

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

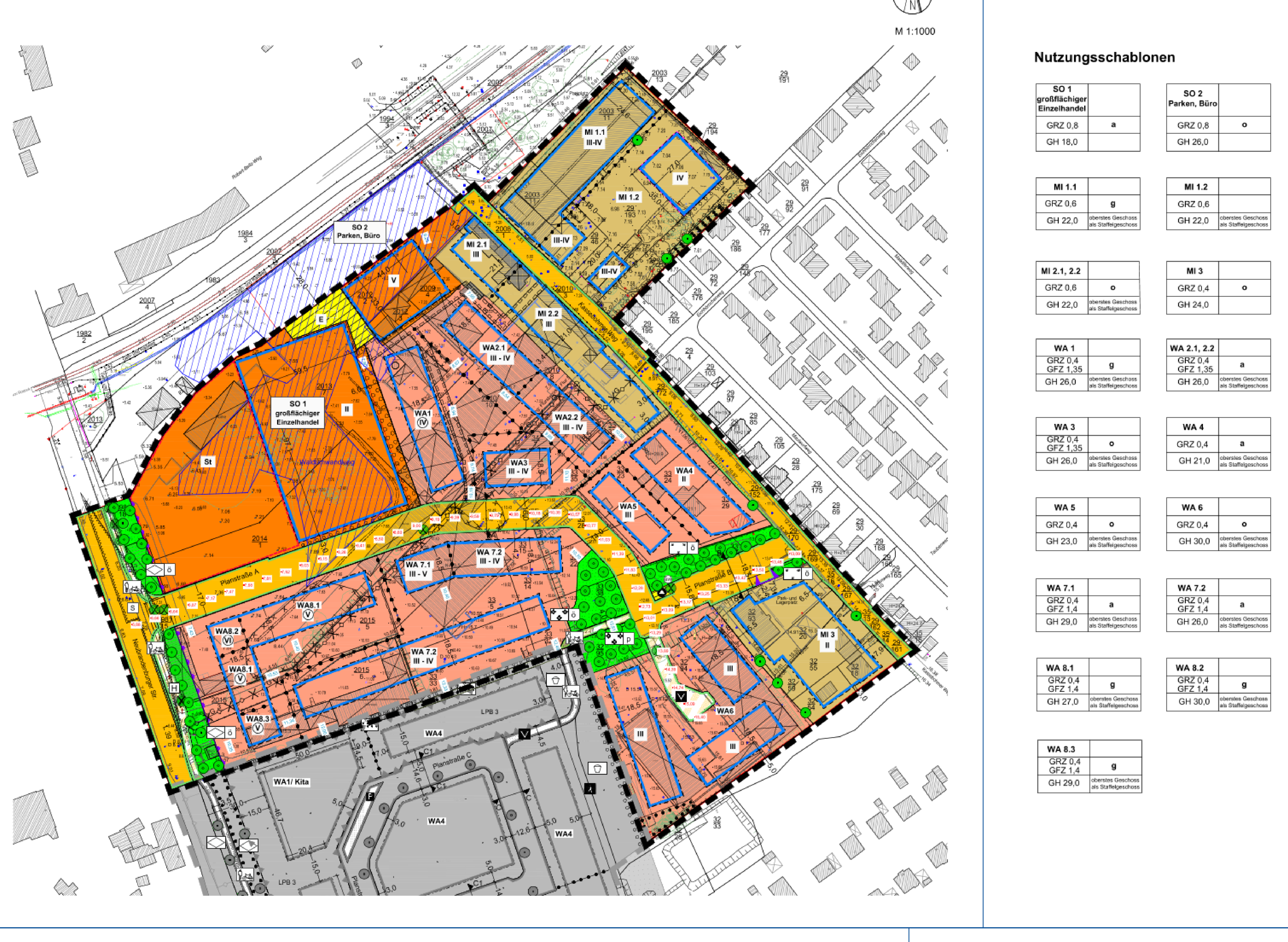
Gez. Uwe Flachsmeyer
Fraktionsvorsitzender

Anlagen

1	Planentwurf Teilfläche 2	öffentlich
2	Entwurf Begründung Teilfläche 2	öffentlich

SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.188 "EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE" - TEILBEREICH 2

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1027).

