800 m² große Fläche für Zauneidechsen herzurichten. Die Maßnahme wurde bereits weitreichend mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Flächeneigentümer und dem StALU abgestimmt. Die Entwicklung der Maßnahme wurde vom Naturschutzbund (Nabu) begleitet. Die Sicherung erfolgt über den Eintrag als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch sowie über eine schriftliche Vereinbarung über die Pflege der Einrichtungen.

Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist nicht begründet zu erwarten, da der kleinflächige Verlust von Lebensraum die Gesamtpopulation entlang der Bahntrasse nicht erheblich beeinträchtigt.

Im direkten Umfeld des Vorhabens sind weiterhin ausreichend gleich- und höherwertige Flächen vorhanden, die als Lebensraum genutzt werden können. Die Bautätigkeiten im Bereich der Zauneidechsenlebensräume werden durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) begleitet, um das Eintreten der sogenannten Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population im Zuge der vorgesehenen Nutzung des Geltungsbereiches ist nicht begründet zu erwarten.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist bei Durchführung der genannten Maßnahmen auszuschließen.

Verweis auf den Grünordnerischen Fachbeitrag:

Vermeidungsmaßnahmen:	GM10_VZ2 und _VZ2 sowie GM10_ÖBB
Ersatzmaßnahmen:	GM10_EZ1

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan

Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden im Teil-B-Text festgesetzt. Ausführlichere Darstellungen sind dem AFB (Umweltplanung Barkowski & Engel, 31.05.2022) zu entnehmen.

- 7.18 Für gebäudebrütende Vogelarten sind an das Gebäude innerhalb des SO 2 „Parken, Büro“ 8 Stück Halbhöhlen und 6 Stück Sperlingskoloniekästen (mit je drei Brutkammern) anzubringen.
- 7.19 Für gehölzbrütende Vogelarten sind 6 Nistkästen mit Fluglochweite 26 mm, 12 Nistkästen mit Fluglochweite 32 mm und 2 Halbhöhlen an Bäumen anzubringen. Für die Anbringung ist die zu erhaltende Linde innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ zu nutzen. Weitere 19 Nistkästen sind an anzupflanzende Bäume innerhalb der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ und „Wegebegleitgrün“ auf einer Höhe von mindestens 2,0 m anzubringen.
Während der Bauarbeiten hat eine Sicherung der Grünflächen durch Bauzäune zu erfolgen. Die Nistkästen sollten vor Beginn der Brutzeit, spätestens bis Ende Februar, angebracht werden.

Artenschutzrechtliche externe Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind unter den Hinweisen auf der Planzeichnung aufgeführt. Ausführlichere Darstellungen sind dem AFB (Umweltplanung Barkowski & Engel, 31.05.2022) zu entnehmen.

- M Um eine Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu gewährleisten, sind die Bauzeitenregelungen für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse sowie für die Art Zauneidechse, wie sie im Artenschutzfachbeitrag (Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH, 31.05.2022) aufgeführt sind, zu beachten.
- N Das gesamte Baufeld sollte vor Beginn der Bautätigkeiten nach Norden durch eine Absperr-/Leiteinrichtung abgegrenzt werden, so dass keine Individuen der Zauneidechse aus Richtung der Bahntrasse auf das Baufeld gelangen können.
- O Ökologische Baubegleitung (ÖBB): Vor Abriss von Gebäuden und Ruinen im Geltungsbereich, wird eine vorherige Untersuchung durch fachkundiges Personal auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten empfohlen.
Bei Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von > 25 cm ist der jeweilige Baum zuvor durch die ÖBB auf Vorkommen oder Spuren von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu untersuchen.
Im Rahmen dieser ÖBB sollte ebenfalls fortwährend auf Individuen aller Reptilien-Arten geachtet werden und diese bei Auffinden außerhalb des Baufeldes verbracht werden.
Sollten durch die ÖBB in zuvor unzugänglichen Bereichen weitere Niststätten oder Quartiere entdeckt werden, so sind diese entsprechend der im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Ausgleichsverhältnisse auszugleichen.
- P Es ist eine fledermausfreundliche Beleuchtung einzusetzen. Nach Möglichkeit sind dynamische Beleuchtungssysteme, eine minimale Anzahl von Lampen und Leuchten und gerichtete Lampen einzusetzen. In Bodennähe sollten Leuchten vermieden werden, die vertikal abstrahlen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel sollte die Stellplatzbeleuchtung nach Ladenschluss abgeschaltet werden. Auf die Beleuchtung von Fassaden sollte verzichtet werden.
Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden.
- Q Externe Artenschutzmaßnahmen: Außerhalb des Geltungsbereiches westlich der Neubrandenburger Straße und südlich der Bahngleise auf dem **Flurstück 2019/13, Flur 5, Flurbezirk II** ist als Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren im Plangebiet, ein neues Fledermausquartier, das die Funktionen eines Winterquartiers sowie auch eines Sommer-/Zwischenquartiers erfüllt, zu errichten. Innerhalb sowie im Umfeld des Schwärmbereiches des Quartierneubaus sind 10 Fledermauskästen bzw. vergleichbare Strukturen anzubringen.
Im Bereich des Quartierneubaus ist eine mindestens 1.800 m² große Fläche für Zauneidechsen herzurichten.

Die Maßnahme wird in Form eines Pachtvertrages zwischen Vorhabenträger und Flächen-eigentümer gesichert. Außerdem erfolgt eine Absicherung im Grundbuch durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für diese Fläche.

4.8 Grünordnerisches Planungskonzept

Der grünordnerische Fachbeitrag sieht vor, aufgrund der hohen Bebauungsdichte die nicht überbauten Freiflächen vollständig zu begrünen, wobei der Fokus auf Baum- und Strauchanpflanzungen gelegt wird. Aber auch weitere Begrünungsmöglichkeiten wie Fassaden- und Dachbegrünung sollen im Geltungsbereich ausgeschöpft werden. So soll auch die Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet 1 „großflächiger Einzelhandel“ durch zahlreiche Baumanpflanzungen, die sich an den qualitativen und quantitativen Vorgaben der Grünflächengestaltungssatzung der Stadt orientieren, aufgewertet werden.

Verkehrsbedingten Störeinflüssen wird durch die Ausweisung von Grünflächen entlang der Neubrandenburger Straße und der Planstraße B begegnet. Auch hier sind Baumanpflanzungen vorgesehen, die eine Einbindung des geplanten Quartiers in das Stadtbild unterstützen.

Die Grünflächen im Südosten des Plangebietes sorgen für eine fußläufige und gestalterische Anbindung an die angrenzende Grünfläche aus dem Teilbereich 1. Eine Fußwegeverbindung im Verbund mit Grünflächen ist damit bis zum Kassebohrer Weg gegeben.

Die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der südöstlichen Grenze des Mischgebietes 1 (MI 1) dient der Abschirmung gegenseitiger Nutzungseinflüsse zwischen der geplanten Neubebauung im MI 1 und dem südöstlich angrenzenden Wohngebiet Waldeslust. Gleichzeitig wird damit auch ein breiter Gehölzgürtel geschaffen, der eine optisch ansprechende Überleitung zwischen der bestehenden Einfamilienhausbebauung und der geplanten mehrgeschossigen Bebauung im MI 1 bewirkt.

Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages wurde eine Spielflächenbedarfsermittlung durchgeführt. Der Spielflächenbedarf für 0- bis 6-Jährige wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete gemäß § 8 (2) Landesbauordnung M-V gedeckt. Für die 7- bis 13-Jährigen ist mit dem geplanten Spielplatz im Teilbereich 1 eine Spielfläche in ausreichender Größe vorhanden. Für die Altersgruppe der Jugendlichen sind im weiteren Umfeld Spiel- und Sportflächen, zum Beispiel am Löwenzahnweg und zukünftig am Wohngebiet am Weißen Kreuz vorhanden, die aufgesucht werden können. Für die beiden zuletzt genannten Altersgruppen ist es daher nicht erforderlich innerhalb des Geltungsbereiches weitere Spiel- und Sportflächen zu schaffen.

Im Sinne eines vorsorgenden Handelns sind folgende Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- Einzelne Bestandsgehölze innerhalb und am Rande des Plangebietes sind zu erhalten und zu schützen (auch während der Bauphase).
- Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl begrenzt. Hierzu trägt auch die Verlegung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen bei.
- Stellplätze und deren Zufahrten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie festgesetzte Fußwege in Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bau-

weise auszuführen. Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten sind als Schotterrassen herzustellen.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 2 aufgelistet und dem Grünordnerischen Fachbeitrages zugeordnet.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Tab. 2: Begründung der ausgewiesenen Grünflächen

Bezeichnung	Begründung
Straßenbegleitgrün, öffentlich	<i>Die Anpflanzungen innerhalb dieser Grünfläche dienen der Einbindung des Quartiers in das Stadtbild sowie der Abschirmung verkehrsbedingter Störwirkungen.</i>
Quartiersgrün, öffentlich	<i>Die Gehölzanpflanzungen innerhalb dieser Grünfläche werten das Wohnumfeld auf, gliedern die Wohngebiete und übernehmen wichtige lokalklimatische Funktionen. Im öffentlichen Teil sind Großbäume (Pflanzliste 5) zu pflanzen, um die Eignung als Anbringungsort für Nisthilfen zu erhalten. Die Grünfläche mit integriertem Fußweg stellt die Anbindung an die sich südwestlich anschließende Grünfläche aus dem Teilbereich 1 des B-Planes her.</i>
Wegebegleitgrün, öffentlich	<i>Die Grünfläche soll hauptsächlich durch Baumgruppen gestaltet werden, die beispielsweise eine Abschirmung der Verkehrsimmissionen bewirken und zur Gliederung der Wohngebiete beitragen. Auch hier sind größere Bäume zugunsten der Anbringung von Nisthilfen anzupflanzen.</i>

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Tab. 3: Begründung der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung

Bezeichnung	Begründung
Baumanpflanzungen	<i>Die Baumanpflanzungen tragen zu einer positiven Wohnumfeldgestaltung und gesunden Wohnverhältnissen (Schatten, Feinstaubbindung, Abschirmung von Verkehrsimmissionen) bei. Darüber hinaus dienen sie als Ausgleich für notwendige Rodungen geschützter Bäume im Geltungsbereich. Nicht zuletzt sind sie Lebensraum und Nahrungsquelle für eine Vielzahl von Tieren (Insekten, Vögel, Fledermäuse). Es ist eine vielfältige Durchmischung von Baumarten zu empfehlen, da Diversität im Hinblick sich verändernder klimatischer Bedingungen die Widerstandsfähigkeit der Anpflanzungen erhöht.</i>
Erhaltung von Bäumen und Gehölzen	<i>Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.</i>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<i>Die festzusetzenden Anpflanzungen sollen vor allem Bebauung voneinander abgrenzen und so die unterschiedlichen Nutzungen im Gebiet optisch gliedern und Nutzungseinflüsse abschirmen. Weitere positive Wirkungen siehe Begründung zu GM 4.</i>

Entsiegelung	Die vorhandenen Versiegelungen innerhalb der künftigen Grünflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Mischgebietes 1, der künftigen Wohngebiete und Sonstigen Sondergebiete sind vollständig zurückzubauen.
Grüngestaltungsmaßnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten	<i>Die zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen tragen zu einer positiven Wohnumfeldgestaltung und gesunden Wohnverhältnissen bei. Sie wirken sich positiv auf das Lokalklima aus und erweitern das Lebensraum- und Nahrungsangebot von Tieren im Stadtraum.</i> <i>Im Maßnahmenplan sind innerhalb von Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 teilweise grüne Flächen dargestellt. Für diese Bereiche gilt der Bestand (WA 4) oder es liegt noch kein konkreteres Baukonzept vor (WA5).</i>
Dach- und Fassadenbegrünung	<i>Fassaden- und Dachbegrünung werten Gebäude und Freiraum auf, verbessern die Aufenthaltsqualität, absorbieren Lärm und tragen zur Kühlung der Umgebung und zum Rückhalt von Niederschlagswasser bei. Weitere positive Aspekte wie Feinstaubbindung und die Erweiterung des Nahrungs- und Lebensraumangebots für Tiere im Stadtraum sind zu nennen. Die Fassaden der Gebäude im Sonstigen Sondergebiet 1, die begrünt werden sollen und können, sind nach Nordwesten und Nordosten ausgerichtet, so dass ein Aufheizen dunkler Fassaden oder Metallfassaden durch Sonneneinstrahlung nicht zu erwarten ist. Deshalb wird von Einschränkungen der Fassadengestaltung abgesehen.</i>
Nisthilfen für Brutvögel	siehe Auflistung unter Kapitel 4.4

4.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

4.9.1 Ausgangsdaten und Bestandsbewertung

Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit Umsetzung der vorliegenden Planung vorbereitet werden, sind ausschließlich innerhalb der Flächen, die nicht gemäß § 34 BauGB bebaubar sind, zu berücksichtigen. Dies umfasst neue Straßen und Wege sowie sämtliche WA- und SO-Gebiete und Versorgungsflächen, mit Ausnahme des WA 4, MI 1, MI 2 und MI 3. In diesen Bereichen ist schon Bebauung bzw. versiegelter Boden entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung vorhanden, so dass die Festsetzungen der Bestandssicherung dienen. Im MI 1 ist sogar eine Rücknahme von Versiegelungen notwendig, um die GRZ einhalten zu können. Entsiegelungsmaßnahmen fließen als Minderung in die Eingriffsbilanzierung mit ein, sofern anschließend eine naturschutzfachliche Aufwertung (öffentliche naturnahe Grünflächen) erfolgt. Im MI 1 wird von daher nur der Verlust der Biotopfunktion in den naturnahen Biotoptypen bilanziert, da hier, mit Ausnahme der bestehenden Gehölze, eine Umgestaltung vorgesehen ist.

Bestandsbewertung

Die Ermittlung des Eingriffs für die genannten Teilbereiche erfolgt auf Grundlage des aktuellen Bestandes an Biotoptypen (Beschreibung siehe Kap. 3.1). Den von der Planung betroffenen Biotoptypen ist zur Bilanzierung eine Wertstufe gemäß Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) zuzuordnen. Zu jeder Biotopwertestufung ist ein Kompensationserfordernis abzuleiten, das geeignet ist, betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen.

Tab. 4: Auflistung im Plangebiet vorkommender Biotoptypen, inkl. Biotopwert und Flächengröße

Bezeichnung der Biotoptypen			Biotopwert	Flächengröße im Plangebiet in m ²	Eingriff durch das Vorhaben in m ²
Nr.	Code	Name			
1.10.5	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1	7.940	7.940
1.11.1	WYP	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten / Hybridpappelbestand	1	124	83
10.1.2	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	3	4.642	4.642
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	2.504	2.349
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1,5	330	330
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nicht-heimischen Gehölzarten	0,5	436	368
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0,2	741	741
13.8.3	PGN	Nutzgarten	0,5	89	89
13.8.4	PGZ	Ziergarten	0,5	62	62
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	0,5	6.979	1.500
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	404	404
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	3.635	3.635
14.7.5	OVL	Straße	0	5.313	0
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0	43.871	38.571
14.11.3	OBV	Brache der Verkehrs- und Industriegebiete	1	2.136	2.136
	aufgelassene Gebäude			1.828	1.828
				81.034	64.678

Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen (Korrekturfaktor)

Als landschaftliche Freiräume werden bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastrukturen belastete Gebiete bezeichnet. Die Qualität der landschaftlichen Freiräume richtet sich nach der Lage von Biotopen in einem durch Störungen vorbelasteten oder einem nicht belasteten Raum. Bei einer vorhabenbedingten Betroffenheit eines störungsarmen bzw. -freien Landschaftsraumes erfolgt die Zunahme des Kompensationserfordernisses bzw. die Verringerung bei bereits vorbelasteten Landschaftsräumen.

Sensible Landschaftsräume oder geschützte Biotop sind im Plangeltungsbereich oder daran angrenzend nicht vorhanden.

Der hier betrachtete Landschaftsraum ist überwiegend von Gewerbe- aber auch Wohnnutzung gekennzeichnet. In einem Abstand von < 50 m sind Störquellen, wie die Bebauung des Wohngebietes Kassebohm, die Neubrandenburger Straße, sowie der Kassebohmer Weg, die Bahnlinie und der Haltepunkt Kassebohm vorhanden. Gemäß der Tabellen 4 und 5, Anlage 10 der HzE ist bei einem Abstand von < 50 m zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ein Korrekturfaktor von 0,75 zu berücksichtigen.

Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens (Wirkungsfaktor)

Vom Vorhaben bzw. Vorhabenort können erhebliche und negative Wirkungen auf die umgebenden Biotoptypen bzw. die Umwelt ausgehen. Diese Wirkungen äußern sich z.B. in Lärm, stofflichen Immissionen, Störungen, optischen Reizen und Eutrophierung. Zur Ermittlung des Wirkungsfaktors sind i.d.R. ein bis zwei Wirkzonen zu bilden, deren räumliche Ausprägung vom Eingriffstyp abhängig ist. Zur Festlegung der Wirkzonen sind die Projektwirkungen mit der weitesten räumlichen Ausdehnung zu betrachten. Der Vorhabenort unterliegt den Wirkungen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie der Wohnnutzung. Das derzeitige Maß der vorhandenen Wirkungen durch die genannten Nutzungen wird mit Realisierung der Planung weder überschritten noch erhöht. Aus diesem Grund wird auf die Berücksichtigung des Wirkungsfaktors bei der nachfolgenden Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

4.9.2 Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Der vollständige Kompensationsbedarf errechnet sich nach Anlage 10, Kap. 2.4.1, S.99 der HzE aus der multiplikativen Verknüpfung der zuvor verbal-argumentativ hergeleiteten Einzelfaktoren:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Ermittelte Fläche des betroffenen Biototyps in m}^2 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Kompensationswert des betroffenen Biototyps und ggf. in Addition zu berücksichtigender Faktor für Versiegelung} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Korrekturfaktor} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m}^2 \text{ (Bedarf)} \\ \hline \end{array}$$

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden separat für die künftigen Nutzungen und unterteilt nach Grundstückseigentümer berechnet.

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Der Grad der maximalen Versiegelung der einzelnen Wohngebiete wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) beschränkt. Hinzukommend ist in den WA-Gebieten eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für Nebenanlagen sowie bis zu einer GRZ von 0,8 zugunsten von Tiefgaragen zulässig. In diesem Fall wird für alle WA-Gebiete eine GRZ zzgl. zulässiger Überschreitungen von 0,8 für die Eingriffsbilanzierung in Ansatz gebracht. Im SO 1 wird eine Überschreitung der GRZ um 10 % zulässig sein. Für Verkehrs- und Versorgungsflächen wird eine Vollversiegelung zugrunde gelegt.

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ zzgl. zulässiger Überschreitung
WA 1 bis WA 6	0,4	0,6 (bis 0,8)
SO 1	0,8	0,9
SO 2	0,8	0,8

In der Berechnung erhöht sich für die vollversiegelten Flächen das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5.

Erschließungsanlagen

Tab. 5: Eingriffsbilanzierung der Flächenversiegelung durch Erschließungsanlagen

Biotoptyp / Code	Fläche gesamt in m ²	Kompensationswert	Versiegelungsfaktor	Korrekturfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m ² (KFÄ)
Öffentliche Verkehrsfläche Neubrandenburger Str./Kassebohrer Weg					
PER	116	0,2	0,5	0,75	61
OBV	24	1	0,5	0,75	27
WXS	23	1	0,5	0,75	26
Fuß- und Radwege, Bushaltestelle (öffentliches Grundstück)					
PER	209	0,2	0,5	0,75	110
PWX	41	1	0,5	0,75	46
Fuß- und Radweg (Privatgrundstück)					
PWX	12	1	0,5	0,75	14
Planstraßen A, B und Mischverkehrsfläche (öffentliches Grundstück)					
OBV	135	1	0,5	0,75	152
Planstraßen A, B und Mischverkehrsfläche (Privatgrundstück)					

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

OBV	69	1	0,5	0,75	78
RHU	990	3	0,5	0,75	2599
PHX	106	1,5	0,5	0,75	159
PWX	77	1	0,5	0,75	87
PHW	84	0,5	0,5	0,75	63
PER	36	0,2	0,5	0,75	19
WXS	303	1	0,5	0,75	341
Versorgungsanlage, Energie (Privatgrundstück)					
WXS	538	1	0,5	0,75	605
	2.763			Summe	4.385

Allgemeine Wohngebiete und Sonstige Sondergebiete**Tab. 6:** Eingriffsbilanzierung der Flächenversiegelung durch Allgemeine Wohngebiete und Sonstige Sondergebiete

Allgemeine Wohngebiete 1, 2, 3, 7, 8, 6 teilweise							
Biotop- typ / Code	Fläche gesamt in m²	Grundflächen- zahl (GRZ) zzgl. Über- schreitung	Betroffene Fläche in m²	Kompen- sations- wert	Versieg- lungs- faktor	Korrektur- faktor	Kompen- sationsflächen- äquivalent in m²
PHX	148	0,8	118	1,5	0,5	0,75	178
PWX	1.872	0,8	1.498	1	0,5	0,75	1.685
PHW	240	0,8	192	0,5	0,5	0,75	144
OBV	364	0,8	291	1	0,5	0,75	328
PER	236	0,8	189	0,2	0,5	0,75	99
RHU	562	0,8	450	3	0,5	0,75	1.180
PGZ	17	0,8	14	0,5	0,5	0,75	10
WXS	189	0,8	151	1	0,5	0,75	170
Allgemeines Wohngebiet WA 7 (öffentliches Grundstück)							
PHW	21	0,8	17	0,5	0,5	0,75	13
Allgemeines Wohngebiet 6 (Flurstück 32/64)							
PER	109	0,8	87	0,2	0,5	0,75	46
PWX	44	0,8	35	1	0,5	0,75	40
WYP	83	0,8	66	1	0,5	0,75	75
Allgemeines Wohngebiet 5							
OER	1.500	0,8	1200	0,5	0,5	0,75	900

Sonstiges Sondergebiet 1 "Großflächiger Einzelhandel"							
OBV	1.183	0,9	1.065	1	0,5	0,75	1.198
RHU	3.090	0,9	2.781	3	0,5	0,75	7.300
PHX	76	0,9	68	1,5	0,5	0,75	103
WXS	5.881	0,9	5.293	1	0,5	0,75	5.955
Sonstiges Sondergebiet 2 "Parken, Büro"							
WXS	1.258	0,8	1.006	1	0,5	0,75	1.132
Summe	16.873					Summe	20.554

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird nicht in den Bereichen bilanziert, die im Bestand vollversiegelt sind, da hier bereits ein Totalverlust besteht.

Tab. 7: Bilanzierung der Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp / Code	Fläche gesamt in m²	Kompen- sations- wert	Korrektur- faktor	Kompensations- flächenäquivalent in m²
Allgemeine Wohngebiete 1, 2, 3, 7, 8, 6 teilweise				
PHX	30	1,5	0,75	33
PWX	374	1	0,75	281
PHW	48	0,5	0,75	18
OBV	73	1	0,75	55
PER	47	0,2	0,75	7
RHU	112	3	0,75	253
PGZ	3	0,5	0,75	1
WXS	38	1	0,75	28
Allgemeines Wohngebiet WA 7 (öffentliches Grundstück)				
PHW	4	0,5	0,75	2
Allgemeines Wohngebiet 6 (Flurstück 32/64)				
PER	22	0,2	0,75	3
PWX	9	1	0,75	7
WYP	17	1	0,75	12
Sonstiges Sondergebiet 1 "Großflächiger Einzelhandel"				
OBV	118	1	0,75	89
RHU	309	3	0,75	695
PHX	8	1,5	0,75	9
WXS	588	1	0,75	441

Sonstiges Sondergebiet 2 "Parken, Büro"				
WXS	252	1	0,75	189
Mischgebiet 1				
PGZ	62	0,5	0,75	23
PGN	89	0,5	0,75	33
Öffentliche Grünfläche "Straßenbegleitgrün" (Öffentliches Grundstück)				
OBV	265	1	0,75	199
PWX	57	1	0,75	43
PER	11	0,2	0,75	2
Öffentliche Grünfläche "Quartiersgrün" (öffentliches Grundstück)				
PHW	23	0,5	0,75	9
Private Grünfläche "Quartiersgrün" (Flurstück 32/64)				
PWX	48	1	0,75	36
PER	23	0,2	0,75	3
Private Grünfläche "Quartiersgrün" (Flurstück 32/60)				
PER	11	0,2	0,75	2
Summe	2.559		Summe	2.472

Minderungsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist als grünordnerische Maßnahme die Begrünung des Parkhausdaches vorgesehen. Diese Maßnahmen trägt zur Minderung des Eingriffs bei und darf in die Eingriffsbilanzierung einbezogen werden. Im Allgemeinen erfüllen diese Maßnahmen nicht die Funktion von Kompensationsmaßnahmen, sondern dienen der landschaftsgerechten Einbindung von Bauvorhaben.

Als Bilanzierungsgrundlage werden die Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 verwendet. Demnach dürfen begrünte Dachflächen ab einer Größe von 200 m² mit einem Wertfaktor von 0,5 in die Bilanz mit einfließen.

Es ist geplant mindestens die Hälfte des Parkhausdaches extensiv mit einer Sedum-Gras-Mischung zu begrünen.

Tab. 8: Bilanzierung der Minderungsmaßnahme Dachbegrünung

Minderungsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenäquivalent in m ²
Dachbegrünung im SO 2	719	0,5	359

Kompensationserfordernis für fortfallende geschützte Einzelgehölze

Zur Realisierung des Vorhabens sind Fällungen geschützte Einzelbäume erforderlich. Von den Fällmaßnahmen sind sowohl Bäume, die keinem Schutzstatus unterlie-

gen, als auch Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock oder § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, betroffen.

Für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs werden die Vorgaben aus der städtischen Baumschutzsatzung bzw. dem Baumschutzkompensationserlass in Ansatz gebracht.

Die von Fällmaßnahmen betroffenen Bäume sind im Grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt und zur entsprechenden Zuordnung in der nachfolgenden Tabelle nummeriert. Grundlage für die Bestimmung des Schutzstatus der Gehölze sowie deren Standort bildet die aktuelle Vermessung des Plangebietes sowie eigene Nachmessungen des Stammumfanges aus dem Jahr 2020.

Die Fällungen sind unter Beachtung des § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Danach sind Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar zu roden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit zum Schutz von Brutvögeln außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Tab. 9: Bilanzierung des Eingriffs in geschützte Bäume

Lfd. Nummerierung	Baumart	StU in cm	Schutzstatus*	Punkte / Kompensation im Verhältnis	Ausgleichsumfang	Eingriffsbereich
2	Spitz-Ahorn	80	§	5	1	Planstraße A, Öffentliches Grundstück
3	Spitz-Ahorn	86	§	6	1	Planstraße A, Öffentliches Grundstück
5	Winter-Linde	70	§	10	4	Fuß- und Radweg NB-Str.
6	Winter-Linde	70	§	10	4	Fuß- und Radweg NB-Str.
7	Winter-Linde	60	§	9	3	Fuß- und Radweg NB-Str.
8	Kopf-Weide	180	§§	1:2	2	WA 8
9	Ess-Kastanie	135	§§	1:1	1	WA 8
10	Hänge-Birke	210	§§	1:2	2	WA 8
11	Hänge-Birke	135	§§	1:1	1	Grünfläche Quartiersgrün Flurstück (32/64)
12	Eschen-Ahorn	180	§§	1:2	2	WA 6 Flurstück (32/64)
13	Tanne	105	§§	1:1	1	WA 6 Flurstück (32/64)
14	Eschen-Ahorn	150	§§	1:1	1	WA 6 (Privatgrundstück)
15	Eschen-Ahorn	205	§§	1:2	2	Verkehrsfläche geschwindigkeitsreduzierter Bereich (Privatgrundstück)
16	Eschen-Ahorn	170	§§	1:2	2	WA 6 (Privatgrundstück)

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

17	Eschen-Ahorn	zweist. 165	§§	1:2	2	WA 6 (Privatgrundstück)
18	Eschen-Ahorn	180	§§	1:2	2	WA 6 (Privatgrundstück)
19	Eschen-Ahorn	125	§§	1:2	2	WA 6 (Privatgrundstück)
20	Hänge-Birke	65	§	7	1	Planstraße B, Öffentliches Grundstück
22	Wald-Kiefer	85	§	9	3	WA 2; Privatgrundstück
23	Wald-Kiefer	140	§§	1:1	1	WA 2; Privatgrundstück
24	Wald-Kiefer	150	§§	1:1	1	WA 2; Privatgrundstück
25	Fichte	60	§	5	1	Mischgebiet 2
26	Fichte	150	§§	1:1	1	Mischgebiet 2
27	Fichte	85	§	5	1	Mischgebiet 2
28	Fichte	115	§§	1:1	1	Mischgebiet 2
29	Birne	105	§	6	1	Mischgebiet 2
30	Weide	135	§§	1:1	1	WA 2, Privatgrundstück
31	Kirsche	120	§	4	1	Mischgebiet 2, neues Bau-feld

Summe: 46 Bäume

§ Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock
 §§ Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V

Für die aufgeführten erforderlichen Bäumfällungen im Rahmen der Erschließungsarbeiten und der Überplanung der Baugrundstücke wird eine Inaussichtstellung seitens des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen benötigt. Die abschließende Ermittlung des Ausgleichs/Ersatzes der zu beseitigenden, nach Baumschutzsatzung HRO und/oder nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, erfolgt erst in der Baugenehmigungsphase. Infolge der Einführung der konzentrierten Baugenehmigung in der Hansestadt Rostock wird der notwendige Fällantrag für Bäume für Errichtung von Gebäuden und Nebenflächen im Rahmen des Bauantrags eingereicht und mit der abschließenden Baugenehmigung beschieden.

4.9.3 Übersicht über den multifunktionalen Gesamteingriff**Tab. 10:** Übersicht über den multifunktionalen Gesamteingriff differenziert nach Nutzung und Grundstückseigentümern

Art der Beeinträchtigung	Kompensationsflächen- äquivalent in m ² (KFÄ)
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	
Bauvorhaben auf öffentlichem Grundstück	2
Allgemeine Wohngebiete außer Flurstück 32/64 (WA 6 teilweise), 33/23 (WA 5) und Mischgebiet 1	676

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

Privates Baugrundstück: Flurstück 32/64 (WA 6 teilweise)	22
Privates Baugrundstück: Mischgebiet 1	57
Sonstiges Sondergebiet 1 (Privatgrundstück)	1.234
Sonstiges Sondergebiet 2 (Privatgrundstück)	189
Grünflächen auf öffentlichen Grundstücken	252
Grünflächen auf Privatgrundstücken (außer Flurstück 32/64)	2
Grünfläche auf Privatgrundstück (Flurstück 32/64)	39
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	
Erschließungsbedingte Eingriffe auf öffentlichen Grundstücken	422
Erschließungsbedingte Eingriffe auf Privatgrundstücken (ohne Versorgungsanlage Energie)	3.358
Erschließungsbedingte Eingriffe auf Privatgrundstücken: Versorgungsanlage Energie	605
Allgemeines Wohngebiet WA 7 auf öffentlichem Grundstück	13
Allgemeine Wohngebiete auf privaten Baugrundstücken; <u>außer</u> Flurstück 32/64 (WA 6 teilweise) und 33/23 (WA 5)	3.794
Privates Baugrundstück: Flurstück 32/64 (WA 6 teilweise)	160
Wohngebiet 5	900
Sonstiges Sondergebiet 1 (Privatgrundstück)	14.555
Sonstiges Sondergebiet 2 (Privatgrundstück)	1.132
Summe	27.411

Tab. 11: Multifunktionaler Gesamteingriff differenziert nur nach Art der Nutzung

Art der Beeinträchtigung	Kompensationsflächen- äquivalent in m ² (KFÄ)
Gesamteingriff öffentliche Grundstücke	687
Gesamteingriff Privatgrundstücke; <u>außer</u> Flurstück 32/64 (WA 6 teilweise), Flurstück 33/23 (WA 5) und Mischgebiet 1	25.545
Gesamteingriff Privatgrundstück: Flurstück 32/64 (WA 6 teilweise und private Grünfl.)	222
Gesamteingriff Privatgrundstück: Flurstück 33/23 (WA 5)	900
Gesamteingriff Privatgrundstück MI 1	57
Summe	27.411

4.9.4 Interne Ausgleichsmaßnahmen

Einzelbaumanpflanzungen: Zuordnung KfZ-Stellplätze auf privaten Baugrundstücken

Gemäß der kommunalen Grünflächengestaltungssatzung § 3 Abs. 4 ist auf den Baugrundstücken je 4 ebenerdiger KfZ-Stellplätze 1 Baum anzupflanzen. Diese Vorgabe wird in die Textfestsetzung 7.3 Teil-B Text aufgenommen. Im Grünordnerischen Fachbeitrag sind diese für die privaten Bauflächen auf Realisierbarkeit überschlägig zu prüfen. Grundlage für die Prüfung ist der Lageplan der aktuellen Bau- und Außenanlagenkonzepte (Institut Jäntsches + Veaplan Rostock GbR, März 2022). Im Maßnahmenplan werden mögliche Baumstandorte aufgezeigt. Dabei werden die An-

pflanzvoraussetzungen (wie in Textfestsetzung 7.2, Teil-B-Text des B-Planes) berücksichtigt sowie mögliche Zufahrten, Wege und andere Nutzungsansprüche.

Tab. 12: Überschlägige Prüfung erforderlicher Baumanpflanzungen im Zusammenhang mit der Textfestsetzung 7.3

Art der Nutzung	Bäume Bedarf, Stück	Bäume Anpflanzung, Stück
SO 1 (max. 136 Stellplätze)	34	35
MI 1 (max. 40 Stellplätze)	10	10
MI 2.2 (max. 8 Stellplätze)	2	2

Die überschlägige Prüfung ergibt, dass die genannten Vorgaben aus der Grünflächengestaltungssatzung umsetzbar sind.

Ersatzbäume für erschließungsbedingte Rodungen

Tab. 13: Zuordnung von Baumanpflanzungen als Ersatz für erschließungsbedingte Rodungen sowie Rodungen innerhalb von Baugebieten und künftigen Grünflächen

Art der Nutzung	Bäume Bedarf, Stück	Bäume Anpflanzung, Stück	Überschuss Anpflanzungen
MI 2.2	6	2	-4
WA 1	0	1	1
WA 2	6	9	3
Private Grünfläche Quartiersgrün (nur Flurstück 32/64)	1	4	3
WA 6 (nur Flurstück 32/64)	3	9	6
WA 6	9	9	0
WA 7 und 8	5	27	22
Verkehrsfläche geschwindigkeitsreduzierter Bereich (Privatgrundstück)	2	0	-2
Planstraße A und B; Fuß- und Radweg	14	17	3
Grünfläche Quartiersgrün, öffentlich	0	11	11
Grünfläche Quartiersgrün, privat (ohne Flurstück 32/64)	0	3	3
Grünfläche Straßenbegleitgrün	0	18	18
Grünfläche Wegebegleitgrün	0	14	14
	46	124	78

Es verbleibt ein „Überschuss“ von 72 Stück an geplanten Baumanpflanzungen, die als Ausgleichsmaßnahme für den allgemeinen Eingriff in Natur und Landschaft in Ansatz gebracht werden können, da die Baumanpflanzungen auf der privaten Grünfläche „Quartiersgrün“ nicht für die naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung herangezogen werden können.

Anrechnung verbleibender Baumanpflanzungen

Je Baumanpflanzung werden 25 m² für die Bilanzierung zugrunde gelegt. Baumanpflanzungen mit versiegelten Flächen in der Umgebung erhalten einen Kompensationswert von 2,0 und Baumanpflanzungen innerhalb von Grünflächen einen Kompensationswert von 2,5 (Vgl. HzE 1999). Ein Leistungsfaktor von 0,8 ist aufgrund der siedlungsbedingten Störwirkungen anzuwenden.

Tab. 14: Baumanpflanzungen, die dem Bau der Erschließungsanlagen (ohne Fläche für Energieversorgung) zu geordnet werden

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Kompensationswert	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent in m ²
Baumanpflanzungen innerhalb von Erschließungsanlagen (3 Stk.)	75	2	0,8	120
Baumanpflanzungen innerhalb von öffentlichen Grünflächen (43 Stk.)	1075	2,5	0,8	2.150
				2.270

Tab. 15: Baumanpflanzungen, die dem Eingriff durch Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete zugeordnet werden

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Kompensationswert	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent in m ²
Anpflanzungen innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten und privaten Grünflächen (26 Stk.)	650	2	0,8	1.040

Anlage von Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ und „Wegebegleitgrün“ sollen naturnah gestaltet und nach ökologischen Maßgaben gepflegt werden. Die Festsetzungen für diese Grünflächen beinhalten Gehölzanzpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Arten sowie die Anlage extensiv zu pflegenden Wiesen mit hohem Kräuteranteil.

Die Maßnahmen erfüllen die Vorgaben aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung (1999) Ziffer I.2 „Anlage parkartiger Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung“. Für diese Maßnahmen darf ein Kompensationswert von 2,0 zugrunde gelegt werden. Auf Flächen, die im Bestand versiegelt werden, ist ein Zuschlag auf den Kompensationswert von 0,5 zu berücksichtigen („Entsiegelungszuschlag“).

Der öffentliche Teil der Grünfläche „Quartiersgrün“ sowie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün“ werden zudem für die Anbringung von Nisthilfen genutzt, worin sich die Wahl der großen Anpflanzbäume begründet (Vgl. 3.9.2).

Damit ein Anwachsen der Großbäume sichergestellt wird, sind sie in den drei Jahren der Entwicklungspflege mindestens zehnmal pro Jahr zu wässern, unterstützt von Wassersäcken in den Sommermonaten. Für die Pflanzung sind Pflanzgruben in einer Größe von 3,0 x 3,0 m vorzusehen; entsprechend ist der Abstand zu Wegen und anderen versiegelten Flächen einzukalkulieren.

Private Grünflächen sowie Grünflächen an der Neubrandenburger Straße dürfen nicht als Ausgleichsmaßnahmen in Ansatz gebracht werden.

Tab. 16: Ausgleichsbilanzierung für interne Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Kompensationswert	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent in m ²
Öffentliche Grünfläche "Quartiersgrün" (öffentliches Grundstück), versiegelte Flächen	516	2,5	0,8	1.032
Öffentliche Grünfläche "Quartiersgrün" (öffentliches Grundstück), unversiegelte Fläche	23	2	0,8	37
Öffentliche Grünfläche "Quartiersgrün" (privates Grundstück), versiegelte Flächen	228	2,5	0,8	456
Öffentliche Grünfläche "Wegebegleitgrün" auf versiegelten Flächen	754	2,5	0,8	1.508
Öffentliche Grünfläche "Wegebegleitgrün" auf unversiegelten Flächen	40	2	0,8	64
				3.097

Tab. 17: Zwischenbilanz

	Kompensationsflächenäquivalent in m ²
Summe Eingriff B-Plan	27.411
Minderung	359
Interne Kompensationsmaßnahmen	6.407
<u>Verbleibendes Kompensationserfordernis</u>	<u>20.645</u>

4.9.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Defizits von **20.645 m² EFÄ** wird durch folgendes Ökokonto ausgeglichen:

- Ökokonto LRO-026 "Errichtung von Naturwaldparzellen im Bereich Gottesgabe, Lühburg, Untersuchungsgebiet 2"

Die Maßnahmenfläche des Ökokontos liegt in der Landschaftszone Rückland Mecklenburgische Seenplatte in der Gemeinde Behren-Lübchin. Durch das Unterlassen der ehemaligen forstlichen Bewirtschaftung stellen sich natürliche Entwicklungsprozesse des Waldökosystems ein, wodurch eine ökologische Aufwertung des Waldes mit seinen Schutzgütern bewirkt wird. Im Umfeld des Ökokontos befinden sich Niststandorte des Schreiadlers (*Clanga pomarina*) (Rote Liste M-V und D: 1). Da feuchte, ungestörte und naturnahe Wälder bevorzugte Niststätten des Schreiadlers sind, trägt das Ökokonto zu einer Verbesserung der Lebensraumbedingungen des Schreiadlers bei.

Zudem befindet sich das Ökokonto vollständig im europäischen Vogelschutzgebiet dem SPA „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ (EU-Nr. DE 1941-401).

Die Ökokontomaßnahme ist als passend zum Eingriff des Vorhabens zu sehen, da dieser Eingriffe in Wald und Gehölzbestände verursacht. Das Ökokonto beinhaltet, nach aktueller Aussage des Inhabers ausreichend Ökopunkte. Vor Satzungsbeschluss ist der Unteren Naturschutzbehörde eine Reservierungsbestätigung der Ökopunkte vorzulegen.

4.9.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind den einzelnen Baugebieten und den erschließungsbedingten Eingriffen zuzuordnen.

Baumanpflanzungen gemäß der Anforderung auf den privaten Baugrundstücken je 4 oberirdischer Kfz-Stellplätze einen Baum anzupflanzen:

- Sonstiges Sondergebiet 1, voraussichtlich 136 Stellplätze = 34 Baumanpflanzungen
- Mischgebiet 1, voraussichtlich 40 Stellplätze = 10 Baumanpflanzungen
- Mischgebiet 2.2, voraussichtlich 8 Stellplätze = 2 Baumanpflanzungen

Eingriffe durch *öffentliche Erschließungsanlagen* (ohne Fläche für Energieversorgung) werden vollständig ausgeglichen durch:

- Drei Baumanpflanzungen innerhalb von Erschließungsanlagen
- 43 Baumanpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Quartiersgrün“, „Straßenbegleitgrün“ und „Wegebegleitgrün“
- 1.511 m² KFÄ aus der Maßnahme „Anlage parkartiger Grünflächen“ (GM 2, GM 3 – öffentlich).

Eingriffe durch die *Fläche für Energieversorgung* wird durch das Ökokonto LRO-026 in Höhe von 605 Ökopunkten ausgeglichen.

Eingriffe durch *Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis 2 und WA 5 bis 8 und private Erschließung* werden teilweise ausgeglichen durch:

- 26 Baumanpflanzungen innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten
- 1.292 m² KFÄ aus der Maßnahme „Anlage parkartiger Grünflächen“ (GM 2, GM 3 – öffentlich) und
- 3.289 m² KFÄ aus dem Ökokonto.

Eingriffe durch die *Anlage von Grünflächen* werden durch die Anlage neuer Grünflächen wieder ausgeglichen:

- 293 m² KFÄ aus der Maßnahme „Anlage parkartiger Grünflächen“ (GM 2, GM 3 – öffentlich).

Der Eingriff durch das *Sonstige Sondergebiet 1* in Höhe von 15.789 m² KFÄ wird durch das Ökokonto ausgeglichen.

Der Eingriff durch das *Sondergebiet 2* kann in Höhe von 359 m² KFÄ durch die Anlage eines begrüntes Dachs gemindert werden. Das verbleibende Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 962 m² KFÄ wird durch das schon genannte Ökokonto ausgeglichen.

Zuordnung Artenschutzmaßnahmen

Externe Maßnahme: Außerhalb des Geltungsbereiches westlich der Neubrandenburger Straße und südlich der Bahngleise im Bereich von EV_Z1 ist als Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren im Plangebiet, ein neues Fledermausquartier, das die Funktionen als Winterquartier sowie auch als Sommer-/Zwischenquartier erfüllt, zu errichten.

Zuordnung zu den Eingriffsflächen: Grünfläche „Straßenbegleitgrün“, Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 7 und WA 8, Planstraße A sowie Sonstiges Sondergebiet 1

Es sind insgesamt 10 Fledermauskästen bzw. vergleichbare Strukturen auszubringen. Es ist vorgesehen die Kästen innerhalb sowie im Umfeld des Schwärmbereiches des Quartierneubaus anzubringen (EF1).

Zuordnung zu den Eingriffsflächen: Grünfläche „Straßenbegleitgrün“, Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 7 und WA 8, Planstraße A sowie Sonstiges Sondergebiet 1

Für gebäudebrütende Vogelarten sind an das Gebäude innerhalb des SO 2 „Parken, Büro“ 8 Stück Halbhöhlen und 6 Stück Sperlingskoloniekästen (mit je drei Brutkammern) anzubringen (EV1-G).

Zuordnung zu den Eingriffsflächen: Allgemeine Wohngebiete WA 2, 4 und 8 sowie das Sonstige Sondergebiet 1

Für gehölzbrütende Vogelarten sind 6x Nistkasten mit Fluglochweite 26 mm, 12x Nistkasten mit Fluglochweite 32 mm und 2x Halbhöhle an Bäumen anzubringen. Für die Anbringung ist die zu erhaltende Linde (Nr. 1) geeignet. Weitere 19 Nistkästen sind gemäß Maßnahmenplan an anzupflanzende Bäume innerhalb der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ und „Wegebegleitgrün“ auf einer Höhe von mindestens 2,0 m anzubringen. Während der Bauarbeiten hat eine Sicherung der Grünflächen durch Bauzäune zu erfolgen. Die Nistkästen sollten vor Beginn der Brutzeit, spätestens bis Ende Februar, angebracht werden (EV1-B).

Zuordnung zu den Eingriffsflächen: Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis 8, Mischgebiet 2.1 und 2.2, Sonstige Sondergebiete 1 und 2, Planstraße A, Grünfläche Straßenbegleitgrün

Außerhalb des Plangebietes ist westlich der Neubrandenburger Straße und südlich an die Bahngleise angrenzend eine mindestens 1.800 m² große Fläche für Zauneidechsen herzurichten (EZ1).

Zuordnung zu den Eingriffsflächen: Sonstiges Sondergebiet 1 sowie Grünfläche Straßenbegleitgrün

5. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 8,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 18: Flächenbilanz

MI 1	8.376	
MI 2	3.530	
MI 3	3.800	
MI gesamt	15.706	m²
SO 1	12.397	
SO 2	2.081	
SO gesamt	14.478	m²
WA 1 - WA 5	12.980	
WA 6	6.683	
WA 7 - WA 8	14.708	
WA gesamt	34.371	m²
Neubrandenburger Straße	2.248	
Kassebohmer Weg	3.243	
Planstraßen A + B	5.831	
Straßenverkehrsflächen gesamt	11.322	m²
Abfall	50	
Fläche für Energieversorgung	538	
Versorgungsfläche gesamt	588	m²
Fuß- und Radwege	679	
Geschwindigkeitsreduzierter Bereich (Wendeschleife)	474	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesamt	1.153	m²
Grünflächen, öffentlich	2.844	
Grünflächen, privat	574	
Grünfläche gesamt	3.418	m²
Plangebiet gesamt	81.036	m²

6. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der Grünflächen an der Neubrandenburger Straße erfolgt ein kleinerer Flächentausch zwischen der Stadt und dem Eigentümer der WA-Flächen, da hier die Flurstücke vor- und zurückspringen. Das Straßenbegleitgrün wird dann insgesamt städtisch. Die Planstraßen und sonstigen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen

Grünflächen werden nach deren Herstellung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock übergeben.

