

| | |
|--|--|
| <p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>fed. Senator/-in: Oberbürgermeisterin</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> | <p>Beteiligt:</p> <p>Zentrale Steuerung Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Ortsamt Mitte Ortsamt Ost Amt für Finanzen und Planung - Jugend und Soziales Senatorin für Infrastruktur, Umwelt und Bau Bauamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz</p> |
|--|--|

Abschließender Beschluss über die 18. Änderung des Flächennutzungsplans

Ausweisung einer Gemischten Baufläche an der Warnow

Geplante Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
|------------|---|---------------|
| 09.01.2024 | Ortsbeirat Dierkow-Neu (16) | Empfehlung |
| 23.01.2024 | Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19) | Empfehlung |
| 30.01.2024 | Ortsbeirat Brinckmansdorf (15) | Empfehlung |
| 07.02.2024 | Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus | Empfehlung |
| 20.02.2024 | Bau- und Planungsausschuss | Empfehlung |
| 22.02.2024 | Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung | Empfehlung |
| 28.02.2024 | Bürgerschaft | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 18. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.
2. Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschließt die 18. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 2) in der vorliegenden Fassung.
3. Die Begründung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 3) wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 Nr. 7 Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

Nr. 2019/BV/4349 der Bürgerschaft vom 15.05.2019

Sachverhalt:

Ein unverzichtbarer Bestandteil bei der Stadtentwicklung rund um das Rostocker Oval ist das Warnow-Quartier. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in ihrer Sitzung am 15.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ (vorher Nr. 13.MU.204) einschließlich Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (Vorlage Nr. 2019/BV/4349). Auf der Fläche zwischen Warnow und Dierkower Damm soll ein modernes Quartier mit modellhafter Bebauung und vielen Freiräumen entwickelt werden. Bestehende Missstände sollen beseitigt und attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Zudem soll durch die bauliche Entwicklung an diesem Standort eine verbesserte Verbindung der nordöstlichen Stadtteile und der Innenstadt erfolgen.

In dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ sollen Urbane Gebiete und Sondergebiete auf Teilflächen festgesetzt werden, die im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2020 als naturnahe Grünfläche GFL.15.4, als Parkanlage PRK.15.2 sowie als Gewerbegebiet GE.13.4 dargestellt sind. Teile der Grünflächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet. Demnach ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht mehr gegeben. Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB (18. Änderung des Flächennutzungsplans).

Die Größe des Geltungsbereichs der 18. Änderung des Flächennutzungsplans beträgt 15,0 ha. Künftig sollen davon 13,9 ha als Gemischte Baufläche M.13.1 und 1,1 ha als Sonstiges Sondergebiet SO.15.4 mit der Zweckbestimmung Wissenschaft und Technik dargestellt werden. Die unterschiedlichen zukünftigen Geltungsbereiche von Bebauungsplan (ca. 19 ha) und Flächennutzungsplanänderung (15,0 ha) resultieren u.a. daraus, dass die Planung für die naturnahe Grünfläche GFL.15.4 außerhalb der Bauflächen nur konkretisiert wurde und daher keiner Änderung bedarf. Weiter ist die im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltene Wasserfläche nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung, da die dort geplante Steganlage für die Flächennutzungsplanung nicht relevant ist.

Am 18.01.2023 hat die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 18. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte in der Zeit vom 27.03.2023 bis 05.05.2023. Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 22./23.03.2023 von der Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist die 18. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet worden. Die abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden untereinander und gegeneinander abgewogen.

Die auf Flächennutzungsplanebene mögliche Berücksichtigung der Belange ist erfolgt (Anlage 1). Das Abwägungsergebnis führt im Plan zu keiner Änderung gegenüber dem Entwurf (Anlage 2). Auch in der Begründung erfolgte keine Änderung in Bezug auf die Inhalte der 18. Änderung des Flächennutzungsplans.

Lediglich wurden in der Begründung zum besseren Verständnis teilweise Aussagen redaktionell ergänzt bzw. dem Stand des Bebauungsplans angepasst. Letzteres betrifft insbesondere das Thema Waldumwandlung.

Die zum Beschluss vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung sind im Verfahren mit den zuständigen Fachämtern der Verwaltung abgestimmt worden.

Die Abwägungsunterlage zum Entwurf (Anlage 1) soll entsprechend der darin enthaltenen Abwägungsvorschläge beschlossen werden.

Die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 2) soll beschlossen werden. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Vorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Die Vorlage hat keine Auswirkungen.

Eva-Maria Kröger

Anlagen

| | | |
|---|--|------------|
| 1 | Abwägungsdokumentation zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans | öffentlich |
| 2 | Plan der 18. Änderung des Flächennutzungsplans | öffentlich |
| 3 | Begründung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans | öffentlich |

HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW

ÜBERSICHT
ÜBER DIE BEHANDLUNG EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN
BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG ZUM ENTWURF

1. BEHANDLUNG EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDENBETEILIGUNG
ZUM ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

A Eingegangene Stellungnahmen im Verfahren der Behördenbeteiligung

- Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden berücksichtigt:
 - Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
 - Bergamt Stralsund (6)
 - Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (11)
 - Amt für Umwelt und Klimaschutz, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (12)
 - Ortsamt Ost, Stadtamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (28)
 - Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (30)

- Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden teilweise berücksichtigt:

(Einige Stellungnahmen enthalten teilweise Anregungen und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung bzw. konkrete Bauvorhaben, die für die den Flächennutzungsplan nicht abwägungsrelevant sind. Sie gehen über die Regelungstiefe bzw. Maßstabsebene des Flächennutzungsplans hinaus. Aus diesem Grund können diese Stellungnahmen nur teilweise berücksichtigt werden.)