1. Festsetzungen
An der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG §§ 4, 6, 11 BauAVVO)
- Allgemeine Wohngebiete mit Rfd. Nummerierung (§ 8 BauAVVO)
- Mehrfamilien mit Rfd. Nummerierung (§ 8 BauAVVO)
- Sonstige Sondergebiete mit Rfd. Nummerierung (§ 11 BauAVVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG §§ 4, 6, 11, 20 BauAVVO)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
GH Gebäuhöhe in m z. HNTG als Höchstmäß
H Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H_{III} Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
H_{IV} Zahl der Vollgeschosse zugewandt
BAV Bauverhältnis im Verhältnis HNTG

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG §§ 22, 23 BauAVVO)
offene Bauweise
abgewandte Bauweise
geschlossene Bauweise

Baugrenze
Baugrenze

Verkeilungsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG § 4, 6)
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Verkeilungsfäche besonderer Zweckbestimmung

Füß- und Radweg, öffentlich

Geschwindigkeitsbegrenzter Bereich

Bahnstraße

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Füßen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBG)
Fläche für Versorgungsanlagen
- Fläche für die Versorgungsanlage
- Abfallentsorgung
Bauschwerpunkte mit wesentlicher Genehmigung

Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen (§ 9 Abs. 6 BauBG)
Hauptversorgungsleitung Gas, amtsicher, künftig fortlaufend
Gesamtschachtfach
Gehleinhöhle in m z. HNTG als Höchstmäß
Gehleinhöhle in m z. HNTG als Höchstmäß
Gehleinhöhle in m z. HNTG als Höchstmäß
Gehleinhöhle in m z. HNTG als Höchstmäß
Gehleinhöhle in m z. HNTG als Höchstmäß

2. Darstellungen ohne Normcharakter
vordere bauliche Anlagen
vordere Gebäude aus Luftbild
vordere Grundstücksgrenzen
Flussausweisung
vordere Gehleinhöhle in m z. HNTG
zukünftige Gehleinhöhle in m z. HNTG (zur Information)
Befestigung in m
Stationsnummer
künftig fortlaufend
Baumrungen zugunsten von öffentlichen Erreichungspunkten

3. Nacherkennungen
Füßen für Wärmewandung
Stand. 04. 2022

4. Kennzeichnungen
Füßen für Flächen, deren Boden einheitlich mit unversiegeltem Stoff belegt ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauBG)

Abbildung zum Teil B - Text - Nr. 8



Präambel

Aufgrund des § 10 des Bauplanungsrechts (Bauplanungsrecht) ist die Festsetzung der Bauplanung durch die Bürgervertretung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom ...

HINWEISE

- A Werden bei Baubearbeitungen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (natürlicher Herkunft, anormale Färbung, Austen, verminerter Freigang, Auslagerungen) angegeben, sind diese Belastungen gemäß § 10 des Bauplanungsrechts ...
- B Nach geglätteterm Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenrutschungen zu erwarten. ...
- C Das Plangebiet ist nicht als kampftunfähiger Bereich bekannt. ...
- D Für vorhandene Bäume des Plangebietes gilt die Baumschutzverordnung der Hansestadt Rostock vom 26. Oktober 2002. ...
- E Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Marktstaats-Bauplanungs in der Hansestadt Rostock zu beachten. ...
- F Um eine Schädigung des Wurzelbereichs (Kronendurchmesser zusätzlich 1,50 m) zu vermeiden, sind zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet ...
- G Bezüglich der Herstellung von Stützplätzen für Kraftfahrzeuge und Abwärtigungsfächen für Fußgänger ...
- H Im Geltungsbereich des Bauplanungsplans Nr. 12.W.188 Teilbereich 2 sind die Bestimmung der Hansestadt Rostock über die Beachtung und Größe von Spielplätzen für Kinder bis 6 Jahre vom 07.11.2001 (Arbeits- und Mischlandspiel der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) zu beachten. ...
- I Der § 3 Abs. 1 der Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken ...
- J Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenabwärtigung ist nutzbarer Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verorten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. ...
- K Als Ausgleich für die erforderliche Walmwandlung werden aus einem geeigneten Walmboden ...
- L Im Grünbereichs-Fachbeitrag zum Bauplanungsplan Nr. 12.W.188 Teilbereich 2 wird ein weiteres Ausgleichsmaß von 20.045 m² Kompensationsfähigkeitswert ...
- M Um eine Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffswerte nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu gewährleisten ...
- N Das gesamte Baufeld sollte vor Beginn der Baubearbeitung nach Norden durch eine Kanten-Beleuchtung abgegrenzt werden ...
- O Ökologische Baubearbeitung (ÖBB): Vor Abriss von Gebäuden und Ruinen im Geltungsbereich ...
- P Es ist eine federführende Beleuchtung einzusetzen. ...
- Q Einmalige Anwesenheitsmaßnahmen: Aufwärtig des Geltungsbereichs ...