6.2 Verträge

Es ist vorgesehen, dass das Gebiet durch einen Erschließungsträger erschlossen wird. Der Erschließungsträger soll die Erschließungsanlagen und die öffentlichen Grünflächen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB herstellen. Die zukünftig öffentlichen Flächen sollen nach der Umsetzung der Planung kosten- und lastenfrei an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock übergeben werden.

Vertragliche Regelungen zur Sicherung des naturschutz- und artenschutzfachlichen Ausgleichs sowie der Waldumwandlung sind zwischen dem Erschließungsträger und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

(Hinweis: Die vertraglichen Regelungen zur Sicherung der Erschließung können auch nach Satzungsbeschluss vereinbart werden.)

6.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten einschließlich etwaiger Grunderwerbskosten sowie Kosten für die Waldersatz-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen werden vom Erschließungsträger umgesetzt und finanziert.

7. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, dem Denkmalpflegeamt bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch aufgrund der Bombardierungen Rostocks im II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzu-

stellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Hinsichtlich von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.

Waldumwandlung

Es ist, für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche, eine Waldumwandlung durchzuführen. Als Ausgleich sind Waldpunkte aus einem geeigneten Waldkompensationspool zu erwerben. Die Anzahl der Waldpunkte wird vom zuständigen Forstamt Billenhagen mitgeteilt

ANLAGE

Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB

Vorbemerkung:		
<ul style="list-style-type: none"> - Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB für Gesamtgebiet des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ (lt. Aufstellungsbeschluss v. 09.09.2015) zur Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB; Prüfergebnis (23.06.2015): voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen - in 2017: Teilung B-Plan Nr. 12.W.188 in einen südlichen Teilbereich 1 und einen nördlichen Teilbereich 2 - Überprüfung der Einzelfallprüfung für TB 2 von 2015 und Bestätigung des Ergebnisses (12.06.2017) - Weiterentwicklung Bauungskonzept für den nördlichen Teil; Ausmaß und Art der Nutzungen haben sich geändert: statt Gewerbe im Norden nun Sonstiges Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel) sowie Verlagerung der Wohnnutzungen nach Norden; daher: Aktualisierung der Vorprüfung erforderlich 		
Bebauungsplan:		
B-Plan 12.WA.188 „Alte Molkerei“, Teilbereich 2 (Nachnutzung 12.GE.68)		
Merkmale des Bebauungsplans:	Umfang	
Größe des Geltungsbereichs:	7,7 ha	
Art der baulichen Nutzung:	WA, MI, SO	
Bestehende GRZ:	0,4/ 0,6/ 0,8	
Geplante GRZ:	0,4/ 0,6/ 0,8	
Zulässige Grundfläche:	32.400 m ²	
voraussichtlich versiegelte Fläche:	55.300 m ²	
davon neu versiegelte Fläche:	~2.800 m ²	
Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:	ja	nein
B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Wiedernutzbarmachung von Flächen		
<input type="checkbox"/> Nachverdichtung		
<input type="checkbox"/> Andere Maßnahmen der Innenentwicklung		
Ausschluss UVP-Pflicht gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan		
<input type="checkbox"/> Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG oder LUVPG M-V geführt		
<input checked="" type="checkbox"/> Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG Vorhaben UVP-vorprüfungspflichtig nach Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG Ergebnis der Vorprüfung, siehe Einschätzung unter Nr. 1 und 2 (inkl. kursiv markierter		

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

Kriterien gem. Anlage 3 UVPG)		
Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden		
<input type="checkbox"/> Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden, Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen		
<input type="checkbox"/> Kein Vorhaben, das mit Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verbunden ist		
Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis < 70.000 m² gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirkfaktoren des Bebauungsplans:	ja	nein
Flächeninanspruchnahme Durch rechtskräftigen B-Plan 12.GE.68 ist der Geltungsbereich bereits vollständig mit Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Versiegelung Geringfügige Neuversiegelung, um ca. 0,3 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entsiegelung / Rückbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bodenabtrag Im Südwesten: Sanierung von MKW-Schaden und die vorgesehene Bebauung bedingen umfangreichen Bodenabtrag; im Westen: umfangreiche Bodenarbeiten für Sondernutzung (Einkaufsmarkt) notwendig.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altlasten / Altlastverdachtsflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen Betriebsbedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit verbundene Lärmemissionen durch geplanten Einzelhandel und neue Verbindungsstraße zwischen Kassebohrer Weg und Neubrandenburger Straße	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erhöhung Schadstoffemissionen Betriebsbedingte Erhöhung der Schadstoffemissionen infolge des erhöhten Verkehrsaufkommens durch Einzelhandel und Verbindungsstraße zwischen Kassebohrer Weg und Neubrandenburger Straße möglich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veränderung / Querung von Gewässern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung Zentrale Ableitung des Regenwassers der Dach- und Verkehrsflächen, Zuführung des Schmutzwassers in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Neubrandenburger Straße	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundwasserentnahmen / -absenkungen 1 GW-Brunnen mit gültigem Wasserrecht im Gebiet vorhanden (Brauchwasser), planbedingt keine Grundwassernutzung vorgesehen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
besonders und streng geschützte Arten im Bebauungsplangebiet Vorkommen Fledermäuse und Zauneidechse (siehe 2.1), baubedingter Verlust von Lebensräumen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nutzung natürlicher Ressourcen, hier: Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen (Anlage 3 Nr. 1.3 UVPG) baubedingter Verlust von Lebensräumen durch Inanspruchnahme und Versiegelung der Gehölzbe-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

	stände (Gehölzbrütende Vogelarten betroffen durch Waldumwandlung und Beseitigung von Siedlungsgehölzen) und Freiflächen (Zauneidechse, bodenbrütende Vogelarten sowie Freibrüter)		
	<i>Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (Anlage 3 Nr. 1.4 UVPG)</i> Ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Erschließungsstraßen gesichert; durch Einzelhandel fallen keine gesondert zu behandelnden Abfälle an	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<i>Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen (Risiko für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfall-Verordnung, Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, Anlage 3 Nr. 1.6 UVPG)</i> Kein Risiko durch Planung; die nächstgelegene Störfallanlage ist > 4 km entfernt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.	Merkmale des Bebauungsplans , insbesondere in Bezug auf	Ausmaß / Bedeutung gegeben?	
		ja	nein
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ Fläche Baugebiet: 12.346 m², Fläche Baufeld: 5.777 m² Verkaufsfläche: max. 3.300 m² (gem. Festsetzung 1.2), Erläuterung: Anlage 1 UVPG Nr. 18.8: Bau eines Vorhabens der in der Nr. 18.1 bis 18.7 6 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird (hier : 18.6.2 - großflächiger Einzelhandel, Prüfwert: Geschossfläche > 1.200 m²) und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	B-Plan widerspricht diesen	
		ja	nein
	Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Flächennutzungsplan (F-Plan) <input checked="" type="checkbox"/> Berichtigung Flächennutzungsplan erforderlich Bisherige Darstellung als Gewerbegebiet wird entsprechend berichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Landschaftsplan (LP) Teilbereich 2 ist im LP vollständig als Gewerbe dargestellt. Es werden somit keine Grün-/Freiflächen lt. LP andersartig überplant.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.3.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Gewerbebrache Alte Molkerei und stillgelegte Molkerei Küstenland werden nachgenutzt; nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.		
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmschutz: Vorbelastung durch bestehende Lärmeinwirkung von der Neu-brandenburger Straße und von der Bahnstrecke gegeben, Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen, d. h. Abstandsflächen oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich - Nachsorgender Bodenschutz: im nördlichen Geltungsbereich Restbelastungen durch Altlasten in Boden und Grundwasser - Artenschutz: von besonderer Bedeutung ist das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten nach 92/43/EWG (FFH-Richtlinie), v.a. Mopsfledermaus und Zauneidechse (FFH-Richtlinie Anhang II) und alle weiteren hier vorkommenden Fledermausarten (FFH-Richtlinie Anhang IV) 				
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	B-Plan widerspricht diesen		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		ja	nein		
	B-Plan beinhaltet / betrifft:				
	<input type="checkbox"/> RL 96/82/EG (Seveso II-RL): Betriebe nach Anhang I innerhalb der Abstandsempfehlungen des BMU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> RL 200/60/EG (WRRL) / RL 2008/105/EG: Bewirtschaftungsplan bzw. Maßnahmenprogramm Warnow/Peene	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> RL 76/464/EWG: Gewässerqualitätszielverordnung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> Klimaschutzkonzept M-V / Rahmenkonzept Klimaschutz Rostock	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach Nr. 2.6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> RL 2002/49/EG (Umgebungslärm-RL): Lärminderungsprogramm / Lärmaktionsplan Hansestadt Rostock	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> RL 91/676/EWG: Aktionsprogramme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> Küsten- und Hochwasserschutz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> RL 2008/50/EG: Luftreinhalte- und Aktionsplan Hansestadt Rostock	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> RL 92/43/EWG (FFH-RL): Artenschutz / Biotopverbund Vorkommen von Fledermäusen und Zauneidechse, aber das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen vermeidbar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen zu erwarten		Einschätzung der Auswirkungen	
		ja	nein		
	<input type="checkbox"/> Bestandsichernder B-Plan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<i>Bestehende Nutzung des Gebietes (Anlage 3 Nr. 2.1 UVPG):</i>				
	- <i>Bedeutung für Land-, Forstwirtschaft oder Fischerei</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Auf Gewerbe-Brachflächen im Norden hat sich durch Sukzession Wald nach Landeswaldgesetz M-V entwickelt, der aber nicht forstwirtschaftlich genutzt wird				
	- <i>Bedeutung für Siedlung und Erholung oder sonstige öffentliche Nutzungen</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Plangebiet erfüllt aktuell keine Siedlungs- oder Erholungsfunktion				

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen			
(a)	<p>Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit</p> <p>Vorbelastung durch Schienen- und Straßenverkehrslärm in der Randlage des Plangebiets hoch; Unterschreitung der Werte für den Gesundheitsschutz von 65/55 dB(A) im Abstand von 16/26 Metern von der Neubrandenburger Straße und von 40/90 Metern von der Schienentrasse; nach der Planung Abstand der Wohnbebauung von der Neubrandenburger Straße von mindestens 30 Metern und Geschosswohnungsbau als Abschirmung (Fortsetzung des Schutzkonzeptes des TB 1 des B-Plans); außerdem Anordnung von gewerblichen Nutzungen im nördlichen Teil des Plangebiets, welche als Abschirmung für die hinter liegende Wohnbebauung dient; gewerbliche Nutzungen vorhabenbezogen ausgestaltet, um Verträglichkeit mit der Wohnnutzung sicherzustellen</p> <p>insgesamt mittlere Auswirkungen in Bezug auf Lärm</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(b)	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p> <p>Überwiegend anthropogen beeinflusste Biotopstrukturen (geringe bis mittlere Bedeutung), teilweise wertvoller Gehölzbestand (Wald nach Landeswaldgesetz M-V); erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung neuer Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets - Ersatzaufforstung für Waldflächenverluste (ca. 1ha) innerhalb des Stadtbereichs Rostocks, - Festlegung zu Baumersatz bei unvermeidbaren Baumfällungen. <p>Zur Einhaltung des Artenschutzes sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Ersatz festgelegt, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen (Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten, u. a. Mopsfledermaus und Zauneidechse) Auf ca. 1 ha Fläche ist eine Waldumwandlung erforderlich, die ausgeglichen wird.</p> <p>Keine Bedeutung für Biotopverbund</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(c)	<p>Fläche</p> <p>Durch rechtskräftigen B-Plan 12.GE.68 ist der Geltungsbereich bereits mit Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(d)	<p>Boden</p> <p>Bereich bis zur alten Molkerei aufgeschüttet, Regosol aus umgelagertem Material, Restbelastungen in Boden und Grundwasser durch Altlasten und Aufschüttungen; für bestehende gewerbliche Nutzung besteht keine Gefährdung;</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(e)	<p>Wasser – Oberflächenwasser</p> <p>keine Gewässer betroffen; keine Anhaltspunkte für Gefährdungen im Zuge von Starkregenereignissen; geringe Auswirkungen</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(f)	<p>Wasser – Grundwasser</p> <p>Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, Flurabstand des ersten Leiters 5 bis 10 Meter, Anteil</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

	<p>bindiger Bildungen an der Versickerungszone >80%</p> <p>Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Brauchwasserbrunnen (in Grünanlage zwischen WA 5 und Planstraße B). Er ist noch in Nutzung. Für die Grundwasserentnahme gibt es ein Wasserrecht. Der Brunnen muss im B-Plan als zu erhaltende Anlage gekennzeichnet werden.</p> <p>Aufgrund von Altlasten u. aufschüttungsbedingt besteht eine Vorbelastung des Grundwassers durch hohe Schwermetallkonzentrationen.</p>			
(g)	<p>Wasser – Sturmflut/Hochwasser</p> <p>außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereichs</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(h)	<p>Luft</p> <p>Geringe Feinstaub- und NO₂-Vorbelastung (PM10: 21µg/m³, NO₂ 18 µg/m³); geringe Zusatzbelastung durch die Planung; geringe Auswirkungen</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(i)	<p>Klima</p> <p>Gewerbe-Klimatop (starke Veränderung aller Klimaelemente, Ausbildung eines Wärmeinseleffektes möglich, Gebiet mit geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung)</p> <p>Im Bereich des bewaldeten Bereiches Kaltluftentstehung, jedoch keine Bedeutung für angrenzende Siedlungsbereiche</p> <p>Versiegelungsgrad im zukünftigen Planzustand annähernd gleich zum Bestand, keine Zusatzbelastung; daher: geringe Auswirkungen</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(k)	<p>Landschaft(sbild)</p> <p>anthropogen gestört und vorbelastet, städtebauliche Ordnung und Aufwertung des Ortsbildes möglich und beabsichtigt, Begrünungsmaßnahmen erforderlich</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(l)	<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>Keine Betroffenheit</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(m)	<p>Wechselwirkungen</p> <p>keine nennenswerten</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen			
(a)	den kumulativen Charakter der Auswirkungen			
	Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(b)	den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			
(a)	Risikopotenzial des Standortes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

	Kein Umgang mit Risikostoffen; Betriebe, die unter die Störfallordnung fallen, sind nicht geplant			
(b)	Risiken durch Altlasten /Altlastverdachtsflächen <input type="checkbox"/> Nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar <input checked="" type="checkbox"/> Inanspruchnahme erforderlich Restkontaminationen im nördlichen Geltungsbereich beherrschbar und im Zuge der Gebietsentwicklung zu beseitigen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen			
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Verlagerungseffekte zu erwarten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten <input type="checkbox"/> Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen			
2.6	folgende Gebiete:	Gebiete vorhanden ja nein		Einschätzung der Auswirkungen
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes			
(a)	Biosphärenreservat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(b)	Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes			

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

(a)	Wasserschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(b)	Heilquellenschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(c)	Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind			
(a)	Baudenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(b)	Bodendenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<i>Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 3 UVPG)</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<i>Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 3 UVPG)</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<i>geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 3 UVPG)</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:				
mittlere Beeinträchtigung				
Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:				
<input checked="" type="checkbox"/> Umweltprüfung nicht erforderlich Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Stadtgebietes. Es handelt sich um einen ehemaligen Gewerbestandort, der seit Jahren brachliegt. Es sollen Wohnnutzung geschaffen und gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Das Gelände ist überwiegend aufgeschüttet. Die zukünftige Versiegelung ist geringfügig größer als im Bestand. Die Empfindlichkeit bzw. Funktionsfähigkeit der Schutzgüter im Geltungsbereich ist als gering bis mittel einzuschätzen. Es kommen keine geschützten Böden oder Schutzgebiete nach Nr. 2.6 Anlage 2 BauGB vor. Im nördlichen Teil hat sich durch Sukzession Wald nach LWaldG M-V entwickelt, für ca. 1 ha ist eine Waldumwandlung erforderlich. Im Gebiet kommen besonders und streng geschützten Arten vor. Erhebliche Auswirkungen sind bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten. Die Fläche hat keine Bedeutung für den städtischen Biotopverbund. Die Randlage des Plangebiets ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Deshalb wird das o. b. planerische Konzept vorgesehen. Restkontaminationen im Boden durch die ehemalige Gewerbenutzung im nördlichen Bereich sind beherrschbar und werden im Zuge der Gebietsentwicklung beseitigt.				
Zu beachten:				
<ul style="list-style-type: none"> - keine Wohnbebauung im Bereich der Werte des Gesundheitsschutzes von 65/55 dB(A) - Erarbeitung eines GFB (Grünordnerischen Fachbeitrages) für die Freiraumplanung, zur Eingriffs-Ausgleichsbilanz (einfache Biotopkartierung für Bilanzierung ausreichend da keine geschützten Biotope vorkommen) und zur Baumbilanz sowie Erarbeitung Artenschutzfachbeitrag für das spezielle Artenschutzrecht (u. a. Installation von Nistkästen, Herstellung von Lebensraum für die Zauneidechse und zur Anlage eines Winterquartiers für Fledermäuse) 				

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

<p>- Altlastengutachten für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches</p>
<input type="checkbox"/> Umweltprüfung erforderlich
Insbesondere zu klärende Sachverhalte:
Amt für Umwelt- und Klimaschutz, 28.05.2021 geprüft, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, 21.04.2021, 09.06.2021

verwendete Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch	LUVPG M-V	Landes-UVPG Mecklenburg-Vorpommern
B-Plan	Bebauungsplan	UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WRRL	EU-Wasserrahmenrichtlinie
		BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz

verwendete Farben für Auswirkungen:

blau – positiv, grün – keine oder gering, gelb – mittel, rot – hoch

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Vorsitzende der Fraktionen CDU/UFR und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		
Beschluss über die Auslegung der nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei“, Neubrandenburger Straße (Teilbereich 2)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
31.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
01.06.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
06.06.2023	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
07.06.2023	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ersetzt:

Der vorliegende Entwurf der nördlichen Teilfläche (Teilfläche 2) des Bebauungsplans Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei“, Neubrandenburger Straße wird bis September 2023 hinsichtlich folgender Punkte überarbeitet:

1. Die Zuwegung zur Quartiersgarage über die Grünfläche an den Schienen soll geprüft und favorisiert werden, statt den Kassebohmer Weg und das Quartier verkehrsführend zu nutzen.
2. Allgemeine Prüfung der Verkehrsführung "Kassebohmer Weg" insbesondere mit Betrachtung der Rad- und Fußwege, Einbau von Hindernissen zur Minderung der Attraktivität als Abkürzung in den Vicke-Schorler-Ring, gleichzeitig Aus- bzw. Umbau, um die Sicherheit der Fußgänger, Rad- und Rollstuhlfahrer zu gewährleisten.
3. Radweg an der Neubrandenburger Str. Aufweitung auf 4m prüfen.
4. Waldausgleich innerhalb des Stadtteils oder der unmittelbaren Nähe, statt eines finanziellen Ausgleichs für den Investor.

Sachverhalt:

Generell ist der Rückbau der Brachflächen an der Neubrandenburger Str. und die Schaffung neuer attraktiver Wohnbebauung als Quartiersfläche zu begrüßen. Dennoch sind gerade in der Verkehrsplanung Potentiale besser zu nutzen und zukünftige Problemstellungen von vornherein auszuschließen.

Die Zufahrt zur Quartiersgarage angrenzend den Gewerbeflächen und den Bahnschienen über den Kassebohmer Weg und diagonal durch das Quartier zu führen, halten wir für nicht zweckmäßig. Der Kassebohmer Weg ist eine einspurige, schlecht ausgebaute Straße, teilweise ohne Rad- und Fußweg. Dieser birgt bei höherem Verkehrsaufkommen hohes

Gefährdungspotential. Des Weiteren ist diese Straße durch die Sackgassensituation verkehrsberuhigt und eine reine Anliegerstraße. Durch die direkte Verbindung mit der diagonalen Quartiersstraße entsteht ein direkter, kurzer Weg nach Kassebohm und wird damit eine neue attraktive Abkürzung.

Dabei kann man durchaus von höherem Gefährdungspotential und einer steigenden Lärmbelästigung ausgehen. Daher soll eine Prüfung der Zufahrt über die Seite der Bahntrasse erfolgen, welches mehrere Vorteile mit sich bringen würde. Weniger Verkehrslärm im Quartier, weniger Autos im Quartier. Größere Sicherheit, auch für die Kinder innerhalb des Wohngebietes, da der Spielplatz auch an der Durchgangsstraße geplant wurde.

Weiterhin wäre baulich die Umgehung Bahnübergang Neubrandenburger Str. hin zum Kreuzungsbauwerk-Verbindungsweg zumindest begonnen und in einem kleinen Teil vorbereitet. Dies bedeutet mehr Flexibilität für spätere Planungen und eine Ausbaureserve für die Zukunft. Das Gleiche gilt für die Breite des Radweges. Es ist unverständlich, warum die Stadt mit den Planungen bereits auf Dauer einen neuen „Flaschenhals“ schafft. Die Strecke eignet sich perfekt für einen Radschnellweg stadteinwärts entlang der Neubrandenburger Str.

Die kurzfristige Behandlung im Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus, im Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung sowie im Bau- und Planungsausschuss ist aufgrund der angestrebten Beschlussfassung des Antrages in der Bürgerschaftssitzung am 07. Juni 2023 nötig.

Finanzielle Auswirkungen:

liegen nicht vor.

Gez. Chris Günther
Fraktionsvorsitzende

Gez. Uwe Flachsmeyer
Fraktionsvorsitzender

Anlagen

1	Planentwurf Teilfläche 2	öffentlich
2	Entwurf Begründung Teilfläche 2	öffentlich



Hanse- und Universitätsstadt Rostock Land Mecklenburg - Vorpommern

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“

- Teilbereich 2 -

gelegen in Brinckmansdorf, begrenzt im Norden von der Bahnlinie Rostock-Stralsund im Bereich des Haltepunktes Kassebohm, im Osten durch den Kassebohmer Weg, im Süden durch die Bebauung am Röthsoll und am Heinrich-Vogeler-Weg sowie im Westen durch die Neubrandenburger Straße

Begründung

Entwurf

Arbeitsstand 03.04.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Teilbereiche	4
1.3	Planverfahren, ergänzende Untersuchungen	6
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2	Angaben zum Bestand	11
3.	PLANUNGSINHALTE	13
3.1	Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	16
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
3.4	Verkehrerschließung	21
3.5	Immissionsschutz	23
3.6	Technische Infrastruktur	28
3.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	34
3.8	Übernahme von Rechtsvorschriften	34
3.9	Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen	36
4.	UMWELTBELANGE	36
4.1	Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	36
4.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	37
4.3	Wirkfaktoren des Vorhabens	37
4.4	Bestandserfassung	38
4.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte	40
4.6	Waldbelange	43
4.7	Prüfung von Auswirkungen auf Schutzgüter	44
4.8	Grünordnerisches Planungskonzept	52
4.9	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	54
5.	FLÄCHENBILANZ	68
6.	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	69
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	69
6.2	Verträge	70
6.3	Kosten und Finanzierung	70
7.	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	70

ANLAGE

72

PRÜFBOGEN ZUR VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

NACH § 13A ABS. 1 SATZ 2 NR. 2 I. V. M. ANLAGE 2 BAUGB

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 09.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ gefasst.

Der Geltungsbereich umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Wesentlichen Flächen die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ im nördlichen Teil und dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“ im südlichen Teil überplant waren. Später wurde beschlossen, den Bebauungsplan in getrennten Verfahren für die Teilbereiche 1 und 2 aufzustellen.

Der Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188, mit dem das Planungsziel verfolgt wurde, die ehemaligen Standorte der alten und der neuen Molkerei an der Neubrandenburger Straße für Wohnzwecke zu überplanen, ist inzwischen rechtskräftig. Die Molkerei, die nach der Nutzungsaufgabe einen städtebaulichen Missstand darstellte, wurde bereits abgerissen und die Realisierung des ersten Entwicklungsabschnittes erfolgt bereits.

Mit dem nun vorliegenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Komplettierung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung mit der Schwerpunktsetzung auf die Wohnbauflächenentwicklung für den Gesamtbereich geschaffen werden. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ treten damit auch für den 2. Abschnitt außer Kraft.

Um in der Hansestadt dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, steht im Teilbereich 2 der Geschosswohnungsbau im Vordergrund. Darüber hinaus sollen zwei weitere Entwicklungsziele, die über den eigentlichen Plangeltungsbereich hinauswirken, verwirklicht werden. Zum einen wird die schon seit Langem angestrebte Querverbindung zwischen Kassebohmer Weg und Neubrandenburger Straße geschaffen und zum anderen soll im westlichen Teil des Plangebietes, an der Neubrandenburger Straße ein Versorgungsbereich mit zwei Lebensmittelmärkten (Vollsortimenter, Discounter) entstehen.

Entsprechend der o.g. Zielsetzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Lediglich die Standorte für den Lebensmitteleinzelhandel und des Quartiersparkhaus werden als Sondergebiete nach § 11 BauNVO gewidmet. Diese werden räumlich den lärmbelasteten Bereichen entlang der Bahnstrecke zugeordnet. Darüber hinaus werden am Kassebohmer Weg aufgrund der vorhandenen Strukturen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie die Ver- und Entsorgung sind insgesamt neu zu regeln.

Aufgabe eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Grundzüge dieser Planung basieren auf dem neuen planerischen Leitbild für diesen Teil Rostocks und werden mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanung als objektiv sichtbarer Wille der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verbindlich dokumentiert.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Teilbereiche

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ vom 09.09.2015 umfasste die beiden Plangebiete des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ und des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“, gelegen in Rostock-Brinckmansdorf.

Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 18,5 ha war demnach begrenzt im Norden von der Bahnlinie Rostock-Stralsund im Bereich des Haltepunktes Kassebohm, im Osten durch den Kassebohmer Weg und die Grün- und Bauflächen nördlich und westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Neuen Molkerei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L 39).

Erst im Verlauf der Planung und nach der Diskussion mehrerer Vorentwürfe wurde deutlich, dass für den nördlichen Teil ebenfalls das Interesse besteht, neben Gewerbe- auch Wohn- bzw. gemischte Bauflächen entstehen zu lassen.

Für den südlichen Teil der ehemaligen Molkereien waren die Planungen schon wesentlich weiter fortgeschritten. Der Eigentümer der ehemaligen Molkereien hatte die Flächen nach einem Ausschreibungsverfahren an einen neuen Erschließungsträger verkauft, der die Stadt und die Eigentümer mit seinem Nutzungskonzept überzeugen konnte. Die Tief- und Hochbaumaßnahmen haben bereits begonnen.

Daher hat die Stadt entschieden, den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 in einen südlichen Teilbereich 1 und einen nördlichen Teilbereich 2 zu teilen (s. Deckblatt dieser Begründung), um die zeitnahe Erschließung und Bebauung des südlichen Teils zu ermöglichen.

Das Plangebiet des vorliegenden Teilbereichs 2 wird begrenzt im Norden durch Bahntrasse bzw. vorgelagerten Flächen, im Osten im Wesentlichen durch den Kassebohmer Weg, im Süden durch die nördliche Begrenzung des Teilbereichs 1 („Neue Molkerei“) und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L 39).

Die Flächengröße für den Teilbereich 2 beträgt rund 8,1 ha.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2



Luftbild des Planungsraumes: © GeoBasis DE/M-V 2021

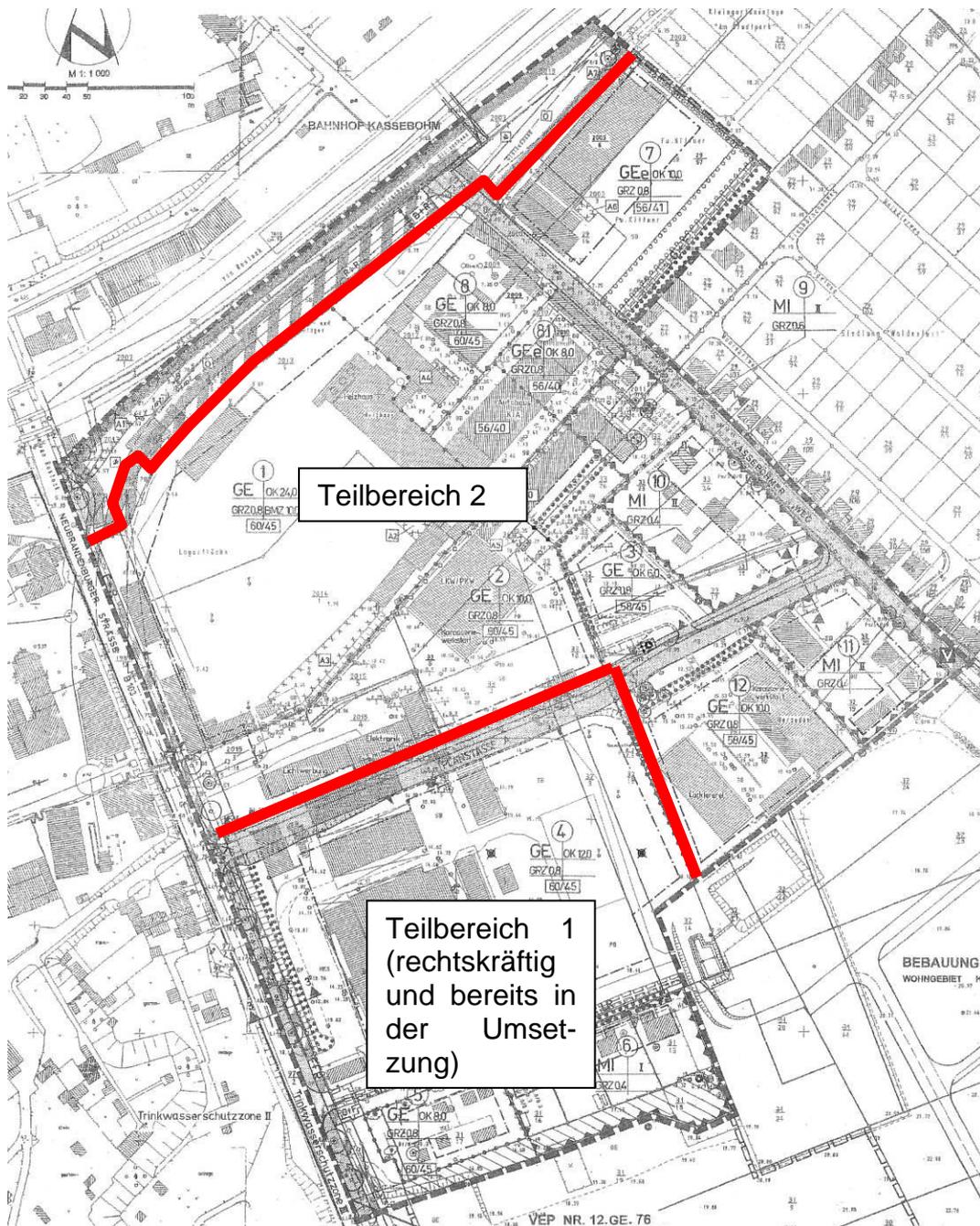
Im Nordwesten liegt die Bahnlinie mit dem Übergang an der Neubrandenburger Straße, im Nordosten die Siedlung Waldeslust, im Südosten und Süden das Wohngebiet Kassebohm, im Westen Kleingärten und die alte Zuckerfabrik; die neue Molkerei im Süden mit dem bewaldeten Lärmschutzwall, in der Bildmitte die 2015 abgerissene alte Molkerei; dazwischen vier vorhandene Wohnhäuser; im Nordosten und Norden gewerblich genutzte Gebäude und Brachflächen.

1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 09.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ gefasst.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 12.W.188 - Teilbereich 2 werden Flächen überplant, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Der Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes einschließlich der alten Molkerei und der südlich anschließenden vier Wohnhäuser ist seit 2002 rechtskräftig.

Darin sind alle Flächen als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO überplant. Nur für die vier Wohnhäuser und eine Teilfläche am Kassebohmer Weg mit Wohngebäuden wurde eine Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO getroffen:



Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 vollständig außer Kraft.

Der Plan ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, einsehbar.

Zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 sind bereits eine Reihe von Untersuchungen und Planungen durchgeführt worden. Diese nachfolgend aufgeführten Untersuchungen sind in die vorliegende Planung für den Teilbereich 2 eingeflossen.

Zunächst wurde in Abstimmung mit den Umweltbehörden überprüft, ob eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erforderlich sind oder ein **beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB** für den Bereich durchgeführt werden kann. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine klassische „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ handelt, hier die Umnutzung von innerörtlichen Gewerbebrachen, soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im „beschleunigten Verfahren“ kann von der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Dazu war u.a. eine **Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB** unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zu erstellen.

Für den ursprünglichen B-Planentwurf für das Gesamtgebiet mit Stand 06/2015 wurde eine Unterlage zur Vorprüfung des Einzelfalls erstellt. Die Einzelfallprüfung (Bearbeitungsstand 23.06.2015) hatte zum Ergebnis, dass der B-Plan – unter Beachtung von Auflagen zum Natur-, Arten- und Immissionsschutz – zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt und ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist. Ein großer Teil der Flächen ist bereits versiegelt, wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von vorwiegend Wohnbauflächen im Gegensatz zum vorhandenen Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches, d.h. die Teilung des Plangebietes in einen südlichen Teilbereich 1 und einen nördlichen Teilbereich 2, wurde das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung überprüft. Der aktuelle B-Planentwurf für den Teilbereich 2 weist eine Grundfläche von ca. 32.400 m² auf. Damit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB weiterhin notwendig.

Infolge der planerischen Anpassungen des B-Planes (u.a. Größe, Änderungen zu Wohnbauflächen, Verkehrsanlagen usw.) wurde die Unterlage zur Vorprüfung aktualisiert. Durch die Integration des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ fällt die Planung ggf. in den Regelungsbereich des UVPG. Eine generelle UVP-Pflicht für diesen Vorhabentyp besteht im Innenbereich nicht. Nach Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG i. V. m. Nr. 18.6.2 erfordert der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in sonstigen Gebieten (hier: im Innenbereich) bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans ab einer Größe von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung nach Anlage 3 UVPG. Die zusätzlichen Prüfkriterien der Anlage 3 wurden in die Unterlage integriert. Im Ergebnis wurden keine relevanten Änderungen bezüglich erheblicher Umweltauswirkungen durch das Vorhaben festgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Der Prüfbogen ist Bestandteil der Auslegungsunterlagen.

Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sind im **Grünordnungsplan** (Büro für Stadt- und Regionalplanung, Wismar) zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung sind in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Die entsprechenden Grünordnungsmaßnahmen wurden im Teil B – Text des Bebauungsplanes festgesetzt.

Im Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH) wurde das Vorkommen der gesetzlich geschützten Tierarten untersucht und Ausgleichsmaßnahmen wurden vorgeschlagen. Bereits mit dem Abriss der alten Molke- rei wurden umfangreiche Maßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und Eidechsen umgesetzt.

Die **Schallimmissionsprognose** zum vorliegenden Bebauungsplan (UmweltPlan GmbH) hat die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen vom Verkehr auf Straße und Schiene sowie von gewerblichen Nutzungen untersucht. Daraus resultierten Schallschutzmaßnahmen, die im B-Plan festgesetzt wurden.

Eine „**Orientierende Altlastenuntersuchung**“ (H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH) wurde erarbeitet, um die bereits vorliegenden Erkenntnisse zu vorhandenen Altlasten zu überprüfen und zu aktualisieren. Die **Sanierungsuntersuchung nach § 6 (1) BBodSchV bzw. der Sanierungsplan nach § 6 (2) BBodSchV** liegt in der Fassung vom 21.07.2022 vor (H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH).

Sämtliche Gutachten sind als Anlage zum Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft einzusehen.

Zur vorliegenden Bebauungsplanung befindet sich die **Erschließungsplanung** für Straßenbau und Medien (VEAPLAN ROSTOCK) derzeit in der Abstimmung mit den Ämtern der Hansestadt und den Versorgungsträgern.

Bezüglich aufgewachsener Waldflächen im Plangebiet wurde seitens der Hansestadt ein **Waldumwandlungsantrag** an die Forstbehörde gestellt und von dieser die Zustimmung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Der Antrag musste im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erneuert werden und befindet sich in der laufenden Bearbeitung (s. GFB).

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse, kommunale Satzungen und Richtlinien.

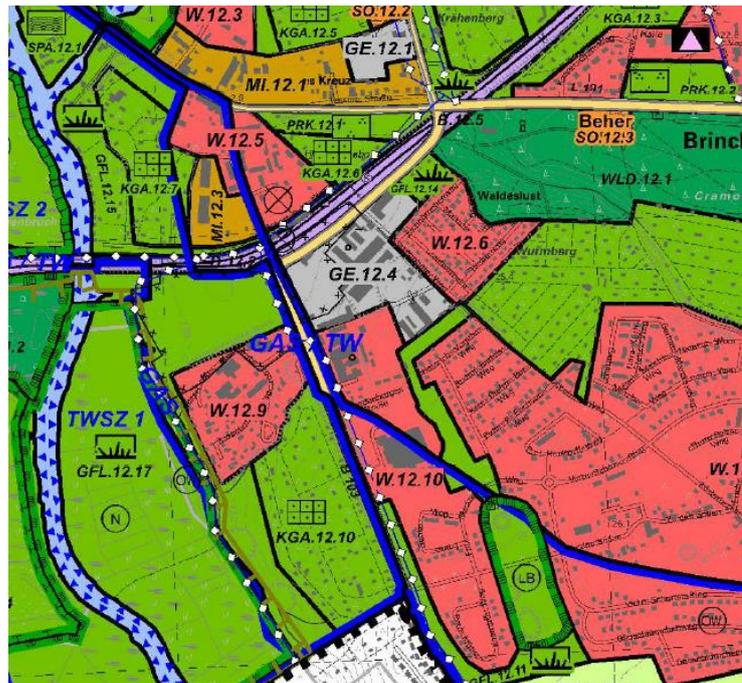
Übergeordnete Planungen sind im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) festgeschrieben.

Das RREP weist Rostock als Oberzentrum der Planungsregion aus. Die Zentren des Landes halten die wesentlichen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen vor. Insofern soll sich auch die Siedlungsentwicklung auf die Kernstädte und ihre Stadt-Umland-Räume konzentrieren. Nach aktuellen Studien zur Bevölkerungsentwicklung ist Rostock als Regiopole und größtes Oberzentrum in M-V das Zentrum der künftigen Wohnungsnachfrage, und die Einwohnerzahlen sollen bis 2030 um bis zu 20000 zunehmen. Gegenwärtig besteht bereits eine Wohnungs- und Wohnbauland-Knappheit in Rostock. Insofern hat die Hansestadt eine Wohnungsbauoffensive gestartet mit dem Ziel, der Zuwanderung, den Trends der Re-Suburbanisierung, der Haushaltsverkleinerung, einer positiven Gewerbe- und Tourismusentwicklung usw. ein ausreichendes Angebot an Wohnungen bzw. Bauland gegenüber zu stellen.

Die Umnutzung einer innerörtlichen Brachfläche entspricht außerdem den raumordnerischen Zielen und den Zielen des Umweltschutzes, bereits bebaute Flächen zu reaktivieren und einer Neubebauung auf "freiem Feld" vorzuziehen.

Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist gemäß Neubekanntmachung vom 21.11.2020 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist gemäß § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen.

Das Plangebiet ist entsprechend seiner bisherigen Nutzung als überwiegender Gewerbebestandort als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (GE.12.4) ausgewiesen.

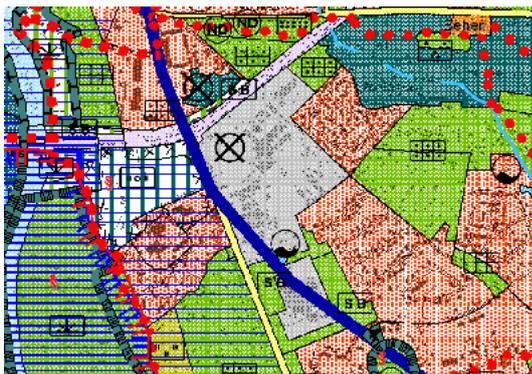


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock (Neubekanntmachung 2020):

Nach § 13a BauGB ist für B-Pläne der Innenentwicklung kein Änderungsverfahren notwendig, sondern der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der geplanten Neuaufstellung im Verfahren der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Bebauungsplan ist somit nicht genehmigungspflichtig, sondern wird durch die abschließende Bekanntmachung der Satzung rechtskräftig.

Der von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossene Landschaftsplan (1. Aktualisierung 2013) ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der Grünordnungspläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Der Landschaftsplan stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege stadtraumbezogen dar, begründet diese und zeigt auf, welche Erfordernisse und Maßnahmen für die Umsetzung dieser Ziele notwendig sind. Der Bereich des Plangebietes ist in den Bestandskarten der Schutzgüter als Gewerbegebiet geprägt, als dementsprechend geringwertig wird die schutzgutbezogene Wertigkeit eingestuft. So sind beispielsweise keine natürlichen Lebensräume vorhanden.



Auszug aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes: Das Plangebiet ist ausschließlich als Gewerbegebiet (grau) dargestellt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rostock an der Entwicklungsachse der Landesstraße L 39 (ehemals L 191/B 103) – Neubrandenburger Straße. Südlich schließt sich bis zur Stadtgrenze nach Kessin nur noch das Wohngebiet Kassebohm an, dass in den 1990er/2000er Jahren erschlossen und bebaut wurde. Hier am Ortsrand war eine prädestinierte Lage für eine Einfamilienhausbebauung gegeben, die auch vorwiegend umgesetzt wurde.

Direkt nördlich angrenzend befinden sich die Flächen des ehemaligen Molkereigebietes. Das städtebauliche Konzept sieht hier eine städtische Mehrfamilienhausbebauung entlang der Westseite des Plangebietes und in Richtung Norden vor. Nach Süden und Osten hin soll sich, entsprechend den schon vorhandenen städtebaulichen Strukturen, die Bebauung über kleinere Mehrfamilienhäuser bis hin zu Einfamilienhäusern auflockern.

Das Plangebiet des vorliegenden Baubauungsplanes für den Teilbereich 2 wird im Wesentlichen durch Flächen und Gebäude des Gewerbegebietes Kassebohm geprägt, die in Teilen noch genutzt werden, aber im Zuge der Erschließung weitgehend beräumt werden. Die Bebauung entlang des Kassebohmer Weges bleibt bestehen. Auf der westlichen Seite der Straße befinden sich eine zweigeschossige Bebauung mit teilweise gewerblichen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen, sowie drei Einfamilienhäuser. Auf der östlichen Seite befindet sich ein dreigeschossiges Bürogebäude mit einer Wohnnutzung im südlichen Teil. Im östlichen Bereich des Geländes existiert eine Gewerbehalle, die parallel zur Bahntrasse ausgerichtet ist. Hier ist das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe untergebracht. Der südliche Grundstücksteil ist bisher unbebaut und dient u.a. als Stellplatzfläche. Alle übrigen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich müssen bis zur Aufnahme der Wohnnutzungen aufgegeben werden, sofern eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung von ihnen ausgeht (z.B. Getränkehandel, Autolackiererei).

Nördlich schließt sich die Bahnlinie Rostock – Stralsund mit dem Haltepunkt Kassebohm an. Der Bahnübergang an der Neubrandenburger Straße wurde vor kurzem ertüchtigt, und der Haltpunkt Kassebohm soll erneuert und an den Bahnübergang verlegt werden. Dazu sollen Park+Ride sowie Bike+Ride - Stellplätze geschaffen werden.

Westlich der Neubrandenburger Straße liegen das Gelände der alten Zuckerfabrik, das heute zum Wohnen und für kulturelle Zwecke genutzt wird, und südlich davon Wohngebäude und Kleingärten.

Im Osten befindet sich die mit Einfamilienhäusern bebaute Siedlung Waldeslust, die mit ihren nordwestlichen und südwestlichen Siedlungsrändern an das Plangebiet bzw. an den Kassebohmer Weg grenzt. Südlich der Siedlung befinden sich Kleingärten.



Im Plangebiet hat sich, insbesondere im nördlichen Bereich, auf brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen, eine Vegetation entwickelt, die durch das zuständige Forstamt als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft wird. Für diesen Bestand wurde ein Waldumwandlungsverfahren eingeleitet und die Genehmigung der Waldumwandlung wurde von der Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Charakteristisch für das südliche Plangebiet sind die Geländesprünge. Dabei fällt das Gelände von Süd nach Nord ab. Dies betrifft insbesondere zwei im Plangebiet selbst verlaufende Sprünge von bis zu 3,00 m sowie eine Geländekante zum südlich angrenzenden Teilbereich 1 ebenfalls von bis zu 3,00 m.

Zur detaillierten Bestandsaufnahme der Biotoptypen wird auf Kap. 4 und auf den separaten Grünordnungsplan verwiesen.

2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet verfügt mit der Neubrandenburger Straße (L 39) über eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Zentrum sowie ins Umland und zur überregionalen Verkehrsachse der A 19.

Die Neubrandenburger Straße ist im nördlichen Teil (noch) gepflastert und im südlichen Teil asphaltiert. Eine Asphaltierung ist vorgesehen und wird im Zusammenhang mit der Wohngebietsentwicklung durchgeführt.

Verläuft im Bereich des Teilbereichs1 noch ein asphaltierter Geh- und Radweg in einer breiteren Grünzone parallel zur L 39, liegt dieser im Bereich des Teilbereichs 2 bis zum Bahnübergang hin unmittelbar an der Fahrbahn.

Mit dem Haltepunkt Kassebohm besteht derzeit eine Verbindung zur Regionalbahn. Der S-Bahn-Verkehr wurde 2012 eingestellt. Der Regionalbusverkehr an der Neubrandenburger Straße hat wie die Bahn einen stündlichen Takt. Das Angebot kann damit nicht als gut bezeichnet werden. Eine bessere Bedienung bieten die Bushaltstellen der Rostocker Straßenbahn AG am Weißen Kreuz und Zu den Söllen im Wohngebiet Kassebohm im 20-Min.-Takt. Das Plangebiet gilt dadurch entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen.

Die Neubrandenburger Straße und der Kassebohmer Weg sind stadtechnisch überwiegend mit Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen ausgestattet. Die Kapazität der Regenwasserleitungen ist weitgehend ausgeschöpft. Trinkwasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, an die angebunden werden kann, liegen im Wesentlichen im öffentlichen Raum der Neubrandenburger Straße.

Eine Fernwärmeanbindung ist in diesem Teil Rostocks bisher nicht vorhanden. Ursprünglich sollt diese, wie auch alle übrigen Ver- und Entsorgungssysteme im Rahmen der Baugebietserschließung, in Form einer Nahwärmeversorgung über ein dezentrales BHKW erweitert werden. Aufgrund sich verändernder energiepolitischer Rahmenbedingungen, befindet sich dieses Konzept zurzeit in der Diskussion. Es wird daher eine Versorgungsfläche für die Energieversorgung gesichert. In früheren Planungsständen war diese Fläche noch als BHKW-Standort gewidmet. Eine Zuwegung erfolgt, vertraglich gesichert, außerhalb des Geltungsbereichs mit Anbindung an den Kassebohmer Weg.