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (2)
 - Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen M-V (4)
 - Hauptzollamt Stralsund (7)
 - Warnow-Wasser- und Abwasserverband (15)
 - Wasser- und Bodenverband Untere Warnow-Küste (16)
 - Stadtwerke Rostock AG (17)
 - Vodafone Kabel Deutschland GmbH (19)
 - Deutsche Telekom Technik GmbH (20)
 - 1&1 Versatel Deutschland GmbH (21)
 - Industrie- und Handelskammer zu Rostock (26)
- Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden nicht berücksichtigt:

- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (10)
- NABU Mittleres Mecklenburg e.V. (24)
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (25)

B Ausgebliebene Stellungnahmen im Verfahren der Behördenbeteiligung

- Während des gesamten Verfahrens blieben Stellungnahmen folgender Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange aus:

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1)
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (3)
- Landesforst Mecklenburg-Vorpommern (5)
- Polizeiinspektion Rostock (8)
- Straßenbauamt Stralsund (9)
- Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (13)
- Nordwasser GmbH (14)
- e.dis AG (18)
- Rostocker Straßenbahn AG (22)
- BUND Landesverband M-V e.V. (23)
- Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Rostock (27)
- Ortsamt Mitte, Stadtamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (29)
- Amt für Finanzen und Planung – Jugend und Soziales, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (31)
- Gesundheitsamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (32)
- Bauamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (33)
- Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (34)
- Tiefbauamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (35)
- Amt für Mobilität, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (36)
- Stadtforstamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (37)
- Hafen- und Seemannsamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (38)
- Eigenbetrieb „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock“, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (39)
- Rostock Business (40)

2. BEHANDLUNG EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG ZUM ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

A Eingegangene Stellungnahmen im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung

- keine



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock

Schreiben vom 27.04.2023

Posteingang am 27.04.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

STELLUNGNAHME

**Amt für Raumordnung und Landesplanung
REGION ROSTOCK**



Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

An
Verteiler

Bearbeiter:
Herr Butschkau
Tel. 0381-331 89 450
E-Mail:
poststelle@afrr.mv-regierung.de

| Ihre Zeichen | Ihre Schreiben vom | Unser Zeichen | Durchwahl | Datum |
|-----------------|--------------------|---------------------------------------|-----------|------------|
| 61.21/61.30.10/ | 22.03.2023/ | 110-506.12/FNP | 89463 | 27.04.2023 |
| - | 23.03.2023 | 18. Änderung/ 110-506.12/15.MU.204 | | |

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zu den Entwürfen der
1. 18. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und des
2. Bebauungsplans Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“**
(ursprünglich Nr. 13.MU.204 „Wamow-Quartier, Dierkower Damm“)
der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- zu 1.: - 18. Änderung des FNP mit Planzeichnung M 1 : 20.000, Text- und Begründungsteil (Entwurf, Stand: 11.11.2022)
- zu 2.: - Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung M 1 : 1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 17.03.2023)
- Begründung zum B-Plan mit Umweltbericht (Entwurf, Stand: 17.03.2023)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zu den o. g. Planungen:

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit einer kleinteiligen, vielfältigen Nutzungsmischung, das durch innovative Konzepte in den Bereichen Wohnen, Mobilität, Energieversorgung, Wassermanagement und soziale Infrastruktur beispielhafte Lösungen für aktuelle Problemlagen aufzeigen und dabei gleichzeitig eine natürliche Verbindung zwischen den bestehenden Stadtstrukturen im Nordosten, den angrenzenden Wasserflächen im Süden sowie den umgebenden Grünstrukturen herstellen soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 21,65 ha, davon 8,05 ha MU, 0,41 ha SO (Zweckbestimmung: Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung) und 5,30 ha Grünflächen.

E-Rechnung:
Leitweg ID: 13-L82210001000-21

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Vorbereitung des Bebauungsplans Nr. 15.MU.204. Beide Verfahren werden parallel durchgeführt.

Der ca. 15 ha große Geltungsbereich der 18. Änderung ist im rechtswirksamen FNP überwiegend als naturnahe Grünfläche (GFL.15.4) bzw. gewerbliche Baufläche (GE.13.4) sowie als Parkanlage (PRK.15.2) dargestellt. Künftig erfolgt die Darstellung einer gemischten Baufläche (M.13.1) und eines Sonstigen Sondergebietes (SO.15.4) mit der Zweckbestimmung „Wissenschaft und Technik“.

2. Beurteilungsgrundlagen

Die o. g. Planentwürfe der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

3. Ergebnis der Prüfung

Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange sind die Entwürfe der 18. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme zur Planungsanzeige der F-Planänderung vom 03.06.2021 sowie zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 13.MU.204 vom 12.11.2021, die auch ohne Durchführung der BUGA 2025 weiterhin Gültigkeit behalten.

Zur gemeinsamen Umweltprüfung werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 15.MU.204 wird im Amt unter der ROK-Nr. **2_053/21** (ursprünglich Nr. 13.MU.204) erfasst; der FNP hat die ROK-Nr. **2_037/02**.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Roland Butschkau

BEHANDLUNG

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock ist der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock

lfd. Seite 2

BEZUG ZUR LANDESPLANERISCHEN STELLUNGNAHME ZUR 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

ralph.mueller@rostock.de/nadine.gentz@rostock.de
Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
18050 Rostock

Bearbeiter:
Herr Butschkau
Tel. 0381-331 89 450
E-Mail:
poststelle@afrr.mv-regierung.de

| Ihr Zeichen | Ihre E-Mail/Schreiben vom | Unser Zeichen | Durchwahl | Datum |
|-------------|---------------------------|--------------------------------|-----------|------------|
| | 20.05.2021/ 18.05.2021 | 110-506.12/FNP 18. Änderung | 89463 | 03.06.2021 |

Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- Planungsanzeige der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 18.05.2021 (Posteingang mit E-Mail 20.05.2021) mit Anlage

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung:

1. Planungsinhalt

Änderung des Flächennutzungsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Vorbereitung der Ausweisung von urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO in einem Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ auf Flächen, die bisher als naturnahe Grünfläche GFL.15.4, Parkanlage PRK.15.2 sowie Gewerbegebiet GE.13.4 dargestellt sind. Mit dem zukünftigen B-Plan werden Teilflächen des Bebauungsplan Nr. 13.GE.93 „Gewerbegebiet Osthafen“ sowie dessen 1. Änderung überplant bzw. ersetzt.

Der B-Plan soll das Gebiet in vier Teilbereiche gliedern:

1. neue Wohnanlage entlang des Dierkower Damms unmittelbar am neuen, auf der ehemaligen Deponie entstehenden Stadtpark,
2. modernes Quartier mit modellhafter Bebauung, vielen Freiräumen und flexiblen Nutzungen zwischen Dierkower Damm und Warnow,
3. bestandsprägende Gewerbeflächen, die als mittelfristiges Entwicklungsgebiet in die Planung einbezogen werden und
4. der Bereich der Warnow-Uferzone, wo ggf. das Thema „Leben auf dem Wasser“, bspw. durch eine schwimmende Stadtbibliothek oder als Stadtplatz auf dem Wasser, entwickelt werden soll.

Der Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans soll ca. 21 ha¹ betragen.