TEIL B: TEXT

- Es gilt die Bauplanungsverordnung (Bauplanungsrecht) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 3796) ...
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG §§ 1, 4, 6, 11 BauAVVO)
1.1 in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Baulinien des Bebauungserlasses, Fernwohnungen, Gartenbauzwecke und Anlagen nach ausnahmsweise nicht zulässig (§ 9 Abs. 6 Nr. 1 BauAVVO). ...
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG §§ 10, 19, 20 BauAVVO)
2.1 Im Sondergebiet SO 1 sind folgende Grundflächenzahl (GFZ) durch Stützplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauBG und § 11 BauAVVO bis zu einer GFZ von 0,3 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauAVVO). ...
- 3. Bauweise, überbaute Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)
3.1 Im Sondergebiet SO 1 sind folgende Grundflächenzahl (GFZ) durch Stützplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauBG und § 11 BauAVVO bis zu einer GFZ von 0,3 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauAVVO). ...
- 4. Flächen für die Ver- und Entwertung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG)
4.1 Im Sondergebiet SO 1 sind folgende Grundflächenzahl (GFZ) durch Stützplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauBG und § 11 BauAVVO bis zu einer GFZ von 0,3 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauAVVO). ...
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anlagen und Erhalten von Grünanlagen ...
- 6. Flächen und Anlagen für die Ver- und Entwertung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG)
6.1 Im Sondergebiet SO 1 sind folgende Grundflächenzahl (GFZ) durch Stützplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauBG und § 11 BauAVVO bis zu einer GFZ von 0,3 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauAVVO). ...
- 7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)
7.1 Im Sondergebiet SO 1 sind folgende Grundflächenzahl (GFZ) durch Stützplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauBG und § 11 BauAVVO bis zu einer GFZ von 0,3 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauAVVO). ...
- 8. Schädliche Bodenveränderungen (§ 9 Abs. 2 BauBG)
8.1 In den gekennzeichneten Flächen, deren Boden einheitlich mit unversiegeltem Stoff belegt ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauBG), werden vor der Aufnahme der jeweiligen Nutzung Maßnahmen zur Gefährdungsfreiheit erforderlich. ...
- 9. Öffentliche Bauveränderungen (§ 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. § 66 BauAVVO)
9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme des WA Nr. 10 Flachdächer (unter § Dachneigung) zulässig.