Das nördliche Gewerbegebiet ist an eine Mitteldruck-Gasleitung angeschlossen.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Angrenzende Bestandsverkehrsflächen sowie weitere Flächen gehören der Hansestadt Rostock. Die Planstraßen und geplanten öffentlichen Grünflächen gehören überwiegend den Privateigentümern und sollen im Rahmen des beabsichtigten Erschließungsvertrages nach Fertigstellung der Erschließung in die öffentliche Hand überführt werden.

3. PLANUNGSINHALTE

3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung

Das Baukonzept hat sich aus der eingangs genannten Zielstellung zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes und damit zur zeitgemäßen Umnutzung des brachgefallenen Gewerbebestandes entwickelt und wurde über verschiedene Gestaltungskonzepte und zahlreiche Abstimmungen zwischen 2019 und 2021 konkretisiert. Dabei wurden unterschiedliche Alternativen der Bebauung, der Verkehrsanbindung

und der inneren Erschließung geprüft und immissionsschutzrechtliche Belange beachtet. Im Ergebnis spiegelt die vorliegende Planung das mit den Behörden weitgehend abgestimmte, optimierte Erschließungs- und Baukonzept wider.

Der Bebauungsplan für den Teilbereich 2 sieht zusammen mit dem südlich angrenzenden Bereich der ehemaligen Molkereistandorte, ein durchmischtes, hochwertiges Wohnquartier vor, welches den Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen über Milieu- und Generationengrenzen hinweg Rechnung tragen soll. Das Gesamtgebiet des Bebauungsplans Nr. 12.W.188 (Teilbereiche 1 und 2) eignet sich als Standort für innovative Wohnformen und den Neubau energieeffizienter Wohngebäude unterschiedlicher Typologie und Dichte. Insgesamt entsteht ein neues Wohnquartier mit sozialer Infrastruktur im Teilbereich 1 (KITA) und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmitteleinzelhandel) im Teilbereich 2. Der Schwerpunkt im vorliegenden Teilbereich 2 liegt im Rahmen dieses Gesamtkonzepts in der Schaffung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Damit liegt die städtebauliche Verdichtung hier teilweise höher als im südlichen Teil. Eine bauliche Gliederung des Gebietes erfolgt durch eine variierende Geschossigkeit der Gebäude von 3 – 5 Geschossen und durch eine Begrenzung der Gebäudelängen, wo es aus Gründen des städtebaulichen Schallschutzes möglich ist. Die Verdichtung nimmt - insgesamt gesehen - von der Neubrandenburger Straße zum Kassebohrer Weg ab.

Mit der Umsetzung des 2. Teilbereichs kommt darüber hinaus auch die verkehrliche Querverbindung zwischen dem Kassebohrer Weg und der Neubrandenburger Straße zur Realisierung, die dazu beiträgt, dass die verschiedenen Siedlungseinheiten im Planungsraum noch stärker zusammenwachsen.

Im Norden des Teilbereichs 1 ist die Unterbringung der Kindertagesstätte mit Kindergarten und Kinderkrippe geplant. Nach Auskunft des Amtes für Jugend und Soziales bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich 1 im Versorgungsraum Stadtmitte/Brinckmansdorf mit dem neuen Wohngebiet ein Bedarf von ca. 145 Plätze - davon 25 im Krippenbereich. Es wird die Empfehlung für eine Einrichtung ab ca. 100 Plätzen gegeben. Mindestens jedoch sollte der durch das Wohngebiet verursachte Bedarf abgedeckt werden. Das Amt für Schule und Sport attestierte, dass im Plangebiet keine Planung von Schulstandorten erforderlich ist und dass die Beschulung der im Neubauggebiet zu erwartenden Schülerzahl durch die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden kann.

Der Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes ist darauf ausgerichtet, dass bei einer vollen Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung die notwendigen privaten Stellplätze in Tiefgaragen und in dem im nordöstlichen Bereich vorgesehenen, privaten Quartiersparkhaus geschaffen werden müssen. Dadurch wird erreicht, dass die auf den privaten Baugrundstücken verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen für eine qualitativ hochwertige Grünflächengestaltung zur Verfügung stehen.

Weiterhin soll im Bereich des Quartierseingangs von der Neubrandenburger Straße ein Standort für den Lebensmitteleinzelhandel geschaffen werden.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie in Teilbereichen auch Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Der Unterbringung der Lebensmittelmärkte und des privaten Quartiersparkhauses dienen Sonstige Sondergebiete (SO) nach § 11 BauNVO.

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Außerdem sind kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Einrichtungen zulässig. Dabei ist jedoch davon auszugehen, dass in erster Linie die Wohnfunktionen umgesetzt wird. Die ergänzenden Nutzungen grenzen nur den zulässigen Rahmen ab, der grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und hier auch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden soll.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen jedoch auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Angesichts der ausreichenden Anzahl von Ferienwohnungen in Rostock und dem Bedarf an Dauerwohnungen sollen an dieser Stelle auch keine weiteren Ferienwohnungen entstehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8.1 und WA 8.3 sind im 1. und 2. Vollgeschoss und im WA 8.2 auch in den übrigen Geschossen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Diese Festsetzung bezieht sich auf die zukünftige, geschlossene Eckbebauung im Eingangsbereich des Quartiers an der Neubrandenburger Straße. Hier ist eine Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zur lärmabgewandten Seite im Zusammenhang mit der Wohnfunktion zum Teil baulich schwer umsetzbar, sodass sich z.B. eine Büronutzung anbietet. Gleiches gilt für den baulichen Schallschutz in den ersten beiden Geschossen, soweit sie den Lärmquellen zugewandt sind (insb. Kreuzungsbereich Neubrandenburger Straße/Planstraße A, Zufahrt Einzelhandelsstandort).

In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 3.300 m² - davon maximal 1000 m² für Lebensmitteldiscounter und 2300 m² für Vollversorger - sowie alle Anlagen, die zum Betrieb von Lebensmittelmärkten erforderlich sind (z.B. Zufahrten, PKW-Stellplätze, Stellplätze für Einkaufswagen, Werbeanlagen), zulässig. Insbesondere die Errichtung eines „Vollversorgers“ trägt zu einer erheblichen Verbesserung der Nahversorgungssituation im räumlichen Umfeld der Planung bei, da ein solches Angebot hier bisher fehlt. Die Verkaufsfläche für den „Discounter“ wird dagegen eingeschränkt, da sich ein entsprechendes Angebot schon nördlich des Bahnübergangs an der Neubrandenburger Straße befindet. Dadurch sollen negative Auswirkungen auf den bestehenden Standort minimiert werden.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parken, Büro“ sind ein Parkhaus und Büroflächen zulässig. Auf der Fläche sollen vorrangig die notwendigen privaten Stellplätze für die südlich liegenden allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 geschaffen werden. Aber auch weitere Stellplätze für Nutzungen im Plangebiet können hier zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus können hier, ein baulicher Schallschutz vorausgesetzt, auch Büroflächen entstehen. Diese kombinierte Nutzung lässt eine bedarfsorientierte, flexible Ausprägung des Gebäudes zu.

Die festgesetzten Mischgebiete betreffen Flächen, die schon im Bestand entsprechend genutzt werden. Eine Nutzungsänderung ist hier nicht vorgesehen. Es handelt sich um bereits bebaute Flächen im Nordosten des Plangebietes, westlich und östlich des Kassebohrer Weges sowie eine Fläche im Südosten des Plangebietes.

In den Mischgebieten MI 1.1 und MI 2.1 sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ausschließlich Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 - Nr. 5 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelseinrichtungen zulässig. Es handelt sich dabei jeweils um die nördlichen Flächenteile, die im Lärmeinwirkungsbereich der Bahnstrecke liegen. Hier soll innerhalb der Mischgebiete eine Gliederung erfolgen, indem den nördlichen Flächen eher die gewerblich geprägten Nutzungen und den südlichen Flächen das Wohnen zugeordnet werden.

Im Mischgebiet MI 1.1 und MI 2.1 sind Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem Zusammenhang mit der ausgeübten gewerblichen Nutzung stehen. Durch diese Ausnahme wird der Situation Rechnung getragen, dass entsprechende Nutzungen schon im Bestand vorhanden sind.

In den allen festgesetzten Mischgebieten (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Da in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen Altlasten vorhanden sind, die vor der Aufnahme der festgesetzten Nutzungen beseitigt werden müssen, wurde eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen (Unzulässigkeit von Nutzungen bis zu Eintritt bestimmter Umstände). In den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), werden vor der Aufnahme der festgesetzten Nutzung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Die genaue Ausführung dieser Maßnahmen ist im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde zu erarbeiten.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Im nördlichen Plangebiet wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Energieversorgung“ festgesetzt. Da die Energieversorgung des Gebietes sich noch in der Konzeptphase befindet, gewährleistet die Ausweisung die flexible Sicherung eines Anlagenstandortes. Zusätzlich ist hier ein Mobilfunkmast zulässig, da ein im Plangebiet vorhandener Mast verlegt werden muss.

Entlang der Neubrandenburger Straße wird eine straßenbegleitende öffentliche Grünfläche festgesetzt, die aus dem Teilbereich 1 fortgesetzt wird.

Im Südosten des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ vorgesehen. Diese enthält die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Teilbereichen des Quartiers. Gleichzeitig schließt hier der im Teilbereich 1 geplante östliche Grünzug in seiner nördlichen Ausdehnung ab. Dort ist eine 30 m breite Grünfläche, die u.a. für einen großzügigen Spielplatz für Kinder im Alter von 7 – 13 Jahren und mit generationsverbindenden Elementen hergerichtet werden soll, vorgesehen. Sowohl von der Größe als auch von der Lage her ist diese Grünflä-

che geeignet, die Spiel- und Aufenthaltsfunktion für das Gesamtquartier zu übernehmen.

Weitere Kleinkinderspielplätze sind nach den Vorgaben der Landesbauordnung im Zusammenhang mit dem Mehrfamilienhausbau zu errichten. Gemäß § 2 der *Satzung der Hansestadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre* müssen Spielplätze, die gem. § 8 (2) LBauO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m² groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².

Mülltonnen der Mehrfamilienhäuser sollen in oberirdischen Müllhäusern untergebracht werden, die leicht von den öffentlichen Straßen zu erreichen sind. Dasselbe gilt für Fahrrad-Stellplätze nach der neuen Stellplatzsatzung.

An der Planstraße B, im südöstlichen Bereich des Plangebietes, ist ein Aufstellfläche für Wertstoffcontainer festgesetzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept, im Teilbereich 2 einen Schwerpunkt für die Schaffung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zu bilden. Damit liegt die städtebauliche Verdichtung hier höher als im südlichen Teil.

Insgesamt können im Plangebiet, je nach Bebauung und Wohnungsgrößen, etwa 380 Wohneinheiten als Mietwohnungen neu errichtet werden.

Alle Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen absolut in Meter über HN 76. Die festgesetzten maximalen, absoluten Gebäudehöhen (GH) beziehen sich somit auf die Höhe über dem Meeresspiegel (HN 76). Die Gebäudehöhen entsprechen den Firsthöhen. Örtliches Bezugsmaß ist die Fahrbahnoberkannte der Verkehrsfläche, die der Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dient.

Die zukünftigen Geländeniveaus werden weitgehend durch die geplante Bebauung und die Planstraßen bestimmt. Neben den Gebäuden sind hier auch die Tiefgaranzufahrten und die Umfahrten für Rettungsfahrzeuge maßgebliche Bestimmungsfaktoren. Zu starke Vorgaben schon auf Bebauungsplanebene würden den Gestaltungsspielraum zu stark einschränken. Auf die Festlegung konkreter Mindest- oder Höchstmaße für Abgrabungen oder Aufschüttungen wird daher verzichtet. Die Lage und die Anzahl der Höhenfestsetzungen für die geplanten Geländeoberflächen sowie die für die Planstraßen sind ausreichend. Sie definieren jeweils Bereiche mit einer weitgehend homogenen Höhenlage. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung einer absoluten, maximalen Gebäudehöhe über NH 76 bestimmt.

Das oberste Geschoss ist in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) als Staffelgeschoss auszubilden, diese sind in der Regel in ihrer städtebaulichen Wirkung attraktiver. An allen Gebäudeseiten müssen die Außenwände des obersten Geschosses über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als - ausschließlich nicht überdachte - Dachterras-

sen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). In allen Wohngebieten sind Dachterrassen sowie Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, oberhalb des obersten Geschosses unzulässig. Treppenträume, Fahrstuhlschächte und sonstige technisch bedingte Aufbauten sind von diesen Regelungen ausgenommen. Hier sind Dachterrassen jedoch unzulässig. Auf den Dächern sind ausschließlich liegende Solaranlagen zulässig. Es sind in den Neubauflächen ausschließlich Flachdächer (unter 5° Dachneigung) zulässig.

Die WA 1 - WA 3 bezeichnen die Baufelder die im nordöstlichen Bereich eine relativ geschlossene Gebäudegruppe nördlich der Planstraße A bilden. Die Untergliederung des WA 2 erfolgt lediglich aus Gründen der unterschiedlichen Lärmschutzfestsetzungen. Die drei Baufelder weisen Längen von 70 m (WA 1), 100 m (WA 2.1/2.2) und 35 m (WA 3) auf. Für das Wohngebiet WA 3 gilt die offene Bauweise, in der nach § 22 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis max. 50 m Länge errichtet werden dürfen. Diese kann jedoch nicht voll ausgenutzt werden. Für das WA 1 sieht das städtebauliche Konzept, auch aus Lärmschutzgründen, einen Baukörper über die gesamte Länge des zugehörigen Baufensters vor. Entsprechend wird hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m ohne seitlichen Abstand errichtet werden. Für das Baufeld WA 2.1/2.2 gilt eine abweichende Bauweise. Hier darf eine Gebäudelänge von 25 m nicht überschritten werden, um eine Riegelbildung zur Bebauung am Kassebohrer Weg auszuschließen. Hier sollen ausschließlich Einzelhäuser entstehen.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt im WA 1 zwingend vier Geschosse. Dadurch soll die lärmabschirmende Funktion des Gebäudekörpers zu den westlich vorgesehenen Lebensmittelmärkten gewährleistet werden. Gleiches gilt für die festgesetzte geschlossene Bauweise. In den Baufeldern WA 2 und WA 3 sollen mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse errichtet werden, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu gewährleisten. Die maximalen Gebäudehöhen (GH) betragen in dem Bereich einheitlich 26 m über HN 76.

Das Gebiet WA 4 umfasst einen kleinen Bereich, der bereits mit Eigenheimen bebaut ist. Zulässig sind hier maximal zweigeschossige Gebäude mit einer Höhe von 21,0 m über HN76. Die Gebäudelängen sind auf maximal 25,0 m begrenzt. Durch die genannten Festsetzungen wird ein bestandsorientierter, städtebaulich verträglicher Übergang des Quartiersrandes zum östlich angrenzenden Eigenheimgebiet gewährleistet. In dem westlich angrenzenden WA 5 ist dagegen eine dreigeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von maximal 23,0 m über HN 76 zulässig. Die maximale Gebäudelänge wird hier durch das festgesetzte Baufeld begrenzt, dass eine Länge von 45,0 m hat.

Das Baugebiet WA 6 soll sich in seiner baulichen Höhenentwicklung sowohl an dem östlich angrenzenden Bestand als auch an den Festsetzungen für die westlich angrenzenden Baufelder des Teilbereichs 1 des Bebauungsplanes anpassen. In diesem Bereich sind mindestens zwei und maximal drei Geschosse festgesetzt. Somit wird für das WA 6 eine maximal dreigeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von maximal 30 m über HN76 festgesetzt. Das Gelände liegt mit rund 15,5 m über HN76 deutlich höher als die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Baugebiete WA 7 und WA 8 mit Untergliederungen bilden zusammen eine größere Gebäudegruppe südlich der Planstraße A und nördlich des Plangebiets des Teilbereichs 1 des Bebauungsplanes. Die Baugebiete sind insbesondere bezüglich der Höhen- und Längenentwicklung der Gebäude sowie spezieller Lärmschutzfestsetzungen untergliedert.

Das Baufeld WA 8 ermöglicht eine geschlossene Gebäudefront zur Neubrandenburger Straße und zu den Stellplatzflächen der Lebensmittelmärkte. Der Gebäuderiegel schirmt damit auch die südlich liegenden Innenhofflächen vor den Verkehrs- und Gewerbelärm ab. Die Zahl der Vollgeschosse wird aus Gründen des Lärmschutzes zwingend festgesetzt. In den WA 8.1 sind zwingend fünf Geschosse (GH 27,0 m), im WA 8.2 zwingend sechs Geschosse (GH 30,0 m) und im WA 8.3 zwingend fünf Geschosse (GH 29,0 m) zu realisieren. Die absolute Höhenstaffelung ergibt sich aus den festgesetzten neuen Geländehöhen, die ausgehend von der Planstraße A in Richtung der südlichen Plangebietsgrenze um 2,0 m bis 3,0 m ansteigen. Entsprechend der Zielsetzung, eine abschirmende Bebauung zu schaffen, ist im WA 8 eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

Im WA 7 ist eine geschlossene Bebauung ausgeschlossen, um für das Teilgebiet bei vergleichsweise hoher Bebauungsdichte dennoch eine gewisse städtebauliche Transparenz zu gewährleisten. Die maximal zulässigen Gebäudelängen werden daher, abweichend von der offenen Bauweise, auf maximal 25,0 m begrenzt. Eine Unterbrechung des Bauungszusammenhangs ist darüber hinaus zwingend notwendig, um Flächenansprüche für Tiefgaragenzufahrten freizuhalten.

Im WA 7.1 sind mindestens drei und höchstens fünf Vollgeschosse (GH 29,0 m) und im WA 7.2, bei gleicher Mindestanzahl, maximal vier Vollgeschosse (GH 26,0 m) vorgesehen.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung im nördlichen MI 1 und im MI 2 orientieren sich im Wesentlichen am Bestand, wobei im Rahmen einer zukünftigen Nachverdichtung ein zusätzliches Geschoss zulässig ist. Somit sind im MI 1.1 mindestens drei und höchstens vier (GH 22,0 m), im MI 1.2 höchstens vier (GH 22,0 m) sowie im MI 2.1 und MI 2.2 maximal drei Geschosse (GH 22,00) zulässig. Da es sich in dem Bereich um Bestandgebäude handelt, ist die Festsetzung einer zwingend einzuhaltenen Anzahl an Vollgeschossen eigentumsrechtlich problematisch. Im MI 1.1 wird jedoch eine geschlossene Bauweise sowie eine Mindest-Geschossigkeit festgesetzt, womit die schallabschirmende Funktion einer geschlossenen Bebauung gewährleistet werden soll. Für die übrigen Baufelder gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Die Gebäudelängen werden hier durch die abgegrenzten Baufelder eingeschränkt.

Im SO 1 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ wird die Höhenentwicklung insbesondere durch die maximale Gebäudehöhe von 18,0 m ü. HN 76 bestimmt. Die Dimensionierung und die Lage der Gebäudekörper werden durch ein eng abgegrenztes Baufenster festgesetzt. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise dürfen auch Gebäude mit einer Länge über 50,0 m errichtet werden. Um eine zweckmäßige Nutzung zu gewährleisten, dürfen maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden.

In dem SO 2 mit der Zweckbestimmung „Parken, Büro“ sind fünf Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 26,0 m über HN76. Dadurch wird der lärmabschirmenden Funktion des Gebäudekörpers Rechnung getragen.

In den allgemeinen Wohngebieten gilt einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Gemäß § 19 BauNVO kann die GRZ insbesondere durch Stellplätze oder Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden. Auch im mäßig verdichteten Geschosswohnungsbau ist durch diverse, teilweise auch gesetzlich vorgeschriebene Flächenansprüche, z.B. für Rettungswege, Feuerwehraufstellflächen, Müllplätze, Fahrradabstellanlagen, Zufahren für Tiefgaragen oder Parkgeschosse, die Obergrenze für Nebenanlagen nur schwer einzuhalten. Der Bebauungsplan sieht daher, unter besonderen Voraussetzungen für zwei Arten von Nebenanlagen weitere Überschreitungsmöglichkeiten vor.

In allen Baugebieten darf die GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Gleiches gilt für Tiefgaragen, die im Mittel bis zu 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn diese mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,3 m überdeckt sind. Für notwendige Zufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge darf die GRZ bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden, wenn diese in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden.

Für die Mischgebiete (MI) wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,8 überschritten werden darf. Damit ist die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschöpft. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Im Sondergebiet SO 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) dagegen durch Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Diese weitere, geringfügige Überschreitung ist aufgrund der betrieblichen Anforderungen von Einrichtungen des Einzelhandels, insbesondere durch den erhöhten Bedarf an Stellplätzen gerechtfertigt.

Selbstständige Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind ohne Anrechnung auf die GRZ zulässig, soweit sie für die Herstellung zweckmäßiger Grundstückflächen und Höhenverhältnisse im Plangebiet notwendig sind (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Diese Festsetzung stellt die bauvorbereitenden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sicher, soweit sie als bauliche Anlagen gemäß Landesbauordnung gewertet werden. Da es sich bereits um ein vollständig gewerblich/industriell vorgeprägtes und weitgehend versiegeltes Gelände handelt, sind negative Auswirkungen durch die Festsetzung ausgeschlossen. Dem gleichen Zweck dient die die Festsetzung, dass Abgrabungen und Aufschüttungen in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 sind Werbepylone und Fahnenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 23,0 m ü.HN 76 zulässig.

Da unter Umständen in den Baugebieten durch zulässige Nutzungen ein erhöhter Stellplatzbedarf entsteht, der in den Tiefgaragen nicht gedeckt werden kann, ist dieser vorrangig in Garagengeschossen unterzubringen. Garagengeschosse sind gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Bauflächen WA 1 bis WA 3 auf 1,35 und in den Bauflächen WA 7.1 bis WA 8.3 auf 1,4 festgesetzt. Damit werden die Höchstwerte für die GFZ in allgemeinen Wohngebieten des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Eine Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist bezüglich der vorliegenden Überschreitungsmöglichkeiten gewährleistet. Zum einen ist diese vergleichsweise geringfügig und zum anderen ist die Geschossigkeit in Teilen der betroffenen Baugrundstücke als zwingend festgesetzt, um den Schallschutz der dahinter liegenden Bebauung bzw. der Freiflächen zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach dem Muster der Straßenerschließung und nach den städtebaulichen Zielstellungen durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen, die zur Gewährleistung von zusammenhängenden Grundstücksfreiflächen in ihrer Breitenausdehnung restriktiv begrenzt wurden, besteht dennoch eine ausreichende Flexibilität bezüglich der Lage der zukünftigen Bebauung. Eine zweckmäßige Zuordnung von Tiefgaragenzufahrten, Hauszugängen und anderen gebäudebezogenen Nebenanlagen wird dadurch ermöglicht.

Tiefgaragen dürfen, außer im WA 6, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dies gilt nicht für die zugehörigen Zufahrten. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile in den Allgemeinen Wohngebieten um bis zu 2,0 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge (Gebäudeaußenwand) zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Durch die Staffelgeschosse sowie gestalterisch durch Erker und Balkone, eine unterschiedliche Fassadengestaltung oder eine unterschiedliche Stellung der Baukörper wird trotz städtischer Dichte eine abwechslungsreiche Bauweise erreicht.

Die Errichtung von Kleingaragen ist in allen festgesetzten Baugebieten, mit Ausnahme der WA 4 und MI 2 unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Damit sollen das Entstehen von Garagenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen mit Geschosswohnungsbau verhindert werden. In den Baugebieten WA 4 und MI 2 sind die Grundstücke durch individuelle Eigentumsstrukturen geprägt.

Die Errichtung von Müll- und Fahrradabstellhäuschen ist auf geeigneten Flächen vorzusehen.

3.4 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr:

Die öffentliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Verbindungsstraße zwischen Neubrandenburger Straße und Kassebohrer Weg. Die Schaffung dieser Querverbindung ist seit vielen Jahren ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung im Planungsraum.

Durch die Anbindungsfunktion an den örtlichen und überörtlichen Verkehr und die Zuordnung der Lebensmittelmärkte in diesem Bereich, erhält der Knotenpunkt Neubrandenburger Straße/Planstraße A die Funktion der Hauptanbindung des Gebietes.

Auf der Neubrandenburger Straße wird ein Linksabbieger in die Planstraße geschaffen. Auch aus der Planstraße auf die Neubrandenburger Straße ist ein Linksabbiegefahrstreifen vorgesehen.

Ein weiterer Knotenpunkt wird im Einmündungsbereich der Planstraße B auf den Kassebohrer Weg geschaffen. Verkehrstechnisch wird hier allerdings die vorhandene Straße eher auf die Planstraße geführt, sodass ein Knotenpunktausbau nicht notwendig ist. Vorgesehen ist allerdings eine Teilsanierung des Kassebohrer Weges unter besonderer Berücksichtigung des Fußgängerverkehrs. Im Kassebohrer Weg wird der bisher fehlende Gehwegabschnitt zwischen der Einmündung des Eichhörnchenweges und dem Ende der Bebauung komplettiert.

Die Straßenquerschnitte für die Planstraßen A und B wurden entsprechend der Darstellung auf der Planzeichnung in ausreichender Größe mit separaten Gehwegen, Parkplätzen und Straßenbäumen bemessen.

Die Ausweisung einer Tempo 30 – Zone ist angedacht.

Ruhender Verkehr:

Die benötigten privaten Stellplätze sind entsprechend der Richtzahlentabelle der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock von Okt. 2017 herzustellen. In den Baufeldern ist ein adäquates Stellplatzangebot entsprechend der quantitativen Vorgaben der sich ansiedelnden Nutzungen bzw. der Anzahl der Wohnungen zu schaffen. Entgegen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock ist auch für Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten < 50 m² ein Stellplatz je Wohnung herzustellen.

Das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegebene Maß der baulichen Nutzung kann, wie im Geschoss- bzw. Mietswohnungsbau angestrebt, nur dadurch voll ausgenutzt werden, wenn die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen, Garagengeschoßen oder Parkhäusern untergebracht werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür werden durch den Bebauungsplan gewährleistet.

Durch begrenzte Überschreitungsmöglichkeiten soll diese Art der Unterbringung der Pkw gefördert werden. Die Tiefgaragen, die aufgrund des abfallenden Geländes nicht an jeder Stelle komplett unterirdisch realisiert werden können, sondern z.T. aus der Erde herausragen, sind zu begrünen.

Entsprechend der Vorgaben der Stadtverwaltung ist je 5 Wohneinheiten ein Besucherparkplatz zu schaffen. Ausgehend von maximal 380 Wohneinheiten sind demnach ca. maximal 76 öffentliche Parkplätze zu realisieren.

ÖPNV:

Mit dem Haltepunkt Kassebohm besteht derzeit eine Verbindung zur Regionalbahn. Der S-Bahn-Verkehr wurde 2012 eingestellt.

Der Regionalbusverkehr an der Neubrandenburger Straße hat wie die Bahn einen stündlichen Takt. Das Angebot kann damit nicht als gut bezeichnet werden. Eine bessere Bedienung bieten die Bushaltstellen der Rostocker Straßenbahn AG am Weißen Kreuz und Zu den Söllen im Wohngebiet Kassebohm im 20-Min.-Takt. Das Plangebiet gilt dadurch entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen.

Der Stadt ist jedoch an einem Ausbau des ÖPNV zur besseren Anbindung des Plangebietes entsprechend dem Mobilitätsplan Zukunft gelegen. Dazu soll eine direkte Anbindung des neuen Wohngebietes an das Busnetz geschaffen werden. Unmittelbar südlich der Einmündung der Planstraße A in die Neubrandenburger Straße wird daher eine Bushaltestelle errichtet.

Fuß- und Radwege:

Fuß- und Radwegeverbindungen spielen eine wichtige Rolle und unterstützen die Anstrengungen der Stadt zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs. Der parallel zur Neubrandenburger Straße verlaufende Rad- und Gehweg ist eine attraktive Verbindung zum Weißen Kreuz bzw. ins Stadtzentrum sowie in Richtung Kessin und in das Umland. Der vorhandene Weg im Teilbereich 2 wird entsprechend dem Standard im Teilbereich 1 erneuert. Die Fußwegeverbindung zum Kassebohrer Weg ist über den straßenbegleitenden, separaten Weg entlang der Planstraßen A und B sichergestellt. Eine weitere wichtige Fuß- und Radwegeverbindung ist im Osten des Plangebietes vorgesehen. Hier erfolgt eine Anbindung an den Teilbereich 1, eingebettet in einen gebietsübergreifenden Grünzug, in dem auch ein größerer Spielplatz geplant ist.

Rettungswege

Das Plangebiet verfügt über zwei Anbindungen an das bestehende Straßenverkehrssystem. Somit ist auch im Falle von Bauarbeiten eine Zufahrtmöglichkeit von Lösch- und Rettungsfahrzeugen gewährleistet.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird einerseits durch die Geräuscheinwirkungen der nördlich verlaufenden Schienenverkehrsstraße und der unmittelbar westlich angrenzenden L39 Neubrandenburger Straße beeinflusst. Andererseits wirken die im Gebiet geplanten gewerblichen Nutzungen auf die geplanten allgemeinen Wohngebiete bzw. Mischgebiete ein.

Um die immissionsschutzbezogenen Konflikte, welche durch die Planung verursacht werden, zu bestimmen und zu bewältigen, wurde die „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ vom Juni 2020 durch die UmweltPlan GmbH Stralsund erarbeitet. Diese wurde mit Stand vom 05. Juli 2022 und 10. Oktober 2022 aktualisiert.

In diesem Gutachten wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs und der gewerblichen Nutzungen untersucht. Dabei wurden bzgl. des Straßen- und Schienenverkehrs Prognosefaktoren für das Verkehrsaufkommen 2030 berücksichtigt.

Der Bewertungsmaßstab sind die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1:1987-05 für das allgemeine Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und das Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Bezug auf Gewerbe und von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Bezug auf Verkehr.

Verkehr

Durch den Schienenverkehr werden im nördlichen Teil des Plangebiets Beurteilungspegel von max. 66 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts verursacht. Damit wird die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle in der Nacht überschritten. Diese beträgt nach ständiger Rechtsprechung für Wohngebiete 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, z. B. BVerwG 7 B 40.12. Deshalb wurden nach Prüfung von Alternativen gewerblich-technische Nutzungen festgesetzt. Diese umfassen zwei Sondergebiete, „großflächiger Einzelhandel“ (SO1) und „Parken, Büro“ (SO2). Außerdem sind nord-östlich angrenzend zwei gegliederte Mischgebiete MI1 und MI2 festgesetzt, in deren nord-westlichen Teilgebieten MI1.1 und MI2.1 das Wohnen nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung zulässig ist. Die Baukörper der Baugebiete SO1 und SO2 sowie MI1.1 und MI2.1 dienen als Schallschutz für die WA-Gebiete sowie die Wohnnutzungen der MI-Teilgebiete MI1.2 und MI2.2.

Durch den Verkehr der L39 werden am Baugebiet WA8 Beurteilungspegel von 68 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bewirkt. Die Orientierungswerte des WA werden um 13 bzw. 15 dB überschritten. Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle wird am Tag nur um 2 dB unterschritten und in der Nacht erreicht.

Dem wird durch die Erneuerung der Straßendeckschicht der L39 im Bereich des Plangebiets entgegengewirkt. Dabei wird das Kopfsteinpflaster durch eine Asphaltdeckschicht ersetzt. Dadurch sinken die Beurteilungspegel am WA8 auf max. 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. An der Nordwestseite des WA8.2 beträgt der Wert in der Nacht aufgrund des einwirkenden Schienenverkehrs 58 dB(A).

Die Erneuerung der Straßendeckschicht der L39 im Bereich nördlich und südlich der Schienenverkehrsstraße einschließlich der Herstellung des Knotens zur Erschließung des Plangebiets wird derzeit durch das Tiefbauamt der Stadt geplant. Diese ist bis zur Leistungsphase 2, der Vorplanung, abgeschlossen und bis zur Leistungsphase 6 beauftragt. Die Ausführungs- und Genehmigungsplanung ist im Jahr 2023 und die Ausführung im Jahr 2024 geplant. Die Finanzierung der Planung und Durchführung ist haushaltstechnisch abgesichert. Dadurch kann belastbar prognostiziert werden, dass die Straßendeckschicht erneuert und der Knoten zur Erschließung des Plangebiets hergestellt sein werden, bevor in Hinblick auf das Inkrafttreten bzw. den vorgesehenen Vollzug des B-Plans mit der Bebauung im Plangebiet begonnen wird. Durch diesen hinreichend verfestigten Planungsstand kann die erneuerte Straßendeckschicht mit den oben beschriebenen schalltechnischen Auswirkungen der Abwägung zugrunde gelegt werden. Dabei kann ausgeschlossen werden, dass Wohnnutzungen im Plangebiet den oben genannten grundrechtlich bedenklichen Beurteilungspegeln der nicht erneuerten L39 ausgesetzt sein werden.

Die Erschließung des Plangebiets ist Bestandteil der oben beschriebenen Verkehrsplanung, und nach § 30 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben erst zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Dieses wird durch das Baugenehmigungsverfahren geregelt. Zur rechtlichen Absicherung wird im städtebaulichen Vertrag die Voraussetzung der gesicherten Erschließung konkretisiert.

Um gesunde Wohnverhältnisse bzw. die Nachtruhe zu wahren, ist bei den Wohnungen jeweils die Hälfte der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Diese sind als Schlafräume zu nutzen. Baulich verbundene Außenwohnbereiche sind lärmabgewandt anzuordnen. Außerdem werden die straßenzugewandten schutzbedürftigen Räume in Verbindung mit den Anforderungen zum passiven Schallschutz nach der DIN 4109 mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgestattet. Durch diese ist si-

cherzustellen, dass bei einer Teilöffnung der Fenster die Innenpegel von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen und 40 dB(A) tags in Büroräumen eingehalten werden. Bei den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen ist die Tageszeit maßgeblich, bei der die Differenz des Bemessungs-Außenpegels und des Innenpegels größer ist. Der Nachweis der erforderlichen bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz $D_{nt,w}$ bei einer Teilöffnung wird durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag konkretisiert.

Von der Grundrissgestaltung kann im Einzelfall aus städtebaulich-architektonischen Gründen abgewichen werden. Diese Gründe sind z. B. gegeben, wenn vor allem Bedarf an Wohnungen mit einer Grundfläche kleiner als 80 m² besteht und die zulässige Gebäudetiefe von 16 m über die gesamte Länge des Baufeldes ausgeschöpft wird, um eine dem Bedarf entsprechende Anzahl der Wohnungen zu errichten. Bei dann straßenzugewandten Wohnungen sind gesunde Wohnverhältnisse durch den passiven Schallschutz nach DIN 4109 in Verbindung mit den besonderen Fensterkonstruktionen noch gewahrt. In diesem Zusammenhang straßenzugewandt angeordnete Außenwohnbereiche sind baulich schließbar auszuführen, um dort eine ungestörte Kommunikation zu gewährleisten. Dieses ist bei einem Beurteilungspegel von max. 60 dB(A) am Tag gegeben.

Das Baugebiet WA8 dient durch die geschlossene Bauweise und die zulässige Anzahl der Geschosse von 5 bzw. die Gebäudehöhe von 27 m als Schallschutz für die dahinterliegenden Wohngebiete. Um die schallschützende Wirkung der Baukörper der Baugebiete WA8, SO1 und SO2 sicherzustellen, sind aufschiebende Bedingungen in Bezug auf die jeweils zu schützenden Baugebiete erforderlich. Außerdem sind die Baukörper der Baugebiete MI1.1 und MI2.1 für den Schallschutz zu sichern. Dieses ist im ergänzenden städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Im Baugebiet WA1 betragen die verkehrsbedingten Beurteilungspegel an der nordwestlichen Seite 58 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts und an der südwestlichen Seite max. 59 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Die Werte für den Tag werden als zumutbar bewertet. Um die Nachtruhe zu wahren, ist bei den Wohnungen jeweils die Hälfte der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Gebäudeseite, der Nordostseite, anzuordnen. Diese Räume sind als Schlafräume zu nutzen. Davon kann im Einzelfall aus städtebaulich-architektonischen Gründen abgewichen werden. In diesem Fall ist die Nachtruhe gewahrt, weil die Fenster von Schlafräumen, welche an der Nordwest- oder der Südwestseite angeordnet werden, als besondere Fensterkonstruktionen auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten sind.

In den Baugebieten WA2, WA7, MI1 und MI2 sind die Beurteilungspegel in der Nacht an mehreren Seiten der Gebäude, welche den Verkehrswegen zugewandt sind, größer als 50 dB(A). Um die Nachtruhe zu wahren, sind Schlafräume, welche zu diesen Seiten ausgerichtet sind, mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten. Am Tag betragen die Werte max. 58 bis 60 dB(A) in den WA-Gebieten und max. 60 dB(A) in den MI-Gebieten. Dieses wird als zumutbar bewertet.

In den Festsetzungen wird auf besondere Fensterkonstruktionen abgestellt, weil es zum Mindestwohnkomfort zählt, zum Nachtschlaf das Fenster teilöffnen zu können und dadurch einen permanenten Luftwechsel zu erreichen, ohne durch einwirkende Geräusche gestört zu werden. Dabei kann es bei einer hohen äußeren Geräuschbe-

lastung in Randlagen von Baugebieten bzw. in Einzelfällen angemessen sein, schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, um die Nacht-ruhe zu wahren. Wenn jedoch wesentliche Teile von WA-Gebieten, wie bei dieser Planung gegeben, einer hohen Geräuschbelastung ausgesetzt sind, ist diese Lösung kaum abwägungsgerecht.

Auch bei einer hohen Geräuschbelastung in der Tagzeit, wie z. B. an der Westseite der Baugebiete WA8.2 und WA8.3 gegeben, ist es nicht vertretbar, die Fenster dauerhaft geschlossen zu halten, um die Wohnruhe zu wahren. Deshalb sind auch in diesen Bereichen für die Tagzeit besondere Fensterkonstruktionen vorgesehen.

Im Baugebiet WA4 wird an den bestehenden Wohngebäuden Kassebohmer Weg 13, 13a und 13b der Orientierungswert von 55 dB(A) tags planbedingt unterschritten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten und an vier Beurteilungspunkten um 1 bis 2 dB überschritten. Dabei beträgt die planbedingte Zunahme 1,6 bis 2,2 dB. Dieses wird als zumutbar bewertet.

Außerhalb des Plangebiets werden die verkehrsbedingten Geräuscheinwirkungen an mehreren schutzbedürftigen Nutzungen durch die Planung erhöht. Dieses betrifft das Wohnhaus Neu-brandenburger Straße 2a und die Wohnbebauung, welche an den Kassebohmer Weg und das Baugebiet MI1 angrenzt.

Am Wohnhaus Neubrandenburger Straße 2a, welches sich in einer Gemengelage befindet, betragen die verkehrsbedingten Beurteilungspegel im Bestand am Tag 63,4 bis 66,5 dB(A) an der Südseite und 67,8 bis 67,9 dB(A) an der Westseite. Der Orientierungswert von 60 dB(A) tags wird um 4 bis 8 dB überschritten. Planbedingt werden diese Werte um max. 0,4 dB an der Südseite und 1,4 bis 2 dB an der Westseite erhöht. Die Beurteilungspegel betragen max. 66,8 dB(A) an der Südseite und 69,8 dB(A) an der Westseite. Dieses wird als zumutbar bewertet.

In der Nacht betragen die Beurteilungspegel im Bestand 60,7 bis 64,1 dB(A) an der Südseite und 62 bis 63,7 dB(A) an der Westseite. Damit wird die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 62 dB(A) nachts (BVerwG 3 A 5.15) bereits erreicht bzw. überschritten. Dieses betrifft alle Geschosse bis auf das Erdgeschoss an der Südseite. Planbedingt steigen die Werte an der Westseite um 0,5 bis 1,1 dB auf 63,1 bis 64,2 dB(A) und an der Südseite um 0,1 dB auf max. 64,2 dB(A).

Diese planbedingten Erhöhungen sind abwägungsbeachtlich und bedürfen in Bezug auf die Westseite der Bewältigung. Es ist zwar davon auszugehen, dass die verkehrsbedingten Beurteilungspegel an diesem Gebäude durch jede erneute bauliche Nutzung des Plangebiets erhöht werden. Oberhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle sind jedoch auch geringe Erhöhungen bzw. Erhöhungen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 bis 2 dB abwägungsbeachtlich bzw. können unzumutbar sein, vgl. VGH 4 B 1092/21.N; OVG 1 D 392/20; BVerwG 7 A 11.10. In diesem Fall sind die Differenzen mehr als geringfügig, und teilweise wird die Wahrnehmbarkeitsschwelle erreicht.

Durch die Erneuerung der Straßendeckschicht der Neubrandenburger Straße im Bereich von Nr. 2a wird die planbedingte Erhöhung der verkehrsbezogenen Beurteilungspegel vermieden, d. h., die Vorbelastung wird durch die Planung nicht weiter erhöht. Aufgrund des hinreichend verfestigten Standes dieser Verkehrsplanung kann die erneuerte Straßendeckschicht mit den schalltechnischen Auswirkungen der Abwägung zugrunde gelegt werden, siehe oben.

Die unmittelbar an den Kassebohrer Weg angrenzende Wohnbebauung umfasst Einfamilienhäuser und ist als faktisches allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Durch den Verkehr werden dort im Bestand tags Beurteilungspegel von 52 bis 54,1 dB(A) verursacht. Planbedingt steigen diese Werte um 4 bis 5,5 dB auf 56,2 bis 59,3 dB(A). Damit wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags durch die Planung um 2 bis 5 dB überschritten. Der größte Beurteilungspegel ist gleich dem Orientierungswert des MI von 60 dB(A) tags. Nachts betragen die Beurteilungspegel im Bestand 45,4 bis 46,6 dB(A). Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird im Bestand um 1 bis 2 dB überschritten. Planbedingt werden diese Werte um 2,6 bis 3,9 dB auf 48,5 bis 50,2 dB(A) erhöht.

Diese Auswirkungen sind abwägungsbeachtlich und werden als zumutbar bewertet. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die Überplanung des Gewerbestandorts mit allgemeinen Wohngebieten die bestehende Gemengelage aufgelöst wird. Bisher waren gewerbliche Nutzungen mit den gebietstypischen, das Wohnen wesentlich störenden Betriebs- und Verkehrseinwirkungen zulässig. Dabei diene der Kassebohrer Weg bereits der Erschließung des östlichen Teils des Gewerbestandortes. Durch die Planung werden die gewerblichen Nutzungen durch die Nachbarschaft weniger störende Wohnnutzungen ersetzt. Im Ergebnis werden miteinander verträgliche allgemeine Wohngebiete aneinandergrenzen.

Außerdem werden gesunde Wohnverhältnisse an der bestehenden Wohnbebauung gewahrt. Bei den bestimmten Beurteilungspegeln von max. 59,3 dB(A) am Tag wird der Innenpegel von 40 dB(A) in dem Kassebohrer Weg zugewandten schutzbedürftigen Räumen bereits mit Fenstern der Schallschutzklasse 1 nach der VDI 2719:1987-08 eingehalten und ist damit gesichert gewahrt. Weiterhin verfügen die Wohnhäuser über rückwärtige, lärmabgewandte Bereiche, welche als Außenwohnbereiche genutzt werden können. In der Nacht wird in dem Kassebohrer Weg zugewandten Schlafräumen die Nachtruhe bei teilgeöffnetem Fenster gewahrt. Der Innenpegel der ungestörten Nachtruhe beträgt 30 bis 35 dB(A). Der Wert von 35 dB(A) wird bei den bestimmten Beurteilungspegeln von max. 50,2 dB(A) in der Nacht und der Schallpegeldifferenz eines teilgeöffneten Fensters von 15 dB eingehalten.

An den Einfamilienhäusern, welche unmittelbar an das MI1 angrenzen, wird der Orientierungswert des WA von 55 dB(A) tags planbedingt unterschritten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird um 1 bis 2 dB überschritten. Dabei beträgt die planbedingte Zunahme max. 1,4 dB. Dieses wird als zumutbar bewertet.

Gewerbe

Durch den Betrieb des großflächigen Einzelhandels des Baugebiets SO1 werden unter Berücksichtigung des Standes der Technik zur Lärminderung an der Nordwestseite des Baugebiets WA8 Beurteilungspegel von max. 58 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts verursacht. Damit werden die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm (IRW) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, am Tag um 3 dB überschritten und in der Nacht deutlich eingehalten.

Um den Konflikt bzgl. des Tages sowohl in Hinblick auf die Anforderungen des Baurechts als auch des Immissionsschutzrechts zu bewältigen, wird das SO1 durch Festsetzungen, wie z. B. der Baukörper, vorhabenbezogen festgelegt und die konkrete betriebstechnische Ausgestaltung unter Berücksichtigung des Standes der Technik zur Lärminderung durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Dadurch wird die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt. Weiterhin sind im Baugebiet WA8 die Fenster der schutzbedürftigen Räume,

welche nach Nordwesten ausgerichtet sind, nicht zu öffnend auszuführen oder mit Vorbauten, wie baulich schließbaren Außenwohnbereichen, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind, oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung, wie Vorhangfassaden mit einem Abstand zum Fenster des schutzbedürftigen Raums größer als 0,5 m, auszustatten. Dadurch wird der maßgebliche Immissionsort nach der TA Lärm ausgeschlossen bzw. soweit abgeschirmt, dass der IRW eingehalten wird.

Soweit dabei auf Vorbauten abgestellt wird, haben diese zusätzlich die Funktion, bei einer Teilöffnung der Vorbauten bzw. Fenster die Wohnruhe in den schutzbedürftigen Räumen bzw. gesunde Arbeitsverhältnisse gegen die einwirkenden Verkehrsgeräusche zu wahren. Dazu sind bei einer Teilöffnung der Vorbauten bzw. Fenster die Innenpegel von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen und 40 dB(A) tags in Büroräumen gegenüber den einwirkenden Verkehrs- und Gewerbegeräuschen einzuhalten. Bei den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen ist die Tageszeit maßgeblich, bei der die Differenz des Bemessungsaußenpegels und des Innenpegels größer ist. Dabei werden die IRW an den maßgeblichen Immissionsorten nach der TA Lärm eingehalten, weil die Beurteilungspegel des Verkehrs größer sind als die des Gewerbes und bei den einzuhaltenden Innenpegeln eine ausreichende erforderliche bewertete Standard-Schallpegeldifferenz $D_{nT,w}$ erreicht wird, um die IRW vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume sicher zu unterschreiten. Der Nachweis der erforderlichen bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz wird im ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die immissionsschutzbezogenen Konflikte in Bezug auf die Parkpalette und das BHKW können im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch die Anwendung von § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO gesichert bewältigt werden. Deshalb wird von Festsetzungen für das SO₂ und den Standort des BHKW abgesehen.

Vorsorgend werden Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden der Parkpalette gestellt. Außerdem sind die Ein- bzw. Ausfahrten der im Plangebiet vorgesehenen Tiefgaragen schallabsorbierend auszuführen.