2. Erfordernisse der Raumordnung

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

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

Für ihren funktionalen Verflechtungsraum nimmt die Regiopole Rostock tlw. metropolitane Funktionen wahr, fungiert als Entwicklungsmotor mit wachsender Bedeutung für die Stadtregion und soll gemäß LEP, Programmsatz 3.4 (3), als dynamischer Wachstumsraum gestärkt werden.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung vor allem die LEP-Programmsätze 3.2 (6), Oberzentren, 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, und Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, sowie die RREP-Programmsätze G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und Z 3.1.2 (1), Stadt-Umland-Raum Rostock, zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die Aufgaben Zentraler Orte sind im LEP-Kapitel 3.2 festgelegt.

3. Beurteilung

Nach Abwägung aller landesplanerischen Belange ist festzustellen, dass die 18. Änderung des FNP der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Vorbereitung der Ausweisung von urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO in einem Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und aus landes- und regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet wird.

Im Zusammenhang mit der Ausrichtung der Bundesgartenschau 2025 soll im sogenannten „Rostocker Oval“, das alle Flächen rund um die Unterwarnow im Innenstadtbereich umfasst, eine nachhaltige Stadtentwicklung erfolgen. Dabei wird das „WarnowQuartier“, das u. a. auch das Land Mecklenburg-Vorpommern mit Mitteln in Höhe von 7,5 Millionen Euro fördert, von der Stadt als wesentlicher, unverzichtbarer Bestandteil angesehen. In unmittelbarer Lage an der Warnow sollen städtebauliche Missstände beseitigt und gleichzeitig attraktiver Wohnraum geschaffen werden.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Dabei sollen entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Programmsatz 4.1 (1), die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.2 (1) ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

¹ Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Planungsanzeige eine Fläche von 25 ha angegeben.

Mit der Beseitigung städtebaulicher Missstände bei gleichzeitiger Schaffung von attraktivem Wohnraum in unmittelbarer Lage an der Warnow wird den LEP-/RREP-Programmsätzen Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen. Das Planungskonzept, das durch die bauliche Entwicklung am Standort auch zu einer Optimierung der Anbindung der nordöstlichen Stadtteile an das Stadtzentrum führen wird, steht darüber hinaus im Einklang mit dem RREP-Programmsatz G 4.2 (2), Stärkung der Innenstädte, wonach die Attraktivität und Qualität der Alt- und Innenstädte durch geeignete städtebauliche Maßnahmen erhalten und nachhaltig verbessert werden soll.

Die Planung steht auch in Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock (Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011), wonach vorrangig die Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt zu sichern ist.

Der FNP der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist im Amt unter der ROK-Nr. **2_037/02** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Janßen
Amtsleiter



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

| Behörde 1 | Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern | Schreiben vom 25.11.2021 | Posteingang am 25.11.2021 | lfd. Seite 1 |
|--|---|---|---------------------------|--------------|
| STELLUNGNAHME | | BEHANDLUNG | | |
| <p>Von: <toeb@lung.mv-regierung.de> An: <nadine.gentz@rostock.de> Datum: 25.11.2021 08:57 Betreff: 21350, 18. Änderung FNP, Gemischte Baufläche an der Warnow, Hansestadt Rostock</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 05.11.2021 keine Stellungnahme ab.</p> <p>Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Kathrin Fleisch</p> <p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Dezernat Personal, Haushalt Goldberger Straße 12b 18273 Güstrow Tel. 03843/777-134 Fax 03843/777-9134</p> <p>Allgemeine Datenschutzinformation: Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier: https://www.regierung-mv.de/Datenschutz</p> | | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V keine Stellungnahme abgegeben wird.</p> | | |



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

| | | | | |
|-----------|---|--------------------------|---------------------------|--------------|
| Behörde 2 | Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg | Schreiben vom 03.05.2023 | Posteingang am 08.05.2023 | lfd. Seite 1 |
|-----------|---|--------------------------|---------------------------|--------------|

| | |
|----------------------|-------------------|
| STELLUNGNAHME | BEHANDLUNG |
|----------------------|-------------------|

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**



StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Wirtschaft
Abt. Stadtentwicklung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock

bearbeitet von: Susann Puls
Telefon: 0385 588-07122
E-Mail: Susann.Puls@stalumm.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: StALU MM – 12c-036/23
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Rostock, .05.2023

18. Änderung des Flächennutzungsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Entwurf) (Beteiligung gem.§ 4 Abs. 2 BauGB)

Ihr Schreiben vom 24.03.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu oben genanntem Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

Bodenschutz

Der vorliegende Plan wurde auf durch das StALU MM zu vertretene Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Belange des StALU MM als Untere Bodenschutzbehörde sind durch die Überplanung von Altlast- und Altlastverdachtsflächen berührt.

Hierzu erfolgte bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren mit Stellungnahme vom 25.11.2021 eine bodenschutzrechtliche Erstbewertung der Planung mit entsprechenden Untersuchungs- bzw. Planungsnachforderungen und umfassender Begründung. Ich verweise auf die abgegebene Stellungnahme aus dem Jahr 2021, diese hat weiterhin Bestand.

Mit vorliegendem Entwurf ist zu erkennen, dass sich die Hansestadt Rostock noch nicht ausreichend mit den im Plangebiet vorhandenen bzw. vermuteten Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen und deren potentielle nachteilige Wirkung auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei planungsrechtlich zulässiger Nutzung auseinandergesetzt hat.

An den mit o.g. Stellungnahme formulierten Einwendungen und Anregungen zur Ausarbeitung, wirkungspfad- und schutzgutbezogenen Gefährdungen und Erschwernissen der Planung bzw. Planungsalternativen wird daher weiterhin festgehalten.

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

| | | |
|---|---|--|
| <small>Post- und Hausanschrift sowie Sitz der Amtsleiterin: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock</small> | <small>Besucheranschrift Dienstgebäude Bützow: Schloßplatz 6, 18248 Bützow</small> | <small>Telefon: 0385/588-070 Telefax: 0385/588-07709 (Rostock) 0385/588-07800 (Bützow) E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de Internet: www.stalu-mv.de/mm</small> |
|---|---|--|

Im Plangebiet des Entwurfs der 18. Änderung des Flächennutzungsplans sind Altlasten und Altlastverdachtsflächen vorhanden. Entsprechend der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) zum Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte zum Entwurfsstand eine Kennzeichnung von Altlastenstandorte im zukünftigen Geltungsbereich durch die Signatur „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind/ Kennzeichnung ohne Flächenbestimmung“ gemäß § 5 Absatz 3 Nr. 3 BauGB.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden eine orientierende Altlastenuntersuchung sowie ein Baugrundgutachten erarbeitet, um die Bodenverhältnisse und Verdachtsflächen im zukünftigen Geltungsbereich detailliert zu prüfen. Ebenfalls wurden fachgutachterliche Untersuchungen des Grundwassers durchgeführt (Baugrund Stralsund, 2019a, 2019b, 2021, 2022).