Verfahrensvermerke

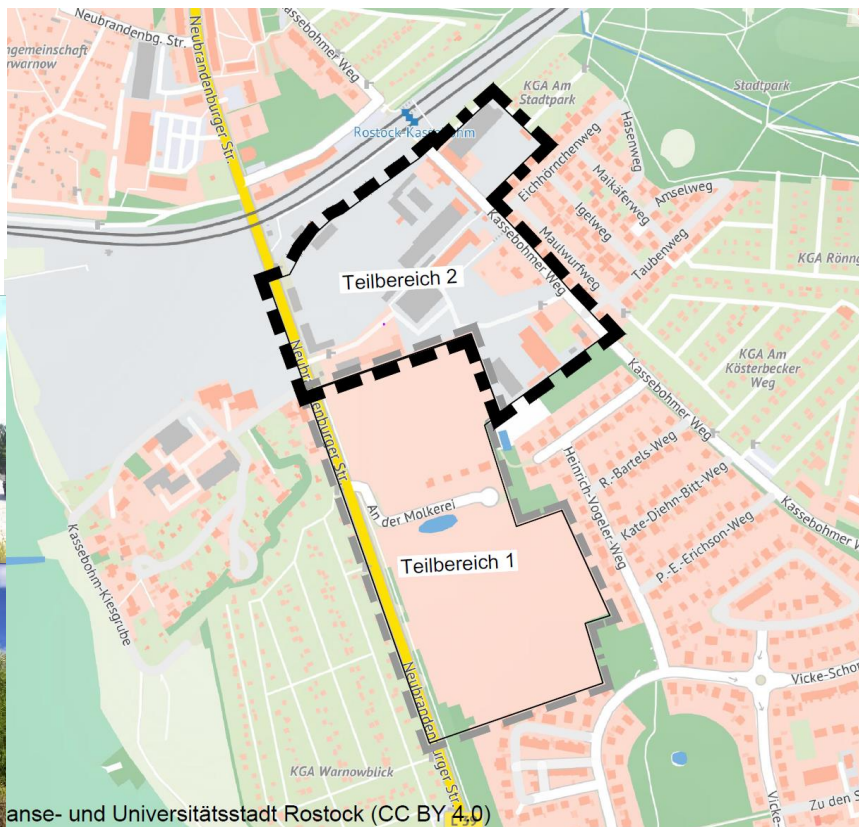
- 1. Der Bauplanungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" wurde aufgrund des Auftrages der Hansestadt Rostock vom 09.09.2015 aufgestellt. ...
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauBG ist am 02.06.2015 durchgeführt worden.
- 3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG beteiligt worden.
- 4. Die Bürgervertretung hat am ... den Entwurf des Bauplanungsplans Nr. 12.W.188 Teilbereich 2 - mit Begründung einschließlich der öffentlichen Beteiligungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf des Bauplanungsplans Nr. 12.W.188 Teilbereich 2 - bestehend aus der Festschreibung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie der Gründe der öffentlichen Beteiligungen hat in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffentlichkeitsstunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausliegen. ...
- 6. Die Bürgervertretung hat am ... den Entwurf des Bauplanungsplans Nr. 12.W.188 Teilbereich 2 - bestehend aus der Festschreibung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie der Gründe der öffentlichen Beteiligungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 7. Der Entwurf des Bauplanungsplans Nr. 12.W.188 Teilbereich 2 - bestehend aus der Festschreibung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie der Gründe der öffentlichen Beteiligungen hat in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffentlichkeitsstunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausliegen. ...
- 8. Die Bürgervertretung hat am ... den Entwurf des Bauplanungsplans Nr. 12.W.188 Teilbereich 2 - bestehend aus der Festschreibung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie der Gründe der öffentlichen Beteiligungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 9. Der Entwurf des Bauplanungsplans Nr. 12.W.188 Teilbereich 2 - bestehend aus der Festschreibung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie der Gründe der öffentlichen Beteiligungen hat in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffentlichkeitsstunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausliegen. ...
- 10. Die Satzung über den Bauplanungsplan Nr. 12.W.188 Teilbereich 2 - bestehend aus der Festschreibung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die öffentlichen Beteiligungen sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauBG zur Abgabe einer Stellungnahme aufgelegt worden.
- 11. Der Beschluss über den Bauplanungsplan Nr. 12.W.188 Teilbereich 2 - sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Städtischen Anzeiger" Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" anlässlich der Abwärtigung gemäß § 215 Abs. 1 BauBG und weiter auf Folien und Erklärungen der Erreichungspunkte (§ 44 Abs. 5 BauBG) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bauplanungsplan Nr. 12.W.188 ist im Auftragsblatt der Hansestadt Rostock veröffentlicht.

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bauplanungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 2

Rostock, ... (Siegel) Oberbürgermeister



Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK



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 Plangebungsbereich 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.