3.6 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind neu zu errichten. Die Neubrandenburger Straße und auch der Kassebohrer Weg sind stadttechnisch mit Medien wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikationseinrichtungen usw. erschlossen.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten und ggf. Umverlegungen durchzuführen. Sonstige kleinere Leitungen, die nicht im öffentlichen Raum liegen, können bei Bedarf in Abstimmung mit dem Versorgungsträger umverlegt werden.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern im Verkehrsraum bzw. auf sonstigen Flächen ausreichende Leitungstrassen vorzusehen. Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Planung und Ausführung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitung DN 300 an der Neubrandenburg Straße sichergestellt, deren Lage bei Bauarbeiten zu beachten ist.

Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Nordwasser GmbH. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

In der öffentlichen Grünfläche nördlich der Planstraße B befindet sich ein Brauchwasserbrunnen. Für die Grundwasserentnahme gibt es ein Wasserrecht. Die Brunnenanlage soll erhalten werden.

3.6.2 Löschwasser/Brandschutz

Der Löschwasserbedarf in den WA von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist durch den geplanten Zusammenschluss der Trinkwasserleitungen in der Neubrandenburger Straße und dem Kassebohrer Weg und neu zu errichtenden Hydranten sichergestellt. Die Löschwasserbereitstellung über Unterflurhydranten wird mit dem Versorgungsunternehmen und dem Brandschutzamt abgestimmt.

Der ausreichende Brandschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regeln des DVGW ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, müssen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr von Aug. 2006 gewährleistet sein.

Die Anforderungen für die löschwasserseitige Erschließung und die Feuerwehrbewegungsflächen sind bei der Erschließung und Bebauung zu beachten.

3.6.3 Abwasserableitung

Eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen soll daher zentral abgeleitet werden. Vor einer geregelten Überleitung in die vorhandene Regenwasserleitung in der Neubrandenburger Straße sind Retentionsmöglichkeiten zu schaffen, da die Aufnahmefähigkeit des Regenwasserkanals erreicht ist.

Daher soll ein Rückhaltesystem in die Regenwasserkanäle der Planstraßen integriert werden. Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen des Wohngebietes wird zwecks Retention in unterirdische Staukanäle eingeleitet. Von diesen Speichern aus erfolgt dann die verzögerte und geregelte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal. Die Höhe der zulässigen Einleitmenge ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Nordwasser und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abzustimmen. Bezüglich der Vorfluter sind ggf. Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ zu führen.

Trotz einer zentralen Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser für die Bewässerung der Grünflächen aufzufangen. Private Maßnahmen der Rückhaltung durch wasserdurchlässige Beläge, begrünte Dächer, Zisternen, Abflüsse über unbefestigte Rinnen, Mulden und Teiche sind zu empfehlen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zentral abgeleitet. Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Netzsystem aufzubauen. Gemäß Erschließungsplanung wird das Schmutzwasser dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Neubrandenburger Straße zugeführt.

Die Schmutzwasserleitungen werden ebenfalls von der Nordwasser GmbH betrieben.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist ein neues Versorgungsnetz aufzubauen. Vorhandene Leitungen sind zu verlegen, an der südlichen Planstraße B ist eine Trafostation vorgesehen, deren Lage allerdings noch nicht konkret benannt wurde. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Rostock AG.

Sollten vorhandene Anlagen von den Bau- oder Anpflanzungsmaßnahmen betroffen werden, sind die entsprechenden Maßnahmen zum Schutz oder zur Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Stadtwerken durchzuführen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergieanlagen zu empfehlen.

3.6.5 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist neu zu erstellen. Dazu sind Abstimmungen mit der Stadtwerke Rostock AG zu führen. Entlang der Planstraßen und an den inneren Erschließungswegen ist die Errichtung von Straßenlaternen bzw. angemessenen Beleuchtungselementen vorgesehen, die von der Gestaltung her den Funktionen entsprechen und die die Straßen- und Platzbereiche sowie auch die Fußwege ausreichend ausleuchten. Die Beleuchtungsanlagen an den öffentlichen Verkehrsflächen gehen in die Baulast der Hansestadt über.

3.6.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock, ist aber aktuell nicht durch FW-Leitungen erschlossen. Ein Energiekonzept zur Versorgung mit Wärme und Strom wird im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert. Die ursprünglich für ein BHKW vorgesehene Fläche wird als Fläche für die Energieversorgung weiterhin für notwendige technische Infrastruktur gesichert.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarthermieanlagen, in Abhängigkeit des konkretisierten Energiekonzeptes, zu empfehlen.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch Telekommunikations- bzw. Kabelnetzbetreiber sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu von der Neubrandenburger Straße aus auszubauen. Vorhandene Hausanschlussleitungen sind zu beachten und ggf. umzuverlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes muss ein Mobilfunkmast versetzt werden. Als möglicher Alternativstandort im Plangebiet kommt die Fläche für Energieversorgung infrage. Eine entsprechende Zulässigkeit wird im Bebauungsplan geregelt.

3.6.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch die Stadtentsorgung Rostock. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Erschließungsstraßen gesichert.

Die Mülltonnenstellplätze der Mehrfamilienhäuser sollten zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen und zur Verbesserung des Ortsbildes in Mülltonnenhäuschen untergebracht werden.

Die privaten Stellplätze für Müllbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu begrünen und so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Eine Entsorgung entlang der Neubrandenburger Straße ist ausgeschlossen. Die Bereitstellungsplätze der Abfallbehälter sollten so positioniert werden, dass diese direkt auf den Planstraßen A und B angefahren werden können. Dies gilt insbesondere für die Behälterstellplätze der Wohnanlagen, die nicht direkt an einer Straße gelegen sind. Eine Abholung der Abfallbehälter über eine Grünanlage hinweg, wie im südwestlichen Bauabschnitt (WA 8.1 – WA 8.3) ist durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Es wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Für Fußwege in öffentlichen Grünflächen wird weiterhin bestimmt, dass diese nicht zum Zwecke der Müllentsorgung genutzt werden dürfen.

Ein Behälterstellplatz für Bringsysteme ist an der Planstraße B im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Der B- Plan liegt auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche, die als Altlastenfläche im Kataster der zuständigen Behörde vermerkt ist. Aus diesem Grunde war das Gebiet unter den bisherigen Nutzungsabsichten bereits mehrfach Gegenstand von altlastensachverständigen Untersuchungen.

Die sich daraus ergebenden Hinweise für die aktuelle B-Plan-Änderung wurden durch die H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH in einer Gefährdungseinschätzung vom 09.03.2020 zusammengefasst. Gemeinsam mit den Hinweisen der zuständigen Ordnungsbehörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg) vom 09.06.2020 bildeten diese Unterlagen die Grundlage für die dann erarbeitete orientierende Untersuchung nach § 3(3) BBodSchV/ Vorentwurf der Detailuntersuchung nach § 3(4) BBodSchV (Stand: 30.10.2020).

Gegenstand der Untersuchungen waren die weitere Aushaltung von bekannten Altlastenflächen mit dem Ziel, u.a. eine für den B-Plan festsetzungstaugliche kartographische Ausweisung zu erhalten.

Die Untersuchungen wurden mittels weiterer Bodenproben und der Herstellung und Beprobung von Grundwassermessstellen durchgeführt. Dazu wurden an den Verdachtspunkten weitere 7 Rammkernsondierungen abgeteuft und 2 Grundwassermessstellen neu errichtet. Diese wurden in den Verdachtsbereichen und zur Ausgrenzung von Kontaminationen auch in den organoleptisch unauffälligeren Bereichen beprobt und analysiert. Außerdem wurden in beprobaren Bereichen Mischproben aus den Teufenbereichen 0,0 – 0,3 und 0,3 – 0,65 m uGOK (unter Geländeoberkannte) gewonnen und entsprechend der Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg auf die Vorsorge- und Prüfwerte der BBodSchV analysiert.

Alle gewonnenen Proben wurden nach den einschlägigen bodenschutzrechtlichen Beurteilungswerten analysiert und bewertet.

Das Ergebnis der Untersuchungen lässt die Einschätzung zu, dass die in den Teufenbereichen 0,0 – 0,3 und 0,3 - 0,65 m u GOK untersuchten Oberböden für die Parameter PAK16 und Benzo(a)pyren größtenteils die Vorsorgewerte und die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzung Kinderspielplätze, überschreiten. Die wegen der im Gebiet noch vorhandenen Versiegelungen wenigen erkundbaren Oberböden liegen jedoch überwiegend im Bereich des zukünftigen Sondergebietes (geplante Nutzung: Handel), so dass aus gutachterlicher Sicht eine weitgehende Sanierung hier im Zuge der Bebauung vorausgesetzt wird.

Die vorhandenen Altlastenflächen, sind im Hinblick auf die Parameter MKW, PAK16 und Benzo(a)pyren sanierungswürdig. Die zu sanierenden Bereiche erscheinen im Ergebnis der durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen räumlich gut eingrenzbar zu sein.

Wirkungen auf dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind nach den Schadstoffkonzentrationen im Boden wahrscheinlich, konnten aber im Grundwasserabstrom nicht nachgewiesen werden. Die Sanierung dieser Belastungen sollte wegen der geplanten empfindlichen Folgenutzung aus gutachterlicher Sicht überwiegend im Wege der Dekontamination erfolgen.

Im Ergebnis der durchgeführten Grundwasseranalysen an den beiden neugebauten Grundwassermessstellen GWMS 1/20 und GWMS 3/20 wurden hohe bis sehr hohe, schwermetallbürtige Grundwasserbelastungen analysiert. Die Ursache dieser Belastungen sind aus den bisherigen Untersuchungen nicht aushaltbar, möglicherweise handelt es sich hier um diffuse Einträge aus mehreren Quellen. *Hier ist aus gutachterlicher Sicht ein weiterer Untersuchungsbedarf angezeigt, der Gegenstand der nun anschließenden Sanierungsuntersuchung nach § 6 (1) BBodSchV sein sollte.*

Im Untersuchungsgebiet sind verschiedene große Gebäude vorhanden. Diese Bereiche wurden aus den Untersuchungen ausgeklammert, sie sollten für die weiteren Untersuchungen abgebrochen sein, um auch hier die erforderlichen bodenschutzsachverständigen Erkundungen führen zu können.

Die Sanierung der festgestellten lokalen oberflächennahen Belastungen in Bereichen der Wohnbebauung (WA1 bis WA8) ist mittels Überdeckung bzw. Ausbau der belasteten Böden umzusetzen (vgl. Stellungnahme zum Entwurf 2021) und sollte durch einen Altlastensachverständigen begleitet werden. Diese Maßnahmen werden Be-

standteil der seitens des Investors bereits geplanten umfangreichen Geländeregulierungsmaßnahmen sein.

Die hier genannten notwendigen Sanierungsmaßnahmen und dazugehörigen Sanierungszielwerte sowie weitere eventuell notwendige Untersuchungsschritte werden aktuell in einem Sanierungsplan (§ 13 BBodSchG) festgeschrieben (Entwurfsfassung), der derzeit zwischen dem StALU MM, als zuständige Bodenschutzbehörde, und dem Investor abgestimmt wird.

Für das aktuell laufende B- Planverfahren wurden die zeichnerischen Festsetzungen aus gutachterlicher Sicht vorgeschlagen. Da sich aus dem Gutachten noch weiterer Untersuchungsbedarf ergibt, werden die Bereiche, in denen bekannte und sanierungsbedürftige Altlasten vorhanden sind, als „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)“ gekennzeichnet. Damit wird der Hinweis auf die in diesen Bereichen speziell vorhandenen sanierungsbedürftigen Altlasten gegeben.

Wegen der nachgewiesenen hohen Schwermetallkonzentrationen im Grundwasser sollte die Herstellung und Betreibung von Hausbrunnen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Herstellung und Betreibung von geothermische Sonden- Anlagen sollte nur unter Begleitung einer entsprechenden altlastensachverständigen Planung und Fachbauleitung zulässig sein. Die aktuellen Grundwasseruntersuchungen aus dem Jahr 2021 ergaben im Vergleich zur Kampagne im Jahr 2020 deutlich geringere Schwermetallkonzentrationen. Jedoch konnte der vermutlich kleinräumige Quellterm nicht lokalisiert werden. Für eine abschließende Bewertung ist eine weitere Beprobung von ausgewählten Grundwassermessstellen sowie die Errichtung von zwei bereits geplanten Messstellen, die aufgrund von artenschutzrechtlichen Bedenken bisher nicht errichtet werden konnten, notwendig.

Mit den bisher vorgelegten Ergebnissen zur Detailuntersuchung und des Vorentwurfs zur Sanierungsuntersuchung nach § 6 (1) BBodSchV vom 27.08./ 10.12.2021 wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sowie der Ordnungsbehörde – StALU MM – das Sanierungsziel für das B-Plangebiet „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 2 - wie folgt festgelegt:

- Beseitigung der aktuell vorhandenen bodenbürtigen Belastungen aus Gründen der Gefahrenabwehr für die aktuell vorhandenen Nutzungen und insbesondere auch im Hinblick auf die gemäß Bauleitplanung zu erwartenden Nutzungen.
- Die Maßnahmen können in allen Formen der gesetzlich vorgegebenen Sanierungsarten durchgeführt werden (Sicherung oder Dekontamination). Dabei sind die Sanierungszielwerte für die Erreichung von Sanierungsgrenzen maßgebend.
- Sanierungsbaustellen sind während der Sanierung so zu sichern, dass es in Folge von Witterungseinflüssen o.ä. zu keinen Verschleppungen der vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen kommen kann.
- Für die gesetzeskonforme Entsorgung der nicht für die weitere Verwendung der Böden im Bauvorhaben geeigneten Böden ist Sorge zu tragen.
- Diese Maßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Grundlage für die fachgutachterliche Begleitung ist mit dem Sanierungsplan zu legen.
- Wegen dem hohen Versiegelungsgrad der Fläche, welcher zum Zeitpunkt der bodenschutzsachverständigen Begutachtung des Gebietes komplett vorhan-

den war, sind im B-Plan Festsetzungen erforderlich, die den Umgang mit bisher nicht erkannten, aber beim Abbruch der Gebäude und Verkehrsflächen auftretenden schädlichen Bodenveränderungen rechtsicher regeln.

- Die Grundwasseruntersuchungen an den hergestellten GWMS sind unter Einbeziehung des Frühjahrsaspektes zu wiederholen, um die gutachterlich formulierten Erwartungen an die Grundwasserbelastungen weiter zu verifizieren. Die Ergebnisse sind in die Sanierungsuntersuchung zu übernehmen.
- Für die Umsetzung der behördlich bestätigten Sanierungsmaßnahmen ist zwischen der zu-ständigen Bodenschutzbehörde und dem Auftraggeber eine Sanierungsvereinbarung zu schließen. Diese Vereinbarung stellt eine der Grundlagen für das Einvernehmen der Bodenschutzbehörde zum B-Plan dar.
- Erforderlichenfalls sind für einzelne Sanierungsbereiche Erfolgskontrollen erforderlich, die die Wirksamkeit der durchgeführten Sanierung im Rahmen eines räumlich begrenzten Monitorings prüfen und dokumentieren.

Um diese Ziele umsetzen zu können, muss dem Flächeneigentümer mit dem behördlich bestätigten Sanierungsplan nach § 6 (2) BBodSchV eine Handlungsgrundlage gegeben werden. Grundlage des Sanierungsplanes sind weitere Untersuchungen des Grundwassers, da die vorhandene Datenbasis eine sichere Beurteilung der um Ergebnis der Sanierungsuntersuchung nach § 6 (1) BBodSchV verbliebenen Altlasten nicht zulässt.

Die Sanierungsuntersuchung nach § 6 (1) BBodSchV bzw. der Sanierungsplan nach § 6 (2) BBodSchV liegt in der Fassung vom 21.07.2022 vor.

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Plangebiet sind aufgrund der beschriebenen topografischen Gegebenheiten Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich und zulässig. Aufgrund der im gesamten Plangebiet stark differenzierten Situation wurde auf die Festsetzungen von Höhenmaßen verzichtet, um in der Tief- und Hochbauplanung ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten. Zu nennen sind hier die Anlage der öffentlichen Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, die Anlage von Tiefgaragen nebst Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, barrierefreie Hauszugänge, etc.

3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und der Wahrung eines, die Außenanlagen betreffend, einheitlichen Gebietscharakters, ohne jedoch die Möglichkeiten des individuellen Bauens zu sehr einzuschränken. Dabei werden Gestaltungsvorschriften bei Gebäuden aufgrund der ortsgestalterischen Wirkung nur für allgemeinen Wohngebiete getroffen, da hier eine Neubebauung erfolgen soll, die eine eigene gestalterische Gebietsprägung entfaltet. Die Möglichkeiten des modernen Bauens sollen aber unter den eingangs genannten Zielstellungen nicht zu stark eingeschränkt werden.

In den MI Gebieten und im WA 4 sind Bestandsgebäude vorhanden, die keine charakteristischen bzw. erhaltenswerte Gestaltungsmerkmale besitzen, daher wird hier

auf Regelungen bezüglich der baulichen Gestaltung verzichtet. Gleiches gilt für die Sondergebiete.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme des WA 4 nur Flachdächer (unter 5° Dachneigung) zulässig.

Das oberste Geschoss ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Ausnahme des WA 4 als Staffelgeschoss auszubilden. An allen Gebäudeseiten müssen die Außenwände des obersten Geschosses über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückzuspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als - ausschließlich nicht überdachte - Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). In allen Wohngebieten sind Dachterrassen sowie Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, oberhalb des obersten Geschosses unzulässig. Treppenträume, Fahrstuhlschächte und sonstige technisch bedingte Aufbauten sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Durch die Festsetzung von Flachdächern und die Ausprägung des jeweils obersten Geschosses als Staffelgeschoss wird zum einen ein einheitlicher Gebietscharakter geprägt als auch die Wirkung der beabsichtigten städtebaulichen Verdichtung durch den Geschosswohnungsbau begrenzt.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen. Als Einfriedungen im WA sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 1,25 m Höhe nicht überschreiten. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Durch die Gestaltungsvorschriften für Grundstücksfreiflächen und einzelne Nebenanlagen sollen Mindestqualitätsstandards gewährleistet werden.

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Der Schornstein des BHKW darf ebenfalls für Werbeanlagen mit einem Bezug zum SO 1 verwendet werden.

Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer: in den WA (mit Ausnahme des WA 4) keine Flachdächer (unter 5° Dachneigung) errichtet, das oberste Geschoss nicht um 1,5 m zurückspringen lässt, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, Vorgärten als Lager- oder Arbeitsfläche nutzt, Stellplätze von Abfallbehältern nicht mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern versieht, Einfriedungen nicht als berankte Zäune oder Hecken ausführt, Hecken entlang der Planstraße mit einer Höhe über 1,25 m anlegt, oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung größer als 1,0 m² oder im Gesamtgebiet mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

3.8.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen dienen dem Artenschutz, dem naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie der Begrünung und Gestaltung der Freianlagen.

Die zum Erhalt festgesetzten, z.T. gesetzlich geschützten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig bzw. entsprechend der Festsetzungen zu ersetzen.

Zur detaillierten Beschreibung wird auf das Kap. 4 sowie den Grünordnerischen Fachbeitrag verwiesen.

3.9 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen

Im nördlichen Plangebiet hat sich auf Brachflächen durch Sukzession Wald gemäß § 2 LWaldG M-V entwickelt. Im Nordosten des Plangebietes sind auch die Flächen zwischen Plangebiet und Bahngleisen mit Wald bewachsen. Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 LWaldG M-V ist von der Waldgrenze bis zur baulichen Anlage ein Abstand von 30,0 m einzuhalten. Dieser Waldabstand kann innerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt werden und würde sich mit der Fläche für Energieversorgung und des Parkhauses überschneiden. Für eine effektive Ausnutzung der Bauflächen ist eine Anordnung der genannten Gebäude, auch hinsichtlich des Schallschutzes, erforderlich. Daher ist es vorgesehen, auch die Waldflächen außerhalb des Plangebietes umzuwandeln. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Nach Satzungsbeschluss ist ein Antrag auf Waldumwandlung beim zuständigen Forstamt Billenhagen einzureichen. Die Umwandlungserklärung mit einer Inaussichtstellung der Waldumwandlungsgenehmigung liegt als Schreiben mit Datum vom 01.02.2016 vor. Das Vorhaben stellt einen genehmigungspflichtigen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m § 12 NatSchAG M-V dar, von daher bedarf es des Einvernehmens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde, die im Waldumwandlungsverfahren beteiligt wird.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Im Plangebiet befinden sich Flächen, für die eine Belastung bereits nachgewiesen ist. Diese sind im Plan gekennzeichnet. Es sind jedoch noch weitere Untersuchungen und die Erarbeitung von konkreten Sanierungsmaßnahmen notwendig, sodass die Kennzeichnung nicht abschließend ist. Insofern besteht für das gesamte Plangebiet ein Altlastenverdacht.

4. UMWELTBELANGE

4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplans 12.W.188 zielt auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen ab, weswegen er als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a aufgestellt werden soll. Im beschleunigten Verfahren kann von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie eines vollständigen Grünordnungsplanes (GOP) abgesehen werden. Da die festgesetzten Grundflächen des vorliegenden Bauungs-

plans zusammen mit dem Teilbereiches 1 mehr als 20.000 m² Fläche ergeben, ist gemäß entsprechend § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Zudem sind naturschutzrechtliche Belange zu prüfen und zu bewerten sowie ein grünordnerisches Konzept zu erstellen. Die Ergebnisse werden in einem gesonderten grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt und nachfolgend zusammengefasst.

Ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) (Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH, 31.05.2022) wurde separat erarbeitet. Die Ergebnisse wurden planerisch ausgewertet und in den grünordnerischen Fachbeitrag eingearbeitet.

4.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende übergeordnete Planwerke wurden hinsichtlich naturschutzrechtlicher und grünordnerischer Belange geprüft:

- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)
- Landschaftsplan Hanse- und Universitätsstadt Rostock (LP HRO)
- Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (21.11.2020)

In den genannten Plänen ist der Geltungsbereich als Gewerbestandort berücksichtigt. Es werden keine Ziele für die Landschaftspflege oder den Naturschutz benannt. Grünordnerische Ziele sind ebenfalls nicht enthalten.

4.3 Wirkfaktoren des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen: Temporäre baubedingte Wirkungen sind bei dem geplanten Vorhaben durch visuelle Störfwirkungen, Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie durch die Baufeldfreimachung zu erwarten. Bei der Baufeldfreimachung (Gebäudeabbruch, Beseitigung der Vegetation) ist ein Verlust von Habitaten vorkommender Arten nicht auszuschließen. Eine baubedingte Flächeninanspruchnahme durch die Lagerung von Baumaterial und Baumaschinen ist potentiell möglich.

Anlagebedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus der Überbauung von Flächen zur Errichtung von Gebäuden und aus der Herstellung erforderlicher Zufahrten sowie Wege mit einhergehendem Verlust der Biotop- und Bodenfunktion auf bislang versiegelten oder unversiegelten Flächen. Habitatverluste vorkommender Arten sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich vor allem durch die Zunahme von Verkehr im Zusammenhang mit dem Sonstigen Sondergebiet 1. Durch die neu geschaffene verkehrliche Verbindung zwischen Kassebohrer Weg und Neubrandenburger Straße ist im Vergleich zur bestehenden Situation mit einer Zunahme des Verkehrs und damit verbundenen stofflichen Emissionen und Geräuschwirkungen zu rechnen. In Bereichen, wo sich im Bestand genutzte Gewerbegebiete befinden, die nun einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen oder bestehen bleiben, ist mit abnehmenden bzw. mit gleichbleibenden betriebsbedingten Wirkungen zu rechnen. Dies betrifft vor allem akustische und visuelle Störfwirkungen beispielsweise durch Verkehr und Beleuchtung.

4.4 Bestandserfassung

Grundlage der Bestandsbeschreibung ist die Biotopkartierung des Bestands- und Konfliktplanes (Anlage 1). Das Plangebiet ist fast vollständig von versiegelten Flächen geprägt: Einen Hauptteil davon nehmen in Nutzung befindliche Gewerbeflächen (OIG) ein. Diese sind geprägt von Hallen, Werkstätten und großen, mit Beton versiegelten Freiflächen. Aber auch, Brachflächen (OBV) mit Gebäuderuinen und versiegelten Wirtschaftswegen (OVW) eines ehemaligen Gewerbegebietes im Westen des Plangeltungsbereiches sind vorhanden. Am Kassebohmer Weg befinden sich zudem zwei Bereiche mit Einzelhäusern und Gärten, die dem Biotoptyp Verdichtete Einzel- und Reihenhausgebiete (OER) zugeordnet werden. Im Hinterhof des nördlichen Grundstücks wachsen Obstbäume und heimische Gehölze. Im südlichen Einzelhausgebiet sind die Gärten als Zier- und Nutzgärten angelegt, die von Hecken eingegrünt sind.

Im nördlichen Zentrum des Plangeltungsbereiches ist ein zusammenhängendes Gehölz in einer Größe von rund 1 ha aus heimischen Gehölzarten (Zitterpappel, Weiden, Spitz-Ahorn, Sanddorn) aufgewachsen, das sich teilweise bis zum Bahndamm ausgebreitet hat. Die ehemals fast vollständig versiegelte Fläche, wurde Anfang der 1990er Jahre teilweise zurückgebaut. Aus historischen Luftbildern (Luftbilder@GeoBasis DE/MV 2021) ist ableitbar, dass die zentrale unversiegelte Fläche im östlichen Plangeltungsbereich etwa seit Ende der 1990-Jahre offengelassen wurde und sich seither auf der westlichen Seite ein zusammenhängendes dichtes Gehölz ausbildete. Mit Aufgabe der Gewerbenutzung setzte sich die Gehölzausbreitung auch auf ehemals genutzten und teilversiegelten Flächen fort. Schon im Planverfahren zum Teilbereich 1 des Bebauungsplanes wurde von der Forstbehörde der Gehölzbestand als Wald nach Landeswaldgesetz M-V eingestuft.

Am Rande der Gewerbeflächen oder gliedernd zwischen den Gewerbeflächen wachsen teil-weise linear ausgeprägte Siedlungsgehölze von geringer Breite. Sie bestehen aus heimischen Baumarten (PWX) oder Siedlungshecken aus nicht-heimischen Gehölzen (PHW). Bei den zuerst genannten handelt es sich überwiegend um junge Bäume aus Weidenarten (*Salix spec.*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanooides*). Davon ausgenommen sind die älteren Eschen-Ahorne (*Acer negundo*) auf der Böschung im südöstlich gelegenen Gewerbegebiet. Aufgrund ihrer großen Stammumfänge (Siehe 3.2) sind sie nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Das südöstliche Gewerbegebiet ist an der westlichen Grenze von Pyramiden- und Balsampappeln eingegrünt. Die Pyramidenpappeln stehen außerhalb des Plangebietes. Die südliche Abgrenzung dieses Gebietes bilden wild aufgewachsene Spitz-Ahorne.

Das nordöstliche Gewerbegebiet am Kassebohmer Weg weist am südöstlichen Rand einen Baumbestand von verschiedenen heimischen Baumarten mittleren Alters auf. Über die Grundstücksgrenze hinaus gehen Gartennutzungen aus dem angrenzenden Wohngebiet: Im Norden ist ein Nutzgarten mit Obstbäumen (PGN) und im Süden ist eine Gartenfläche mit Liguster-Schnitthecke und jüngeren Pflaumenbäumen (PGZ) vorhanden.

Im Gewerbegebiet westlich am Kassebohmer Weg stehen geschützte Einzelbäume: Kiefern und Fichten, vor allem im Gewerbegebiet westlich des Kassebohmer Weges. An der Zufahrt zum Gewerbegebiet an der Neubrandenburger Straße stehen eine ältere Winter-Linde (*Tilia cordata*) und eine Kopfweide (*Salix spec.*).

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes zwischen Neubrandenburger Straße und Gewerbegebiet bestehen umfangreiche Brachflächen, die als Wirtschaftswege aus

Betonplatten (OVW), leerstehende Gebäude bzw. Gebäuderuinen, als Brache der Verkehrs- und Industrie-gebiete (OBV) und Ruderaler Staudenflur (RHU) aufgenommen werden.

Letztere ist als größere Fläche südwestlich des Waldes vertreten und dort vorwiegend mit Ruderalgräsern und -stauden (vorkommende Arten unter anderem: *Calamagrostis spec.*, *Solidago canadensis*, *Arrhenatherum elatius*, *Tanacetum vulgare*, *Hypericum perforatum*, *Dipsacus fullonum*) bewachsen. Dazwischen stehen vereinzelt Gebüsch aus Weiden, Robinien und Zitter-Pappel (PHX). Darüber hinaus sind im östlichen Bereich schütter bewachsene Sandhügel vorhanden. Die Freiflächen zwischen den östlich gelegenen Gebäuden wurden ebenfalls als Brache der Verkehrs- und Industriegebiete aufgenommen. Hier sind die Freiflächen von Hecken-Flügelknöterich und Ruderalgräsern eingenommen. An Gehölzen stehen hier vier Spitz-Ahorne, die nach kommunaler Baumschutzsatzung geschützt sind sowie Hartriegel (*Cornus spec.*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) als Gebüsch.

In dem südlich angrenzenden Siedlungsgehölz (PWX), das auf einer steilen Böschung steht, wurde in der Vergangenheit in umfangreichen Maße Bauschutt, Sperr- und Hausmüll abgelagert.

Zusammenfassend weisen die ermittelten Biotoptypen nur eine geringe bis mittlere Bedeutung auf.



Abb. 1: Ruderale Staudenflur (RHU) im östlichen Zentrum mit Wald im Hintergrund



Abb. 2: Parkplatz mit geschützter Kiefer im Gewerbegebiet am Kassebohrmer Weg



Abb. 3: Eschen-Ahorne im südöstlichen Plangebiet (Lfd Nr. 14-19)

4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale und nationale Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung innerhalb des Geltungsbereichs oder in der näheren Umgebung. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist daher nicht zu erwarten.

Geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V und Baumschutzsatzung Hansestadt Rostock)

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock verfügt über eine eigene Baumschutzsatzung. Gemäß § 2 der Satzung sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m, bei Obstbäumen mindestens 0,8 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,30 m Höhe liegt, geschützt. Walnussbäume und Esskastanien zählen nicht als Obstbäume. Geschützt sind mehrstämmige Bäume, sofern die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelstämmen mindestens 0,5 m beträgt.

Zudem sind gemäß § 18 NatSchAG M-V Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die künftig fortfallenden Bäume sind teilweise Bestandteil von Gehölzflächen. Die Kompensation des Verlusts erfolgt anhand eines flächenhaften Ausgleichs gemäß den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG 1999.

Folgende geschützte Bäume befinden sich gemäß Bestandsplan (siehe Bestands- und Konfliktplan, Anlage 1) im Plangebiet:

Tab. 1: Geschützte Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Schutzstatus*	Lage im Plangebiet
1	Linde	188	12	§§	Erhalt
2	Spitz-Ahorn	80	8	§	Planstraße A, Öffentliches Grundstück
3	Spitz-Ahorn	86	5	§	Planstraße A, Öffentliches Grundstück
4	Spitz-Ahorn	90	6	§	Erhalt
5	Winter-Linde	70	5	§	Fuß- und Radweg NB-Str.
6	Winter-Linde	70	4	§	Fuß- und Radweg NB-Str.
7	Winter-Linde	60	4	§	Fuß- und Radweg NB-Str.
8	Kopf-Weide	180	7	§§	WA 8
9	Ess-Kastanie	135	10	§§	WA 8
10	Hänge-Birke	210	12	§§	WA 8
11	Hänge-Birke	135	8	§§	Grünfläche Quartiersgrün Flurstück

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

					(32/64)
12	Eschen-Ahorn	180	12	§§	WA 6 Flurstück (32/64)
13	Tanne	105	4	§§	WA 6 Flurstück (32/64)
14	Eschen-Ahorn	150	12	§§	WA 6 (Privatgrundstück)
15	Eschen-Ahorn	205	12	§§	Verkehrsfläche geschwindigkeitsreduzierter Bereich (Privatgrundstück)
16	Eschen-Ahorn	170	12	§§	WA 6 (Privatgrundstück)
17	Eschen-Ahorn	zweist. 165	15	§§	WA 6 (Privatgrundstück)
18	Eschen-Ahorn	180	15	§§	WA 6 (Privatgrundstück)
19	Eschen-Ahorn	125	12	§§	WA 6 (Privatgrundstück)
20	Hänge-Birke	65	4	§	Planstraße B, Öffentliches Grundstück
21	Walnuss	60	6	§	WA 4, Privatgarten
22	Wald-Kiefer	85	4	§	WA 2; Privatgrundstück
23	Wald-Kiefer	140	7	§§	WA 2; Privatgrundstück
24	Wald-Kiefer	150	7	§§	WA 2; Privatgrundstück
25	Fichte	60	2	§	Mischgebiet 2
26	Fichte	150	6	§§	Mischgebiet 2
27	Fichte	85	6	§	Mischgebiet 2
28	Fichte	115	6	§§	Mischgebiet 2
29	Birne	105	5	§	Mischgebiet 2
30	Weide	135	3	§§	WA 2, Privatgrundstück
31	Kirsche	120	4	§	Mischgebiet 2, neues Baufeld
32	Bruch-Weide	105	8	§§	MI 1, Bindung zum Erhalt
33	Bruch-Weide	135	8	§§	MI 1, Bindung zum Erhalt
34	Gewöhnliche Esche	80	4	§	MI 1
35	Fichte	90	7	§	MI 3
36	Fichte	90	7	§	MI 3
37	Spitz-Ahorn	160	15	§	MI 3
38	Fichte	130	8	§	MI 3
39	Kirsche	100	4	§	MI 3

* §: Baumschutzsatzung

§§: 18 NatSchAG M-V

grau hinterlegt: Bäume, die mit der Planung entfallen

Bäume, die erhalten werden sollen, sind vor Beeinträchtigungen, auch während der Baumaßnahmen, zu schützen:

Um eine Schädigung des Wurzelbereiches (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) von zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet und daran angrenzend zu vermeiden, sind jegliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen. Wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Es sind während der Bauphase die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

4.6 Waldbelange

Im nördlichen Plangebiet hat sich auf Brachflächen durch Sukzession Wald gemäß § 2 LWaldG M-V in einer Größe von 7.215 m² entwickelt. Die Waldfläche aus vorwiegend Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Weidenarten (*Salix spec.*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) erstreckt sich bis zum Bahndamm und hat insgesamt eine Größe von 10.099 m² (Waldfeststellung aus dem Jahr 2019). Durch die Planung soll eine vollständige Umwandlung des Waldes vorbereitet werden.

Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 LWaldG M-V ist von der Waldgrenze bis zur baulichen Anlage ein Abstand von 30,0 m einzuhalten. Dieser Waldabstand kann innerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt werden und würde sich mit der Fläche für Energieversorgung und dem Parkhaus überschneiden. Für eine effektive Ausnutzung der Bauflächen ist eine Anordnung der genannten Gebäude auf den vorgesehenen Flächen, auch hinsichtlich des Schallschutzes, erforderlich. Daher ist es vorgesehen, auch die Waldflächen außerhalb des Plangebietes umzuwandeln.

Im Rahmen des B-Planverfahrens zum Teilbereich 1 wurde bereits ein Waldumwandlungsantrag beim zuständigen Forstamt Billenhagen gestellt und dabei auch für die Waldflächen im Teilbereich 2 (einschließlich außerhalb liegender Flächen am Bahndamm) die Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt.

Da das Vorhaben einen genehmigungspflichtigen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m § 12 NatSchAG M-V darstellt, kann der Waldumwandlung nur mit Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden. Infolge einer Forderung der Unteren Naturschutzbehörde wurden daher im Januar 2020 die vorkommenden Tiergruppen neu erfasst. Die Ergebnisse wurden artenschutzfachlich bewertet und in einem Artenschutzfachbeitrag zusammengefasst (siehe 4.7.5).

Demnach werden unter Einhaltung von Bauzeitenregelungen bei Waldumwandlung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Mit Stand vom Oktober 2022 wurde die Waldfläche vom Forstamt Billenhagen neu ermittelt. Aufgrund von Sukzession hat sich die Waldfläche auf 11.908 m² vergrößert. In der Waldbilanzierung vom Oktober 2022 wurde ein Waldverlust von 34.771 Waldpunkten bilanziert.

Als Ersatz für die Waldumwandlung sollen Waldpunkte aus einem geeigneten Waldkompensationspool der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ erworben werden. Nach Aussage des Forstamtes Billenhagen und der Landesforstanstalt M-V sind ausreichend Waldkompensationspools vorhanden. Nach derzeitigem Stand können Waldpunkte aus dem Waldkompensationspool Nr. 151 „Zirzow“ genutzt werden. Die Waldumwandlung soll vertraglich geregelt werden, unter anderem ist durch den Vorhabenträger eine entsprechende Reservierung der als Ausgleich benötigten Waldpunkte vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Der finale Waldumwandlungsantrag kann erst nach Satzungsbeschluss gestellt werden, wenn die Waldumwandlung tatsächlich bevorsteht.

4.7 Prüfung von Auswirkungen auf Schutzgüter

4.7.1 Schutzgut Boden

Bestand: Regionalgeologisch befindet sich der Plangelungsbereich im Hinterland des Pommerschen Haupteisvorstoßes bzw. dessen Rückzugsgebiet. Vorherrschend sind Geschiebemergel mit seinen Verwitterungsprodukten Geschiebelehm und lehmiger Sand. Der Boden im Plangebiet ist deutlich anthropogen überprägt. Durch Einschnitte und Aufschüttungen wurde der heutige terrassenförmige Aufbau des Gebietes gebildet. Die Aufschüttungen sind im Durchschnitt 0,5 bis 1,80 m mächtig und zumeist aus Fein- und Mittelsand zusammengesetzt. Im überwiegenden Teil des Plangebietes treten untere Sande zutage. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden Geschiebemergel bzw.-lehm ausgewiesen. Unterhalb der geringmächtigen sandigen Bildungen steht überwiegend Geschiebemergel an. Darunter folgen glazifluviale Sande und tonig/schluffiger Geschiebemergel.

Gemäß Landschaftsplan kommen im Plangebiet die Bodenklassen Ah/C-Böden (im Westen), Braunerden und Lessivés vor.

Aufgrund der ehemaligen und aktuellen gewerblichen Nutzung sowie aufgrund von bestehenden Wohngebäuden ist das Plangebiet zu 68 % versiegelt durch Straßen, Gebäude, Ruinen, Lagerflächen und Wirtschaftswege. Unversiegelte Böden kommen vor allem im Bereich von offenen Brachflächen und Gehölzflächen vor. Überwiegend sind die Böden als anthropogen geprägt zu beurteilen – auch durch vorhandene Aufschüttungen.

Einzelne Bereiche der ehemals gewerblich genutzten Fläche sind als Altlastenfläche im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde vermerkt. Aus diesem Grunde war das Gebiet unter den bisherigen Nutzungsabsichten bereits mehrfach Gegenstand von altlastensachverständigen Untersuchungen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erfolgten weitere Untersuchungen.

Es sind somit Innerhalb des Plangebietes keine hochwertigen Böden vorhanden. Zum größten Teil sind die Böden versiegelt. Hinzu kommt teilweise eine Belastung mit Schadstoffen.

Dort, wo der Boden unversiegelt ist, besitzt er aufgrund seiner durchlässigen Eigenschaften, eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. In diesen Bereichen ist der Boden auch als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, vor allem für Bodenlebewesen von Bedeutung.

Eingriffsbewertung: Mit Realisierung der Planung werden überwiegend bereits versiegelte Bereiche in Anspruch genommen. Der Verlust der Bodenfunktion ist auf den versiegelten Teilflächen bereits eingetreten. Die geplante bauliche Nutzung wird künftig auch auf bislang unversiegelten Bereichen erfolgen. Ein damit einhergehender Verlust der Bodenfunktion ist zu erwarten. Die Bodenfunktion in den wenigen unversiegelten Teilflächen ist durch die vorhandenen Nutzungen und den damit einhergehenden Störwirkungen bereits eingeschränkt.

Die künftige Versiegelung der einzelnen Baugebiete ist durch die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades (Grundflächenzahl) beschränkt. Der künftige Versiegelungsanteil ist etwas höher als im Bestand.

Versiegelte Flächen im Bestand:	52.497 m ² (68 %)
Versiegelte Flächen B-Plan:	55.315 m ² (72 %)

Dort, wo unversiegelter Boden künftig überbaut sein wird, sind keine empfindlichen Böden betroffen, sondern Böden die bereits durch Abgrabungen und Aufschüttungen keinen oder nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad aufweisen. Im Rahmen der Baufeldvorbereitung werden letztlich alle Formen von Bodenversiegelung beseitigt und es wird eine vollumfängliche Geländemodellierung stattfinden. In diesem Zuge sind vorhandene Altlasten zu sichern bzw. zu sanieren, was zu einer Verbesserung des Boden-Zustandes und damit zusammenhängender Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern (z.B. Wasser) beiträgt.

In den ausgewiesenen Grünflächen und in den nicht überbauten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete werden vorhandene Versiegelungen zurückgenommen. Es sind für Bepflanzungen geeignete Bodenverhältnisse zu schaffen, so dass diese Flächen dem Naturhaushalt zurückgeführt werden.

Gesamtfläche künftiger Grünflächen:	3.418 m ²
Bestehende Versiegelungen innerhalb der künftigen Grünflächen:	2.878 m ²

Insgesamt wird aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse der Eingriff in das Schutzgut Boden als von geringer Erheblichkeit eingestuft.

4.7.2 Schutzgut Wasser

Bestand: Die Grundwasserspiegelwerte liegen in dem nur randlich bedeckten, sonst oberen, unbedeckten Grundwasserleiter zwischen 2,5 m und 1,50 m NN.

Der Grundwasserabfluss ist nach Westen bis Nordwesten in Richtung Warnow gerichtet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Westlich der Neubrandenburger Straße liegt das Trinkwasserschutzgebiet Warnow Schutzzone II. Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Die Warnow verläuft in ca. 500 m Entfernung parallel zum Vorhabengebiet.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Warnow noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

Die Trinkwassergewinnung der Stadt erfolgt aus dem Oberflächenwasser der Warnow.

Das Plangebiet besteht zu 68 % aus versiegelten Flächen. Die Grundwasserneubildung ist dadurch insgesamt stark vermindert. Versickerung findet lediglich innerhalb der nicht versiegelten Freiflächen statt. Diese Flächen sind wegen der anstehenden leicht durchlässigen Bodenarten für die Grundwasserneubildung bedeutsam. Durch aktuelle Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass ausgehend von den Altlastenflächen eine Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser in Richtung Trinkwasserschutzgebiet nicht nachgewiesen wurde und somit nicht zu erwarten ist.

Eingriffsbewertung: Die künftige Versiegelung (72 % des Plangeltungsbereiches) liegt nur etwas höher im Vergleich zur Bestandssituation. Signifikante Veränderungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung sind daher nicht zu erwarten.

Folgende Minderungsmaßnahmen, die zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet beitragen, werden in Teilen vorgesehen:

- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung an Gebäuden mit größeren fensterfreien Wandflächen
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf nicht überbauten Flächen
- Einbau durchlässiger Beläge, z.B. im Wegebau

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden insgesamt aufgrund der Vorbelastung als nicht erheblich eingeschätzt. Durch die Altlastensanierung wird, im Gegenteil, eine Verbesserung des chemischen Zustands des Wasserhaushaltes prognostiziert.

4.7.3 Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Klimagebietes der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens (Landschaftsplan HRO, 2013). Das Wetter wird durch den Wechsel kontinentaler und maritimer Luftmassen geprägt. Der maritime Einfluss überwiegt aufgrund der Nähe zur Ostsee und sorgt für einen ausgeglichenen Gang der Temperatur und Luftfeuchte und auch eine höhere Windgeschwindigkeit mit vorherrschenden Winden aus südlichen und westlichen Richtungen. Die Land-Seewind-Zirkulation übernimmt die Belüftungsfunktion für das Stadtgebiet. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 590 mm, das langjährige Temperaturmittel bei 8,4 °C. Die Produktion von Frisch- und Kaltluft ist innerhalb des Plangebietes aufgrund von Bodenversiegelungen und Gebäuden gering. Das Kleinklima des Plangebietes ist aufgrund der Versiegelung von Überwärmung gekennzeichnet mit Ausnahme der 1 ha großen Waldfläche.

Wichtige nächstgelegene Frischluftgebiete sind die Niederung der Warnow und der Stadtwald.

Das Plangebiet ist kleinräumig als innerstädtischer klimatischer Belastungsraum (Verkehrs- und Gewerbeemissionen, Versiegelung) einzustufen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Einzelbäume sind lokal für die Frischluftproduktion und die Staub- und Schadstoffabsorption von Bedeutung.

Eingriffsbewertung: Die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen sind im Plangebiet aufgrund der Versiegelung und der gewerblichen Nutzung bereits beeinträchtigt. Lediglich die vorhandene Waldfläche und Einzelbäume sind lokal für die Frischluftproduktion und die Staub- und Schadstoffabsorption von Bedeutung. Infolge der umfassenden Umstrukturierung des Plangebietes, notwendiger Geländeangleichungen und der Realisierung verdichteter Wohnbebauung, ist es in nur sehr geringem Umfang möglich, vorhandene Gehölze zu erhalten. Festgesetzte Neuanpflanzungen in Form von Hecken, Strauchgruppen und Bäumen werden die klima- und luftrelevanten Funktionen des derzeitigen Gehölzbestandes teilweise ausgleichen.

In den ausgewiesenen Grünflächen und im Begrünungskonzept der Baugrundstücke ist die durchgängige Bepflanzung mit Gehölzen vorzusehen, so dass im Vergleich zum Bestand große versiegelte und gehölzfreie Bereiche ausgeschlossen sind. Weitere Begrünungsmaßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung, wirken der lokalen Erwärmung entgegen.

Die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbauflächen als emissionsmindernde Maßnahme ist weniger relevant, da es sich im Bestand um eher immissionsarmes Ge-

werbe handelt. Das Verkehrsaufkommen und damit verbundene CO₂- und Schadstoffimmissionen werden aufgrund des geplanten Einzelhandelsstandort sowie der neuen Verbindungsstraße zwischen dem Wohngebiet am Kassebohrer Weg und der Neubrandenburger Straße zunehmen, wohingegen sich das Verkehrsaufkommen zwischen Neubrandenburger Straße und Fritz-Mackersens-Weg (südlich des Plangebietes) reduzieren wird. Insgesamt ist von einer leichten Erhöhung von Verkehr bzw. verkehrsbedingter Immissionen auszugehen.

Frischluftschneisen bzw. wichtige Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Für die Energieversorgung des Quartiers war ursprünglich der Bau eines zentralen Blockheizkraftwerkes und ein gebietseigenes Nahwärmenetz vorgesehen. Die Stadtwerke arbeiten derzeit an einer anderen Lösung zur dezentralen Energieversorgung mit einem höheren CO₂-Einsparpotential.

Durch die Verkehrszunahme im Plangebiet und die geplante Umwandlung der 1 ha großen Gehölzfläche ist von einer mittleren Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Klima/Luft auszugehen.