Die in der Stellungnahme des StALU MM zum Vorentwurf aufgeführten Hinweise zur Klärung über die grundsätzliche Nutzbarkeit der Flächen zum vorgesehenen Zweck, zu Art und Umfang der vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen, insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Mensch, sowie zu den Themen Schutzgut Boden, Wirkungspfad Boden-Grundwasser/Schutzgut Wasser und Alternative Planungen (Stellungnahme Vorentwurf, Punkt 1-3, Seite 2) wurden in der Umweltprüfung ebenfalls betrachtet. Die Ergebnisse des Gutachtens und der Untersuchungen wurden im Umweltbericht als Teil der Begründung zum Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans eingestellt (§ 2a BauGB).

In diesem Zusammenhang wird das Kapitel 5.5.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung (S. 52, Zeile „Boden“, Abschnitt „Planung“, 2. Anstrich) wie folgt geändert: „Geplante Nutzung mit den vorhandenen Bodenveränderungen vereinbar, wenn Sanierung/Sicherung gemäß Gutachten erfolgt, Stadt Rostock stellt dies als Erschließungsträger sicher, teils erfolgt Geländeabdeckung für Hochwasserschutz“

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 2

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres
Mecklenburg

Schreiben vom 03.05.2023

Posteingang am 08.05.2023

lfd. Seite 2

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Immissionsschutz

Im Geltungsbereich der 18. Änderung des F-Plans befindet sich eine nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Abfallentsorgungsanlage. Dies ist der Hansestadt Rostock bekannt. Bezüglich der ausreichenden Berücksichtigung der Anlage bei den Flächennutzungsplanungen ist auf die parallel abzugebende Stellungnahme zum B-Plan zu verweisen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Hinweise bzw. Bedenken zur geplanten Änderung des F-Plans.

Weitere vom StALU MM zu vertretende Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Silke Krüger-Piehl

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das StALU MM aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Hinweise bzw. Bedenken zum Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans hat.

Aufgrund der geplanten Aufgabe des Standortes der PET-Recyclinganlage (Veolia), wovon aufgrund des intensiven Austausches der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit dem zukünftigen Eigentümer der Fläche auszugehen ist, sind zukünftig auch keine Immissionen ausgehend von diesem Anlagenstandort zu erwarten.

Das Schallgutachten hat zudem die verschiedenen Entwicklungsszenarien untersucht (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2022):

- E 1: der städtische Bauhof entfällt, die Gewerbebetriebe bleiben bestehen
- E 2: Veolia verlegt seinen Betriebsstandort, andere Gewerbebetriebe bleiben
- E 3: Alle derzeitigen gewerblichen Nutzungen verlegen ihre Standorte

Maßgeblich für die zu betrachtenden Planauswirkungen ist insbesondere das Szenario E2. Das Szenario E 1 ist nur relevant, wenn Teile der Planung bereits realisiert werden sollten bevor die geplante Standortverlagerung von Veolia vollzogen ist und wird nicht weiter betrachtet. Das Szenario E 2 entspricht der vorliegenden Planung. Das Szenario E 3 wurde als langfristige Entwicklungsperspektive betrachtet.

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Behörde 2

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg

Schreiben vom 25.11.2021

Posteingang am 01.12.2021

lfd. Seite 3

BEZUG ZUR STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg

StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock



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

bearbeitet von: Anke Streichert
Telefon: 0385 588-67102
E-Mail: anke.streichert@stalumm.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: StALUMM – 12b-161/21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Rostock, 25.11.2021

Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans – Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Mail vom 28.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) folgende Stellungnahme ab:

Bereich Bodenschutz

Der vorliegende Plan wurde auf durch das StALU MM zu vertretene Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Belange des StALU MM als Untere Bodenschutzbehörde sind durch die Überplanung von Altlast- und Altlastverdachtsflächen berührt.

Zudem liegen Kenntnisse zu einer verbreiteten Kontamination des oberen Grundwasserleiters im Plangebiet mit organischen Schadstoffen vor. Entsprechende Informationen zum bekannten Untersuchungssachstand sind beim zuständigen Amt für Klima- und Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzufragen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für die Änderung des Flächennutzungsplanes muss Klarheit über die **grundsätzliche Nutzbarkeit der Flächen** zum vorgesehenen Zweck erlangt werden. Der vorliegende Altuntersuchungsstand ist nicht geeignet, den weitergehenden Informationsbedarf zu Art und Umfang der **vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen** im Plangebiet insbesondere in Bezug auf die Einwirkungsbereiche und die Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen (**Schutzgut Mensch**) abzudecken.

Der Flächennutzungsplan muss die möglichen Gefährdungen oder Erschwernisse der planerisch vorgesehenen Nutzung darstellen. Entsprechende Leistungen sachkundiger Gutachter für Bodenschutz und Altlasten sind zu erbringen.

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DGG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

| | | |
|--|---|---|
| Post- und Hausanschrift sowie Sitz der Amtsleiterin: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock | Besucheranschrift Dienstgebäude Bützow: Schloßplatz 6, 18246 Bützow | Telefon: 0385/588-670 Telefax: 0385/588-67799 (Rostock) 0385/588-67899 (Bützow) E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de Internet: www.stalu-mv.de/mm |
|--|---|---|

- Für das **Schutzgut Boden** sind die Auswirkungen durch die Realisierung der Bauleitplanung zu ermitteln, zu bewerten und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen und einzuplanen. Für nachteilige Auswirkungen auf den Boden, die nicht vermieden werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen. Altlastenbezogene Gefahrentatbestände sind herauszuarbeiten und zu bewerten.
- Für den **Wirkungspfad Boden – Grundwasser** und das hierdurch betroffene **Schutzgut Wasser** sind die Auswirkungen durch die Realisierung der Bauleitplanung darzustellen, zu bewerten und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen und einzuplanen. Das Bewertungskriterium der Vorsorgepflicht gemäß § 5 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu beachten. Hierbei ist insbesondere auf die Kenntnislage zu vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen und deren Wirksamkeit auf das Grundwasser, vorhandene oder veränderte/heute Oberflächengewässer bei Realisierung der Bauleitplanung einzugehen (Bauzeitlich sowie nach Realisierung). Die Eignung des Gebietes für die Versickerung von Regenwasser vor dem Hintergrund der laufenden Ermittlungen zu vorgefundenen Schadstoffbelastungen im Grundwasser ist zu überprüfen.
- Alternative Planungen** in Hinsicht auf die Standortwahl der vorgesehenen Nutzungen und auf das Planungsziel sind darzustellen und im Hinblick auf die Potentiale zu günstigeren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Mensch und Grundwasser zu bewerten.