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

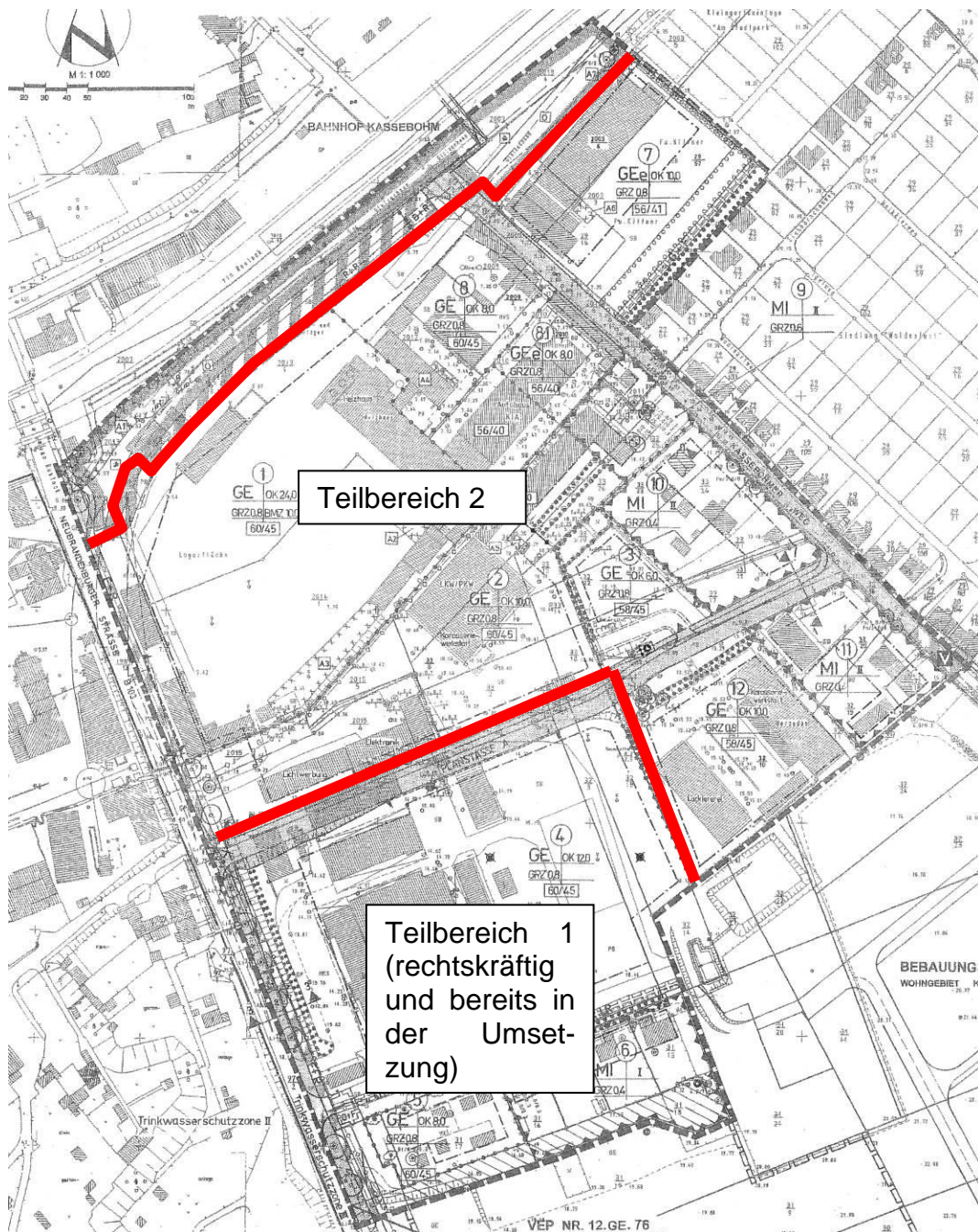
Im Nordwesten liegt die Bahnlinie mit dem Übergang an der Neubrandenburger Straße, im Nordosten die Siedlung Waldeslust, im Südosten und Süden das Wohngebiet Kassebohm, im Westen Kleingärten und die alte Zuckerfabrik; die neue Molkerei im Süden mit dem bewaldeten Lärmschutzwall, in der Bildmitte die 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.

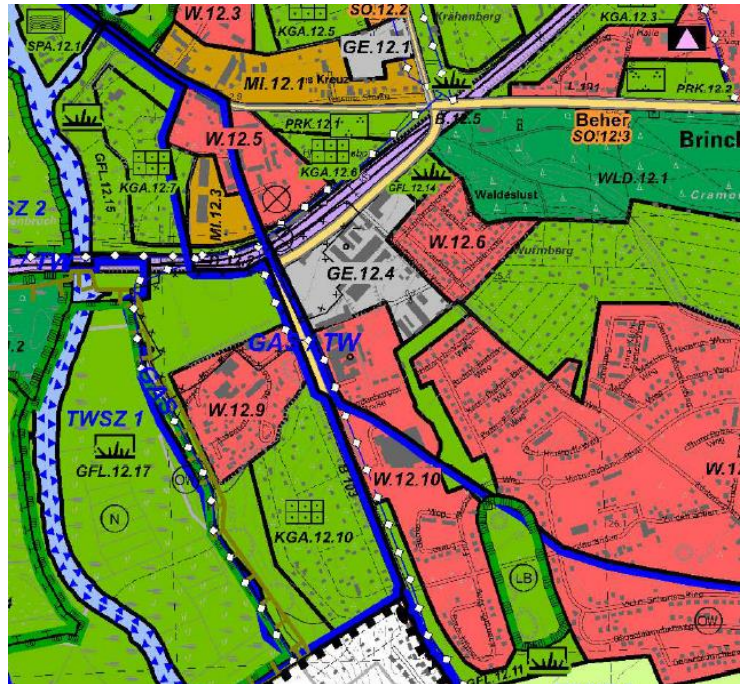
Übergeordnete Planungen sind im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) festgeschrieben.