4.7.4 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Das Plangebiet ist der Landschaftsstruktur der Siedlungen zuzuordnen. Es ist geprägt von Gewerbebrachen mit Gebäuderuinen sowie von Gewerbegebieten, Verkehrsflächen, Wohnbebauung und einer in einer Brachfläche aufgewachsenen Waldfläche. Für die landschaftsbezogene Erholung hat allein der Fuß- und Radweg an der Neubrandenburger Straße, als Verbindungsstrasse zwischen Innenstadt und Gebieten der Naherholung an der Warnow oder am südlichen Stadtrand, eine Bedeutung. Die Waldfläche ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und hat somit keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Das gesamte Plangebiet hat in Bezug auf das Landschafts- und Stadtbild der Hanse- und Universitätsstadt Rostock keine Bedeutung. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen sind landschaftsästhetisch unbedeutend und unzugänglich.

Eingriffsbewertung: Gemäß des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bestehen Konflikte in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild durch Entwicklung von Baugebieten. Mit Festsetzung zusätzlicher Baustandorte erhöht sich der Druck auf die noch erhaltenen, zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen und wertvollen Lebensräume. Damit einher gehen der Verlust landschaftstypischer Strukturelemente sowie der kleinräumige Wechsel von Biotop- und Nutzungsstrukturen. Die genannten Konflikte gelten nicht für das geplante Vorhaben, da sich dieses nicht innerhalb eines Raumes mit den aufgeführten wertgebenden Strukturen befindet, sondern auf bereits baulich genutzten und teilweise schadstoffbelasteten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches.

Eine Erholungseignung der Landschaft im Plangebiet liegt aufgrund der genannten Nutzungen und der Geräuschbelastung der bestehenden Verkehre nicht vor.

Die Wirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild sind mit Realisierung der Planung vielmehr positiv zu bewerten. Großflächige Versiegelungen, Gebäuderuinen, großflächige Müll- und Schuttablagerungen sowie Gewerbehallen werden durch

Wohn- und Mischgebiete ersetzt. Dies hat zur Folge, dass das Stadtbild aufgewertet wird, wozu auch die Gestaltungsfestsetzungen für die künftigen Wohngebiete sowie die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen einen Beitrag leisten.

4.7.5 Schutzgut Fauna

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Barkowski und Engel Umweltplanung GmbH ein Artenschutzfachbeitrag vom 27.11.2020 vorgelegt, der die Ergebnisse faunistischer Erfassungen im Plangebiet aus dem Jahr 2020 beinhaltet, diese bewertet und Minderungs- und Ersatzmaßnahmen aufzeigt. Es wurden die Tiergruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse gemäß den Vorgaben aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) und Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde kartiert. Für alle weiterhin zu untersuchenden Arten bzw. Artengruppen wurde anhand einer Potenzialeinschätzung die mögliche Erfüllung der Verbotstatbestände geprüft. Hinzugezogen wurden hierbei die Ergebnisse aus dem Artenschutzfachbeitrag von IfAÖ aus dem Jahr 2017, der faunistischen Daten für das Plangebiet enthält.

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte sowie erforderliche Minderungs- und Ersatzmaßnahmen für die relevanten Tiergruppen aufgezeigt.

Fledermäuse

Bestand: Die Untersuchungen ergaben, dass die zwei bereits bekannten Winterquartiere (vgl. IFAÖ 2017) im Jahr 2020 wieder besetzt waren. Das betrifft zum einen das südliche, leerstehende Gebäude an der Neubrandenburger Straße und zum anderen eine Gebäuderuine, die am nördlichen Plangebietsrand außerhalb des Plangeltungsbereich liegt. Dabei wurden die Arten Zwergfledermaus, Wasserfledermaus und Braunes Langohr nachgewiesen. Das im Jahr 2016 festgestellte Mopsfledermaus-Quartier war zum Zeitpunkt der Begehung im Februar 2020 unbesetzt. Allerdings war die Witterung im Frühjahr 2020 sehr mild, so dass ein Besatz durch die Art nicht auszuschließen ist, da sie bei milden Temperaturen nicht im Winterquartier bleibt. Die Art wurde im Rahmen der weiteren Untersuchungen innerhalb des Geltungsbereiches bestätigt. Zudem wurden darüber hinaus Sommer-, Zwischen- und Balzquartiere an zwei weiteren Gebäuderuinen festgestellt.

Baumquartiere oder potenziell geeignete Gehölzstrukturen wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt. Bei der Erfassung der Fledermausaktivitäten durch Detektorbegehungen und Horchboxen wurden die Arten Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Mücken-, Mops-, Breitflügel-, Rauhaut- sowie Zwergfledermaus festgestellt.

Eingriffsbewertung: Um keine Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, sind in Bezug auf die festgestellten Quartiere Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Diese beinhalten Bauzeitenregelungen und eine ökologische Baubegleitung für den Rückbau von Gebäuden und den Einsatz und Betrieb bestimmter Lampentypen.

Außerdem müssen das festgestellte Winterquartier und die erfassten Sommer- und Zwischenquartiere ersetzt werden. Für ersteres soll ein Ersatzquartier in der Parkgarage (SO2) eingerichtet werden. Die Einrichtung des Ersatzquartieres ist die Voraussetzung für den Abriss des Winterquartieres.

Für die Zerstörung von Sommer- und Zwischenquartieren wird zusätzlich zu dem erforderlichen Ersatz des Winterquartieres ein Ausgleich in Form von Fledermaus-

kästen im Verhältnis 1:5 empfohlen, so dass insgesamt 10 Kästen erforderlich sind. Die Kästen sollen im Schwämbereich des Winterquartierneubaus angebracht werden.

Die Maßnahmen wurden bereits weitreichend mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Flächeneigentümer und dem StALU abgestimmt. Die Entwicklung der Maßnahme wurde vom Naturschutzbund (Nabu) begleitet. Die Sicherung erfolgt über den Eintrag als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch sowie über eine schriftliche Vereinbarung über die Pflege der Einrichtungen.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist bei Durchführung der genannten Maßnahmen auszuschließen.

Verweis auf den Grünordnerischen Fachbeitrag:

Vermeidungsmaßnahmen: GM10_VF1 sowie _VF2 sowie GM10_ÖBB
Ersatzmaßnahmen: GM10_EF1 sowie GM10_EF2

Brutvögel

Bestand: Im Jahr 2020 wurden im Rahmen der Brutvogelerfassung insgesamt 38 Vogelarten der Gilden Gehölzbrüter, Offenland- und Halboffenlandbrüter und Siedlungs- und Gebäudebrüter innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt, von denen 25 Arten als Brutvögel ausgewiesen wurden.

Eingriffsbewertung: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurden auch für die Artengruppe Vögel Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Als Vermeidungsmaßnahme werden differenziert nach Eingriffsfläche und Habitattyp die möglichen Zeitspannen für Rückbau und Bautätigkeit aufgezeigt.

Als Ersatz für den Habitatverlust von Brutvögeln sind 34 Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie für Siedlungs- und Gebäudebrüter innerhalb des Plangeltungsbereiches anzubringen.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist bei Durchführung der genannten Maßnahmen auszuschließen.

Verweis auf den Grünordnerischen Fachbeitrag:

Vermeidungsmaßnahmen: GM10_VV1 sowie GM10_ÖBB
Ersatzmaßnahmen: GM10_EV1-G und _EV1-B

Zauneidechsen

Bestand: Zur Erfassung von Reptilien wurden als Standardmethode Sichtbeobachtungen durch die Begehung geeigneter Habitats sowie das Ausbringen künstlicher Verstecke durchgeführt.

Im Untersuchungszeitraum wurde die artenschutzrechtlich relevante Art Zauneidechse an allen sechs Terminen nachgewiesen. Im Geltungsbereich erfolgten die Nachweise der Art ausschließlich im nordwestlichen Teil im Bereich mehrerer überwachener Schutthaufen auf einer Brachfläche. Die meisten Befunde erfolgten nördlich des Geltungsbereiches im Streifen entlang der Bahntrasse, wobei der Schwerpunkt auch hier im Nordwesten lag.

Auf der Grundlage der Befunde sowie der Eignung der Biotope als Lebensraum ist innerhalb des Plangeltungsbereiches von einer kleinen bis mittleren Teilpopulation der Art auszugehen, die mit der Hauptpopulation entlang der Bahngleise, außerhalb des Eingriffsbereiches, zusammenhängt.

Eingriffsbewertung: Um keine Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, sollte das gesamte Baufeld vor Beginn der Bautätigkeiten durch eine Absperr-/Leiteinrichtung nach Norden abgegrenzt werden, so dass keine Individuen der Zauneidechse aus Richtung der Bahntrasse auf das Baufeld gelangen können. Im Rahmen der für dieses Vorhaben empfohlenen Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sollte fortwährend auf Individuen aller Reptilien-Arten geachtet werden und diese sollten bei Auffinden außerhalb des Baufeldes verbracht werden.

Des Weiteren ist der Bereich mit der Teilpopulation der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Absperr-/Leiteinrichtung in ausreichendem Abstand zu umfassen, damit die Tiere von dieser Fläche nicht in das weitere Baufeld wandern können.

Die festgestellten Lebensräume der Zauneidechse im Geltungsbereich werden im Rahmen der Baufeldfreimachung vollständig zerstört. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nach gutachterlicher Einschätzung im konkreten Fall nicht erforderlich. Außerhalb des Plangebietes ist westlich der Neubrandenburger Straße und südlich an die Bahngleise angrenzend eine mindestens 1.800 m² große Fläche für Zauneidechsen herzurichten. Die Maßnahme wurde bereits weitreichend mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Flächeneigentümer und dem StALU abgestimmt. Die Entwicklung der Maßnahme wurde vom Naturschutzbund (Nabu) begleitet. Die Sicherung erfolgt über den Eintrag als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch sowie über eine schriftliche Vereinbarung über die Pflege der Einrichtungen.

Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist nicht begründet zu erwarten, da der kleinflächige Verlust von Lebensraum die Gesamtpopulation entlang der Bahntrasse nicht erheblich beeinträchtigt.

Im direkten Umfeld des Vorhabens sind weiterhin ausreichend gleich- und höherwertige Flächen vorhanden, die als Lebensraum genutzt werden können. Die Bautätigkeiten im Bereich der Zauneidechsenlebensräume werden durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) begleitet, um das Eintreten der sogenannten Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population im Zuge der vorgesehenen Nutzung des Geltungsbereiches ist nicht begründet zu erwarten.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist bei Durchführung der genannten Maßnahmen auszuschließen.

Verweis auf den Grünordnerischen Fachbeitrag:

Vermeidungsmaßnahmen:	GM10_VZ2 und _VZ2 sowie GM10_ÖBB
Ersatzmaßnahmen:	GM10_EZ1

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan

Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden im Teil-B-Text festgesetzt. Ausführlichere Darstellungen sind dem AFB (Umweltplanung Barkowski & Engel, 31.05.2022) zu entnehmen.

- 7.18 Für gebäudebrütende Vogelarten sind an das Gebäude innerhalb des SO 2 „Parken, Büro“ 8 Stück Halbhöhlen und 6 Stück Sperlingskoloniekästen (mit je drei Brutkammern) anzubringen.
- 7.19 Für gehölzbrütende Vogelarten sind 6 Nistkästen mit Fluglochweite 26 mm, 12 Nistkästen mit Fluglochweite 32 mm und 2 Halbhöhlen an Bäumen anzubringen. Für die Anbringung ist die zu erhaltende Linde innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ zu nutzen. Weitere 19 Nistkästen sind an anzupflanzende Bäume innerhalb der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ und „Wegebegleitgrün“ auf einer Höhe von mindestens 2,0 m anzubringen.
Während der Bauarbeiten hat eine Sicherung der Grünflächen durch Bauzäune zu erfolgen. Die Nistkästen sollten vor Beginn der Brutzeit, spätestens bis Ende Februar, angebracht werden.

Artenschutzrechtliche externe Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind unter den Hinweisen auf der Planzeichnung aufgeführt. Ausführlichere Darstellungen sind dem AFB (Umweltplanung Barkowski & Engel, 31.05.2022) zu entnehmen.

- M Um eine Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu gewährleisten, sind die Bauzeitenregelungen für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse sowie für die Art Zauneidechse, wie sie im Artenschutzfachbeitrag (Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH, 31.05.2022) aufgeführt sind, zu beachten.
- N Das gesamte Baufeld sollte vor Beginn der Bautätigkeiten nach Norden durch eine Absperr-/Leiteinrichtung abgegrenzt werden, so dass keine Individuen der Zauneidechse aus Richtung der Bahntrasse auf das Baufeld gelangen können.
- O Ökologische Baubegleitung (ÖBB): Vor Abriss von Gebäuden und Ruinen im Geltungsbereich, wird eine vorherige Untersuchung durch fachkundiges Personal auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten empfohlen.
Bei Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von > 25 cm ist der jeweilige Baum zuvor durch die ÖBB auf Vorkommen oder Spuren von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu untersuchen.
Im Rahmen dieser ÖBB sollte ebenfalls fortwährend auf Individuen aller Reptilien-Arten geachtet werden und diese bei Auffinden außerhalb des Baufeldes verbracht werden.
Sollten durch die ÖBB in zuvor unzugänglichen Bereichen weitere Niststätten oder Quartiere entdeckt werden, so sind diese entsprechend der im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Ausgleichsverhältnisse auszugleichen.
- P Es ist eine fledermausfreundliche Beleuchtung einzusetzen. Nach Möglichkeit sind dynamische Beleuchtungssysteme, eine minimale Anzahl von Lampen und Leuchten und gerichtete Lampen einzusetzen. In Bodennähe sollten Leuchten vermieden werden, die vertikal abstrahlen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel sollte die Stellplatzbeleuchtung nach Ladenschluss abgeschaltet werden. Auf die Beleuchtung von Fassaden sollte verzichtet werden.
Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden.
- Q Externe Artenschutzmaßnahmen: Außerhalb des Geltungsbereiches westlich der Neubrandenburger Straße und südlich der Bahngleise auf dem **Flurstück 2019/13, Flur 5, Flurbezirk II** ist als Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren im Plangebiet, ein neues Fledermausquartier, das die Funktionen eines Winterquartiers sowie auch eines Sommer-/Zwischenquartiers erfüllt, zu errichten. Innerhalb sowie im Umfeld des Schwärbereiches des Quartierneubaus sind 10 Fledermauskästen bzw. vergleichbare Strukturen anzubringen.
Im Bereich des Quartierneubaus ist eine mindestens 1.800 m² große Fläche für Zauneidechsen herzurichten.

Die Maßnahme wird in Form eines Pachtvertrages zwischen Vorhabenträger und Flächeneigentümer gesichert. Außerdem erfolgt eine Absicherung im Grundbuch durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für diese Fläche.

4.8 Grünordnerisches Planungskonzept

Der grünordnerische Fachbeitrag sieht vor, aufgrund der hohen Bebauungsdichte die nicht überbauten Freiflächen vollständig zu begrünen, wobei der Fokus auf Baum- und Strauchanpflanzungen gelegt wird. Aber auch weitere Begrünungsmöglichkeiten wie Fassaden- und Dachbegrünung sollen im Geltungsbereich ausgeschöpft werden. So soll auch die Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet 1 „großflächiger Einzelhandel“ durch zahlreiche Baumanpflanzungen, die sich an den qualitativen und quantitativen Vorgaben der Grünflächengestaltungssatzung der Stadt orientieren, aufgewertet werden.

Verkehrsbedingten Störeinflüssen wird durch die Ausweisung von Grünflächen entlang der Neubrandenburger Straße und der Planstraße B begegnet. Auch hier sind Baumanpflanzungen vorgesehen, die eine Einbindung des geplanten Quartiers in das Stadtbild unterstützen.

Die Grünflächen im Südosten des Plangebietes sorgen für eine fußläufige und gestalterische Anbindung an die angrenzende Grünfläche aus dem Teilbereich 1. Eine Fußwegeverbindung im Verbund mit Grünflächen ist damit bis zum Kassebohrer Weg gegeben.

Die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der südöstlichen Grenze des Mischgebietes 1 (MI 1) dient der Abschirmung gegenseitiger Nutzungseinflüsse zwischen der geplanten Neubebauung im MI 1 und dem südöstlich angrenzenden Wohngebiet Waldeslust. Gleichzeitig wird damit auch ein breiter Gehölzgürtel geschaffen, der eine optisch ansprechende Überleitung zwischen der bestehenden Einfamilienhausbebauung und der geplanten mehrgeschossigen Bebauung im MI 1 bewirkt.

Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages wurde eine Spielflächenbedarfsermittlung durchgeführt. Der Spielflächenbedarf für 0- bis 6-Jährige wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete gemäß § 8 (2) Landesbauordnung M-V gedeckt. Für die 7- bis 13-Jährigen ist mit dem geplanten Spielplatz im Teilbereich 1 eine Spielfläche in ausreichender Größe vorhanden. Für die Altersgruppe der Jugendlichen sind im weiteren Umfeld Spiel- und Sportflächen, zum Beispiel am Löwenzahnweg und zukünftig am Wohngebiet am Weißen Kreuz vorhanden, die aufgesucht werden können. Für die beiden zuletzt genannten Altersgruppen ist es daher nicht erforderlich innerhalb des Geltungsbereiches weitere Spiel- und Sportflächen zu schaffen.

Im Sinne eines vorsorgenden Handelns sind folgende Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- Einzelne Bestandsgehölze innerhalb und am Rande des Plangebietes sind zu erhalten und zu schützen (auch während der Bauphase).
- Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl begrenzt. Hierzu trägt auch die Verlegung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen bei.
- Stellplätze und deren Zufahrten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie festgesetzte Fußwege in Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bau-

weise auszuführen. Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten sind als Schotterrassen herzustellen.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 2 aufgelistet und dem Grünordnerischen Fachbeitrages zugeordnet.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Tab. 2: Begründung der ausgewiesenen Grünflächen

Bezeichnung	Begründung
Straßenbegleitgrün, öffentlich	<i>Die Anpflanzungen innerhalb dieser Grünfläche dienen der Einbindung des Quartiers in das Stadtbild sowie der Abschirmung verkehrsbedingter Störwirkungen.</i>
Quartiersgrün, öffentlich	<i>Die Gehölzanpflanzungen innerhalb dieser Grünfläche werten das Wohnumfeld auf, gliedern die Wohngebiete und übernehmen wichtige lokalklimatische Funktionen. Im öffentlichen Teil sind Großbäume (Pflanzliste 5) zu pflanzen, um die Eignung als Anbringungsort für Nisthilfen zu erhalten. Die Grünfläche mit integriertem Fußweg stellt die Anbindung an die sich südwestlich anschließende Grünfläche aus dem Teilbereich 1 des B-Planes her.</i>
Wegebegleitgrün, öffentlich	<i>Die Grünfläche soll hauptsächlich durch Baumgruppen gestaltet werden, die beispielsweise eine Abschirmung der Verkehrsimmissionen bewirken und zur Gliederung der Wohngebiete beitragen. Auch hier sind größere Bäume zugunsten der Anbringung von Nisthilfen anzupflanzen.</i>

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Tab. 3: Begründung der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung

Bezeichnung	Begründung
Baumanpflanzungen	<i>Die Baumanpflanzungen tragen zu einer positiven Wohnumfeldgestaltung und gesunden Wohnverhältnissen (Schatten, Feinstaubbindung, Abschirmung von Verkehrsimmissionen) bei. Darüber hinaus dienen sie als Ausgleich für notwendige Rodungen geschützter Bäume im Geltungsbereich. Nicht zuletzt sind sie Lebensraum und Nahrungsquelle für eine Vielzahl von Tieren (Insekten, Vögel, Fledermäuse). Es ist eine vielfältige Durchmischung von Baumarten zu empfehlen, da Diversität im Hinblick sich verändernder klimatischer Bedingungen die Widerstandsfähigkeit der Anpflanzungen erhöht.</i>
Erhaltung von Bäumen und Gehölzen	<i>Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.</i>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<i>Die festzusetzenden Anpflanzungen sollen vor allem Bebauung voneinander abgrenzen und so die unterschiedlichen Nutzungen im Gebiet optisch gliedern und Nutzungseinflüsse abschirmen. Weitere positive Wirkungen siehe Begründung zu GM 4.</i>

Entsiegelung	Die vorhandenen Versiegelungen innerhalb der künftigen Grünflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Mischgebietes 1, der künftigen Wohngebiete und Sonstigen Sondergebiete sind vollständig zurückzubauen.
Grüngestaltungsmaßnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten	<i>Die zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen tragen zu einer positiven Wohnumfeldgestaltung und gesunden Wohnverhältnissen bei. Sie wirken sich positiv auf das Lokalklima aus und erweitern das Lebensraum- und Nahrungsangebot von Tieren im Stadtraum.</i> <i>Im Maßnahmenplan sind innerhalb von Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 teilweise grüne Flächen dargestellt. Für diese Bereiche gilt der Bestand (WA 4) oder es liegt noch kein konkreteres Baukonzept vor (WA5).</i>
Dach- und Fassadenbegrünung	<i>Fassaden- und Dachbegrünung werten Gebäude und Freiraum auf, verbessern die Aufenthaltsqualität, absorbieren Lärm und tragen zur Kühlung der Umgebung und zum Rückhalt von Niederschlagswasser bei. Weitere positive Aspekte wie Feinstaubbindung und die Erweiterung des Nahrungs- und Lebensraumangebots für Tiere im Stadtraum sind zu nennen. Die Fassaden der Gebäude im Sonstigen Sondergebiet 1, die begrünt werden sollen und können, sind nach Nordwesten und Nordosten ausgerichtet, so dass ein Aufheizen dunkler Fassaden oder Metallfassaden durch Sonneneinstrahlung nicht zu erwarten ist. Deshalb wird von Einschränkungen der Fassadengestaltung abgesehen.</i>
Nisthilfen für Brutvögel	siehe Auflistung unter Kapitel 4.4

4.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

4.9.1 Ausgangsdaten und Bestandsbewertung

Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit Umsetzung der vorliegenden Planung vorbereitet werden, sind ausschließlich innerhalb der Flächen, die nicht gemäß § 34 BauGB bebaubar sind, zu berücksichtigen. Dies umfasst neue Straßen und Wege sowie sämtliche WA- und SO-Gebiete und Versorgungsflächen, mit Ausnahme des WA 4, MI 1, MI 2 und MI 3. In diesen Bereichen ist schon Bebauung bzw. versiegelter Boden entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung vorhanden, so dass die Festsetzungen der Bestandssicherung dienen. Im MI 1 ist sogar eine Rücknahme von Versiegelungen notwendig, um die GRZ einhalten zu können. Entsiegelungsmaßnahmen fließen als Minderung in die Eingriffsbilanzierung mit ein, sofern anschließend eine naturschutzfachliche Aufwertung (öffentliche naturnahe Grünflächen) erfolgt. Im MI 1 wird von daher nur der Verlust der Biotopfunktion in den naturnahen Biotoptypen bilanziert, da hier, mit Ausnahme der bestehenden Gehölze, eine Umgestaltung vorgesehen ist.

Bestandsbewertung

Die Ermittlung des Eingriffs für die genannten Teilbereiche erfolgt auf Grundlage des aktuellen Bestandes an Biotoptypen (Beschreibung siehe Kap. 3.1). Den von der Planung betroffenen Biotoptypen ist zur Bilanzierung eine Wertstufe gemäß Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) zu zuordnen. Zu jeder Biotopwertestufung ist ein Kompensationserfordernis abzuleiten, das geeignet ist, betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen.

Tab. 4: Auflistung im Plangebiet vorkommender Biotoptypen, inkl. Biotopwert und Flächengröße

Bezeichnung der Biotoptypen			Biotopwert	Flächengröße im Plangebiet in m ²	Eingriff durch das Vorhaben in m ²
Nr.	Code	Name			
1.10.5	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1	7.940	7.940
1.11.1	WYP	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten / Hybridpappelbestand	1	124	83
10.1.2	RHU	Ruderales Staudenflurfrischer bis trockener Mineralstandorte	3	4.642	4.642
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	2.504	2.349
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1,5	330	330
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nicht-heimischen Gehölzarten	0,5	436	368
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0,2	741	741
13.8.3	PGN	Nutzgarten	0,5	89	89
13.8.4	PGZ	Ziergarten	0,5	62	62
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	0,5	6.979	1.500
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	404	404
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	3.635	3.635
14.7.5	OVL	Straße	0	5.313	0
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0	43.871	38.571
14.11.3	OBV	Brache der Verkehrs- und Industriegebiete	1	2.136	2.136
	aufgelassene Gebäude			1.828	1.828
				81.034	64.678

Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen (Korrekturfaktor)

Als landschaftliche Freiräume werden bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastrukturen belastete Gebiete bezeichnet. Die Qualität der landschaftlichen Freiräume richtet sich nach der Lage von Biotopen in einem durch Störungen vorbelasteten oder einem nicht belasteten Raum. Bei einer vorhabenbedingten Betroffenheit eines störungsarmen bzw. -freien Landschaftsraumes erfolgt die Zunahme des Kompensationserfordernisses bzw. die Verringerung bei bereits vorbelasteten Landschaftsräumen.

Sensible Landschaftsräume oder geschützte Biotop sind im Plangeltungsbereich oder daran angrenzend nicht vorhanden.

Der hier betrachtete Landschaftsraum ist überwiegend von Gewerbe- aber auch Wohnnutzung gekennzeichnet. In einem Abstand von < 50 m sind Störquellen, wie die Bebauung des Wohngebietes Kassebohm, die Neubrandenburger Straße, sowie der Kassebohmer Weg, die Bahnlinie und der Haltepunkt Kassebohm vorhanden. Gemäß der Tabellen 4 und 5, Anlage 10 der HzE ist bei einem Abstand von < 50 m zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ein Korrekturfaktor von 0,75 zu berücksichtigen.

Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens (Wirkungsfaktor)

Vom Vorhaben bzw. Vorhabenort können erhebliche und negative Wirkungen auf die umgebenden Biotoptypen bzw. die Umwelt ausgehen. Diese Wirkungen äußern sich z.B. in Lärm, stofflichen Immissionen, Störungen, optischen Reizen und Eutrophierung. Zur Ermittlung des Wirkungsfaktors sind i.d.R. ein bis zwei Wirkzonen zu bilden, deren räumliche Ausprägung vom Eingriffstyp abhängig ist. Zur Festlegung der Wirkzonen sind die Projektwirkungen mit der weitesten räumlichen Ausdehnung zu betrachten. Der Vorhabenort unterliegt den Wirkungen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie der Wohnnutzung. Das derzeitige Maß der vorhandenen Wirkungen durch die genannten Nutzungen wird mit Realisierung der Planung weder überschritten noch erhöht. Aus diesem Grund wird auf die Berücksichtigung des Wirkungsfaktors bei der nachfolgenden Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

4.9.2 Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Der vollständige Kompensationsbedarf errechnet sich nach Anlage 10, Kap. 2.4.1, S.99 der HzE aus der multiplikativen Verknüpfung der zuvor verbal-argumentativ hergeleiteten Einzelfaktoren:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps in m}^2 \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{Kompensationswert des betroffenen Biotoptyps und ggf. in Addition zu berücksichtigender Faktor für Versiegelung} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{Korrekturfaktor} \\ \hline \end{array}
 =
 \begin{array}{|c|} \hline \text{Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m}^2 \text{ (Bedarf)} \\ \hline \end{array}$$

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden separat für die künftigen Nutzungen und unterteilt nach Grundstückseigentümer berechnet.

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Der Grad der maximalen Versiegelung der einzelnen Wohngebiete wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) beschränkt. Hinzukommend ist in den WA-Gebieten eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für Nebenanlagen sowie bis zu einer GRZ von 0,8 zugunsten von Tiefgaragen zulässig. In diesem Fall wird für alle WA-Gebiete eine GRZ zzgl. zulässiger Überschreitungen von 0,8 für die Eingriffsbilanzierung in Ansatz gebracht. Im SO 1 wird eine Überschreitung der GRZ um 10 % zulässig sein. Für Verkehrs- und Versorgungsflächen wird eine Vollversiegelung zugrunde gelegt.

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ zzgl. zulässiger Überschreitung
WA 1 bis WA 6	0,4	0,6 (bis 0,8)
SO 1	0,8	0,9
SO 2	0,8	0,8

In der Berechnung erhöht sich für die vollversiegelten Flächen das Kompensationsanfordernis um einen Betrag von 0,5.

Erschließungsanlagen

Tab. 5: Eingriffsbilanzierung der Flächenversiegelung durch Erschließungsanlagen

Biotoptyp / Code	Fläche gesamt in m ²	Kompensationswert	Versiegelungsfaktor	Korrekturfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m ² (KFÄ)
Öffentliche Verkehrsfläche Neubrandenburger Str./Kassebohrer Weg					
PER	116	0,2	0,5	0,75	61
OBV	24	1	0,5	0,75	27
WXS	23	1	0,5	0,75	26
Fuß- und Radwege, Bushaltestelle (öffentliches Grundstück)					
PER	209	0,2	0,5	0,75	110
PWX	41	1	0,5	0,75	46
Fuß- und Radweg (Privatgrundstück)					
PWX	12	1	0,5	0,75	14
Planstraßen A, B und Mischverkehrsfläche (öffentliches Grundstück)					
OBV	135	1	0,5	0,75	152
Planstraßen A, B und Mischverkehrsfläche (Privatgrundstück)					

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

OBV	69	1	0,5	0,75	78
RHU	990	3	0,5	0,75	2599
PHX	106	1,5	0,5	0,75	159
PWX	77	1	0,5	0,75	87
PHW	84	0,5	0,5	0,75	63
PER	36	0,2	0,5	0,75	19
WXS	303	1	0,5	0,75	341
Versorgungsanlage, Energie (Privatgrundstück)					
WXS	538	1	0,5	0,75	605
	2.763			Summe	4.385

Allgemeine Wohngebiete und Sonstige Sondergebiete**Tab. 6:** Eingriffsbilanzierung der Flächenversiegelung durch Allgemeine Wohngebiete und Sonstige Sondergebiete

Allgemeine Wohngebiete 1, 2, 3, 7, 8, 6 teilweise							
Biotop- typ / Code	Fläche gesamt in m²	Grundflächen- zahl (GRZ) zzgl. Über- schreitung	Betroffene Fläche in m²	Kompen- sations- wert	Versieg- lungs- faktor	Korrektur- faktor	Kompen- sationsflächen- äquivalent in m²
PHX	148	0,8	118	1,5	0,5	0,75	178
PWX	1.872	0,8	1.498	1	0,5	0,75	1.685
PHW	240	0,8	192	0,5	0,5	0,75	144
OBV	364	0,8	291	1	0,5	0,75	328
PER	236	0,8	189	0,2	0,5	0,75	99
RHU	562	0,8	450	3	0,5	0,75	1.180
PGZ	17	0,8	14	0,5	0,5	0,75	10
WXS	189	0,8	151	1	0,5	0,75	170
Allgemeines Wohngebiet WA 7 (öffentliches Grundstück)							
PHW	21	0,8	17	0,5	0,5	0,75	13
Allgemeines Wohngebiet 6 (Flurstück 32/64)							
PER	109	0,8	87	0,2	0,5	0,75	46
PWX	44	0,8	35	1	0,5	0,75	40
WYP	83	0,8	66	1	0,5	0,75	75
Allgemeines Wohngebiet 5							
OER	1.500	0,8	1200	0,5	0,5	0,75	900

Sonstiges Sondergebiet 1 "Großflächiger Einzelhandel"							
OBV	1.183	0,9	1.065	1	0,5	0,75	1.198
RHU	3.090	0,9	2.781	3	0,5	0,75	7.300
PHX	76	0,9	68	1,5	0,5	0,75	103
WXS	5.881	0,9	5.293	1	0,5	0,75	5.955
Sonstiges Sondergebiet 2 "Parken, Büro"							
WXS	1.258	0,8	1.006	1	0,5	0,75	1.132
Summe	16.873					Summe	20.554

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird nicht in den Bereichen bilanziert, die im Bestand vollversiegelt sind, da hier bereits ein Totalverlust besteht.

Tab. 7: Bilanzierung der Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp / Code	Fläche gesamt in m²	Kompen- sations- wert	Korrektur- faktor	Kompensations- flächenäquivalent in m²
Allgemeine Wohngebiete 1, 2, 3, 7, 8, 6 teilweise				
PHX	30	1,5	0,75	33
PWX	374	1	0,75	281
PHW	48	0,5	0,75	18
OBV	73	1	0,75	55
PER	47	0,2	0,75	7
RHU	112	3	0,75	253
PGZ	3	0,5	0,75	1
WXS	38	1	0,75	28
Allgemeines Wohngebiet WA 7 (öffentliches Grundstück)				
PHW	4	0,5	0,75	2
Allgemeines Wohngebiet 6 (Flurstück 32/64)				
PER	22	0,2	0,75	3
PWX	9	1	0,75	7
WYP	17	1	0,75	12
Sonstiges Sondergebiet 1 "Großflächiger Einzelhandel"				
OBV	118	1	0,75	89
RHU	309	3	0,75	695
PHX	8	1,5	0,75	9
WXS	588	1	0,75	441

Sonstiges Sondergebiet 2 "Parken, Büro"				
WXS	252	1	0,75	189
Mischgebiet 1				
PGZ	62	0,5	0,75	23
PGN	89	0,5	0,75	33
Öffentliche Grünfläche "Straßenbegleitgrün" (Öffentliches Grundstück)				
OBV	265	1	0,75	199
PWX	57	1	0,75	43
PER	11	0,2	0,75	2
Öffentliche Grünfläche "Quartiersgrün" (öffentliches Grundstück)				
PHW	23	0,5	0,75	9
Private Grünfläche "Quartiersgrün" (Flurstück 32/64)				
PWX	48	1	0,75	36
PER	23	0,2	0,75	3
Private Grünfläche "Quartiersgrün" (Flurstück 32/60)				
PER	11	0,2	0,75	2
Summe	2.559		Summe	2.472

Minderungsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist als grünordnerische Maßnahme die Begrünung des Parkhausdaches vorgesehen. Diese Maßnahmen trägt zur Minderung des Eingriffs bei und darf in die Eingriffsbilanzierung einbezogen werden. Im Allgemeinen erfüllen diese Maßnahmen nicht die Funktion von Kompensationsmaßnahmen, sondern dienen der landschaftsgerechten Einbindung von Bauvorhaben.

Als Bilanzierungsgrundlage werden die Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 verwendet. Demnach dürfen begrünte Dachflächen ab einer Größe von 200 m² mit einem Wertfaktor von 0,5 in die Bilanz mit einfließen.

Es ist geplant mindestens die Hälfte des Parkhausdaches extensiv mit einer Sedum-Gras-Mischung zu begrünen.

Tab. 8: Bilanzierung der Minderungsmaßnahme Dachbegrünung

Minderungsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenäquivalent in m ²
Dachbegrünung im SO 2	719	0,5	359

Kompensationserfordernis für fortfallende geschützte Einzelgehölze

Zur Realisierung des Vorhabens sind Fällungen geschützte Einzelbäume erforderlich. Von den Fällmaßnahmen sind sowohl Bäume, die keinem Schutzstatus unterlie-

gen, als auch Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock oder § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, betroffen.

Für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs werden die Vorgaben aus der städtischen Baumschutzsatzung bzw. dem Baumschutzkompensationserlass in Ansatz gebracht.

Die von Fällmaßnahmen betroffenen Bäume sind im Grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt und zur entsprechenden Zuordnung in der nachfolgenden Tabelle nummeriert. Grundlage für die Bestimmung des Schutzstatus der Gehölze sowie deren Standort bildet die aktuelle Vermessung des Plangebietes sowie eigene Nachmessungen des Stammumfanges aus dem Jahr 2020.

Die Fällungen sind unter Beachtung des § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Danach sind Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar zu roden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit zum Schutz von Brutvögeln außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Tab. 9: Bilanzierung des Eingriffs in geschützte Bäume

Lfd. Nummerierung	Baumart	StU in cm	Schutzstatus*	Punkte / Kompensation im Verhältnis	Ausgleichsumfang	Eingriffsbereich
2	Spitz-Ahorn	80	§	5	1	Planstraße A, Öffentliches Grundstück
3	Spitz-Ahorn	86	§	6	1	Planstraße A, Öffentliches Grundstück
5	Winter-Linde	70	§	10	4	Fuß- und Radweg NB-Str.
6	Winter-Linde	70	§	10	4	Fuß- und Radweg NB-Str.
7	Winter-Linde	60	§	9	3	Fuß- und Radweg NB-Str.
8	Kopf-Weide	180	§§	1:2	2	WA 8
9	Ess-Kastanie	135	§§	1:1	1	WA 8
10	Hänge-Birke	210	§§	1:2	2	WA 8
11	Hänge-Birke	135	§§	1:1	1	Grünfläche Quartiersgrün Flurstück (32/64)
12	Eschen-Ahorn	180	§§	1:2	2	WA 6 Flurstück (32/64)
13	Tanne	105	§§	1:1	1	WA 6 Flurstück (32/64)
14	Eschen-Ahorn	150	§§	1:1	1	WA 6 (Privatgrundstück)
15	Eschen-Ahorn	205	§§	1:2	2	Verkehrsfläche geschwindigkeitsreduzierter Bereich (Privatgrundstück)
16	Eschen-Ahorn	170	§§	1:2	2	WA 6 (Privatgrundstück)

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

17	Eschen-Ahorn	zweist. 165	§§	1:2	2	WA 6 (Privatgrundstück)
18	Eschen-Ahorn	180	§§	1:2	2	WA 6 (Privatgrundstück)
19	Eschen-Ahorn	125	§§	1:2	2	WA 6 (Privatgrundstück)
20	Hänge-Birke	65	§	7	1	Planstraße B, Öffentliches Grundstück
22	Wald-Kiefer	85	§	9	3	WA 2; Privatgrundstück
23	Wald-Kiefer	140	§§	1:1	1	WA 2; Privatgrundstück
24	Wald-Kiefer	150	§§	1:1	1	WA 2; Privatgrundstück
25	Fichte	60	§	5	1	Mischgebiet 2
26	Fichte	150	§§	1:1	1	Mischgebiet 2
27	Fichte	85	§	5	1	Mischgebiet 2
28	Fichte	115	§§	1:1	1	Mischgebiet 2
29	Birne	105	§	6	1	Mischgebiet 2
30	Weide	135	§§	1:1	1	WA 2, Privatgrundstück
31	Kirsche	120	§	4	1	Mischgebiet 2, neues Bau- feld

Summe: 46 Bäume

§ Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock
 §§ Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V

Für die aufgeführten erforderlichen Bäumfällungen im Rahmen der Erschließungsarbeiten und der Überplanung der Baugrundstücke wird eine Inaussichtstellung seitens des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen benötigt. Die abschließende Ermittlung des Ausgleichs/Ersatzes der zu beseitigenden, nach Baumschutzsatzung HRO und/oder nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, erfolgt erst in der Baugenehmigungsphase. Infolge der Einführung der konzentrierten Baugenehmigung in der Hansestadt Rostock wird der notwendige Fällantrag für Bäume für Errichtung von Gebäuden und Nebenflächen im Rahmen des Bauantrags eingereicht und mit der abschließenden Baugenehmigung beschieden.

4.9.3 Übersicht über den multifunktionalen Gesamteingriff

Tab. 10: Übersicht über den multifunktionalen Gesamteingriff differenziert nach Nutzung und Grundstückseigentümern

Art der Beeinträchtigung	Kompensationsflächen- äquivalent in m ² (KFÄ)
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	
Bauvorhaben auf öffentlichem Grundstück	2
Allgemeine Wohngebiete außer Flurstück 32/64 (WA 6 teilweise), 33/23 (WA 5) und Mischgebiet 1	676

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

Privates Baugrundstück: Flurstück 32/64 (WA 6 teilweise)	22
Privates Baugrundstück: Mischgebiet 1	57
Sonstiges Sondergebiet 1 (Privatgrundstück)	1.234
Sonstiges Sondergebiet 2 (Privatgrundstück)	189
Grünflächen auf öffentlichen Grundstücken	252
Grünflächen auf Privatgrundstücken (außer Flurstück 32/64)	2
Grünfläche auf Privatgrundstück (Flurstück 32/64)	39
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	
Erschließungsbedingte Eingriffe auf öffentlichen Grundstücken	422
Erschließungsbedingte Eingriffe auf Privatgrundstücken (ohne Versorgungsanlage Energie)	3.358
Erschließungsbedingte Eingriffe auf Privatgrundstücken: Versorgungsanlage Energie	605
Allgemeines Wohngebiet WA 7 auf öffentlichem Grundstück	13
Allgemeine Wohngebiete auf privaten Baugrundstücken; <u>außer</u> Flurstück 32/64 (WA 6 teilweise) und 33/23 (WA 5)	3.794
Privates Baugrundstück: Flurstück 32/64 (WA 6 teilweise)	160
Wohngebiet 5	900
Sonstiges Sondergebiet 1 (Privatgrundstück)	14.555
Sonstiges Sondergebiet 2 (Privatgrundstück)	1.132
Summe	27.411

Tab. 11: Multifunktionaler Gesamteingriff differenziert nur nach Art der Nutzung

Art der Beeinträchtigung	Kompensationsflächen- äquivalent in m ² (KFÄ)
Gesamteingriff öffentliche Grundstücke	687
Gesamteingriff Privatgrundstücke; <u>außer</u> Flurstück 32/64 (WA 6 teilweise), Flurstück 33/23 (WA 5) und Mischgebiet 1	25.545
Gesamteingriff Privatgrundstück: Flurstück 32/64 (WA 6 teilweise und private Grünfl.)	222
Gesamteingriff Privatgrundstück: Flurstück 33/23 (WA 5)	900
Gesamteingriff Privatgrundstück MI 1	57
Summe	27.411

4.9.4 Interne Ausgleichsmaßnahmen

Einzelbaumanpflanzungen: Zuordnung KfZ-Stellplätze auf privaten Baugrundstücken

Gemäß der kommunalen Grünflächengestaltungssatzung § 3 Abs. 4 ist auf den Baugrundstücken je 4 ebenerdiger KfZ-Stellplätze 1 Baum anzupflanzen. Diese Vorgabe wird in die Textfestsetzung 7.3 Teil-B Text aufgenommen. Im Grünordnerischen Fachbeitrag sind diese für die privaten Bauflächen auf Realisierbarkeit überschlägig zu prüfen. Grundlage für die Prüfung ist der Lageplan der aktuellen Bau- und Außenanlagenkonzepte (Institut Jäntsches + Veaplan Rostock GbR, März 2022). Im Maßnahmenplan werden mögliche Baumstandorte aufgezeigt. Dabei werden die An-

pflanzvoraussetzungen (wie in Textfestsetzung 7.2, Teil-B-Text des B-Planes) berücksichtigt sowie mögliche Zufahrten, Wege und andere Nutzungsansprüche.

Tab. 12: Überschlägige Prüfung erforderlicher Baumanpflanzungen im Zusammenhang mit der Textfestsetzung 7.3

Art der Nutzung	Bäume Bedarf, Stück	Bäume Anpflanzung, Stück
SO 1 (max. 136 Stellplätze)	34	35
MI 1 (max. 40 Stellplätze)	10	10
MI 2.2 (max. 8 Stellplätze)	2	2

Die überschlägige Prüfung ergibt, dass die genannten Vorgaben aus der Grünflächengestaltungssatzung umsetzbar sind.

Ersatzbäume für erschließungsbedingte Rodungen

Tab. 13: Zuordnung von Baumanpflanzungen als Ersatz für erschließungsbedingte Rodungen sowie Rodungen innerhalb von Baugebieten und künftigen Grünflächen

Art der Nutzung	Bäume Bedarf, Stück	Bäume Anpflanzung, Stück	Überschuss Anpflanzungen
MI 2.2	6	2	-4
WA 1	0	1	1
WA 2	6	9	3
Private Grünfläche Quartiersgrün (nur Flurstück 32/64)	1	4	3
WA 6 (nur Flurstück 32/64)	3	9	6
WA 6	9	9	0
WA 7 und 8	5	27	22
Verkehrsfläche geschwindigkeitsreduzierter Bereich (Privatgrundstück)	2	0	-2
Planstraße A und B; Fuß- und Radweg	14	17	3
Grünfläche Quartiersgrün, öffentlich	0	11	11
Grünfläche Quartiersgrün, privat (ohne Flurstück 32/64)	0	3	3
Grünfläche Straßenbegleitgrün	0	18	18
Grünfläche Wegebegleitgrün	0	14	14
	46	124	78

Es verbleibt ein „Überschuss“ von 72 Stück an geplanten Baumanpflanzungen, die als Ausgleichsmaßnahme für den allgemeinen Eingriff in Natur und Landschaft in Ansatz gebracht werden können, da die Baumanpflanzungen auf der privaten Grünfläche „Quartiersgrün“ nicht für die naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung herangezogen werden können.

Anrechnung verbleibender Baumanpflanzungen

Je Baumanpflanzung werden 25 m² für die Bilanzierung zugrunde gelegt. Baumanpflanzungen mit versiegelten Flächen in der Umgebung erhalten einen Kompensationswert von 2,0 und Baumanpflanzungen innerhalb von Grünflächen einen Kompensationswert von 2,5 (Vgl. HzE 1999). Ein Leistungsfaktor von 0,8 ist aufgrund der siedlungsbedingten Störwirkungen anzuwenden.

Tab. 14: Baumanpflanzungen, die dem Bau der Erschließungsanlagen (ohne Fläche für Energieversorgung) zu geordnet werden

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Kompensationswert	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent in m ²
Baumanpflanzungen innerhalb von Erschließungsanlagen (3 Stk.)	75	2	0,8	120
Baumanpflanzungen innerhalb von öffentlichen Grünflächen (43 Stk.)	1075	2,5	0,8	2.150
				2.270

Tab. 15: Baumanpflanzungen, die dem Eingriff durch Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete zugeordnet werden

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Kompensationswert	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent in m ²
Anpflanzungen innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten und privaten Grünflächen (26 Stk.)	650	2	0,8	1.040

Anlage von Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ und „Wegebegleitgrün“ sollen naturnah gestaltet und nach ökologischen Maßgaben gepflegt werden. Die Festsetzungen für diese Grünflächen beinhalten Gehölzanzpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Arten sowie die Anlage extensiv zu pflegenden Wiesen mit hohem Kräuteranteil.

Die Maßnahmen erfüllen die Vorgaben aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung (1999) Ziffer I.2 „Anlage parkartiger Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung“. Für diese Maßnahmen darf ein Kompensationswert von 2,0 zugrunde gelegt werden. Auf Flächen, die im Bestand versiegelt werden, ist ein Zuschlag auf den Kompensationswert von 0,5 zu berücksichtigen („Entsieglungszuschlag“).

Der öffentliche Teil der Grünfläche „Quartiersgrün“ sowie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün“ werden zudem für die Anbringung von Nisthilfen genutzt, worin sich die Wahl der großen Anpflanzbäume begründet (Vgl. 3.9.2).

Damit ein Anwachsen der Großbäume sichergestellt wird, sind sie in den drei Jahren der Entwicklungspflege mindestens zehnmal pro Jahr zu wässern, unterstützt von Wassersäcken in den Sommermonaten. Für die Pflanzung sind Pflanzgruben in einer Größe von 3,0 x 3,0 m vorzusehen; entsprechend ist der Abstand zu Wegen und anderen versiegelten Flächen einzukalkulieren.