Begründung:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock plant die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“. Das Gebiet soll als Gemischte Baufläche sowie Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wissenschaft und Technik entwickelt werden. Das Plangebiet ist bisher als naturnahe Grünfläche GFL.15.4, Parkanlage PRK.15.2 sowie Gewerbegebiet GE.13.4 im Flächennutzungsplan verzeichnet. Altlast- und Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet vorhanden. Zudem liegen Kenntnisse zu einer verbreiteten Kontamination des oberen Grundwasserleiters im Plangebiet mit organischen Schadstoffen vor.

Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Entsprechende Informationen zum bekannten Untersuchungssachstand sind beim zuständigen Amt für Klima- und Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzufragen.

Nach hiesiger Kenntnis sind folgende Altlasten und Altlastverdächtige Flächen im Plangebiet bekannt:

AA_Z_03_0104 Deponie Dierkow
AA_Z_03_0143 Geländeaufschüttung Kläranlage Unterwarnow
AA_Z_03_0321 Spülfeld Kläranlage
AS_Z_03_0444 Bitumenmischanlage Dierkower Damm 39
AS_Z_03_0445 Faßlagerplatz Dierkower Damm 39
AS_Z_03_0446 Reparaturwerkstatt Dierkower Damm 39
AS_Z_03_0447 Öllager Dierkower Damm 39
AS_Z_03_0448 Faßlager Dierkower Damm 39
AS_Z_03_0449 Bitumenmischanlage und Faßlager Dierkower Damm 39
AS_Z_03_0808 Metallaufbereitung Rostock GmbH, Alt Karlsruh 5
AS_Z_03_0810 Heizhaus, Dierkower Damm
AS_Z_03_0811 Kohlelager, Dierkower Damm
AS_Z_03_3176 Autostahl Nord GmbH, Dierkower Damm
AA_Z_03_0144 Geländeaufschüttung südlich vom Dierkower Damm



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Behörde 2

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg

Schreiben vom 25.11.2021

Posteingang am 01.12.2021

lfd. Seite 4

BEZUG ZUR STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Die Kennzeichnung setzt grundsätzlich voraus, dass die geplante Nutzung trotz vorliegender Altlasten unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes sicher möglich ist. Die Sachverhaltsaufklärung zur abschließenden Beurteilung auf der Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung erfordert Ingenieursleistungen mit entsprechender Sachkunde im Bereich Boden und Altlasten.

Schadstoffbelastete Flächen einer sachgerechten Nutzung zuzuführen entspricht dem Gebot der Wirtschaftlichkeit in der Bauleitplanung. Hierbei ist dringend zu empfehlen bei Altlastverdächtigen Flächen im Plangebiet in einem iterativen Prozess die Vorstellungen zur Neunutzung an die mit jedem Erkundungsschritt wachsenden Erkenntnisse zur Kontaminationssituation anzupassen.

Die Gemeinde muss in der Lage sein sorgfältig abwägen zu können, ob durch die Verschiebung/Neupositionierung von sensiblen Nutzungen oder Darstellung weniger empfindlicherer Nutzung oder geeignete Planungsgrenzen oder zusätzliche überlagerte Darstellungen (z.B. Flächen für Nutzungsbeschränkungen § 5 Abs. 2 Nr.6 und 10 BauGB) Konfliktpotential verringert und dennoch städtebaulichen Zielen Rechnung getragen werden kann.

Die Zuständigkeit des StALU MM ergibt sich für die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes aus der Zuständigkeitsregelung des LBodSchG M-V.

Bereich Immissionsschutz

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage innerhalb vom Planungsgebiet hinweisen:

Direkt im Plangebiet befindet sich die PET-Recyclinganlage der Veolia PET-Germany GmbH (Gemarkung: Rostock, Flurbezirk II, Flur: 4, Flurstücke: u. a. 1631/14, 1632/1) zur Sortierung, Behandlung und Lagerung von PET-Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 33 000 t/a bzw. 4 t/h. Die Anlage hat Bestandsschutz.

Durch die geplante 18. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Möglichkeit für eine Erweiterung des Wohnraums geschaffen werden.

Bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung sind immissionsschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Von der PET-Recyclinganlage gehen bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Staub-, Geruchs- und Schallemissionen innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte bezogen auf die bisher den Anlagenstandort umgebenden Nutzungen (Gewerbegebiet im Nahbereich) aus.

Durch das geplante Heranrücken sensiblerer Nutzungen an den Anlagenstandort ist die Immissionsituation neu zu bewerten. Hierzu sind im Rahmen der Umweltprüfung Immissionsprognosen unter Berücksichtigung der PET-Recyclinganlage als Vorbelastung durchzuführen. Dabei sind die bisher genehmigungsrechtlich zulässigen Emissionswerte als Eingangsdaten für die Prognose heranzuziehen.

Hierfür können Sie gerne folgende Unterlagen in Bezug auf die PET-Recyclinganlage beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg abrufen:

- Dem Anlagenbetrieb zugrundeliegende immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbescheide sowie nachträgliche Anordnungen,
- Bericht über die Durchführung von Geruchsemissionen vom 18.05.2021, Bericht Nr. M162131/02,
- Bericht über die Durchführung von Schallemissionen vom 28.09.2020, Bericht Nr. M156401/01,
- Bericht über die Durchführung von Staubemissionen vom 15.11.2019, Bericht Nr. M148170/02.

Nachstehende Tabelle zeigt beispielhaft die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten hinsichtlich des Schalls im September 2020, wobei die laut Genehmigung maximal zulässigen Beurteilungspegel leicht unterschritten wurden.

| Bezeichnung Immissionsort | Immissionsrichtwert (IRW) | | Maximal zulässige Beurteilungspegel lt. Genehmigung | | Gemessene Beurteilungspegel 09/2020 | | |
|---------------------------|---------------------------|-----------------|---|-----------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|
| | tags dB(A) | Nachts dB(A) | tags dB(A) | nachts dB(A) | Werktags | Sonn- und Feiertags | Nachtbetrieb |
| | | | | | tags | tags | nachts |
| IO-1* | 55 | 40 | 45 | 39 | 42 | 42 | 38 |
| IO-2** | 65 | 50 | 64 | - | 55 | 54 | - |
| IO-3*** | 60 | 45 | 45 | 42 | 40 | 39 | 39 |

*IO-1: Pfarramt Dierkower Höhe Nr. 43; **IO-2: Bürogebäude südlich von Nasshalle

***IO-3: Dierkower Damm Nr. 39

Auf Basis der Ergebnisse der Staub-, Geruchs- und Schallimmissionsprognosen ist eine Bewertung der geplanten Flächennutzungen notwendig. Bei der Bewertung sollten auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der PET-Anlage nicht unberücksichtigt bleiben.

Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg bestehen auf Basis der bisher vorliegenden Informationen **immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen die Planung von sensibleren Nutzungen im Umfeld der genehmigten Anlage**, da diese im Regelbetrieb und hinsichtlich etwaiger zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen eingeschränkt werden könnte. Eine abschließende Bewertung ist nur auf Basis von zu erstellenden Immissionsprognosen möglich.

Weitere vom StALU MM zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Silke Krüger-Piehl



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 2

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres
Mecklenburg

Schreiben vom -

Posteingang am 19.05.2023

lfd. Seite 5

BEZUG ZUR STELLUNGNAHME ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLAN

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu oben genanntem Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

Naturschutz und Wasserwirtschaft

Es wird auf die Stellungnahme 04.02.2022 verwiesen. Diese behält für die naturschutz- und wasserrechtlichen Belange Ihre Gültigkeit.

Bodenschutz

Der vorliegende Plan wurde erneut auf durch das Staatliche AMT für Landwirtschaft und Umwelt (StALU MM) zu vertretene Belange des Bodenschutzes und entsprechend dem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Belange des StALU MM als Untere Bodenschutzbehörde sind durch die Überplanung von Altlast- und Altlastverdachtsflächen berührt. Hierzu erfolgte bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren mit o.g. Stellungnahme vom eine bodenschutzrechtliche Erstbewertung der Planung mit entsprechenden Untersuchungs- bzw. Planungsnachforderungen und umfassender Begründung. Mit vorliegenden Entwurf ist zu erkennen, dass sich die Hansestadt Rostock noch nicht ausreichend mit den im Plangebiet vorhandenen bzw. vermuteten Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen und deren potentielle nachteilige Wirkung auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei planungsrechtlich zulässiger Nutzung auseinandergesetzt hat. Die im Begründungsteil herausgearbeiteten boden- und grundwasserschutzrechtlichen Maßnahmen sind grob und unbestimmt und sind nicht oder nur unzureichend formuliert in die Festlegungen aufgenommen worden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zur Fassung des B-Plan folgende Bedenken und Nachforderungen:

1. Für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die Flächenkennzeichnung erheblich belasteter Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist daher keine nachrichtliche Übernahme und kann nicht ohne inhaltliche Bestimmung alleine bestehen. Der Grund der Kennzeichnung, die Bodenschädigung nach Art und Maß und deren Wirkung auf die planungsrechtlich geplante Nutzung, müssen im Plan erkennbar gemacht werden. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Betroffenen müssen wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind bzw. mit welchen Maßnahmen, wann und durch wen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die planungsrechtliche zulässige Nutzung hergestellt werden.

2. Die Festlegungen Punkt 13 Bodenschutz sind demnach insgesamt zu unbestimmt und anzupassen. Der Verweis auf Anhang 1 Tabelle 1 BBodSchV ist aufgrund der Verordnungsnovellierung anzupassen. Die planungsrechtlich zulässige Nutzung im Urbanen Gebiet ist Wohnen. In einem Wohngebiet sind immer auch das Kinderspiel und der Nutzgarten zulässig. Der Verweis zur Herstellung geeigneter Oberböden für die Nutzung durch Bodenaustausch oder Bodenauftrag führt zu unzumutbaren Konflikten benachbarter Nutzungsbereiche. Dem ist durch eindeutige Festlegungen oder durch Einsetzung einer gebietsübergreifenden Fachbauleitung zum Bodenmanagement mit Weisungsbefugnis abzuhelfen.

3. Die Festsetzung nach Punkt 13.3 legt ein 'Bedingtes' Baurecht nach 8 9 II 1 Nr. 2 BauGB fest und ist als solches auch zu kennzeichnen. In der Festlegung wird auf einen Sanierungsplan verwiesen der nicht vorliegt. Es ist daher nicht hinreichend bestimmbar, ob das Ziel von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen technisch und wirtschaftlich erreichbar und rechtlich durchsetzbar ist. Der Sanierungsplan ist zur Prüfung nachzureichen.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 2

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres
Mecklenburg

Schreiben vom -

Posteingang am 19.05.2023

lfd. Seite 6

BEZUG ZUR STELLUNGNAHME ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLAN

4. Die zeichnerische Festsetzung von Grundwassermessstellen im Plangebiet ist unvollständig. Es fehlt eine Festsetzung der Freihaltung der Messstellen von Bebauung gemäß 8 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB (siehe Umweltbericht Seite 138). Die Festsetzung eines dauerhaften Grundwassermonitorings zum Nachweis der Wirksamkeit der festgelegten bodenbezogenen Sanierungsmaßnahmen und der ermittelten Auswirkungen des Planvorhabens auf den vorbelasteten Grundwasserkörper ist aufzunehmen. Hierzu ist ein entsprechendes Überwachungskonzept zu erarbeiten und nachzureichen.

5. Die Festlegung 14.1 Versickerungsmulden steht im Widerspruch zu den empfohlenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß Tabelle 12 des Umweltberichts. Aufgrund der Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen im Plangebiet bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der örtlichen Eignung dieser wasserwirtschaftlichen Anlagen. Es ist durch eine wirkungspfadbezogene Fracht- und Stoffstrombetrachtung nachzuweisen, dass die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorsorgegebote bei Installation und Betrieb dieser wasserwirtschaftlichen Anlagen nicht unterlaufen werden.