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.

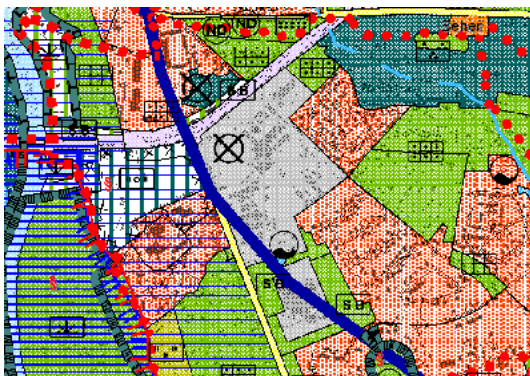


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock (Neubekanntmachung 2020):

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.



Ehemals gewerblich genutztes Gebäude.

Bestandgebäude mit Büronutzung am Kassbohrer Weg.

Große Lagerfläche mit gewerblich genutzter Halle.

Neubrandenburger Straße in Höhe des Plangebietes.

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 Bus-Haltstellen 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 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 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, schallgedämmte 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 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 Waldumwandelungsgenehmigung 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 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 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 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

					(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 Habitate 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	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.
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 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.

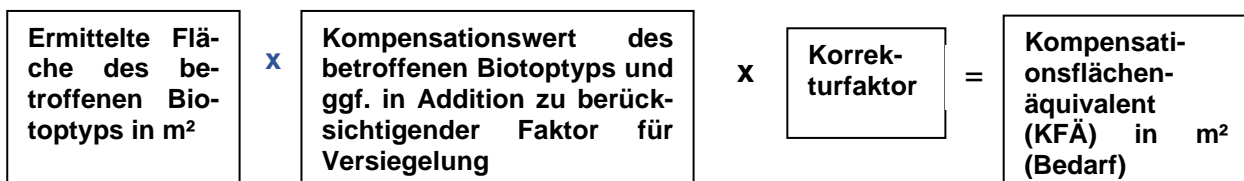
Der hier betrachtete Landschaftsraum ist überwiegend von Gewerbe- aber auch Wohnnutzung gekennzeichnet. In einem Abstand von < 50 m sind Störquellen, wie die Bebauung des Wohngebietes Kassebohm, die Neubrandenburger Straße, sowie der Kassebohmer Weg, die Bahnlinie und der Haltepunkt Kassebohm vorhanden. 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:



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)					

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)

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

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 m² (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 Gehölzanpflanzungen 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 Werktagen 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 Baukonzept 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"/> Wiedernutzbarmachung von Flächen <input type="checkbox"/> Nachverdichtung <input type="checkbox"/> Andere Maßnahmen der Innenentwicklung	<input checked="" type="checkbox"/> 	<input type="checkbox"/>
Ausschluss UVP-Pflicht gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB <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	<input checked="" type="checkbox"/> 	<input type="checkbox"/>

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"/>

	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"/>

	<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"/>
		ja nein	<input checked="" type="checkbox"/>
	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> Auf Gewerbe-Brachflächen im Norden hat sich durch Sukzession Wald nach Landeswaldgesetz M-V entwickelt, der aber nicht forstwirtschaftlich genutzt wird	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	- <i>Bedeutung für Siedlung und Erholung oder sonstige öffentliche Nutzungen</i> Plangebiet erfüllt aktuell keine Siedlungs- oder Erholungsfunktion	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

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"/>	

	<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)	<p>den kumulativen Charakter der Auswirkungen</p> <p>Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet</p> <p>Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus</p>	<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"/>	

	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			

(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 Gewerbebestandort, 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) 				

- 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