Private Grünflächen sowie Grünflächen an der Neubrandenburger Straße dürfen nicht als Ausgleichsmaßnahmen in Ansatz gebracht werden.

Tab. 16: Ausgleichsbilanzierung für interne Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Kompensationswert	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent in m ²
Öffentliche Grünfläche "Quartiersgrün" (öffentliches Grundstück), versiegelte Flächen	516	2,5	0,8	1.032
Öffentliche Grünfläche "Quartiersgrün" (öffentliches Grundstück), unversiegelte Fläche	23	2	0,8	37
Öffentliche Grünfläche "Quartiersgrün" (privates Grundstück), versiegelte Flächen	228	2,5	0,8	456
Öffentliche Grünfläche "Wegebegleitgrün" auf versiegelten Flächen	754	2,5	0,8	1.508
Öffentliche Grünfläche "Wegebegleitgrün" auf unversiegelten Flächen	40	2	0,8	64
				3.097

Tab. 17: Zwischenbilanz

	Kompensationsflächenäquivalent in m ²
Summe Eingriff B-Plan	27.411
Minderung	359
Interne Kompensationsmaßnahmen	6.407
<u>Verbleibendes Kompensationserfordernis</u>	<u>20.645</u>

4.9.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Defizits von **20.645 m² EFÄ** wird durch folgendes Ökokonto ausgeglichen:

- Ökokonto LRO-026 "Errichtung von Naturwaldparzellen im Bereich Gottesgabe, Lübburg, Untersuchungsgebiet 2"

Die Maßnahmenfläche des Ökokontos liegt in der Landschaftszone Rückland Mecklenburgische Seenplatte in der Gemeinde Behren-Lübchin. Durch das Unterlassen der ehemaligen forstlichen Bewirtschaftung stellen sich natürliche Entwicklungsprozesse des Waldökosystems ein, wodurch eine ökologische Aufwertung des Waldes mit seinen Schutzgütern bewirkt wird. Im Umfeld des Ökokontos befinden sich Niststandorte des Schreiadlers (*Clanga pomarina*) (Rote Liste M-V und D: 1). Da feuchte, ungestörte und naturnahe Wälder bevorzugte Niststätten des Schreiadlers sind, trägt das Ökokonto zu einer Verbesserung der Lebensraumbedingungen des Schreiadlers bei.

Zudem befindet sich das Ökokonto vollständig im europäischen Vogelschutzgebiet dem SPA „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ (EU-Nr. DE 1941-401).

Die Ökokontomaßnahme ist als passend zum Eingriff des Vorhabens zu sehen, da dieser Eingriffe in Wald und Gehölzbestände verursacht. Das Ökokonto beinhaltet, nach aktueller Aussage des Inhabers ausreichend Ökopunkte. Vor Satzungsbeschluss ist der Unteren Naturschutzbehörde eine Reservierungsbestätigung der Ökopunkte vorzulegen.

4.9.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind den einzelnen Baugebieten und den erschließungsbedingten Eingriffen zuzuordnen.

Baumanpflanzungen gemäß der Anforderung auf den privaten Baugrundstücken je 4 oberirdischer Kfz-Stellplätze einen Baum anzupflanzen:

- Sonstiges Sondergebiet 1, voraussichtlich 136 Stellplätze = 34 Baumanpflanzungen
- Mischgebiet 1, voraussichtlich 40 Stellplätze = 10 Baumanpflanzungen
- Mischgebiet 2.2, voraussichtlich 8 Stellplätze = 2 Baumanpflanzungen

Eingriffe durch *öffentliche Erschließungsanlagen* (ohne Fläche für Energieversorgung) werden vollständig ausgeglichen durch:

- Drei Baumanpflanzungen innerhalb von Erschließungsanlagen
- 43 Baumanpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Quartiersgrün“, „Straßenbegleitgrün“ und „Wegebegleitgrün“
- 1.511 m² KFÄ aus der Maßnahme „Anlage parkartiger Grünflächen“ (GM 2, GM 3 – öffentlich).

Eingriffe durch die *Fläche für Energieversorgung* wird durch das Ökokonto LRO-026 in Höhe von 605 Ökopunkten ausgeglichen.

Eingriffe durch *Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis 2 und WA 5 bis 8 und private Erschließung* werden teilweise ausgeglichen durch:

- 26 Baumanpflanzungen innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten
- 1.292 m² KFÄ aus der Maßnahme „Anlage parkartiger Grünflächen“ (GM 2, GM 3 – öffentlich) und
- 3.289 m² KFÄ aus dem Ökokonto.

Eingriffe durch die *Anlage von Grünflächen* werden durch die Anlage neuer Grünflächen wieder ausgeglichen:

- 293 m² KFÄ aus der Maßnahme „Anlage parkartiger Grünflächen“ (GM 2, GM 3 – öffentlich).

Der Eingriff durch das *Sonstige Sondergebiet 1* in Höhe von 15.789 m² KFÄ wird durch das Ökokonto ausgeglichen.

Der Eingriff durch das *Sondergebiet 2* kann in Höhe von 359 m² KFÄ durch die Anlage eines begrüntes Dachs gemindert werden. Das verbleibende Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 962 m² KFÄ wird durch das schon genannte Ökokonto ausgeglichen.

Zuordnung Artenschutzmaßnahmen

Externe Maßnahme: Außerhalb des Geltungsbereiches westlich der Neubrandenburger Straße und südlich der Bahngleise im Bereich von EV_Z1 ist als Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren im Plangebiet, ein neues Fledermausquartier, das die Funktionen als Winterquartier sowie auch als Sommer-/Zwischenquartier erfüllt, zu errichten.

Zuordnung zu den Eingriffsflächen: Grünfläche „Straßenbegleitgrün“, Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 7 und WA 8, Planstraße A sowie Sonstiges Sondergebiet 1

Es sind insgesamt 10 Fledermauskästen bzw. vergleichbare Strukturen auszubringen. Es ist vorgesehen die Kästen innerhalb sowie im Umfeld des Schwärmbereiches des Quartierneubaus anzubringen (EF1).

Zuordnung zu den Eingriffsflächen: Grünfläche „Straßenbegleitgrün“, Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 7 und WA 8, Planstraße A sowie Sonstiges Sondergebiet 1

Für gebäudebrütende Vogelarten sind an das Gebäude innerhalb des SO 2 „Parken, Büro“ 8 Stück Halbhöhlen und 6 Stück Sperlingskoloniekästen (mit je drei Brutkammern) anzubringen (EV1-G).

Zuordnung zu den Eingriffsflächen: Allgemeine Wohngebiete WA 2, 4 und 8 sowie das Sonstige Sondergebiet 1

Für gehölzbrütende Vogelarten sind 6x Nistkasten mit Fluglochweite 26 mm, 12x Nistkasten mit Fluglochweite 32 mm und 2x Halbhöhle an Bäumen anzubringen. Für die Anbringung ist die zu erhaltende Linde (Nr. 1) geeignet. Weitere 19 Nistkästen sind gemäß Maßnahmenplan an anzupflanzende Bäume innerhalb der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ und „Wegebegleitgrün“ auf einer Höhe von mindestens 2,0 m anzubringen. Während der Bauarbeiten hat eine Sicherung der Grünflächen durch Bauzäune zu erfolgen. Die Nistkästen sollten vor Beginn der Brutzeit, spätestens bis Ende Februar, angebracht werden (EV1-B).

Zuordnung zu den Eingriffsflächen: Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis 8, Mischgebiet 2.1 und 2.2, Sonstige Sondergebiete 1 und 2, Planstraße A, Grünfläche Straßenbegleitgrün

Außerhalb des Plangebietes ist westlich der Neubrandenburger Straße und südlich an die Bahngleise angrenzend eine mindestens 1.800 m² große Fläche für Zauneidechsen herzurichten (EZ1).

Zuordnung zu den Eingriffsflächen: Sonstiges Sondergebiet 1 sowie Grünfläche Straßenbegleitgrün

5. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 8,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 18: Flächenbilanz

MI 1	8.376	
MI 2	3.530	
MI 3	3.800	
MI gesamt	15.706	m²
SO 1	12.397	
SO 2	2.081	
SO gesamt	14.478	m²
WA 1 - WA 5	12.980	
WA 6	6.683	
WA 7 - WA 8	14.708	
WA gesamt	34.371	m²
Neubrandenburger Straße	2.248	
Kassebohmer Weg	3.243	
Planstraßen A + B	5.831	
Straßenverkehrsflächen gesamt	11.322	m²
Abfall	50	
Fläche für Energieversorgung	538	
Versorgungsfläche gesamt	588	m²
Fuß- und Radwege	679	
Geschwindigkeitsreduzierter Bereich (Wendeschleife)	474	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesamt	1.153	m²
Grünflächen, öffentlich	2.844	
Grünflächen, privat	574	
Grünfläche gesamt	3.418	m²
Plangebiet gesamt	81.036	m²

6. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der Grünflächen an der Neubrandenburger Straße erfolgt ein kleinerer Flächentausch zwischen der Stadt und dem Eigentümer der WA-Flächen, da hier die Flurstücke vor- und zurückspringen. Das Straßenbegleitgrün wird dann insgesamt städtisch. Die Planstraßen und sonstigen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen

Grünflächen werden nach deren Herstellung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock übergeben.

6.2 Verträge

Es ist vorgesehen, dass das Gebiet durch einen Erschließungsträger erschlossen wird. Der Erschließungsträger soll die Erschließungsanlagen und die öffentlichen Grünflächen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB herstellen. Die zukünftig öffentlichen Flächen sollen nach der Umsetzung der Planung kosten- und lastenfrei an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock übergeben werden.

Vertragliche Regelungen zur Sicherung des naturschutz- und artenschutzfachlichen Ausgleichs sowie der Waldumwandlung sind zwischen dem Erschließungsträger und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

(Hinweis: Die vertraglichen Regelungen zur Sicherung der Erschließung können auch nach Satzungsbeschluss vereinbart werden.)

6.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten einschließlich etwaiger Grunderwerbskosten sowie Kosten für die Waldersatz-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen werden vom Erschließungsträger umgesetzt und finanziert.

7. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, dem Denkmalpflegeamt bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch aufgrund der Bombardierungen Rostocks im II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzu-

stellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Hinsichtlich von Kampfmitelondier- und Bergungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.

Waldumwandlung

Es ist, für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche, eine Waldumwandlung durchzuführen. Als Ausgleich sind Waldpunkte aus einem geeigneten Waldkompensationspool zu erwerben. Die Anzahl der Waldpunkte wird vom zuständigen Forstamt Billenhagen mitgeteilt

ANLAGE

Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB

Vorbemerkung:		
<ul style="list-style-type: none"> - Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB für Gesamtgebiet des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ (lt. Aufstellungsbeschluss v. 09.09.2015) zur Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB; Prüfergebnis (23.06.2015): voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen - in 2017: Teilung B-Plan Nr. 12.W.188 in einen südlichen Teilbereich 1 und einen nördlichen Teilbereich 2 - Überprüfung der Einzelfallprüfung für TB 2 von 2015 und Bestätigung des Ergebnisses (12.06.2017) - Weiterentwicklung Bauungskonzept für den nördlichen Teil; Ausmaß und Art der Nutzungen haben sich geändert: statt Gewerbe im Norden nun Sonstiges Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel) sowie Verlagerung der Wohnnutzungen nach Norden; daher: Aktualisierung der Vorprüfung erforderlich 		
Bebauungsplan:		
B-Plan 12.WA.188 „Alte Molkerei“, Teilbereich 2 (Nachnutzung 12.GE.68)		
Merkmale des Bebauungsplans:	Umfang	
Größe des Geltungsbereichs:	7,7 ha	
Art der baulichen Nutzung:	WA, MI, SO	
Bestehende GRZ:	0,4/ 0,6/ 0,8	
Geplante GRZ:	0,4/ 0,6/ 0,8	
Zulässige Grundfläche:	32.400 m ²	
voraussichtlich versiegelte Fläche:	55.300 m ²	
davon neu versiegelte Fläche:	~2.800 m ²	
Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:	ja	nein
B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Wiedernutzbarmachung von Flächen		
<input type="checkbox"/> Nachverdichtung		
<input type="checkbox"/> Andere Maßnahmen der Innenentwicklung		
Ausschluss UVP-Pflicht gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan		
<input type="checkbox"/> Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG oder LUVPG M-V geführt		
<input checked="" type="checkbox"/> Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG Vorhaben UVP-vorprüfungspflichtig nach Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG Ergebnis der Vorprüfung, siehe Einschätzung unter Nr. 1 und 2 (inkl. kursiv markierter		

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

Kriterien gem. Anlage 3 UVPG)		
Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden		
<input type="checkbox"/> Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden, Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen		
<input type="checkbox"/> Kein Vorhaben, das mit Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verbunden ist		
Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis < 70.000 m² gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirkfaktoren des Bebauungsplans:	ja	nein
Flächeninanspruchnahme Durch rechtskräftigen B-Plan 12.GE.68 ist der Geltungsbereich bereits vollständig mit Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Versiegelung Geringfügige Neuversiegelung, um ca. 0,3 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entsiegelung / Rückbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bodenabtrag Im Südwesten: Sanierung von MKW-Schaden und die vorgesehene Bebauung bedingen umfänglichen Bodenabtrag; im Westen: umfängliche Bodenarbeiten für Sondernutzung (Einkaufsmarkt) notwendig.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altlasten / Altlastverdachtsflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen Betriebsbedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit verbundene Lärmemissionen durch geplanten Einzelhandel und neue Verbindungsstraße zwischen Kassebohrer Weg und Neubrandenburger Straße	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erhöhung Schadstoffemissionen Betriebsbedingte Erhöhung der Schadstoffemissionen infolge des erhöhten Verkehrsaufkommens durch Einzelhandel und Verbindungsstraße zwischen Kassebohrer Weg und Neubrandenburger Straße möglich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veränderung / Querung von Gewässern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung Zentrale Ableitung des Regenwassers der Dach- und Verkehrsflächen, Zuführung des Schmutzwassers in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Neubrandenburger Straße	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundwasserentnahmen / -absenkungen 1 GW-Brunnen mit gültigem Wasserrecht im Gebiet vorhanden (Brauchwasser), planbedingt keine Grundwassernutzung vorgesehen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
besonders und streng geschützte Arten im Bebauungsplangebiet Vorkommen Fledermäuse und Zauneidechse (siehe 2.1), baubedingter Verlust von Lebensräumen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nutzung natürlicher Ressourcen, hier: Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen (Anlage 3 Nr. 1.3 UVPG) baubedingter Verlust von Lebensräumen durch Inanspruchnahme und Versiegelung der Gehölzbe-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

	stände (Gehölzbrütende Vogelarten betroffen durch Waldumwandlung und Beseitigung von Siedlungsgehölzen) und Freiflächen (Zauneidechse, bodenbrütende Vogelarten sowie Freibrüter)		
	<i>Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (Anlage 3 Nr. 1.4 UVPG)</i> Ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Erschließungsstraßen gesichert; durch Einzelhandel fallen keine gesondert zu behandelnden Abfälle an	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<i>Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen (Risiko für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfall-Verordnung, Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, Anlage 3 Nr. 1.6 UVPG)</i> Kein Risiko durch Planung; die nächstgelegene Störfallanlage ist > 4 km entfernt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.	Merkmale des Bebauungsplans , insbesondere in Bezug auf	Ausmaß / Bedeutung gegeben?	
		ja	nein
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ Fläche Baugebiet: 12.346 m², Fläche Baufeld: 5.777 m² Verkaufsfläche: max. 3.300 m² (gem. Festsetzung 1.2), Erläuterung: Anlage 1 UVPG Nr. 18.8: Bau eines Vorhabens der in der Nr. 18.1 bis 18.7 6 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird (hier : 18.6.2 - großflächiger Einzelhandel, Prüfwert: Geschossfläche > 1.200 m²) und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	B-Plan widerspricht diesen	
		ja	nein
	Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Flächennutzungsplan (F-Plan) <input checked="" type="checkbox"/> Berichtigung Flächennutzungsplan erforderlich Bisherige Darstellung als Gewerbegebiet wird entsprechend berichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Landschaftsplan (LP) Teilbereich 2 ist im LP vollständig als Gewerbe dargestellt. Es werden somit keine Grün-/Freiflächen lt. LP andersartig überplant.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.3.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Gewerbebrache Alte Molkerei und stillgelegte Molkerei Küstenland werden nachgenutzt; nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.		
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmschutz: Vorbelastung durch bestehende Lärmeinwirkung von der Neu-brandenburger Straße und von der Bahnstrecke gegeben, Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen, d. h. Abstandsflächen oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich - Nachsorgender Bodenschutz: im nördlichen Geltungsbereich Restbelastungen durch Altlasten in Boden und Grundwasser - Artenschutz: von besonderer Bedeutung ist das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten nach 92/43/EWG (FFH-Richtlinie), v.a. Mopsfledermaus und Zauneidechse (FFH-Richtlinie Anhang II) und alle weiteren hier vorkommenden Fledermausarten (FFH-Richtlinie Anhang IV) 				
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	B-Plan widerspricht diesen		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		ja	nein		
	B-Plan beinhaltet / betrifft:				
	<input type="checkbox"/> RL 96/82/EG (Seveso II-RL): Betriebe nach Anhang I innerhalb der Abstandsempfehlungen des BMU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> RL 200/60/EG (WRRL) / RL 2008/105/EG: Bewirtschaftungsplan bzw. Maßnahmenprogramm Warnow/Peene	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> RL 76/464/EWG: Gewässerqualitätszielverordnung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> Klimaschutzkonzept M-V / Rahmenkonzept Klimaschutz Rostock	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach Nr. 2.6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> RL 2002/49/EG (Umgebungslärm-RL): Lärminderungsprogramm / Lärmaktionsplan Hansestadt Rostock	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> RL 91/676/EWG: Aktionsprogramme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> Küsten- und Hochwasserschutz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> RL 2008/50/EG: Luftreinhalte- und Aktionsplan Hansestadt Rostock	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> RL 92/43/EWG (FFH-RL): Artenschutz / Biotopverbund Vorkommen von Fledermäusen und Zauneidechse, aber das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen vermeidbar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen zu erwarten		Einschätzung der Auswirkungen	
		ja	nein		
	<input type="checkbox"/> Bestandsichernder B-Plan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<i>Bestehende Nutzung des Gebietes (Anlage 3 Nr. 2.1 UVPG):</i>				
	- <i>Bedeutung für Land-, Forstwirtschaft oder Fischerei</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Auf Gewerbe-Brachflächen im Norden hat sich durch Sukzession Wald nach Landeswaldgesetz M-V entwickelt, der aber nicht forstwirtschaftlich genutzt wird				
	- <i>Bedeutung für Siedlung und Erholung oder sonstige öffentliche Nutzungen</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Plangebiet erfüllt aktuell keine Siedlungs- oder Erholungsfunktion				

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen			
(a)	<p>Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit</p> <p>Vorbelastung durch Schienen- und Straßenverkehrslärm in der Randlage des Plangebiets hoch; Unterschreitung der Werte für den Gesundheitsschutz von 65/55 dB(A) im Abstand von 16/26 Metern von der Neubrandenburger Straße und von 40/90 Metern von der Schienentrasse; nach der Planung Abstand der Wohnbebauung von der Neubrandenburger Straße von mindestens 30 Metern und Geschosswohnungsbau als Abschirmung (Fortsetzung des Schutzkonzeptes des TB 1 des B-Plans); außerdem Anordnung von gewerblichen Nutzungen im nördlichen Teil des Plangebiets, welche als Abschirmung für die hinter liegende Wohnbebauung dient; gewerbliche Nutzungen vorhabenbezogen ausgestaltet, um Verträglichkeit mit der Wohnnutzung sicherzustellen</p> <p>insgesamt mittlere Auswirkungen in Bezug auf Lärm</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(b)	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p> <p>Überwiegend anthropogen beeinflusste Biotopstrukturen (geringe bis mittlere Bedeutung), teilweise wertvoller Gehölzbestand (Wald nach Landeswaldgesetz M-V); erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung neuer Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets - Ersatzaufforstung für Waldflächenverluste (ca. 1ha) innerhalb des Stadtbereichs Rostocks, - Festlegung zu Baumersatz bei unvermeidbaren Baumfällungen. <p>Zur Einhaltung des Artenschutzes sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Ersatz festgelegt, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen (Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten, u. a. Mopsfledermaus und Zauneidechse) Auf ca. 1 ha Fläche ist eine Waldumwandlung erforderlich, die ausgeglichen wird.</p> <p>Keine Bedeutung für Biotopverbund</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(c)	<p>Fläche</p> <p>Durch rechtskräftigen B-Plan 12.GE.68 ist der Geltungsbereich bereits mit Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(d)	<p>Boden</p> <p>Bereich bis zur alten Molkerei aufgeschüttet, Regosol aus umgelagertem Material, Restbelastungen in Boden und Grundwasser durch Altlasten und Aufschüttungen; für bestehende gewerbliche Nutzung besteht keine Gefährdung;</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(e)	<p>Wasser – Oberflächenwasser</p> <p>keine Gewässer betroffen; keine Anhaltspunkte für Gefährdungen im Zuge von Starkregenereignissen; geringe Auswirkungen</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(f)	<p>Wasser – Grundwasser</p> <p>Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, Flurabstand des ersten Leiters 5 bis 10 Meter, Anteil</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

	<p>bindiger Bildungen an der Versickerungszone >80%</p> <p>Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Brauchwasserbrunnen (in Grünanlage zwischen WA 5 und Planstraße B). Er ist noch in Nutzung. Für die Grundwasserentnahme gibt es ein Wasserrecht. Der Brunnen muss im B-Plan als zu erhaltende Anlage gekennzeichnet werden.</p> <p>Aufgrund von Altlasten u. aufschüttungsbedingt besteht eine Vorbelastung des Grundwassers durch hohe Schwermetallkonzentrationen.</p>			
(g)	<p>Wasser – Sturmflut/Hochwasser</p> <p>außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereichs</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(h)	<p>Luft</p> <p>Geringe Feinstaub- und NO₂-Vorbelastung (PM10: 21µg/m³, NO₂ 18 µg/m³); geringe Zusatzbelastung durch die Planung; geringe Auswirkungen</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(i)	<p>Klima</p> <p>Gewerbe-Klimatop (starke Veränderung aller Klimaelemente, Ausbildung eines Wärmeinseleffektes möglich, Gebiet mit geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung)</p> <p>Im Bereich des bewaldeten Bereiches Kaltluftentstehung, jedoch keine Bedeutung für angrenzende Siedlungsbereiche</p> <p>Versiegelungsgrad im zukünftigen Planzustand annähernd gleich zum Bestand, keine Zusatzbelastung; daher: geringe Auswirkungen</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(k)	<p>Landschaft(sbild)</p> <p>anthropogen gestört und vorbelastet, städtebauliche Ordnung und Aufwertung des Ortsbildes möglich und beabsichtigt, Begrünungsmaßnahmen erforderlich</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(l)	<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>Keine Betroffenheit</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(m)	<p>Wechselwirkungen</p> <p>keine nennenswerten</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen			
(a)	den kumulativen Charakter der Auswirkungen			
	Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(b)	den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			
(a)	Risikopotenzial des Standortes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

	Kein Umgang mit Risikostoffen; Betriebe, die unter die Störfallordnung fallen, sind nicht geplant			
(b)	Risiken durch Altlasten /Altlastverdachtsflächen <input type="checkbox"/> Nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar <input checked="" type="checkbox"/> Inanspruchnahme erforderlich Restkontaminationen im nördlichen Geltungsbereich beherrschbar und im Zuge der Gebietsentwicklung zu beseitigen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen			
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Verlagerungseffekte zu erwarten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten			
	<input type="checkbox"/> Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen			
2.6	folgende Gebiete:	Gebiete vorhanden ja nein		Einschätzung der Auswirkungen
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes			
(a)	Biosphärenreservat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(b)	Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes			

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

(a)	Wasserschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(b)	Heilquellenschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(c)	Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind			
(a)	Baudenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(b)	Bodendenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<i>Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 3 UVPG)</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<i>Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 3 UVPG)</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<i>geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 3 UVPG)</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:				
mittlere Beeinträchtigung				
Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:				
<input checked="" type="checkbox"/> Umweltprüfung nicht erforderlich Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Stadtgebietes. Es handelt sich um einen ehemaligen Gewerbestandort, der seit Jahren brachliegt. Es sollen Wohnnutzung geschaffen und gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Das Gelände ist überwiegend aufgeschüttet. Die zukünftige Versiegelung ist geringfügig größer als im Bestand. Die Empfindlichkeit bzw. Funktionsfähigkeit der Schutzgüter im Geltungsbereich ist als gering bis mittel einzuschätzen. Es kommen keine geschützten Böden oder Schutzgebiete nach Nr. 2.6 Anlage 2 BauGB vor. Im nördlichen Teil hat sich durch Sukzession Wald nach LWaldG M-V entwickelt, für ca. 1 ha ist eine Waldumwandlung erforderlich. Im Gebiet kommen besonders und streng geschützten Arten vor. Erhebliche Auswirkungen sind bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten. Die Fläche hat keine Bedeutung für den städtischen Biotopverbund. Die Randlage des Plangebiets ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Deshalb wird das o. b. planerische Konzept vorgesehen. Restkontaminationen im Boden durch die ehemalige Gewerbenutzung im nördlichen Bereich sind beherrschbar und werden im Zuge der Gebietsentwicklung beseitigt.				
Zu beachten:				
<ul style="list-style-type: none"> - keine Wohnbebauung im Bereich der Werte des Gesundheitsschutzes von 65/55 dB(A) - Erarbeitung eines GFB (Grünordnerischen Fachbeitrages) für die Freiraumplanung, zur Eingriffs-Ausgleichsbilanz (einfache Biotopkartierung für Bilanzierung ausreichend da keine geschützten Biotope vorkommen) und zur Baumbilanz sowie Erarbeitung Artenschutzfachbeitrag für das spezielle Artenschutzrecht (u. a. Installation von Nistkästen, Herstellung von Lebensraum für die Zauneidechse und zur Anlage eines Winterquartiers für Fledermäuse) 				

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 2

- Altlastengutachten für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches

Umweltprüfung erforderlich

Insbesondere zu klärende Sachverhalte:

Amt für Umwelt- und Klimaschutz, 28.05.2021
geprüft, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, 21.04.2021, 09.06.2021

verwendete Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch	LUVPG M-V	Landes-UVPG Mecklenburg-Vorpommern
B-Plan	Bebauungsplan	UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WRRL	EU-Wasserrahmenrichtlinie
		BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz

verwendete Farben für Auswirkungen:

blau – positiv, grün – keine oder gering, gelb – mittel, rot – hoch

<p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>fed. Senator/-in: Oberbürgermeisterin</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Beteiligt: Zentrale Steuerung Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Kämmereiamt Ortsamt Mitte Senatorin 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</p>																		
<p>Bebauungsplan Nr. 11.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“, 3. Änderung Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</p>																			
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24.05.2023</td> <td>Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>31.05.2023</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.06.2023</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>06.06.2023</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>07.06.2023</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	24.05.2023	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Empfehlung	31.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung	01.06.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	06.06.2023	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung	07.06.2023	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
24.05.2023	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Empfehlung																	
31.05.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung																	
01.06.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung																	
06.06.2023	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung																	
07.06.2023	Bürgerschaft	Entscheidung																	

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“, begrenzt
 - im Norden: durch die Bundeswasserstraße Unterwarnow
 - im Osten: durch die Lübecker Straße
 - im Süden: durch die Werftstraße
 - im Westen: durch den Kayenmühlengraben,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), alles Anlage 1, sowie der Entwurf der Begründung (Anlage 2), werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind gemäß § 13a Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ sowie dessen Begründung ist gemäß § 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
3. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ berührt werden kann, sind gemäß § 13a Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Absatz 2 BauGB die Stellungnahmen zu dem v. g. Entwurf einschließlich dessen Begründung (Anlagen 1 und 2) einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

§ 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB), § 13a (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

Nr. 2019/BV/0028 vom 28.08.2019 - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.138

„Ehemalige Neptunwerft“ – Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat am 28.08.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ mit einer Änderungsfläche von insgesamt ca. 2,45 ha beschlossen. Inzwischen erfolgte die Angleichung der Nummerierung der Bebauungspläne an die Nummerierung der Stadtbereiche. Somit ergibt sich nun im weiteren Verfahren die Nummerierung 11.MI.138. Der Name des Bebauungsplans bleibt unverändert.

Anlass des Änderungsverfahrens ist die erforderliche Sanierung und (vor allem unterirdische) Erweiterung des Abwasserpumpwerkes Werftstraße bei laufendem Betrieb durch den Warnow-Wasser- und Abwasserverband (WWAV) bzw. der Nordwasser GmbH (südlich der Straße Am Kayenmühlengraben = Änderungsbereich 1). Dabei soll die Erweiterung hauptsächlich in nördlicher Richtung auf Flächen erfolgen, die im rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Bolzplatz sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkpalette/Parkhaus) festgesetzt sind. Hierfür wird zur Schaffung des Baurechtes der entsprechende Bereich als Fläche für Abwasserbeseitigung festgesetzt. Der Bolzplatz wird entsprechend verlagert und aus Gründen der effektiven Flächennutzung anteilig mit Teilen des Abwasserpumpwerkes unterbaut. An den Bolzplatz schließt sich die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche an.

Nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben (Änderungsbereich 2) erfolgte vor allem die Erweiterung der Baugrenzen im Sinne einer effizienten Bodennutzung im GE 2 sowie die Anpassung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bezüglich Gewerbegebiet und Straßenverkehrsfläche an die nun vorliegende Straßenplanung für den Ausbau einschließlich Erweiterung der Kurt-Dunkelmann-Straße als östliche Grenze des GE 2. Aufgrund der Differenzierung von Festsetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich ergab sich die Teilung des GE 2 in die Flächen GE 2a und GE 2b.

Des Weiteren ist der Bereich des Kayenmühlengrabens entsprechend seiner tatsächlichen Funktion als Gewässer II. Ordnung dargestellt.

Im Bereich des Kayenmühlengrabens wurden die Belange der Gewässerunterhaltung und des Naturschutzes aufeinander abgestimmt.

Für die bekannte Altlastenverdachtsfläche südlich der Straße Am Kayenmühlengraben erfolgte inzwischen eine Detailuntersuchung einschließlich einer Fortschreibung. In Abstimmung mit dem StALU MM wurde die Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes als Grundlage für den Sanierungsplan beauftragt, das bis Ende Mai dieses Jahres vorliegen soll. Der Sanierungsplan soll dann bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Mit dem WWAV wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB für die Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten im Änderungsbereich 1 geschlossen. Der Änderungsbereich 2 umfasst sowohl öffentliche Flächen (Kayenmühlengraben, Kurt-Dunkelmannstraße) als auch Flächen in Eigentum Dritter, daher trägt die Stadt die Kosten für diesen Teil.

Die B-Planänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die geplante Grundfläche liegt unter dem gesetzlich genannten Schwellenwert von 20.000 m² und es wird durch den B-Plan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der UVP-Pflicht unterliegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Sitzung des Ortsbeirates Kröpeliner-Tor-Vorstadt am 26.08.2020.

Die Festsetzungen der 3. Änderung beeinträchtigen nicht das städtebauliche Grundkonzept des Flächennutzungsplans in seiner geltenden Fassung, somit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten sowie die Kosten für alle erforderlichen Gutachten sind durch einen Vertrag nach § 11 BauGB aufgeteilt. So übernimmt der Warnow-Wasser- und Abwasserverband (WWAV) für den Änderungsbereich 1 die entsprechenden Kosten, die Kosten für den Änderungsbereich 2 trägt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die Kosten der Planung für den Änderungsbereich 2 trägt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die Aufwendungen bzw. Auszahlungen in Höhe von noch insgesamt 19.800 € werden im Haushaltsjahr 2023 aus den im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft vorhandenen Mitteln abgedeckt.

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: Stadtentwicklung und städtebauliche Planung

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
2023	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planung		19.800 €		
	76255010 / Auszahlungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				19.800 €
Gesamtkosten			19.800 €		19.800 €

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Vorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben:

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

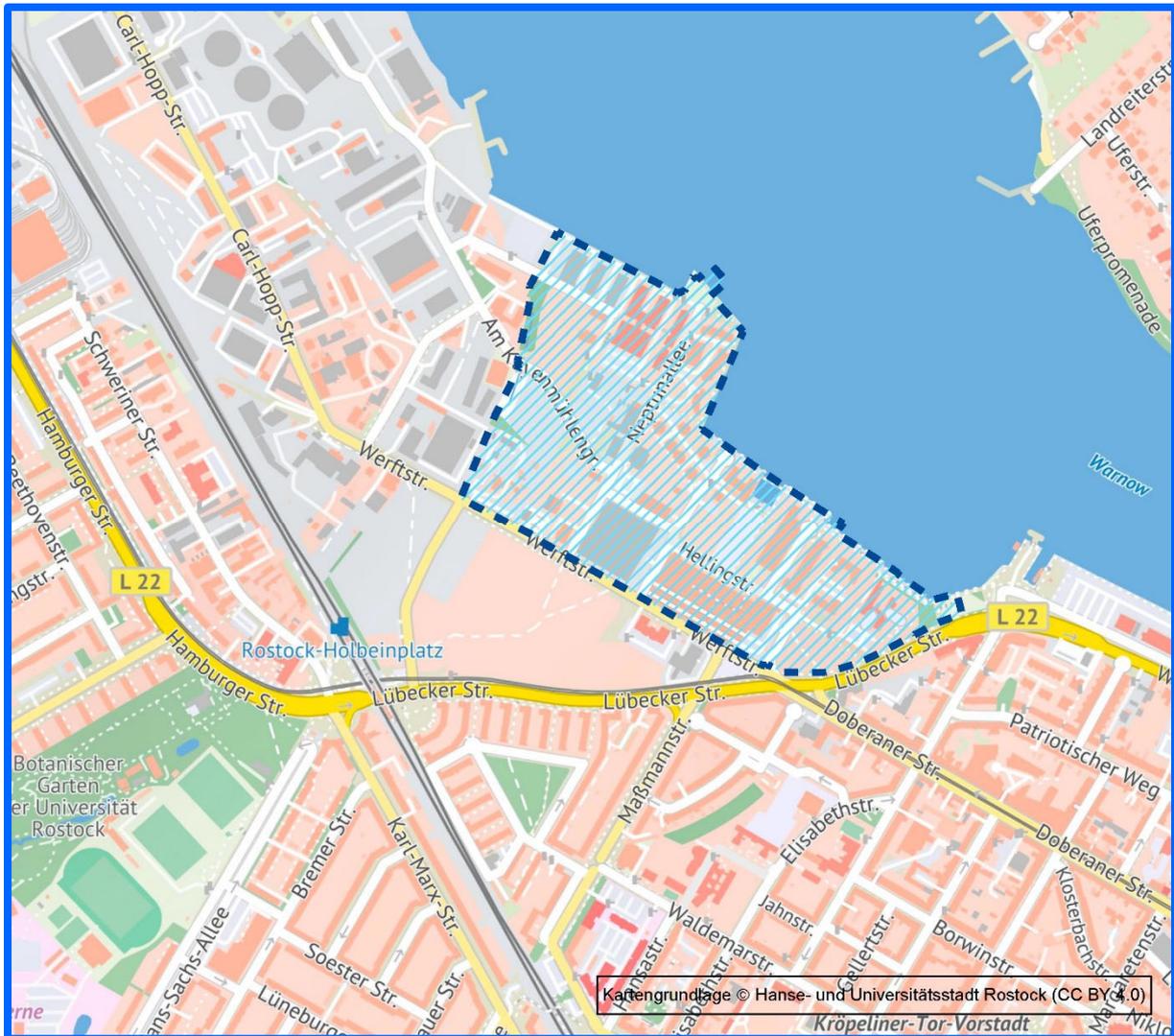
Die Vorlage hat keine Auswirkungen.

Die Vorlage hat folgende Auswirkungen:

Eva-Maria Kröger

Anlagen

1	Entwurf zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 11.MI.138, PLAN	öffentlich
2	Entwurf zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 11.MI.138, BEGRÜNDUNG	öffentlich



Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 11.MI.138-3Ä

„Ehemalige Neptunwerft“

für das Gebiet „Ehemalige Neptunwerft“, südlich der Bundeswasserstraße Unterwarnow, westlich der Lübecker Straße, nördlich der Werftstraße und östlich des Kayenmühlengrabens

Begründung

Entwurf

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

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeisterin

Arbeitsstand: 12.04.2023

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	4
2	GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
4.1	Ziele der Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
5	ANGABEN ZUM BESTAND	8
5.1	Städtebauliche Ausgangssituation	8
5.2	Baugrund	8
5.3	Eigentumsverhältnisse	8
6	PLANUNGSINHALTE	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise	11
6.3.1	abweichende Bauweise	12
6.4	überbaubare Grundstücksflächen	12
6.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
6.5.1	öffentliche Straßenverkehrsflächen	12
6.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“	13
6.5.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	14
6.6	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	14
6.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	14
6.7.1	Aufhebung von Festsetzungen zu Grünflächen	14
6.7.2	öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“	15
6.7.3	öffentliche Grünflächen „Gewässerrandstreifen“	16
6.8	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	16
6.9	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
6.10	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
6.10.1	Belange des besonderen Artenschutzes	17
6.10.1.1	Vorbemerkung	17
6.10.1.2	Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen	19
6.10.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Ausgleich von Eingriffen	20
6.10.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	23
6.10.3	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)	24
6.10.3.1	Aufhebung von Pflanzvorschriften (Text Nr. 6 der Planänderung)	24
6.10.3.2	Festsetzung von Anpflanzungen (Text Nr. 7 der Planänderung)	26
6.10.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)	29
6.10.4.1	Aufhebung von Erhaltungsgeboten	29
6.10.4.2	Festsetzung von Erhaltungsgeboten	29
6.10.5	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	29
6.11	Kennzeichnungen von Altlastenflächen	32
6.12	bedingte Zulässigkeit festgesetzter baulicher und sonstiger Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BauGB)	33
7	ERSCHLISSUNG DES PLANGEBIETES	33
7.1	verkehrliche Erschließung	33
7.2	leitungsgebundene Erschließung	33
7.3	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	34
8	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	34
8.1	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren	34
8.2	Verfahrensablauf	36

9	FLÄCHENBILANZ	36
10	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	37
10.1	Bodenordnende Maßnahmen	37
10.2	Verträge	37
11	HINWEISE ZUR PLANDURCHFÜHRUNG	37
11.1	Hinweise auf Satzungen	37
11.1.1	Wärmesatzung	37
11.1.2	Baumschutzsatzung	37
11.1.3	Stellplatzsatzung	37
11.1.4	Kostenerstattungssatzung	37
11.2	Hinweise zum Artenschutz (Ergänzung zum Abschnitt 6.10.1.3)	38
11.3	weitere Hinweise	39
11.3.1	Überflutungsgefahr	39
11.3.2	DIN-Vorschriften	39

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Anlass der Planänderung sind die Pläne des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes, gemeinsam mit der Nordwasser GmbH das Abwasserpumpwerk in der Werftstraße bei laufendem Betrieb zu sanieren und in nördlicher Richtung zu erweitern. Die Pumpwerkserweiterung umfasst Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“ sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkpalette“ festgesetzt sind. Zur Realisierung der Pumpwerkserweiterung muss der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden. Die flächenhafte Ausdehnung des Abwasserpumpwerks führt dazu, dass der bisher festgesetzte Bolzplatz in südöstliche Richtung auf die für die Parkpalette festgesetzte Verkehrsfläche verschoben werden muss. Der Flächenanteil der Verkehrsfläche für die Parkpalette, der nicht künftig für den Bolzplatz benötigt wird, soll weiterhin als öffentliche Stellplatzfläche dienen. Eine unterirdische Teilfläche des Bolzplatzes soll für die Erweiterung des Abwasserpumpwerks mit in Anspruch genommen werden.

Im Zuge der Planänderung besteht folgender weiterer Änderungsbedarf:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes GE 2, nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben, sollen im Sinne einer effizienten Bodennutzung erweitert werden.
- Der Flächenbedarf für die Planstraße (Anbindung Kurt-Dunkelmann-Straße an die Straße Am Kayenmühlengraben) soll korrigiert und an die tatsächlichen Ausbauabsichten angepasst werden.
- Das tangierende Gewässer Kayenmühlengraben soll als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt und die Bewirtschaftung durch den Wasser- und Bodenverband Untere-Warnow-Küste sichergestellt werden.

2 GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.MI.138 befindet sich auf dem Gebiet der ehemaligen Neptunwerft an der Unterwarnow, zwischen der Werftstraße im Süden und der Unterwarnow im Norden.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch die Bundeswasserstraße Unterwarnow,
 im Osten: durch das Gelände des Bundesamtes für Seeschifffahrt und Hydrographie bzw. Gewerbegrundstücke an der Straße „Am Kayenmühlengraben“,
 im Süden: durch die Werftstraße,
 im Westen: durch den Kayenmühlengraben.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467) geändert worden ist.

Hinweis zur Anwendung des BauGB für das Aufstellungsverfahren:

Das Aufstellungsverfahren ist durch Beschluss der Bürgerschaft vom 28.08.2019 eingeleitet worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 12. August 2020 im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses galt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Nach den allgemeinen Überleitungsvorschriften in § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Alternativ können einzelne Schritte des Verfahrens auch nach den neuen Verfahrensvorschriften durchgeführt werden, wenn mit Ihnen zum Zeitpunkt der Gesetzesänderung noch nicht begonnen wurde.

Seit dem Aufstellungsbeschluss ist das BauGB mehrfach geändert worden:

- Änderung des BauGB durch Einführung des § 246b aus Anlass des Artikels 6 des Gesetzes zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
- Änderung des BauGB durch Artikel 2 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze (GEGEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz – BauMobG) vom 14. Juni 2021,
- Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsauen- und Sauenhaltung vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- Änderung des BauGB durch Artikel 9 Aufbauhilfegesetz 2021 (AufbhG 2021) vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Änderung des BauGB durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (Gesetz zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes zur Einführung von Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen sowie zur Änderung von § 246 des Baugesetzbuchs, (BGBl. I S. 674),
- Änderung des BauGB durch Artikel 11 des Gesetzes zur Änderung des Energiesicherungsgesetzes und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften (EnSiGuaÄndG) vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Änderung des BauGB durch Artikel 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Da mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB noch nicht begonnen wurde, wird das weitere Aufstellungsverfahren nach dem aktuellen Stand des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, durchgeführt.

Planunterlage

Planunterlage für den Bebauungsplan ist

- die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 11.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ in der Fassung der 1. und 2. Änderung sowie
- der Lage- und Höhenplan vom 08.07.2019, Höhenbezug DHHN 92, Lagenetz ETRS UTM, Ingenieurbüro Lorenz, Am Hechtgraben 15, 18147 Rostock.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

Die Hansestadt Rostock ist nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm* vom 27.05.2016 Oberzentrum. Oberzentren sollen für die Bevölkerung ihrer Nahbereiche Einrichtungen der Grundversorgung und für die Bevölkerung ihrer Oberbereiche bedarfsgerecht Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs, vorhalten (LEP G 3.2(2)).

Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits- Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden (Z 3.2(6)).

Oberzentren sind die wichtigsten Standorte des Landes mit überregionaler Ausstrahlung. Neben ihrer wirtschaftlichen Bedeutung heben sie sich als hochrangige Bildungs-, Forschungs- und Kulturstandorte ab, haben wichtige Funktionen im Tourismus und bündeln ein umfassendes Infrastrukturangebot. Die Oberzentren sind die Wirtschaftsstandorte mit der höchsten Wertschöpfung und prägen ganz wesentlich das Bild Mecklenburg-Vorpommerns im überregionalen und internationalen Kontext (Auszug aus der Begründung zu Abschnitt 3.2 - Zentrale Orte - des LEP 2016).

Nach Programmsatz 4.1(5) sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Im *Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (REP RR)* vom 22.08.2011 sind solche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung formuliert, die die Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern unter Berücksichtigung der regionalen Erfordernisse und Potenziale sachlich und/oder räumlich konkretisieren, weiterentwickeln und ergänzen.

Nach Programmsatz Z 4.1 (3) ist der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umsetzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Damit soll die Inanspruchnahme von Grund und Boden verringert und die Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen erhöht werden.

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigten Planungsziele kollidieren nicht mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan werden die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei ist der Rahmen des Entwickelt Seins gewahrt, wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden.

Hierbei sind auch in bestimmtem Rahmen „abweichende Konkretisierungen“ zulässig, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird.

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.138 als Gewerbegebiet (GE.10.2) dargestellt.

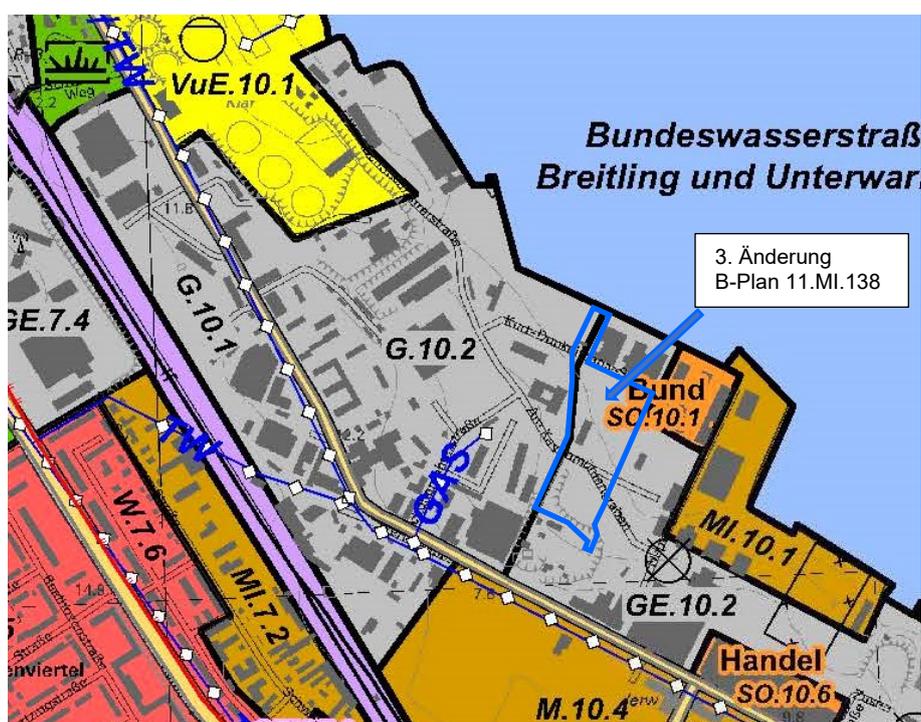


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit Darstellung des Änderungsbereichs

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.138 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Änderungen nördlich der Straße „Am Kayenmühlengraben“ beinhalten nur kleinräumige Korrekturen unter Beibehaltung der gewerblichen Hauptnutzung. Südlich der Straße „Am Kayenmühlengraben“ wird die für das Abwasserpumpwerk festgesetzte Versorgungsfläche in nördliche Richtung vergrößert. Eine Versorgungsfläche war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Abwasserpumpwerk festgesetzt. Das Pumpwerk wäre überdies auch in einem festgesetzten Gewerbegebiet zulässig, mit der Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung wird die Nutzung lediglich auf einen speziellen Zweck begrenzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind Teil des grünordnerischen Konzeptes für die ehemaligen Neptunwerft und ordnen sich in ihrer flächigen Ausprägung der umliegenden gewerblichen Nutzung unter. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, weil die Änderungen unter Zugrundelegung der großräumigen Darstellungserfordernisse in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock räumlich untergeordnet sind und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans beibehalten wird.

5 ANGABEN ZUM BESTAND

5.1 Städtebauliche Ausgangssituation

Die 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst Flächen am westlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 11.MI.138, nördlich und südlich der Straße Am Kayenmühlengraben.

Die Änderungsfläche nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben umfasst einen Teil des Kayenmühlengrabens mit seiner Ufervegetation sowie Gebüsch mit Überhängen. Die Änderungsfläche ist geprägt durch einen geschotterten Parkplatz und einer gewerblichen Bebauung südlich der Kurt-Dunkelmann-Straße sowie durch eine sukzessiv bewachsene Industriebrachfläche nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben.

Die Fläche südlich der Straße Am Kayenmühlengraben umfasst ebenfalls einen Teil des Kayenmühlengrabens mit Ufervegetation und Gehölzaufwuchs sowie eine gewerbliche Brachfläche mit sukzessiver Vegetation.

Die das Gebiet querende Straße Am Kayenmühlengraben hat eine zentrale Erschließungsfunktion auch für die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungen.

5.2 Baugrund

Im Bereich des Untersuchungsgebietes stehen nach den bisher vorgenommenen Untersuchungen holozäne organogene Deckschichten aus Torf und Mudde im Hangenden pleistozäner Schichten aus Geschiebemergel und Sanden bis in eine Tiefe von maximal 8 m an. Überlagert werden die vorgenannten Schichten von anthropogenen Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit und Zusammensetzung. Zusammen mit den gewachsenen Weichsel-2-Nachschüttsanden bilden die anthropogenen Ablagerungen den oberflächennahen, unbedeckten Grundwasserleiter 1.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Bestimmendes Element für die Grundwasserverhältnisse im Grundwasserleiter 1 ist die nördlich des Plangebietes gelegene Warnow als Vorfluter.

Die Hauptfließrichtung des ungespannten Grundwassers im Grundwasserleiter 1 ist auf Grund des Einflusses der Warnow als Vorfluter in nördliche Richtung orientiert. bei Hochwasserereignissen sind temporär inverse Strömungsverhältnisse zu erwarten. Dabei steigen die Wasserstände im Grundwasser zeitverzögert zu den Wasserständen der Unterwarnow.

(aus: „Erweiterung Abwasserpumpwerk „Am Kayenmühlengraben“ - Fortschreibung Detailuntersuchung und Gefährdungsabschätzung, BAUGRUND Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH Stralsund, 24.09.2021)

5.3 Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich umfasst Flächen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie private Grundstücksflächen.

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans sind Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um ehemalige Verkehrsflächen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Kurt-Dunkelmann-Straße. Die geplante Einbahnstraßenregelung führt zu einer Verringerung des ursprünglich angedachten Straßenquerschnitts von 12,5 m auf nunmehr 9 m – 11 m. Die dadurch entstehenden „Restflächen“ sind zukünftig Bestandteil des festgesetzten Gewerbegebietes GE 2a.

Nutzungsbeschränkungen (flächenbezogene Schalleistungspegel)

Für das ursprünglich festgesetzte Gewerbegebiet GE 2 ist ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von $L_{V'}= 65$ dB(A) im Tagzeitraum und $L_{V'}= 50$ dB(A) im Nachtzeitraum festgesetzt worden. Die Festsetzung erfolgte unter den Prämissen der schalltechnischen Anforderungen der vorhandenen Gewerbestruktur und der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte an den immissionsempfindlichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden für die einzelnen Baugebiete abgestuft vergeben. Grundlage bildete die „Schalltechnische Untersuchung für den Entwurf des Bebauungsplans 10.MI.138 Ehemalige Neptunwerft der Hansestadt Rostock“ (HAMANN CONSULT AG, vom 16. Mai 2003, 2. Ergänzung vom 12. September 2003).

Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegel für Gewerbegebietsflächen verfolgt das Ziel, bereits auf der planungsrechtlichen Ebene im Sinne einer Gefahrenabwehr bzw. Lärmvorsorge sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Immissionswerte an schutzbedürftigen Gebäuden auch bei späterer summarischer Einwirkung der Geräusche von Gewerbe- oder Industriebetrieben nicht überschritten werden. Auf diese Weise sollen vor allem die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Gebietes gerecht verteilt und ein sog. „Windhundrennen“ um die Ausschöpfung der möglichen Emissionsanteile eines Gebietes verhindert werden.

Maßgebend für die Höhe der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist die Größe des jeweiligen Baugebietes. Für die damals festgesetzten Schalleistungspegel für das Baugebiet GE 2 (65/50 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum) ist eine Größe von 8.442 m² zugrunde gelegt worden. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ist das Baugebiet GE 2 durch die Verschiebung der festgesetzten Verkehrsfläche (Verlängerung Kurt-Dunkelmann-Straße) um 1.378 m² auf 9.820 m² vergrößert worden. Durch die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen anstelle bisheriger Verkehrsflächen in der aktuellen 3. Änderung des Bebauungsplans vergrößert sich die Fläche der Gewerbegebiete GE 2a und 2b auf nunmehr 10.336 m². Das sind ca. 1.900 m² mehr als bei der ursprünglichen Planaufstellung. Durch diese Flächenvergrößerung würde der zulässige Schalleistungspegel des GE 2 ansteigen, würde man die ursprünglich festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel beibehalten. Eine Prüfung durch das Amt für Umwelt- und Klimaschutz ergab, dass dieser Anstieg einer Erhöhung um 2 dB(A) (bei 2.500 m² Flächenzunahme) gleichkommt. Da die Kontingentierung des gesamten B-Plans nur unter Beibehaltung der einzelnen IFSP je Fläche Gültigkeit hat, sind die festgesetzten IFSP für die Baugebiete GE 2a und 2b um 2 dB(A) nach unten auf nunmehr 63 dB(A) im Tagzeitraum und 48 dB(A) im Nachtzeitraum korrigiert worden. Auf eine entsprechende Erhöhung der IFSP im benachbarten Baugebiet GE 3, dessen Baugebietsgröße in der 2. Änderung des Bebauungsplans 11.MI.138 verringert wurde, wurde aus Vorsorgegründen verzichtet.

Im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung wurden die Berechnungsgrundlagen bei der Prüfung der Einhaltung der IFSP nicht angegeben. Da dies aber für die Bestimmung der einzelnen Immissionsanteile künftiger Nutzer maßgebend ist, wird das im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans für die Baugebiete GE 2a und 2b nachgeholt. In dem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Berechnungsgrundlage auch für alle anderen festgesetzten IFSP gleichermaßen gilt.

Text Nr. 1.2:

„Die Prüfung der Einhaltung der IFSP erfolgt für die Flächen GE 2a und GE 2b nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 mit folgender Ausnahme: Neben der geometrischen Ausbreitungsdämpfung sind die Boden- und Meteorologiedämpfung für eine Emissionshöhe von 1m nach DIN ISO 9613-2, Ausgabe Oktober 1999, bei der Bestimmung des Immissionsanteils zu berücksichtigen.“

Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Danach können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.138 sind für das Gewerbegebiet GE 2 zwischen der Kurt-Dunkelmann-Straße und der Straße Am Kayenmühlengraben (jetzt GE 2a und 2b) Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen worden. Die Maßfestsetzungen umfassen die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Baumasenzahl (BMZ). Von diesen drei Maßfestsetzungen wurde nur die GFZ für das GE 2a neu festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die festgesetzte Teilfläche GE 2b übernommen worden. Die einzelnen Maßfestsetzungen werden nachfolgend kurz erläutert.

Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Nach § 17 BauNVO besteht in Gewerbegebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ein Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ von 0,8. Dieses Maß ist auch im rechtskräftigen Bebauungsplan für das GE 2 festgesetzt worden und gilt nun für die als GE 2a bezeichnete Teilfläche fort. Es galt zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Höchstmaß. Für die Teilfläche 2b wurde dieses Maß entsprechend übernommen, so dass der für das GE 2 zulässige Versiegelungsgrad beibehalten wird.

Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Für die Teilfläche GE 2a wurde eine Geschossflächenzahl neu festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen ermittelt (§ 20 Abs. 2,3 BauNVO).

Im Allgemeinen ist die Festsetzung einer GFZ in Gewerbegebieten auf Grund der Spezifik von Gewerbebauten unzweckmäßig.

Im GE 2a besteht allerdings die Absicht, ein Bürogebäude mit einer Vielzahl von Beschäftigten zu errichten. Mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl soll Einfluss auf die städtebauliche Dichte und damit auf die Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) genommen werden. Die festgesetzte GFZ von 2,4 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze in Gewerbegebieten und ist damit angemessen und ausreichend.

Für das festgesetzte GE 2b ist die Festsetzung einer GFZ nicht erforderlich. Nach aktueller Sachlage soll im GE 2b ein Parkhaus errichtet werden. Für die städtebauliche Beurteilung von Parkhäusern ist eher die Baumasse ausschlaggebend als seine Geschossfläche.

Baumassenzahl (BMZ) § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das GE 2 eine Baumassenzahl von 10 festgesetzt worden. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Eine BMZ von 10 war zum Zeitpunkt der Planaufstellung das Höchstmaß für Gewerbegebiete. Nach § 17 der Neufassung der BauNVO besteht in Gewerbegebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nunmehr ein Orientierungswert für die Obergrenze der BMZ von 10. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die BMZ 10 für beide Teilflächen GE 2a und 2b beibehalten worden.

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das GE 2 eine Oberkante baulicher Anlagen von mindestens 7,50 m bis höchstens 17,50 m festgesetzt worden. Bezugspunkt für die Festsetzung der Oberkante ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche (Text 2.1).

Nach aktueller Sachlage erfolgt die Zufahrt für das GE 2a von der nördlich angrenzenden Kurt-Dunkelmann-Straße. Die Zufahrt für das geplante Parkhaus im GE 2b erfolgt von der noch auszubauenden, dann östlich angrenzenden Kurt-Dunkelmann-Straße. Die beiden Bezugspunkte für die Bestimmung der zulässigen Oberkanten befinden sich jeweils am tiefsten Punkt der Baugebietsteilflächen. Zum Ausgleich des dadurch entstehenden „Höhenverlustes“ für die künftigen Baukörper ist die zulässige Oberkante im GE 2a und GE 2b um 1 m auf 18,5 m erhöht worden.

Hinzu kommt, dass Parkhäuser funktionsbedingt bestimmte Dachaufbauten haben. Hierzu gehören in erster Linie überdachte Dachausgänge und Treppenhäuser. Für diese untergeordneten Bauteile darf die festgesetzte Oberkante im GE 2b um 2 m überschritten werden. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, weil sie nur einzelne Bauteile des Gebäudes betrifft und vom öffentlichen Raum nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird.

Im Bebauungsplan ist hierzu folgende Festsetzung 2.4 getroffen worden.

„Im Gewerbegebiet GE 2b darf das festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten, Dachausgänge, Treppenhäuser) um bis zu 2 m überschritten werden.“

6.3 Bauweise

Die Bauweise ist nicht Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt.

6.3.1 abweichende Bauweise

Für das Gewerbegebiet GE 2 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt worden. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Im Gewerbebau sind jedoch oftmals Gebäude erforderlich, die das zulässige Längenmaß von 50 m in der offenen Bauweise überschreiten. Solche Gebäudelängen sind in Gewerbegebieten unkritisch, weil Gewerbegebiete in der Regel ohnehin durch große Baukörper geprägt sind. Um die gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird im Rahmen der 3. Änderung eine abweichende Bauweise für die Gewerbegebiete GE 2a und 2b festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen. Rechtsgrundlage der Festsetzung ist § 22 Abs. 4 BauNVO, wonach eine von den Vorschriften über die offene oder geschlossene Bauweise abweichende Regelung im Bebauungsplan getroffen werden kann.

Die realisierbaren Gebäudelängen finden ihre Grenze durch die festgesetzten Baugrenzen oder die Vorschriften über das Abstandsflächenrecht (§ 6 LBauO M-V).

6.4 überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet GE 2 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt worden. Der Abstand der Baugrenze zur nördlich angrenzenden Kurt-Dunkelmann-Straße beträgt 9 m. Auch zum östlichen, noch herzustellenen Abschnitt der Kurt-Dunkelmann-Straße beträgt der Abstand 9 m. Angesichts der heutigen Anstrengungen zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale wird die gewerbliche Nutzung durch diese Abstände deutlich eingeschränkt. Eine Verringerung der Abstände ist städtebaulich vertretbar und ermöglicht eine bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. So wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans die Baugrenze in Richtung der nördlich angrenzenden Kurt-Dunkelmann-Straße um 3 m auf 6 m bis zur Straßenbegrenzungslinie verringert. Der Abstand der auf diese Weise festgesetzten Baugrenze bis zur gegenüberliegenden Baugrenze im Gewerbegebiet GE 1 beträgt dann noch 15 m. Nach Osten, in Richtung des neuen Abschnitts der Kurt-Dunkelmann-Straße wird der Abstand um 6 m auf 3 m bis zur Straßenbegrenzungslinie verringert. Der Abstand der neu festgesetzten Baugrenze bis zur weiter östlich gelegenen Baugrenze im Gewerbegebiet GE 3 beträgt dann noch 18 m. Insgesamt wurde die überbaubare Grundstücksfläche auch in südliche und westliche Richtung erweitert, um, wie bereits oben erwähnt, das zur Verfügung stehende gewerbliche Bauland optimal ausnutzen zu können. Damit entfällt die ursprünglich festgesetzte Baugrenze. Die fortfallende Baugrenze ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet worden.

Die genannten Abstände sind aus städtebaulicher Sicht, auch unter Würdigung der zulässigen Gebäudeoberkanten in den betroffenen Baugebieten, ausreichend. Hinzuweisen ist in dem Zusammenhang darauf, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur so weit ausgenutzt werden können, wie es das Abstandsflächenrecht (§ 6 LBauO M-V) zulässt. Sollten aufgrund der Gebäudehöhen Abstandsflächenmaße erforderlich sein, die größer sind als der Abstand zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze, muss das Gebäude entsprechend hinter der Baugrenze zurückbleiben oder kann die zulässige Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen nicht ausschöpfen.

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.5.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den nördlichen Abschnitt der Kurt-Dunkelmann-Straße zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 10 m festgesetzt worden.

Hierbei wurde auch ein 0,6 m bis 1,0 m breiter privater Geländestreifen in Anspruch genommen, der einen späteren Ausbau der Kurt-Dunkelmann-Straße ermöglichen sollte. Nach aktueller Einschätzung ist ein Ausbau der Kurt-Dunkelmann-Str. in diesem Abschnitt nicht erforderlich. Die Fahrbahnbreite beträgt dort ca. 6,30 m zuzüglich Bankettstreifen, der Gehweg ist 1,50 m breit. Die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche kann daher auf die bestehende Flurstücksgrenze zurückgenommen werden. Die verbleibende private Fläche wird Bestandteil des angrenzenden Gewerbegebietes GE 2a.

Vorgesehen ist weiterhin eine nach Süden gehende Verlängerung der Kurt-Dunkelmann-Str. mit Anbindung an die Straße „Am Kayenmühlengraben“. Dieser Straßenabschnitt erschließt im Wesentlichen die angrenzenden Gewerbegebiete GE 2a, 2b und 3. Für diesen Straßenabschnitt ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Gesamtbreite von 12,5 m vorgesehen. Empfohlen wurde eine 6,5 m breite Fahrbahn, ein 2,0 m breiter Fußweg sowie ein 2,5 m breiter Park- und Pflanzstreifen zuzüglich beidseitiger Bankettstreifen.

Im Bemühen um einen sparsamen und kostengünstigen Straßenausbau kann die Kurt-Dunkelmann-Str. durch die vorgesehene Anbindung an die Straße Am Kayenmühlengraben auch als Einbahnstraße ausgebildet werden. Dadurch kann der Straßenquerschnitt auf ca. 9,0 m bis max. 11,00 m verringert werden. Die verbliebene Fläche wird in der 3. Änderung des Bebauungsplans Bestandteil des westlich angrenzenden Gewerbegebietes GE 2a. Außerdem kann die ursprünglich für den Straßenausbau vorgesehene Beseitigung des Gebäudes Kurt-Dunkelmann-Str. 9 vermieden werden.

Die Straße „Am Kayenmühlengraben“ wird auf der Südseite um eine Fläche von ca. 50 m² erweitert. Über diese Fläche soll sowohl die Zufahrt zum Gelände des Abwasserpumpwerks als auch die Zufahrt zur Bewirtschaftung des Kayenmühlengrabens realisiert werden. Auf der gegenüberliegenden Seite wird die Straßenfläche an die vorhandene Grundstücksgrenze angepasst.

6.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“

Angrenzend an die Straße „Am Kayenmühlengraben“ ist in der 3. Änderung des Bebauungsplans eine öffentliche Parkfläche festgesetzt worden. Die öffentliche Parkfläche ist Teil einer im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten größeren Fläche, für ein öffentliches Parkhaus. Ursprünglich war vorgesehen, südwestlich der Straße „Am Kayenmühlengraben“, unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet GE 12 auf einer Fläche von 3.400 m² ein öffentliches Parkhaus mit einer Höhe von 7,50 m zu errichten. Durch die dringend notwendige Erweiterung des Abwasserpumpwerks des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes ist das Parkhaus in seiner ursprünglich geplanten Form nicht mehr umsetzbar. Durch das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft ist daher der Bedarf an öffentlichen Parkflächen im Plangebiet und seiner räumlichen Umgebung geprüft worden. Eine Zusammenstellung der tatsächlichen Stellplatzsituation (gegenüber der ursprünglich prognostizierten Zahlen) hat ergeben, dass im Plangebiet ein Bedarf an ca. 120 öffentlichen Stellplätzen besteht. Das entspricht einem Anteil von 10% der notwendigen/genehmigten Stellplätze. Abzüglich der im öffentlichen Straßenraum vorhandenen bzw. noch realisierbaren Parkflächen, wird eine Fläche zur Unterbringung von ca. 60 Parkflächen benötigt.

Außerdem sind zusätzlich 15 Stellplätze für eine Firma als Ausgleich für den erforderlichen Grunderwerb beim Ausbau der Straße „An der Kesselschmiede“ im Rahmen der äußeren Erschließung des „neuen Werftdreiecks“ erforderlich.

Die öffentliche Parkfläche hat eine Größe von ca. 1.760 m². Bei einem Flächenansatz von 25 m² pro ebenerdigen Stellplatz können rechnerisch 70 Stellplätze untergebracht werden. Die benötigte Zahl der Stellplätze wird daher nicht vollständig aber zumindest annähernd erreicht.

6.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zwischen der Straße Am Kayenmühlengraben und der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie der öffentlichen Grünfläche „Bolzplatz“ ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt worden. Die im Straßenverlauf gepflanzte gesetzlich geschützte Allee lässt Grundstückszufahrten an der Stelle nicht zu, weil Bodenverdichtungen zu Wurzelschäden führen würden. Die Erschließung des Abwasserpumpwerks erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt an der Straße Am Kayenmühlengraben. Der Bolzplatz wird über die östlich angrenzende öffentliche Parkfläche erschlossen.

6.6 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die flächenmäßig größte Änderung am Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB. Bei dieser Fläche handelt es sich um die Erweiterung des Abwasserpumpwerks des Warnow- Wasser- und Abwasserverbandes zwischen dem bestehenden Betriebsgelände an der Werftstraße und der Straße „Am Kayenmühlengraben“. Im Wesentlichen ist hier die Errichtung einer oberirdischen Rechenanlage mit angelagertem Containergebäude sowie ein neues Pumpenhaus vorgesehen. Unterirdisch soll die Anlage mit einem Regenwasserspeicherbecken ergänzt werden. Im Speicherbecken werden Turbomischer zum Aufwirbeln abgesetzter Feststoffe installiert, die oberirdisch zugänglich sein müssen.

Das Gelände des Abwasserpumpwerks wird über eine neue Grundstückszufahrt von der Straße „Am Kayenmühlengraben“ erschlossen. Für die Zufahrt ist unmittelbar an der Straße „Am Kayenmühlengraben“ eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Hierüber wird sowohl das neue Abwasserpumpwerk erschlossen als auch die Zufahrt zum Kayenmühlengraben für seine Bewirtschaftung durch den WBV im Rahmen der Unterhaltungslast (§ 63 LWaG, § 39 WHG) sichergestellt.

Die unterirdischen Anlagen der Pumpwerkserweiterung werden im östlichen Randbereich durch eine öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“ überlagert. Diese Regelung dient der effizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Im Bebauungsplan sind hierfür Festsetzungen zu übereinanderliegenden Ebenen getroffen worden.

Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 3 BauGB, wonach für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB auch die Höhenlage festgesetzt werden kann.

6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.7.1 Aufhebung von Festsetzungen zu Grünflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält in der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 eine Bestimmung, wonach die Böschungsvegetation entlang des Kayenmühlengrabens zu erhalten ist. Die Festsetzung bezieht sich auf die öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung „A“ und „B“ im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 6.1:

„Innerhalb der öffentlichen Grünflächen A und B mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die bestehende Böschungsvegetation zu erhalten. Für die Grabenpflege sind Schnittmaßnahmen am Gehölzbestand zulässig. Von der östlichen Gehölzkante sind punktuell Einschnitte für Wege und Aussichtspunkte zulässig.“

Die Grünfläche „A“ umfasst dabei den Bereich östlich des Kayenmühlengrabens und südlich der Straße „Am Kayenmühlengraben“ und die Grünfläche „B“ den Bereich östlich des Kayenmühlengrabens zwischen der Kurt-Dunkelmann-Straße im Norden und der Straße Am Kayenmühlengraben im Süden.

Die Grünflächen „A“ und „B“ sind nachfolgend dargestellt.

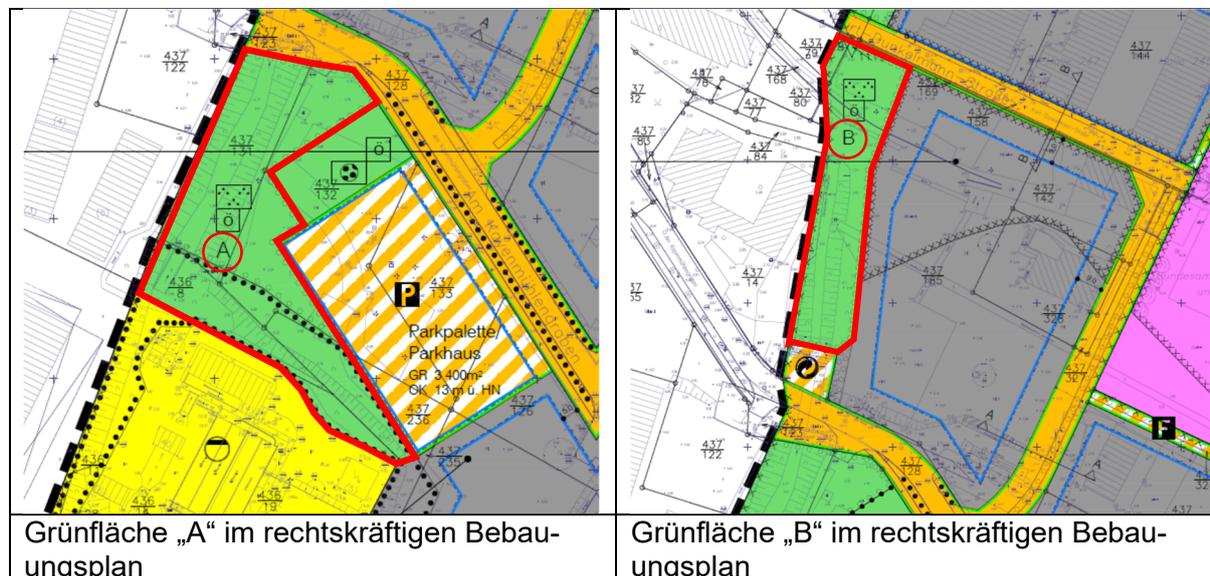


Abb. 2: Bezeichnung der Grünflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan

Die bestehende Böschungsvegetation verhindert aktuell die Erreichbarkeit des Kayenmühlengrabens für die Bewirtschaftung durch den Wasser- und Bodenverband. Auch von der Westseite ist eine Bewirtschaftung des Kayenmühlengrabens auf Grund der Geländesituation und der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Unmittelbar angrenzend befinden sich Gewerbegrundstücke mit mehreren großen Gewerbehallen. Auf Höhe des Flurstücks 437/14 (Grünfläche „B“ in Abb.1) ist die Westseite des Kayenmühlengrabens auf ca. 30 m Länge durch eine Stahlspundwand verbaut. Eine Bewirtschaftung des Kayenmühlengrabens kann zukünftig nur von der Ostseite erfolgen, so dass die Ufervegetation langfristig nicht erhalten werden kann. Die Festsetzung 6.1 muss daher im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans aufgehoben werden (Text Nr. 4 der Planänderung). Stattdessen werden Festsetzungen zur Bepflanzung grabenparalleler Flächen im Bebauungsplan ergänzt (siehe Abschnitt 6.10.3.2 – Festsetzung von Anpflanzungen).

6.7.2 öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“

Östlich angrenzend an die Fläche für das Abwasserpumpwerk ist eine öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“ festgesetzt worden. Der Bolzplatz hat eine Größe von insgesamt 820 m². Die Größe entspricht damit der im Spielplatzkonzept der Hanse- und Universitätsstadt definierten Mindestgröße für Spielflächenangebote für die Altersgruppe 13 – 19 Jahre. Vorzugsweise sollte eine rechteckige Fläche zur Verfügung stehen, in die ein Bolzplatz integriert werden kann. Auf Grund des vorliegenden Flächenzuschnitts und der Schräglage der Straße „Am Kayenmühlengraben“ kann eine Rechteckfläche in den Maßen 20 m x 35 m realisiert werden.

Eine Teilfläche des Bolzplatzes befindet sich oberhalb des geplanten unterirdischen Regenwasserspeichers des WWAV. Auf Grund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenangebotes ist eine Mehrfachnutzung von Flächen sinnvoll. Im Bebauungsplan sind beide Nutzungen in verschiedenen Ebenen festgesetzt worden.

6.7.3 öffentliche Grünflächen „Gewässerrandstreifen“

Die an den Kayenmühlengraben östlich angrenzenden Flächen wurden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Sie dienen zum einen der Zugänglichkeit des Gewässers durch den WBV im Rahmen seiner Unterhaltungslast, die über eine entsprechende Baulast gesichert werden soll, zum anderen der Bepflanzung als Ausgleich für die Beseitigung von Gehölzen im Böschungsbereich des Kayenmühlengrabens.

6.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der Kayenmühlengraben ist einschließlich seiner Böschungen und des verrohrten Abschnitts nördlich der Kurt-Dunkelmann-Straße als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt worden. Bei dem Kayenmühlengraben handelt es sich um eine Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungslast durch den WBV Untere Warnow-Küste. Ausbaupflichtiger ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als untere Wasserbehörde.

6.9 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf der Ostseite des Kayenmühlengrabens sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Gewässerrandstreifen“ Flächen festgesetzt, die mit Fahrrechten zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Untere Warnow-Küste zu belasten sind. Die Fahrrechte dienen der Zugänglichkeit zum Gewässer für den WBV im Rahmen seiner Unterhaltungslast nach § 63 LWaG und § 39 WHG.

Zur Bestimmung der Breite und Lage der Fahrtrasse ist dem Bebauungsplan eine Machbarkeitsstudie¹ vorangestellt worden. Hierin wurden verschiedene Trassenoptionen für den Unterhaltungstreifen untersucht und eine Vorzugvariante dargestellt. Die Vorzugsvariante berücksichtigt weitestgehend sowohl die Unterhaltungsanforderungen des WBV als auch die Anforderungen des Natur- und Artenschutzes.

Besonders zu berücksichtigen waren dabei folgende Anforderungen bzw. Rahmenbedingungen:

- Die Grabensohle und die gegenüberliegende Böschung des Kayenmühlengrabens müssen von der Ostseite aus erreichbar sein, weil die vorhandene Bebauung auf der Westseite des Graben eine Bewirtschaftung nicht zulässt. Die Grabensohle liegt im Süden des Kayenmühlengrabens ca. 4,50 m und im Norden ca. 2,70 m unterhalb des angrenzenden Geländes, und damit in einem tiefen Einschnitt.
- Der Graben weist auf der Ostseite eine sehr dicht bewachsene und größtenteils mit Bäumen bestandene Böschung auf, die die Erreichbarkeit des Gewässers verhindert und gleichzeitig eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Insekten und damit auch für Fledermäuse darstellt.
- Notwendige Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen entlang des Kayenmühlengrabens müssen durch Neupflanzungen (Bäume, Sträucher) in der Nähe des Kayenmühlengrabens ausgeglichen werden, um die artenschutzrechtlichen Anforderungen langfristig erfüllen zu können.
- Der auf der Ostseite zur Verfügung stehende Raum für den Unterhaltungstreifen und die Neupflanzungen ist durch die vorgesehene Erweiterung des Abwasserpumpwerks begrenzt.

¹ Machbarkeitsuntersuchung Unterhaltungstrasse Kayenmühlengraben, WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Rostock 07.10.2022

- Notwendige Böschungen sollen eine Querneigung von maximal 1:3 aufweisen. Für die Grabenbewirtschaftung wird ein Unterhaltungstreifen von mind. 7 m benötigt, der nicht im Böschungsbereich liegen darf.

Die vorgenannten Ausgangsbedingungen und Anforderungen machen technische Böschungssysteme als Ufersicherung erforderlich. Die Vorzugsvariante der o.a. Machbarkeitsuntersuchung weist eine 7 m breite Berme als Unterhaltungstreifen, eine unterhalb liegende technische Uferbefestigung (Spundwand bzw. L-Schale) sowie eine oberhalb liegende Böschung, die gleichzeitig als Pflanzfläche genutzt werden kann aus. Das Prinzip ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

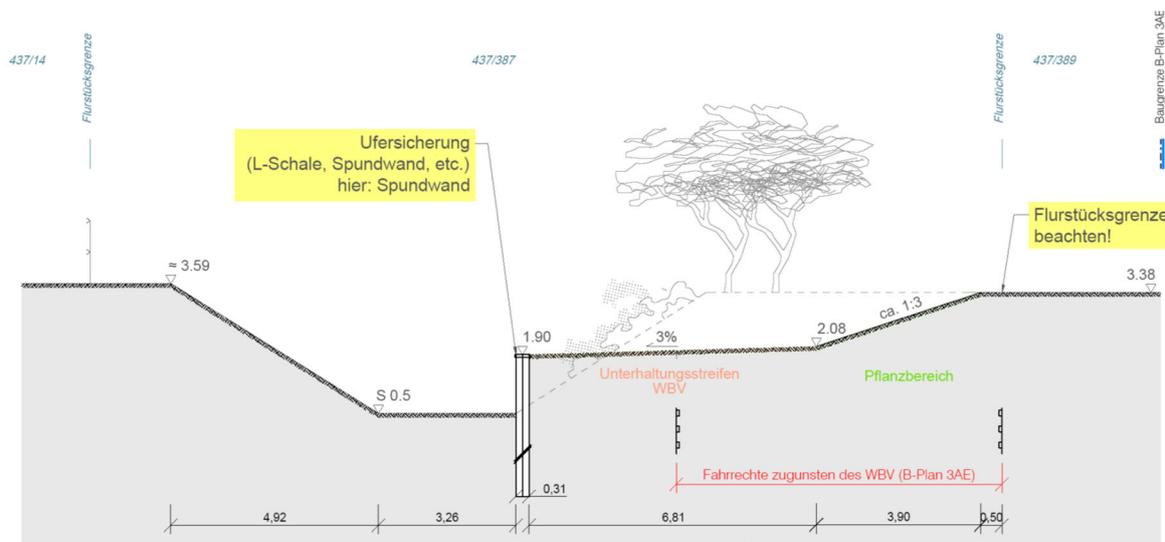


Abb. 3: Darstellung der Vorzugsvariante der Grabengestaltung, hier zwischen der Straße Am Kayenmühlengraben und der Kurt-Dunkelmann-Str. (entnommen der „Machbarkeitsuntersuchung Unterhaltungstrasse Kayenmühlengraben 10/2022“, WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH Rostock)

Hinweis:

Die in Abb. 3 dargestellten „Fahrrechte zugunsten des WBV“ wurden in der Machbarkeitsuntersuchung der vorangegangenen Planfassung der 3. Änderung des Bebauungsplans entnommen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Fahrrechte für den WBV wurden nunmehr an die Vorzugsvariante der Machbarkeitsuntersuchung angepasst und entsprechen dem dargestellten „Unterhaltungstreifen WBV“.

Der in Abb. 3 dargestellte Pflanzbereich wurde im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt.

6.10 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.10.1 Belange des besonderen Artenschutzes

6.10.1.1 Vorbemerkung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen der Planung unter anderem auf Tiere, Pflanzen und deren Wirkungsgefüge sowie die biologische Vielfalt als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Bestimmungen des Artenschutzrechts fallen damit grundsätzlich auch unter die abwägungsrelevanten Belange des Naturschutzes. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG sind jedoch zwingendes Gesetzrecht und deshalb der planerischen Abwägung der Gemeinde nach § 1 Abs. 7 BauGB entzogen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind in der Bauleitplanung über § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unmittelbar von Bedeutung. Nach dieser Vorschrift haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Planung ist u.a. dann nicht erforderlich, wenn ihre Verwirklichung unüberwindliche rechtliche oder tatsächliche Hindernisse entgegenstehen, die Planung also nicht realisierbar ist. Das wäre u.a. dann der Fall, wenn die Verwirklichung der planerischen Festsetzungen an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde. In dem Fall wäre der Plan im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich und damit unwirksam.

Es muss deshalb im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans geprüft werden, ob die durch die Planung ermöglichten Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllen. Artenschutzrechtliche Verbote enthalten keine unmittelbar verbindlichen Planungsvorgaben für die Bauleitplanung.

Die Verbote sind handlungsbezogen. Bauleitpläne bilden zwar die Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 8 Abs. 1, § 30 Abs. 1 BauGB), deren Verwirklichung als Handlung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllen können, durch die Planung selbst werden aber weder Schädigungs- noch Störungs- noch sonst artenschutzrechtliche Verbote verwirklicht. Die Planung selbst bewirkt deshalb keine unmittelbaren Eingriffe in die Schutzgüter des Artenschutzrechts. Die Gemeinde als Planungsträger ist damit nicht unmittelbare Adressatin der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Bei der Prüfung, ob die durch die Planung ermöglichten Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllen können, sind insbesondere die in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelten „Zugriffsverbote“ von Relevanz. Hiernach ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder auf ihre Entwicklungsformen zuzugreifen („Schädigungsverbote“ nach Nr. 1). Das *Schädigungsverbot* ist nur erfüllt, wenn sich das Risiko der Schädigung durch die ermöglichten baulichen Anlagen in signifikanter Weise erhöht (Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG). Der Verbotstatbestand kommt daher nicht zum Tragen, wenn das vorhabenbedingte Risiko von Einzelverlusten nicht über dasjenige Risiko hinausgeht, dem die Tiere auch im allgemeinen Naturgeschehen ausgesetzt sind. In der Auslegung dieses Verbotstatbestandes hat die aktuelle Rechtsprechung deutlich gemacht, dass es bei unvermeidbaren Tötungen um die Frage geht, ob es sich für eine Art in einem konkreten Fall um eine „signifikant erhöhte Mortalität“ handelt (BVerwG 9A 3.06, Rn. 219f). Daher ist zwischen naturschutzfachlich relevanten Mortalitätsrisiken und weniger bedeutsamen bzw. planerisch vernachlässigbaren Individuenverlusten zu unterscheiden. Wenn das Risiko der Schädigung nur während bestimmter Jahreszeiten besteht, kann die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbote durch ein entsprechend angepasstes Zeitmanagement vermieden werden.

Durch die Legalausnahmen in § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG wird das Umsiedeln von Individuen in Ersatzhabitate oder das Vergrämen zum Schutz der Tiere oder ihrer Entwicklungsformen und zur Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten vom Verbot des Nachstellens oder Fangens oder des Zugriffs auf Entwicklungsformen freigestellt.

Verboten ist ferner, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören („Störungsverbote“ nach Nr. 2). Das Störungsverbot ist nur im Fall erheblicher Störungen verwirklicht. Voraussetzung hierfür ist, dass die Störung der Individuen, z.B. aufgrund von Angst- und Schreckreaktionen, den Erhaltungszustand der lokalen Population in Mitleidenschaft ziehen muss. Es greift überdies nur während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

In der Bauleitplanung von besonderer Bedeutung sind die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Danach ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten (insbesondere die Bauten und Nester) der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Beschädigungsverbot nach Nr. 3 liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten – ggf. unter Hinzuziehung vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (continuous ecological functionality - CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Eine zentrale Regelung für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen bei Eingriffen stellt der zuvor zitierte § 44 Abs. 5 BNatSchG dar, wonach für zulässige Eingriffe das prüfgegenständliche Artenspektrum auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten eingeschränkt wird (gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten). Für die ausschließlich nach Bundesartenschutzverordnung BArtSchV und nach EU-Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV) besonders geschützten Arten des § 7 Abs. 2 BNatSchG wird die Problembewältigung entsprechend geltender Fachpraxis in der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG erreicht.

6.10.1.2 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen

Der Planänderung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)² vorangestellt. Der AFB basiert auf Kartierungen der Artengruppen Amphibien, Fledermäuse und Brutvögel in den Jahren 2019 und 2020 sowie einer artspezifischen Relevanzprüfung nicht kartierter Arten.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen eine Kurzzusammenfassung der bisherigen Untersuchungsergebnisse dar. Die ausführlichen Untersuchungsergebnisse sowie die Kartierzeiten und -methoden sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

Die bisherigen Untersuchungen können wie folgt für die jeweiligen Artengruppen zusammengefasst werden:

Amphibien

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans wurden keine besiedelten Lebensstätten von FFH/Anhang IV Amphibienarten festgestellt. Auch Amphibienlaich wurde nicht gefunden. Dem Kartierbericht für die Artengruppe der Amphibien (Puls 2020A, S. 35) ist zu entnehmen, dass die schlechte Wasserqualität, die fehlende Deckung innerhalb des Wasserkörpers sowie die Beschattung durch die Steilufer mit Bewuchs aus Brombeeren und Überhältern sowie das steile Uferprofil und die fehlende Vegetation im Grabenbett, ein Potenzial als Lebensraum für Amphibien zunichtemachen. Lediglich eine Erdkröte als nicht FFH-Art wurde im Bereich der Brücke über den Kayenmühlengraben gesichtet.

Fledermäuse

Im Bereich der Änderungsfläche wurden keine Fledermausquartiere festgestellt. Bei den Kartierungen 2020 wurden zwar insgesamt 11 Quartiere der Zwergfledermaus erfasst (PULS 2020A), diese sind aber gebäudebezogen und liegen außerhalb der Änderungsfläche.

Die Bäume innerhalb der Änderungsfläche sind relativ jung. Auch größere von ihnen (südlicher Bereich des Grabens und südliche Änderungsfläche) haben ein zu geringes Stammvolumen für raumgreifende Höhlungen, die potenzielle Quartiere für Fledermäuse sein können. Ausflüge wurden nicht beobachtet.

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.138-3Ä „Ehemalige Neptunwerft“, Susanne Puls/FAUNAS, 01.11.2022

Der Grabenverlauf und insbesondere die Ufervegetation hat aber eine wichtige Bedeutung als Jagdgebiet (Nahrungsgebiet) für Fledermäuse. Die in den Quartieren der Umgebung siedelnden Tiere nutzen diesen Bereich allabendlich für ihre Jagdflüge.

Zum Teil werden die angrenzenden Gebüschränder zu den Änderungsflächen mit befliegen, ebenso die der Brücke anliegenden Straßenlampen an der Straße Am Kayenmühlengraben.

Nach Aussage des AFB kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bereich essenziell für die Besiedlung der naheliegenden Fledermausquartiere im weiteren B-Plangebiet ist.

Auch auf den an den Graben angrenzenden Vegetationsflächen wurden Fledermäuse registriert. Die Beobachtungen zeigten aber, dass es sich hier um Tiere handelte, die vom Graben aus einen Abstecher machten oder aber, transit über die Änderungsflächen, zum Graben hinfliegen.

Europäische Vogelarten

Innerhalb des Änderungsbereichs wurden 16 Vogelarten mit 37 Brutrevieren erfasst. Die höchste Dichte zeigte sich in den uferbegleitenden, deckungsreichen Vegetationsstrukturen und deren Ausläufer am Kayenmühlengraben. „Den Hauptanteil nehmen hier die siedlungsbegleitenden Singvogelarten der Kraut- und Strauchschicht, der Parks, Grünanlagen und Wälder (...) ein. Insbesondere die dicht bewachsenen Uferareale des Kayenmühlengrabens und angrenzende Gebüsch wurden von ihnen besiedelt.“ (Kartierbericht PULS 2020A, S. 17). Auf dem nördlichen Grünstreifen (nördlich der Kurt-Dunkelmann-Str.) waren keine Ansiedlungen zu beobachten. Dies ist durch die fehlende Strukturausstattung und die geringe Größe dieser Teilfläche begründet.

An den einsehbaren Bäumen innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden keine Höhlungen registriert. In den unzugänglichen Bereichen des südlichen Teils der Ufervegetation des Grabens sowie der höheren Bäume der südlichen Änderungsfläche wurde die Kohlmeise bzw. der Buntspecht mit je einem Brutrevier erfasst. Von einem Mindestmaß an Höhlungen ist also auszugehen. Außerdem sind an einigen höheren Bäumen Zwiesel und Astnischen vorhanden.

geschützte Pflanzenarten

Am südlichen Rand der in der 3. Änderung festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung, ist das Vorkommen des Breitblättrigen Sitters, einer geschützten Orchideenart, im Sommer 2020 kartiert worden. Alle europäischen Orchideenarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützte oder streng geschützte Arten eingestuft.

6.10.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Ausgleich von Eingriffen

1. Vermeidungsmaßnahmen:

Im AFB werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorgeschlagen:

sukzessive (zeitlich versetzte) Entnahme der Gehölze; größtmögliche Schonung uferbegleitender Gehölze (Maßnahme V1 im AFB)

Die Herstellung der Unterhaltungstreifen zur Bewirtschaftung des Kayenmühlengrabens, die Erweiterung des Abwasserpumpwerks sowie die Errichtung von Gebäuden in den Baugebieten GE 2a und GE 2b führt zum flächigen Verlust von Ufergehölzen, explizit Bäume, höhere Gebüsch und Sträucher samt Krautschicht östlich des Kayenmühlengrabens. Hinzu kommt, dass bereits durch eine notwendige Altlastensanierung südlich der Straße Am Kayenmühlengraben und möglicherweise auch nördlich dieser Straße, eine flächige Beräumung stattfinden muss.

Zur Aufrechterhaltung des Lebensraums von Brutvögeln und Fledermäusen sollen folgende Maßnahmen realisiert werden:

- Auf Grund der hohen Dichte an Brutvögeln und Jagdhabitaten von Fledermäusen sind die Eingriffe in den natürlich bestockten Ufersaum des Kayenmühlengrabens einschließlich der benachbarten bestockten Industriebrachen auf einen möglichst geringen Umfang zu reduzieren.
- Die Entnahme der Gehölze sowie die Neuanlage von Gehölzstreifen soll zwischen den Teilflächen (nördlich und südlich der Straße Am Kayenmühlengraben) zeitlich versetzt erfolgen.
- Einweisung ausführender Firmen durch eine ökologische Baubegleitung

Die Maßnahmen dienen einer größtmöglichen Reduzierung der Beeinträchtigungen des Jagdgebietes von Fledermäusen und der Brutstandorte der ansässigen Brutvogelgemeinschaft. Die durchzuführenden Maßnahmen sind unter dem Hinweis E 1 im Bebauungsplan enthalten.

fledermausfreundliche Außenbeleuchtung (Maßnahme V2 im AFB)

„Die meisten Lebewesen richten ihr Verhalten nach dem Tag-Nacht-Rhythmus aus, vor allem nachtaktive Insekten sind äußerst lichtempfindlich und benötigen natürliche Nächte. Das Kunstlicht stört Verhalten und Orientierung und zieht Insekten mehrere hundert Meter entfernt an. Vor allem die UV- und kurzwelligen Anteile im Lichtspektrum, also die kaltweißen bis blauen Farben sind ungünstig – solche Lichtquellen haben den Effekt eines Staubsaugers. Das hat zur Folge, dass Insekten in ihrem angestammten Lebensraum und damit als Nahrung für andere nachtaktive Tiere wie Fledermäuse oder als Bestäuber für Pflanzen fehlen.

In der Nähe von Kunstlicht produzieren viele Arten (v.a. Nachtfalter) zudem weniger Anlockstoffe, was ihre Fortpflanzung einschränkt. Die wichtige Schlüsselposition, die Insekten in den Ökosystemen einnehmen, werden durch ihren Rückgang geschädigt“³

Da die meisten nachtaktiven Insekten die höchste visuelle Empfindlichkeit im UV-, Grün- und Blauanteil des Wellenlängenspektrums aufweisen, lässt kurzwelliges Licht im blauen (<490 nm) und UV-Spektralbereich (<380 nm) Insekten zum Licht fliegen. Daher locken UV-emittierende Lampen wie Quecksilberdampflampen (HQL-Lampen), Halogen-Metall-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen deutlich mehr Insekten an als LED- und Natrium-Hochdrucklampen (HPS-Lampen). Um die Auswirkungen von nächtlichem Kunstlicht auf Insekten zu mindern, sollten die Emissionen von blauem und UV-Licht im Spektrum der Außenbeleuchtung begrenzt werden und Lampen mit warmen Farbtemperaturen (wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder gelbe LEDs) bevorzugt werden.

(aus: *EUROBATS, Publication Series No. 8, UNEP/EUROBATS 2019*).

Im Plangebiet sind zwar keine Quartiere von Fledermäusen festgestellt worden, die vorhandenen Strukturen, insbesondere der Kayenmühlengraben mit seiner uferbegleitenden Vegetation, wie auch die Randbereiche der anschließenden Gewerbebrache sind als Jagdgebiet umliegender Quartiere der Zwergfledermaus anzusehen und entsprechend zu berücksichtigen. Im Hinblick auf das Außenbeleuchtungskonzept werden folgende Maßnahmen im AFB empfohlen:

- Der Kayenmühlengraben einschließlich seiner Ufervegetation sollte als Dunkelkorridor belassen werden.
- Das weiträumige Ausleuchten dieses Bereichs sollte vermieden werden.
- Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein.
- Empfohlen werden Außenlampen mit Wellenlängen <540 nm und mit einer korrelierenden Farbtemperatur von <2700 K.

³ Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, September 2020

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen sind unter dem Hinweis E 2 im Bebauungsplan enthalten. Die Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die Bereiche, die im Bebauungsplan als Flächen für die Wasserwirtschaft bzw. öffentliche Grünflächen „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt sind, nicht übermäßigem Lichteinfluss ausgesetzt sind. Die Lichtstärke auf diesen Flächen sollte daher nicht mehr als 10cd/m² betragen.

Bauzeitenregelung (Maßnahme V3 im AFB)

Die Entnahme, der über Jahrzehnte sukzessiv gewachsenen Strukturen, stellt einen umfassenden Eingriff in ökologisch wertvolle Flächen dar, die für ansässige Brutvogelarten als Brutsubstrat und Nahrungsgründe sowie für Fledermäuse aus benachbarten Quartieren als Jagdgebiet und Leitstruktur traditionell genutzt werden. Eine Entnahme der Strukturen hat daher nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der ansässigen Brutvogelarten zu erfolgen.

Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Eine Ausnahmegenehmigung bei Überschreitung dieses Zeitfensters sollte nur mit Beauftragung einer vorherigen Kontrolle der zu rodenden Gehölze erteilt werden.

Die Bauzeitenregelung ist im Bebauungsplan unter Hinweis E 3 enthalten.

ökologische Baubegleitung (Maßnahme V4 im AFB)

Es wird empfohlen, für alle Projekte im Rahmen der Änderungsplanung eine ökologische Baubegleitung (öBB) einzusetzen. Ein nachweislich qualifizierter Fachgutachter hat die Aufgabe zu beraten, artenschutzrechtliche Maßnahmen zu kontrollieren, zu dokumentieren und Nachweise gegenüber der Naturschutzbehörde zu erbringen.

Auf die ökologische Baubegleitung ist im Text des Bebauungsplans unter E3, E4 und F hingewiesen worden.

Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen obliegt dem jeweiligen Eingriffsverursacher. Zur Sicherung der genannten Maßnahmen kommt ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB, eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung (§ 72 Abs. 4 LBauO M-V), die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis (§ 83 LBauO M-V), die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch oder eine Kombination aus den genannten Sicherungsmaßnahmen in Betracht. Soweit die Hanse- und Universitätsstadt Rostock Eingriffsverursacherin ist, können Sicherungsinstrumente entfallen.

Im Text des Bebauungsplans wird auf die Vermeidungsmaßnahmen unter E1 bis E6 und F hingewiesen (siehe hierzu auch Abschnitt 11.1 der Begründung).

2. Kompensationsmaßnahmen:

fledermausfreundliche Gestaltung von Grünflächen (Maßnahme K1 im AFB)

Im AFB wird empfohlen, für die innerhalb des Änderungsbereichs geplanten Grünbereiche eine Bestockung mit heimischen, blühenden Stauden und Gehölzen vorzusehen. Das betrifft im Bebauungsplan die mit einem Pflanzgebot festgesetzten öffentlichen Grünflächen „Gewässerrandstreifen“. Die Gehölze sollten zum Rand hin in dichter Reihe/Linie angepflanzt werden (Leitstrukturen) und, soweit von der Fläche her möglich, größere zusammenhängende störungsfreie Bereiche beinhalten.

Die natürliche Sukzession von standorttypischen Stauden sowie aus eventuellen Restbeständen der Brombeere ist zuzulassen. Bei der Zusammenstellung der Vegetationsgemeinschaft (Pflanzenwahl) ist darauf zu achten, dass der Zeitraum, in dem Blüten und somit Insekten vorhanden sind, möglichst lang ist.

Im Bereich des Betriebsgeländes zur Abwasserbeseitigung ist ein insektenfreundlicher Bewuchs zu ermöglichen; d.h. Sukzession und Anpflanzung von Stauden. Zusätzliche Grenzbeplantungen mit abschirmender Wirkung zu den angrenzenden Baubereichen können betriebsbedingte Störungen vermeiden. Die genannten Maßnahme unterstützt das Artenspektrum der Brutvögel mit Habitaten in der Kraut- und Strauchschicht.

Zur Umsetzung der genannten Kompensationsmaßnahme sind im Bebauungsplan mehrere Festsetzungen getroffen worden. Das betrifft die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche „Gewässerrandstreifen“, die Gestaltung des Bewirtschaftungsstreifens für den WBV sowie die Gestaltung der Flächen oberhalb des unterirdischen Regenwasserspeichers. Grundlage bildet der Grünordnerische Fachbeitrag⁴. Einzelheiten hierzu sind dem Abschnitt 6.10.3 der Begründung zu entnehmen.

Installation von Nisthilfen als Ausgleich für die Entnahme potenzieller Fortpflanzungsstätten (Maßnahme A1 im AFB)

Die im Zuge der Änderungssatzung angedachten Grünstreifen sind von der Flächenausdehnung und Lage aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht gleichwertig zu den zu entnehmenden Gehölzstrukturen. Insbesondere die Dichte des Strauchwerks bzw. der Baumkronen fehlt. Auch die Ausdehnung und der Verbund miteinander bleiben im Wert als Habitate für Brutvögel hinter den altgewachsenen Strukturen zurück. Entsprechend ist der Verlust an Fortpflanzungsstätten durch die Installation von Nisthilfen für Nischen-, Halbhöhlen- und Höhlenbrütern (Gehölze) auszugleichen.

Hierzu enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur Installation von Nisthilfen, verteilt auf die einzelnen Eingriffsflächen. Im Einzelnen wird auf den nachfolgenden Abschnitt 6.10.2 verwiesen.

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

Festsetzung von Nisthilfen für Brutvögel

Die Installation von Nisthilfen stellt den Ausgleich für verlorengelungene Fortpflanzungsstätten von Arten dar, für die der Schutz der Fortpflanzungsstätte über die jeweilige Brutsaison hinaus geht, die ihre Brutstätten in Gehölzen, Sträuchern oder der Krautschicht haben können und die keine typischen Freibrüter sind. Dies sind insbesondere Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star.

Die erforderliche Kompensationen verteilen sich unterschiedlich auf die Teilflächen, abhängig von den vorhandenen Habitatstrukturen. Die Anzahl der zu installierenden Nisthilfen geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor. In der Planänderung ist unter der Nr. 5 die textliche Festsetzung 7.4 eingefügt worden.

⁴ Grünordnerischer Fachbeitrag, Umwelt & Planung, Bürogemeinschaft Brit Schopmeyer, Babette Lebahn, 15.03.2023

Der Verlust von Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln ist durch die Installation von 50 Stck. Nisthilfen für Nischen-, Halbhöhlen- und Höhlenbrütern gemäß nachfolgender Tabelle auszugleichen:

Eingriffsfläche	Einflugloch 28 mm	Einflugloch 32 mm	Halbhöhlen- brüter	Buntspecht	Star
Fläche für die Abwasserbeseitigung	2	2	2	2	1
Grünfläche mit Fahrrechten zugunsten des WBV südlich der Straße „Am Kayenmühlengraben“	1	1	3	-	1
Grünfläche mit Fahrrechten zugunsten des WBV nördlich der Straße „Am Kayenmühlengraben“	3	3	3	-	1

Die zu installierenden Nistkästen sollen aus Holzbeton (außer Buntspecht) hergestellt sein. Die Kästen für kleine Vogelarten (Einfluglochdurchmesser 28 bzw. 32 mm) müssen in einer Mindesthöhe von 2 m angebracht werden und so, dass sie tagsüber für eine gewisse Zeit beschattet sind. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Die Mindesthöhe der Kästen für den Star beträgt 3 m, für den Buntspecht 4 m.

6.10.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

6.10.3.1 Aufhebung von Pflanzvorschriften (Text Nr. 6 der Planänderung)

Aufhebung Text 9.1 des rechtskräftigen Bebauungsplans

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist folgende Festsetzung getroffen worden:

„Innerhalb der öffentlichen Grünflächen A und B mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind auf mindestens 30% der Fläche, ausgenommen des Kayenmühlengrabens, heimische standortgerechte Gehölze anzupflanzen.“

Die Grünflächen „A“ und „B“ sind nachfolgend dargestellt.

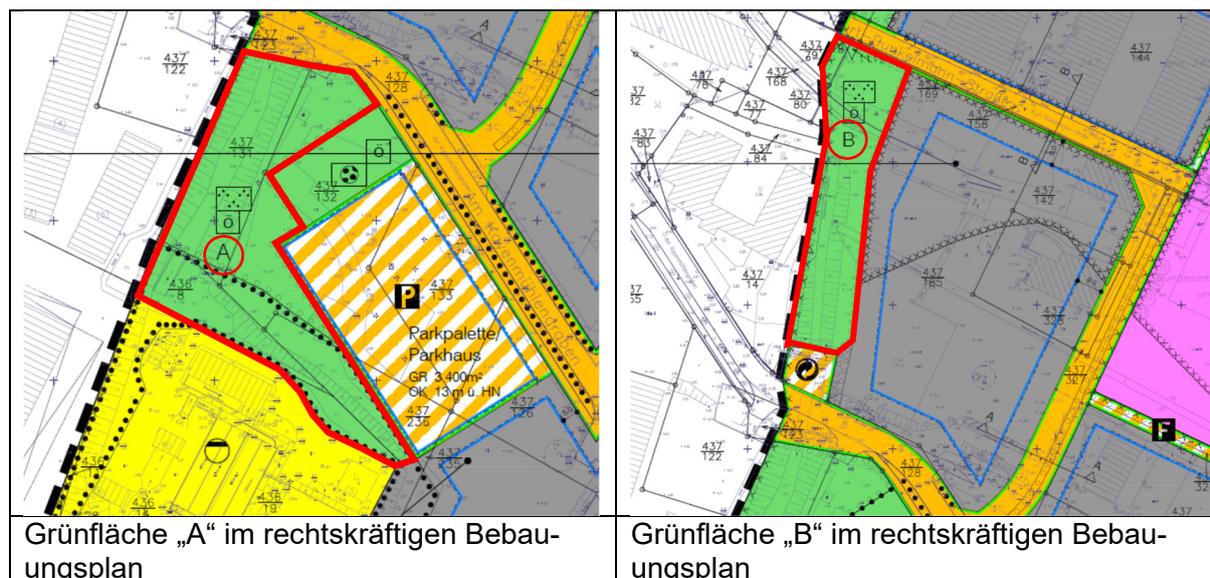


Abb. 4: Bezeichnung der Grünflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan

Die ursprüngliche Festsetzung, wonach auf 30% der beiden Grünflächen A und B (außer dem Kayenmühlengraben) heimische, standortgerechte Bäume anzupflanzen sind, kann nicht mehr aufrechterhalten werden. Zum einen ist die Grünfläche A gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugunsten einer Fläche für die Abwasserbeseitigung wesentlich reduziert worden, zum anderen enthält die 3. Änderung des Bebauungsplans differenziertere grünordnerische Festsetzungen, die auf einem geändertes städtebauliches Konzept basieren. Die Festsetzung 9.1 ist daher aufzuheben.

Aufhebung Text 9.14 des rechtskräftigen Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält unter der Nr. 9.14 die nachfolgende Festsetzung:

„Die zum Bolzplatz sowie zur Straße Am Kayenmühlengraben ausgerichteten Fassaden der festgesetzten Parkpalette sind auf 60% der Fassadenlänge mit Klettergehölzen zu begrünen. Dabei ist je laufende Meter Fassadenlänge 1 Gehölz zu pflanzen.“

Die Festsetzung erfolgte unter der Voraussetzung, dass auf der ursprünglich festgesetzten Verkehrsfläche eine Parkpalette mit einer Grundfläche von 3.400 m² und einer Oberkante von 13 m über HN errichtet wird. Die Fläche steht mit der 3. Änderung des Bebauungsplans hierfür nicht mehr zur Verfügung. Stattdessen wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Errichtung eines unterirdischen Regenwasserspeichers und eine Grünfläche „Bolzplatz“ festgesetzt. Die verbliebene öffentliche Parkfläche dient der Unterbringung von offenen ebenerdigen Parkständen. Daher ist die Festsetzung 9.14 aufzuheben.

Aufhebung Text 9.15 des rechtskräftigen Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält unter der Nr. 9.15 die nachfolgende Festsetzung:

„Auf der im GE 2 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 1,5 m² ein Gehölz in der Qualität als verpflanzte Sträucher mit einer Höhe: 100-150 cm der Arten Sambucus nigra (Holunder); Cornus sanguinea (Roter Hartriegel); Rosa canina (Hundsrose) und Salix caprea (Salweide) in Mischung anzupflanzen.“

Die mit einem Pflanzgebot festgesetzte Gewerbefläche GE 2 ist in der nachfolgenden Abb. 5 dargestellt

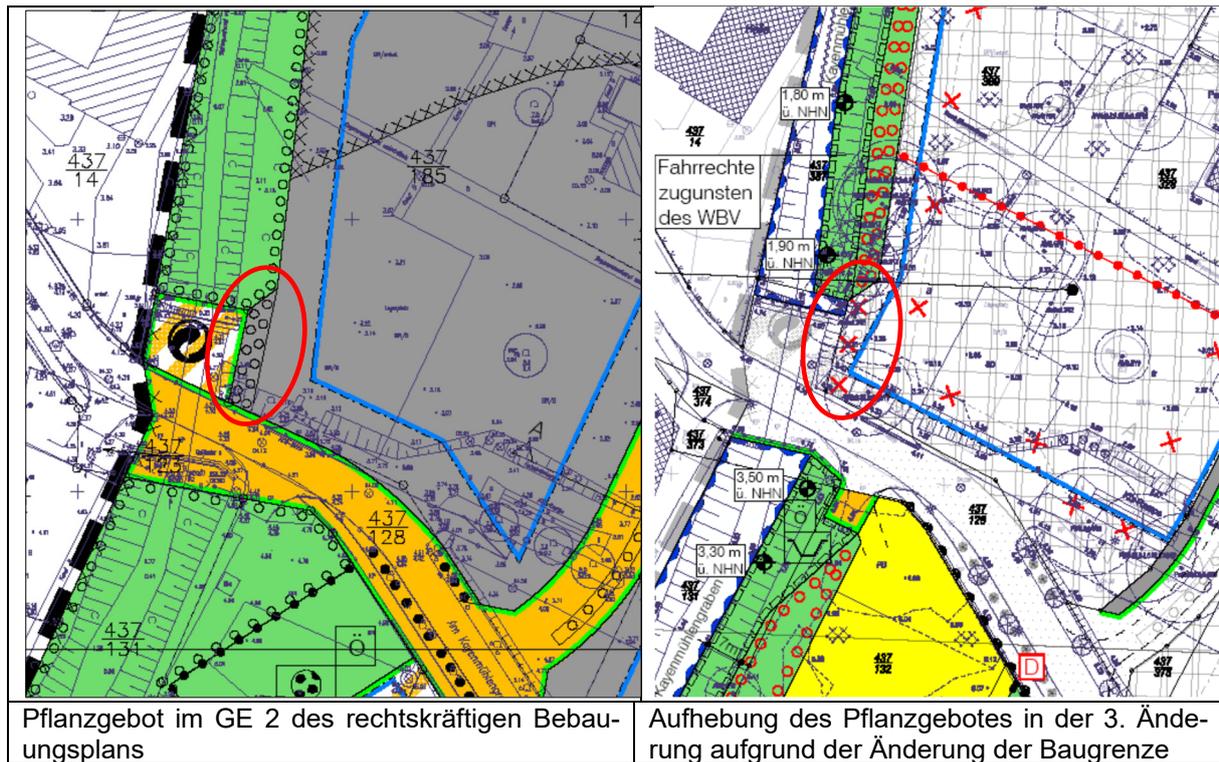


Abb. 5: Pflanzgebiet auf der Gewerbefläche GE 2

Die Festsetzung 9.15 ist nicht mehr aufrecht zu erhalten. Das ursprünglich festgesetzte Pflanzgebiet wird durch die Änderung der Baugrenze für die Errichtung des Parkhauses derart eingeschränkt, dass eine Bepflanzung nicht mehr sinnvoll ist. Das Maß zwischen der festgesetzten Baugrenze und dem Recyclingplatz beträgt weniger als 3 m, so dass die Festsetzung 9.15 aufzuheben ist.

6.10.3.2 Festsetzung von Anpflanzungen (Text Nr. 7 der Planänderung)

Anpflanzungen auf den Flächen für die Abwasserbeseitigung (neue Festsetzung Nr. 9.16)

Unter der Nr. 9.16 ist festgesetzt worden, dass die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung außerhalb von oberirdischen Gebäuden, Fahrwegen und sonstigen oberirdischen Anlagen zu begrünen ist, soweit der Betrieb der technischen Anlagen und Einrichtungen dies zulässt und eine Bodenüberdeckung von mindestens 25 cm gegeben ist. Zu verwenden sind blütenreiche standortgerechte Stauden der Pflanzenliste, die gesondert im neu eingefügten Text 9.20 festgesetzt ist. Die Pflanzen sind in Gruppen anzuordnen aus mindestens drei unterschiedlichen Arten von je 5 Stck. der Pflanzenliste.

Die relativ allgemein gehaltene Festsetzung soll eine Mindestbegrünung der Fläche oberhalb des unterirdischen Regenwasserspeichers sicherstellen. Im Vordergrund stehen die technischen Anforderungen des Bauwerks, denen sich die oberirdische Begrünung unterordnen muss. So werden in den unterirdischen Rückhaltebecken Turbomischer zum Aufwirbeln abgesetzter Feststoffe verbaut, die oberirdisch zugänglich und für Wartung, Reparatur und Austausch anfahrbar sein müssen. Außerdem ist eine oberirdische Zufahrt zum Pumpenhaus und zum angrenzenden jetzigen Gelände des Abwasserpumpwerks erforderlich. Die genaue Lage der einzelnen Anlagenteile ist heute noch nicht abschließend geklärt, so dass eine flächige Eingrenzung möglicher Pflanzflächen im Bebauungsplan noch nicht vorgenommen werden kann. Dennoch ist die oberirdische Begrünung wünschenswert, um den Verlust des Lebensraums für Insekten und damit auch Fledermäusen größtmöglich auszugleichen.

Zur Pflege und Sicherung des Anwachsens der Staudenbepflanzung sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

- bei anhaltender Trockenheit sind die Pflanzungen in der Anwachsphase wiederholt durchdringend zu wässern,
- es ist pro Jahr ein Pflegegang vorzusehen mit Entfernung von Unkraut und Baumsämlingen,
- die Staudenpflanzungen sind vor dem Austrieb (Januar/Februar) bodennah zurückzuschneiden; das Schnittgut ist zu entfernen,
- Ausfallstellen sind im Herbst des Jahres neu zu bepflanzen,
- auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist zu verzichten

Auf die notwendigen Pflegemaßnahmen ist im Bebauungsplan hingewiesen worden (Hinweis E 6).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südlich der Straße Am Kayenmühlengraben (neue Festsetzung Nr. 9.17)

Unter Nr. 9.17 ist festgesetzt worden, dass auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südlich der Straße Am Kayenmühlengraben und westlich der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist eine 5-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten der Pflanzenliste im Text 9.20 mit den dort genannten Pflanzqualitäten und einem umlaufenden Saum von 2 m Breite anzulegen ist. Der Abstand der Reihen untereinander beträgt 1,5 m, der Abstand zwischen Sträuchern in der Reihe 1,0 m, zwischen Bäumen und Sträuchern in der Reihe 2 m. Es sind jeweils 5 Sträucher gleicher Art in der Reihe zu pflanzen. In der Gehölzfläche sind mindestens 8 Bäume als Hochstamm in Reihe versetzt anzuordnen.

Der Abstand der westlichen Baumreihe zur benachbarten Fläche mit Fahrrechten zugunsten des WBV muss mindestens 3,5 m betragen.

Die Bepflanzung von ufernahen Flächen des Kayenmühlengrabens dient als Ausgleich für den Eingriff in Vegetationsbestände, der im Zusammenhang mit der Herstellung der Unterhaltungsstreifen für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich wird. Durch die Bepflanzung mit heimischen, blühenden Gehölzen kann der Verlust des Jagdhabitates im räumlichen Zusammenhang mit den verbliebenen Gehölzstrukturen auf der Westseite des Kayenmühlengrabens teilweise ausgeglichen werden. Durch die reihenförmige Bepflanzung wird die Schaffung einer neuen Leitstruktur für Fledermäuse unterstützt. Außerdem werden durch die abschirmende Wirkung der Pflanzungen, betriebsbedingte Störungen, die aus der Nutzung des angrenzenden Abwasserpumpwerks herrühren könnten, gemindert.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben (neue Festsetzung Nr. 9.18)

Unter Nr. 9.18 ist festgesetzt worden, dass auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben und westlich von GE 2a und GE 2b ist eine ein- bis vierreihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten der Pflanzenliste im Text 9.20 mit den dort genannten Pflanzqualitäten und einem umlaufenden Saum von 2 m Breite anzulegen ist. Der Abstand der Reihen untereinander beträgt 1,5 m, der Abstand zwischen Sträuchern in der Reihe 1,0 m, zwischen Bäumen und Sträuchern in der Reihe 2 m. Es sind jeweils 5 Sträucher gleicher Art in der Reihe zu pflanzen. In der Gehölzfläche sind mindestens 10 Bäume als Hochstamm in Reihe versetzt anzuordnen. Der Abstand zwischen Bäumen und der benachbarten Fläche mit Fahrrechten zugunsten des WBV muss mindestens 2,5 m betragen.

Zur Begründung der Pflanzungen nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben wird auf die vorangegangenen Ausführungen zur Fläche südlich der Straße Am Kayenmühlengraben verwiesen. Die Bepflanzungen haben hier eine abschirmende Wirkung gegenüber den zukünftigen Nutzungen auf der östlich angrenzenden Gewerbefläche.

Anpflanzungen auf der Fläche mit Fahrrechten zugunsten des WBV (neue Festsetzung Nr. 9.19)

Die mit Fahrrechten zugunsten des WBV festgesetzten öffentlichen Grünflächen „Gewässerstrandstreifen“ sind als Schotterrassen mit einer Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern (z. B. Kräutterrassen RSM 2.4) fachgerecht herzustellen. Die Fläche darf höchstens 1mal im Jahr, frühestens ab Mitte Juli gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Mit der Anlage von Gräsern und Kräutern auf dem Bewirtschaftungsstreifen zur Gewässerunterhaltung wird ein insektenfreundliches Biotop und damit eine Nahrungsfläche für Vögel und Fledermäuse geschaffen.

Pflanzenlisten (neue Festsetzung Nr. 9.20)

In der Festsetzung Nr. 9.20 sind die Pflanzenarten aufgeführt, die für Neupflanzungen zu verwenden sind. Außerdem enthält die Festsetzung die zu verwendenden Pflanzqualitäten.

Pflanzenliste Sträucher:

Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Bibernellrose (<i>Rosa pimpinellifolia</i>)
Schlehe (<i>prunus spinosa</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	

Pflanzqualität Sträucher: Höhe 80 – 100 cm, zweimal verpflanzt ohne Ballen

Pflanzenliste Bäume:

Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Wild-Birne (<i>Pyrus pyraster</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Wild-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>)	

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, dreimal verpflanzt mit Ballen

Pflanzenliste Stauden:

Gewöhnliches Leinkraut (<i>Linaria vulgaris</i>)	Gelber Steinklee (<i>Melilotus officinalis</i>)
Gewöhnlicher Natternkopf (<i>Echium vulgare</i>)	Seifenkraut (<i>Saponaria officinalis</i>)
Wiesensalbei (<i>Salvia pratensis</i>)	Wilder Majoran (<i>Origanum vulgare</i>)
Gewöhnliche Nachtkerze (<i>Oenothera biennis</i>)	Schmalblättriges Weidenröschen (<i>Epilobium angustifolium</i>)
Wegwarte (<i>Cichorium intybus</i>)	

Zur Pflege und Sicherung des Anwachsens von Neupflanzungen (Text 9.17 bis 9.20) sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

- Hochstämme sind mit einem Dreibock als Standsicherung zu versehen,
- Pflanzflächen für Bäume und Sträucher sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindesten 1,6 m Höhe zu schützen; Abbau der Schutzeinrichtung bei gesicherter Kultur frühestens nach 5 Jahren,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 5 Jahre, danach dauerhafter Erhalt

Hierauf ist im Bebauungsplan hingewiesen worden (Hinweis E 5).

6.10.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

6.10.4.1 Aufhebung von Erhaltungsgeboten

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Festsetzung enthalten, wonach in den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind (Text Nr. 10.1). Das betrifft u.a. auch die Fläche an der westlichen Grenze der Fläche für die Abwasserbeseitigung auf dem Gelände des bestehenden Abwasserpumpwerks.

Unterhalb dieser Flächen befinden sich mehrere Anlagen des WWAV u.a. Einlaufbauwerke und Abwasserkanäle im Kastenprofil. Im Rahmen des Umbaus und der Erweiterung des Abwasserpumpwerkes kommt es auch zur Änderung an den bestehenden unterirdischen Anlagen, so u.a. zum Neubau eines weiteren Abwasserkanals.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist nicht auszuschließen, dass Gehölze beseitigt werden müssen. Es ist absehbar, dass das festgesetzte Erhaltungsgebot nicht vollumfänglich eingehalten werden kann. Mit den jetzigen planungsrechtlichen Festsetzungen müsste neben einer Fällgenehmigung zugleich auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden. Da eine Beseitigung von Gehölzen auch ohne ein Erhaltungsgebot genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist, soll zur Vereinfachung von Verwaltungsvorgängen auf das Erhaltungsgebot verzichtet werden. Das Erhaltungsgebot auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist daher in der Planzeichnung entfernt worden.

6.10.4.2 Festsetzung von Erhaltungsgeboten

Auf der im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche südlich der Kurt-Dunkelmann-Str. und westlich des Kayenmühlengrabens befinden sich Ahornbäume mit bis zu 15 m Kronendurchmesser, die Teil der Gehölzstruktur des Kayenmühlengrabens und damit zugleich Lebensraum für Insekten, Brutvögel und Fledermäusen sind. Die notwendigen Gehölzrodungen entlang des Kayenmühlengrabens machen es notwendig, den verbliebenen Grünbestand zu erhalten. Der Bebauungsplan setzt daher insbesondere aus Gründen des Artenschutzes ein Erhaltungsgebot fest.

Weiterhin ist in der ergänzten Festsetzung Nr. 10.2 (Text Nr. 8 der Planänderung) festgesetzt worden, dass die westliche Böschung des Kayenmühlengrabens samt Gehölzbestand naturnah zu erhalten und während der Bauphase fachgerecht zu schützen ist. Dadurch kann der Eingriff in Gehölzbestände und damit in die Leitstruktur der Fledermäuse minimiert werden.

6.10.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Dies gilt nicht für Eingriffe, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berühren. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG sind zwingendes Gesetzesrecht und deshalb der planerischen Abwägung entzogen. In dem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im Abschnitt 6.10.1.3 unter 2. Kompensationsmaßnahmen sowie Abschnitt 6.10.3.2 Festsetzung von Anpflanzungen verwiesen.

Die naturnahe Parkanlage A, die dem Ausgleich der Eingriffsfolgen im GE 13 dienen sollte, wird zu einem großen Teil für die Erweiterung des Abwasserpumpwerks in Anspruch genommen. Zusätzliche Eingriffe entstehen durch die Beseitigung der Gehölze auf dieser Fläche und auf der Ostseite des Kayenmühlengrabens. Die Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen (Text 9.5 des rechtskräftigen Bebauungsplans) werden künftig den Eingriffen im GE 13 zugeordnet. Entsprechend dem errechneten Kompensationsbedarf von 875 m² Flächenäquivalent betrifft das folgende Baumpflanzungen:

Baumstandort	Anzahl Hochstämme
Neptunallee	12
An der Kesselschmiede	11
Hellingstraße	7
Kurt-Dunkelmann-Straße	5
gesamt:	35

Mit den 35 zum Teil bereits realisierten Baumpflanzungen können die Eingriffe im GE 13 ausgeglichen werden.

Den Eingriffen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Ufergehölzen auf der Ostseite des Kayenmühlengrabens werden die im Text Nr. 9.17 und 9.18 festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wie folgte zugeordnet:

Die Maßnahme im Text 9.17 zur Bepflanzung einer Fläche südlich der Straße Am Kayenmühlengraben mit einem Kompensationsumfang von 570 m² Flächenäquivalent wird den Eingriffen auf der öffentlichen Grünfläche Gewässerrandstreifen südlich der Straße Am Kayenmühlengraben zugeordnet. Die Maßnahme im Text 9.18 zur Bepflanzung eine Fläche nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben mit einem Kompensationsumfang von 574 m² Flächenäquivalent wird den Eingriffen auf der öffentlichen Grünfläche Gewässerrandstreifen nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben zugeordnet.

Durch die genannten Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Das Ausgleichsdefizit in Höhe von 6.503 m² Flächenäquivalent ist vom Ökokonto HRO-002 „Aufwertung des Dragunsgrabens im Abschnitt Elmenhorster Weg und Lichtenhäger Weg, 1. BA“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzubuchen. Die Ökokontomaßnahme dient der Aufwertung des Gewässerumfeldes des Dragunsgrabens durch Schaffung von Retentionsflächen sowie Grünland- und Gehölzentwicklungsmaßnahmen. Die Abbuchungsbeträge werden entsprechend den jeweiligen Eingriffsflächenäquivalenten, abzüglich der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wie folgt den Eingriffsflächen zugeordnet:

Eingriffsverursacher	Eingriffsflächenäquivalent (m ² EFÄ)	Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet Flächenäquivalent (m ² KFÄ)	Abbuchung vom Ökokonto HRO-002
öff. Parkfläche	282	-	282
öff. Straßenverkehrsfläche	29	-	29
öff. Grünfläche Bolzplatz	414	-	414
öff. Grünfläche Gewässerrandstreifen und Fläche für die Wasserwirtschaft südlich der Straße Am Kayenmühlengraben	1.650	570 (Text 9.17)	1.080

Eingriffsverursacher	Eingriffsflächen- äquivalent (m ² EFÄ)	Kompensations- maßnahmen im Plangebiet Flächenäquivalent (m ² KFÄ) (Text 9.18)	Abbuchung vom Ökokonto HRO- 002
öff. Grünfläche Gewässer- randstreifen und Fläche für die Wasserwirtschaft nördlich der Straße Am Kayenmühlen- graben	2.155	574	1.581
Fläche für die Abwasserbesei- tigung und Aufhebung Erhaltungsge- bot	3.117	-	3.117
gesamt			6.503

6.11 Kennzeichnungen von Altlastenflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund gewerblich-industrieller Vornutzung im ehemaligen Werftgelände Altlasten bekannt bzw. werden weitere vermutet. Bei Baugrunduntersuchungen im Jahre 2016 wurden auf der Fläche für die Erweiterung des Abwasserpumpwerkes, östlich des Kayenmühlengrabens und nördlich des bestehenden Abwasserpumpwerkes, Müllvergrabungen und Schadstoffbelastungen bis ca. 6 m unter Geländeoberkante festgestellt. Für eine abschließende Gefährdungsbeurteilung und die Feststellung von ggf. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen waren Detailuntersuchungen auf den betreffenden Grundstücken durchzuführen. Dabei wurden die bekannten Belastungen in ihrer Menge, örtlichen Verteilung und die Wirk- bzw. Ausbreitungsmöglichkeit in Bezug auf die Schutzgüter eingeschätzt.

Insgesamt wurden im Jahre 2019 acht Sondierungen bis zum natürlich gewachsenen Boden, mindestens bis 6,0 m unter Geländeoberkante (1 Sondierung bis 8,0 m unter Geländeoberkante) niedergebracht⁵.

Nach den durchgeführten Untersuchungen ist der Boden im Untersuchungsgebiet nahezu flächendeckend mit Schadstoffen belastet. Zu den ermittelten Schadstoffen gehören hauptsächlich Schwermetalle, Arsen und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie vereinzelt Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Sulfat (im Eluat).

Bei der gegenwärtigen Standortsituation und -nutzung, der weitgehenden Unzugänglichkeit der betreffenden Bereiche und bei der Herstellung einer vollständigen Umzäunung des Geländes sind keine Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr notwendig. Bei einer Änderung der Standortsituation, z.B. durch Beseitigung des Gras- und Strauchbewuchses, sind die lokalen oberflächennahen Belastungsbereiche zu beseitigen oder durch Sicherungsmaßnahmen ein direkter Kontakt auszuschließen.

Eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit wird gegenwärtig insbesondere auch für den Fall von Erd- und Tiefbauarbeiten auf dem Gelände gesehen, wenn ein Kontakt mit kontaminiertem Boden nicht auszuschließen ist und der Direktpfad Boden – Mensch an Relevanz gewinnt. Diese Gefährdung kann durch entsprechende Maßnahmen beim Arbeits- und Umgebungsschutz sowie Durchführung zugehöriger Kontrollen zur Einhaltung beherrscht werden.

Über den Grundwasserpfad gelöste Schadstoffe können prinzipiell in die Warnow gelangen, weil die Warnow den Vorfluter für das Grundwasser darstellt, welches unter normalen, und nicht von Hochwasserereignissen beeinflussten Strömungsverhältnissen, vom Untersuchungsgebiet aus in Richtung Warnow strömt.

⁵ Erweiterung Abwasserpumpwerk „Am Kayenmühlengraben“, Detailuntersuchungen und Gefährdungsabschätzung, BAU-GRUND Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 30.10.2019, Fortschreibung vom 24.09.2021

Die bisher gemessenen Konzentrationen im Grundwasser lassen den Rückschluss zu, dass es bislang zu keinem relevanten Schadstoffaustrag über diesen Wirkungspfad kommt.

Nach den bisherigen Untersuchungen ist davon auszugehen, dass ein großer Teil bei möglichen Baumaßnahmen anfallender Aushub aus abfallrechtlicher Sicht deutlich über den Zuordnungswerten der Einbauklasse 2 liegen, so dass der Aushub fachgerecht zu entsorgen ist. In Vorbereitung von Baumaßnahmen sollte ein Aushub- und Entsorgungskonzept erstellt werden und in diesem Konzept die Einstufung nach LAGA-TR Boden (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial) unter Berücksichtigung der verschiedenen Inhaltsstoffe in der Auffüllung (Boden, Schlacke, Müll) konkretisiert werden. Durch ein gezieltes Bodenmanagement bei den Aushubmaßnahmen sollten die belasteten Bereiche separiert werden.

Um auf diese Problematik im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans aufmerksam zu machen, ist eine entsprechende Kennzeichnung im Text (Teil B) nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit nachfolgendem Wortlaut vorgenommen worden.

„Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans, südlich der Straße „Am Kayenmühlengraben“ befinden sich Altlasten. Nach der Detailuntersuchung und Gefährdungsabschätzung „Erweiterung Abwasserpumpwerk Am Kayenmühlengraben“, BAUGRUND Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH vom 30. Oktober 2019 und der Fortschreibung vom 24. September 2021, BAUGRUND Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, besteht ein Sanierungserfordernis. Hierzu ist ein Sanierungskonzept zu erarbeiten, dessen Sanierungsziele vor Nutzungsbeginn über einen Sanierungsvertrag zu sichern sind. Sanierungskonzept und -vertrag sind mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) abzustimmen.“

6.12 bedingte Zulässigkeit festgesetzter baulicher und sonstiger Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BauGB)

Das im vorangegangenen Abschnitt erläuterten Bodenverunreinigungen führen dazu, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen erst dann zulässig werden, wenn die vorhandenen Altlasten beseitigt sind. Aus diesem Grunde ist im Text Nr. 12 der Planänderung eine neue Festsetzung Nr. 15.1 aufgenommen worden, wonach die innerhalb der Fläche mit bedingt zulässigen Nutzungen festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen so lange unzulässig sind, bis für das Gelände eine Altlastensanierung auf der Grundlage eines Sanierungskonzeptes durchgeführt wurde. Der Geltungsbereich der bedingt zulässigen Nutzungen ist in der Planzeichnung durch eine rote gestrichelte Linie umgrenzt worden. Die Fläche ist gleichzeitig nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet worden.

7 ERSCHLISSUNG DES PLANGEBIETES

7.1 verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der WWAV-Fläche sowie der übrigen Nutzungen (Bolzplatz, öffentliche Parkfläche) erfolgt über die Straße Am Kayenmühlengraben. Das geplante Parkhaus im GE 2b wird über die auszubauende Kurt-Dunkelmann-Str. erschlossen.

7.2 leitungsgebundene Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Evtl. ist im Rahmen der südlichen Erweiterung der Kurt-Dunkelmann-Str. das Verlegen von Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich.

7.3 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

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

8 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

8.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Hierzu müssen die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

Kriterium: Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Der Änderungsbereich und hier insbesondere die Fläche für die Erweiterung des Abwasserpumpwerks liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt und ist Teil des Bebauungsplans für die ehemalige Neptunwerft. Durch die Inanspruchnahme bisheriger unbebauter, planungsrechtlich als Grünflächen festgesetzter Flächen, können Innenentwicklungspotenziale aktiviert und damit Außenbereichsflächen geschont werden.

Kriterium: zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nach § 19 Abs. 2 BauGB ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die zulässige Grundfläche ist entweder direkt im Bebauungsplan festgesetzt, oder errechnet sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und Grundstücksunterbauungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist hierbei nicht mitzurechnen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans setzt im nördlichen Teilbereich Gewerbegebietsflächen fest. Es handelt sich hierbei um Teilflächen ehemaliger Straßenverkehrsflächen, die für den Straßenausbau nicht mehr benötigt werden und den angrenzenden Gewerbegebieten zugeordnet werden (siehe Abschnitt 6.1 der Begründung). Die Flächengröße beträgt 244 m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 beträgt die zulässige Grundfläche 195 m². Sie liegt damit deutlich unterhalb des Schwellwertes von 20.000 m².

Selbst bei Hinzurechnung der (nicht mitzurechnenden) Erweiterungsfläche für das Pumpwerk auf bisher festgesetzten Grünflächen von ca. 3.100 m² liegt die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan hinzukommende Gesamtversiegelung bei ca. 3.300 m² und damit weiterhin deutlich unterhalb des Schwellwertes von 20.000 m².

Kriterium: Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungen (Fläche für die Abwasserbeseitigung, Gewerbegebietsflächen) unterliegen weder nach dem UVPG noch nach dem LUVPG M-V einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Kriterium: Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das nächstgelegene Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE 2138-302) zugleich EU-Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ befindet sich ca. 3.600 m südöstlich des Plangebietes. Auf Grund der großen Entfernung zu den Schutzgebieten und der Tatsache, dass das Plangebiet weiträumig von Bebauung umgeben ist, können Beeinträchtigungen der Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Kriterium: Gefahr von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Nach § 50 Abs. 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Richtlinie 2012/18/EU des EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öf-

fentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Nach Artikel 3 Nr. 13 Richtlinie 2012/18/EU bezeichnet „schwerer Unfall“ ein Ereignis – z.B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes-, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Unter die Richtlinie fallen Betriebe, in denen gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind.

Solche sog. „Störfallbetriebe“ sind im näheren Umfeld des Bebauungsplans nicht vorhanden. Auch wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht die Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet. In der Zusammenfassung ist festzustellen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist. Das beschleunigte Verfahren ist von daher anwendbar.

8.2 Verfahrensablauf

Die Bürgerschaft hat am 28.08.2019 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ aufzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung am 26.08.2020 durchgeführt. Im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

9 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Gewerbegebietsflächen	244	1,9
Flächen für die Abwasserbeseitigung	4.713	36,7
zuzügl. Funktionsüberlagerung Bolzplatz:	566	
öffentliche Grünflächen	3.931	30,6
davon:		
Bolzplatz	820	
Gewässerrandstreifen	3.111	
öffentliche Parkfläche	1.760	13,7
Verkehrsfläche	48	0,4
Flächen für die Wasserwirtschaft	2.136	16,7
Geltungsbereich gesamt	12.832	100

10 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung der gemeinsamen Zufahrt (Gelände WWAV, Unterhaltungstreifen WBV) als öffentliche Verkehrsfläche (ca. 48 m²) ist kein Grunderwerb erforderlich.

Für die Erweiterung des Abwasserpumpwerks ist Grunderwerb von Flächen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch den WWAV erforderlich.

10.2 Verträge

Es wurde mit dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband (WWAV) ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB für die Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten für die Erweiterung des Abwasserpumpwerks in der Werftstraße geschlossen.

Es ist beabsichtigt, die Herstellung der festgesetzten Erschließungsstraße zwischen der Kurt-Dunkelmann-Straße und der Straße Am Kayenmühlengraben in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Bauherrn des geplanten Vorhabens im GE 2b zu regeln.

11 HINWEISE ZUR PLANDURCHFÜHRUNG

11.1 Hinweise auf Satzungen

11.1.1 Wärmesatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Fernwärmesatzung), veröffentlicht im Städtischen Anzeiger vom 27.02.2021).

11.1.2 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001. Bei nach Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswegen, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen. Der Ersatz regelt die Satzung.

11.1.3 Stellplatzsatzung

Im Plangebiet gilt die „Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“, veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock vom 15. November 2017, in Kraft getreten rückwirkend zum 01. Oktober 2012.

11.1.4 Kostenerstattungssatzung

Für die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gelten die Grundsätze und Fertigstellungs- und Entwicklungszeiten gemäß der Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger am 30.12.2009 und 10.02.2010.

11.2 Hinweise zum Artenschutz (Ergänzung zum Abschnitt 6.10.1.3)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind im Bebauungsplan die nachfolgenden Hinweise enthalten:

Der Kayenmühlengraben ist wichtiges Jagdgebiet (Nahrungsgebiet) für die europarechtlich geschützten Fledermäuse. Die in den Quartieren der Umgebung siedelnden Tiere nutzen diesen Bereich allabendlich für ihre Jagdflüge.

Im Baumbestand innerhalb Ufervegetation des Kayenmühlengrabens können sich Höhlungen befinden, die Brutstätten von europarechtlich geschützten Vogelarten insbesondere für Frei-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter sind. Das großflächige uferbegleitende Brombeergebüsch einschließlich seiner Krautschicht bildet zudem ein hohes Brutpotenzial für boden- und freibrütende Vogelarten.

Zum Schutz der Fledermäuse und der europäischen Vogelarten sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Planverwirklichung zu realisieren:

1. Bei der Beseitigung der Ufergehölze zur Bewirtschaftung des Kayenmühlengrabens im Rahmen der Unterhaltungslast (§ 63 LWaG, § 39 WHG) ist eine größtmögliche Schonung der uferbegleitenden Gehölze anzustreben. Die Beseitigung der Ufergehölze soll abschnittsweise erfolgen. Hierzu ist ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten und mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen abzustimmen. Vorrangig und zeitlich vorangestellt soll eine Neupflanzung von Gehölzen auf der öffentlichen Grünfläche nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben und westlich von GE 2a und GE 2b (Text Nr. 9.18) erfolgen.
2. Der Kayenmühlengraben einschließlich seiner Ufervegetation sollte als Dunkelkorridor verbleiben. Das betrifft die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sowie die angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“. Es sollte vermieden werden, dass die o. a. Gebiete aus benachbarten künstlichen Lichtquellen erheblich angestrahlt werden. Hierzu sollte eine möglichst angepasste Beleuchtung durch folgende Maßnahmen realisiert werden
 - Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen,
 - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit bzw. eine Reduzierung der Helligkeit bei notwendiger Dauerbeleuchtung,
 - nach oben abgeschirmte und nach unten blendfrei ausgerichtete Beleuchtung,
 - Vermeidung horizontaler Lichtstreuung bei möglichst niedrig angeordneter Beleuchtung,
 - Vermeidung von Leuchtdichten über 100 cd/m² mit geringem Ultraviolett (UV) – und Blauanteil mit Wellenlängen <540 nm und Farbtemperaturen bis höchstens 2700 Kelvin in den in Satz 2 genannten Gebieten.
3. Die für die Baufeldfreimachung und die Zugänglichkeit des Kayenmühlengrabens notwendigen Rodungsarbeiten sind in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Sollten die Rodungsarbeiten dieses Zeitfenster überschreiten ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Hierbei ist eine Vorortkontrolle aller zu rodender Gehölze auf initiierte Bruten durch einen Fachgutachter für Artenschutz vorzunehmen. Sämtliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und Vegetationsstrukturen sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (öBB) durch einen nachweislich qualifizierten Fachgutachter/Sachverständigen oder ein unabhängiges Fachbüro erfolgen. Dies gilt auch für eventuell notwendig werdende Schnittmaßnahmen an den Gehölzen des Westufers.

4. Die Standorte der zu installierenden Nistkästen (Text 7.4) sind vor Montage mit den Planungsbeteiligten, Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Pflege und Instandhaltung der Kästen ist durch den Bauherren bzw. Eigentümer sicherzustellen.
5. Zur Pflege und Sicherung des Anwachsens von Neupflanzungen (Text 9.17 bis 9.20) sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - Hochstämme sind mit einem Dreibock als Standsicherung zu versehen
 - Pflanzflächen für Bäume und Sträucher sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindesten 1,6 m Höhe zu schützen; Abbau der Schutzzeineinrichtung bei gesicherter Kultur frühestens nach 5 Jahren
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 5 Jahre, danach dauerhafter Erhalt
6. Zur Pflege und Sicherung des Anwachsens der Staudenbepflanzung (Text 9.16) sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - bei anhaltender Trockenheit sind die Pflanzungen in der Anwachsphase wiederholt durchdringend zu wässern,
 - es ist pro Jahr ein Pflegegang vorzusehen mit Entfernung von Unkraut und Baumsämlingen,
 - die Staudenpflanzungen sind vor dem Austrieb (Januar/Februar) bodennah zurückzuschneiden; das Schnittgut ist zu entfernen,
 - Ausfallstellen sind im Herbst des Jahres neu zu bepflanzen,
 - auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist zu verzichten

Am südlichen Rand der in der 3. Änderung festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung, ist das Vorkommen des Breitblättrigen Sitters, einer geschützten Orchideenart, im Sommer 2020 kartiert worden. Mit Beginn der Arbeiten (Baufeldfreimachung, Gehölzfällungen) in dem Bereich ist ein Fachbüro für Artenschutz zu beauftragen, welches die Fläche auf das Vorkommen der Art kontrolliert. Hierfür eignet sich der Zeitraum des Austriebs ab Ende Mai bis zur Blüte im August. Eine fachgerechte Entnahme ist zu prüfen oder der Verbleib am Standort durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. Bei Eingriffen an mit Breitblättrigen Sittern bestandenen Flächen ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

11.3 weitere Hinweise

11.3.1 Überflutungsgefahr

Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen. Straßen und Grünflächen können als Retentionsräume dienen, um wild abfließendes Niederschlagswasser schadlos abzuleiten. Die überflutungsgefährdeten Bereiche sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet worden.

11.3.2 DIN-Vorschriften

Die DIN 45691:2006-12 sowie die DIN ISO 9613-2, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wurde, werden im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Einsichtnahme bereitgehalten.