Hinweise:

1. Die in den Hinweisen unter Punkt 8 Bodenschutz, konkret 8.2 formulierte tiefenbezogene Beschränkung „Im Falle von tieferen Abgrabungen >1m ...“ ist durch die vorliegenden Bodengutachten nicht hinreichend begründet, für das gesamte Plangebiet (zu wenige Aufschlüsse) und mit Blick auf Hinweis 10. an dieser Stelle (Hinweise) eine Doppelung.
2. Im Plangebiet sind sensible organische Böden weit verbreitet. Diese können neben abfallrechtlichen Mehraufwendungen auch signifikant auf anthropogene Belastungen reagieren und methanisieren. Durch eine maßnahmenübergreifende und umfassend handlungsbefugte Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) und Erarbeitung eines Bodenmanagementkonzeptes können Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen entwickelt werden und zur Anwendung kommen.
3. Über die Zuordnungsfestsetzung (8 9 Abs. 1a BauGB) wird im vorliegenden Entwurf u.a. die Herstellung der Grünflächen G 9 verschiedenen Baugebieten und den Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet B-Plan Nr. 15.MU.204

'Warnow-Quartier, Dierkower Damm' neu zugeordnet. Im alten rechtskräftigen B-Plan Nr. 13.GE.93 'Gewerbegebiet Osthafen' (Stand 25.09.2000) ist unter Punkt III der Festsetzungen Teil A (Planzeichnung) mit Raute 8 und Raute 9 bereits die Renaturierung des Zingelgrabens, durch Herstellung eines naturnahen Gewässerlaufs (Ill. Punkt 2.1.3) mit begleitenden Anpflanzungen (Ill. Punkt 3.1.3) festgelegt und steht als Ausgleichsmaßnahme im Zusammenhang mit der Entwicklung des B-Plangebietes Nr. 13.GE.77 'Petridamm' (siehe Seite 26 der Begründung des B-P ans Nr. 13.GE.93 Gewerbegebiet 'Osthafen'). Ebenso sind in diesem B-Plan Ausgleichsmaßnahmen in den westlichen bestehenden Grün-Flächen Raute 4 und Raute 5 (Ill. Punkt 2.1.1 und 2.1.2) für naturräumliche Entwicklungen festgeschrieben, die nach dem vorliegenden B-Planentwurf teilweise neu überplant werden. Es wird die Empfehlung ausgesprochen, zu prüfen ob die Zuordnungsfestsetzung in vorliegender Form mit Anrechnung der Aufwertungsmaßnahme des Zingelgrabens für verschiedene Planungen und der ingriff in die bereits festgelegten Ausgleichsflächen im westlichen Plangebiet gesetzlich geboten sind.

Immissionsschutz

Im Plangebiet befindet sich die PET-Recyclinganlage der Veolia PET-Germany GmbH (Gemarkung: Rostock, Flurbezirk II, Flur: 4, Flurstücke: u. a. 1631/14, 1632/1) zur Sortierung, Behandlung und Lagerung von PET-Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 33 000 Ya bzw. AtYh. Es handelt sich um eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage, von der im Regelbetrieb Schall-, Staub- und Geruchsemissionen innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte bezogen auf die bisher den Anlagenstandort umgebenden Nutzungen (Gewerbegebiet im Nahbereich) ausgehen. Die Anlage hat Bestandsschutz. Die HRO geht von einer geplanten Standortverlagerung des Betriebes aus. Konkrete Planungen zur Aufgabe dieses Standortes sind dem StALU MM bisher nicht bekannt; es gab bisher kein Ersuchen der Veolia bzgl. der Vorbereitung eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Verlagerung der Anlage auf einen neuen Standort. Insoweit ist, entsprechende Bestrebungen der Veolia vorausgesetzt, mit einer Verlagerung des Standortes erst in ein paar Jahren zu rechnen.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 2

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres
Mecklenburg

Schreiben vom -

Posteingang am 19.05.2023

lfd. Seite 7

BEZUG ZUR STELLUNGNAHME ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLAN

Im Rahmen der aktuellen Planungen waren daher die von der Anlage ausgehenden Emissionen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu verhindern, dass sensible Nutzungen während der Betriebszeit der Veolia im Einwirkungsbereich der Anlage realisiert werden. Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Anlage auf die Planungen wurden der HRO dem StALU MM als Genehmigungs- und Überwachungsbehörde vorliegende Immissionsprognosen und -messberichte übergeben.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Problematik der bestehenden BImSch-Anlage bei der Planung berücksichtigt wurde. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung der Anlage als Schall- und Geruchsquelle. Es wurde festgestellt, dass die Anlage erhebliche Immissionen für sensible Nutzungen im Nahbereich verursacht. Durch die geplante bedingte Festsetzung ('Im urbanen Gebiet Teilbereiche B, D, F, 1, J, K, L, M, N und O sind schutzbedürftige Nutzungen erst mit Betriebsaufgabe der Veolia Umweltservice, Dierkower Damm 29, zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)') soll das Heranrücken sensibler Nutzungen an die Bestandsanlage verhindert werden.

Aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg stehen dem Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.

Weitere vom StALU MM zu vertretende Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 4

Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen M-V

Schreiben vom 27.03.2023

Posteingang am 27.03.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung u. Wirtschaft
Neuer Markt 3
DE-18055 Rostock

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: <http://www.laiv-mv.de>
Az: 341 - TOEB202300273

Schwerin, den 27.03.2023

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: F-Plan Hansestadt Rostock _F Plan 18. Aenderung vom 22.3.2023

Ihr Zeichen: 27.3.2023

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Belange des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen M-V sind durch den Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die Hinweise zu den Fest- und Aufnahmepunkten werden zur Kenntnis genommen. Sie können im Bebauungsplan bzw. bei den konkreten Bauvorhaben beachtet werden.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage) ist in der Originalakte einsehbar.

Die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, wurde im Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 6

Bergamt Stralsund

Schreiben vom 18.04.2023

Posteingang am 24.04.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG



Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18431 Stralsund

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18050 Rostock

| | |
|--|---------------|
| Empfänger: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtplanung und Wirtschaft | 157 |
| Eingegangen am: | 24. APR. 2023 |
| Weitergeleitet am: | 6.1.20 |

Bearb.: Frau Günther
Fon: 03831 / 61 21 0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de
www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 2178/23
Az. 506/13003/210-2023
Telefon 61 21 44
Datum 18.04.2023

Ihr Zeichen / vom
23.03.2023

Mein Zeichen / vom
GU

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

**Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Hanse- und Universitätsstadt Rostock**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzhinweise: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift: Bergamt Stralsund, Frankendamm 17, 18439 Stralsund
Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans keine bergbaulichen Belange nach dem Bundesberggesetz sowie keine Belange nach dem Energiewirtschaftsgesetz in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund berührt.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Änderung vorliegen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 7

Hauptzollamt Stralsund

Schreiben vom 02.05.2023

Posteingang am 02.05.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Hauptzollamt Stralsund



POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18439 Stralsund

nur per E-Mail: stadtplanung@rostock.de

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

Dienstgebäude Hiddenseer Straße 2, 18439 Stralsund

BEARBEITET VON Herr Heinze
TEL 03831 356-4004 (oder -0)
FAX 03831 356-4050
E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de
DE-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de
DATUM 02. Mai 2023

BETREFF **18. Änderung des Flächennutzungsplans
- Ausweisung einer Gemischten Baufläche an der Warnow -**

BEZUG Ihre E-Mail vom 23.03.2023

ANLAGEN

GZ **Z 2316 B - BB 44/2023 - B 110002** (bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu der 18. Änderung des
Flächennutzungsplans - Ausweisung einer Gemischten Baufläche an der Warnow -
folgendes an:

1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Ent-
wurf.

Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:

2

Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz – ZollVG – dürfen Bauten innerhalb einer Entfer-
nung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen
Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder

Aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht werden keine Einwendungen gegen den
vorliegenden Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht.

Der Hinweis, dass Teile des Plangebiets dem § 15 Abs. 1 ZollVG unterliegen und damit
Bauten nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden, geht
über die Regelungstiefe des Flächennutzungsplanes hinaus. Er kann im
Bebauungsplan bzw. bei objektkonkreten Bauvorhaben beachtet werden.
Die geäußerten durchführungsrelevanten Hinweise aufgrund der Lage des Plangebiets
im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG entfalten keine Auswirkungen auf die
vorbereitende Bauleitplanung.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 7

Hauptzollamt Stralsund

Schreiben vom 02.05.2023

Posteingang am 02.05.2023

lfd. Seite 2

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG).

Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch mein Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden.

Das Plangebiet ist hiervon vollständig betroffen.

3

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bohning



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

| | | | | |
|-------------------|--|---------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Behörde 10 | Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee | Schreiben vom 21.04.2023 | Posteingang am 26.04.2023 | lfd. Seite 1 |
|-------------------|--|---------------------------------|----------------------------------|---------------------|

| | |
|----------------------|-------------------|
| STELLUNGNAHME | BEHANDLUNG |
|----------------------|-------------------|

| | |
|--|---------------|
| Name und Anschrift des Antragstellers St. A. Neumann | 160 |
| Meldedatum | 26. APR. 2023 |
| Anr. | 6-21 |



WSA Ostsee
Wamper Weg 5 · 18439 Stralsund

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

**Wasserstraßen- und Schiff-
fahrtsamt Ostsee**

Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Wamper Weg 5
18439 Stralsund

Entwurf zum Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 18. Änderung, Gemischte Baufläche an der Warnow
hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Ihr Schreiben vom 22.03.2023 einschließlich Anlagen

Ihr Zeichen
61.21/61.30.10

Mein Zeichen
213.02/301/UwARo/1

hier: Stellungnahme WSA Ostsee

Datum
21. April 2023

Ronny Jonscher
Telefon +49 3831 249-311

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zentrale +49 3831 249-0
Telefax +49 3831 249-309
wsa-ostsee@wsv.bund.de
www.wsa-ostsee.wsv.de

der Eingang Ihres o.g. Schreibens einschließlich Anlagen wird hiermit bestätigt.

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Unterwarnow-Ansteuerung Rostock die entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich im oben genannten Flächennutzungsplan zu vermerken ist. Analog ist der entsprechend § 5 Abs. 5 BauGB dazugehörige Begründung durch die nachfolgenden Hinweise zu ergänzen:

Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S.971 und 972) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christine David

Datenschutzhinweis:
Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Datenschutzerklärung des WSA verarbeitet. Diese können Sie über folgendes Link auf dem Internetauftritt des WSA abrufen: <https://www.wsa-ostsee.wsv.de/005-Datenschutz>. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.

Seite 1 von 1

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Ostsee keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans hat.

Der Anregung des WSA Ostsee bezüglich der nachrichtlichen Übernahme der Bezeichnung „Bundeswasserstraße Unterwarnow-Ansteuerung Rostock“ wird nicht gefolgt. In der Planzeichnung handelt es sich um eine informelle Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2020 mit dem zukünftigen räumlichen Geltungsbereich der 18. Änderung. Die Bezeichnung „Bundeswasserstraße Breitling und Unterwarnow“ ist gemäß § 5 Abs. 4 BauGB im Gesamtplan auf der dargestellten Wasserfläche vermerkt (Höhe Gehlsdorf sowie Breitling). Entsprechend ist die Bezeichnung im informellen Planauszug des Entwurfs der vorliegenden Änderung nicht ersichtlich.

Die vorgebrachten Hinweise, wonach die zugehörige Begründung durch den § 34 Bundeswasserstraßengesetz zu ergänzen ist, gehen über die Regelungstiefe des Flächennutzungsplanes hinaus. Entsprechend erfolgt keine Ergänzung in der Begründung. Sie können im Bebauungsplan bzw. bei objektkonkreten Bauvorhaben beachtet werden.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Behörde 11

Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen,
Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Schreiben vom 19.05.2023

Posteingang am 25.05.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

von: 67

19.05.2023
Sachbearbeiterin: Frau Matthäus
Tel.: 381 8510 / Fax: 381 8590
birka.matthaeus@rostock.de
Gz: 6711_Ma

an: 61

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSE-UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
18. Änderung, Ausweisung einer Gemischten Baufläche an der Warnow**

hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde am 18.01.2023 von der Bürgerschaft beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung liegen vom 27.03.2023 bis zum 05.05.2023 öffentlich aus.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“.

Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und seine Begründung mit Umweltbericht wurden in der vorliegenden Fassung geprüft.

Das Plangebiet der 18. Änderung liegt unmittelbar an der Warnow in den Ortsteilen Gehlsdorf und Brinckmansdorf. Die Größe des Geltungsbereichs der 18. Änderung beträgt 15 ha. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2020 als naturnahe Grünfläche GFL.15.4, als Parkanlage PRK.15.2 sowie als Gewerbegebiet GE.13.4 dargestellt. Teile der Grünflächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Im ausliegenden Bebauungsplan Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ (Entwurf) sollen auf den Flächen des Geltungsbereichs der 18. Änderung Urbane Gebiete und ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung festgesetzt werden. Das hat zur Folge, dass im Gebiet der 18. Änderung 6,6 ha der insgesamt 11,6 ha großen Grünfläche GFL.15.4 und 7,4 ha des insgesamt 10,9 ha großen Gewerbegebietes künftig als Gemischte Baufläche M.13.1 ausgewiesen werden sollen. Eine Fläche von ca. 1,0 ha der insgesamt 41,3 ha großen Fläche PRK.15.2 soll künftig als Sonstiges Sondergebiet SO.15.4 ausgewiesen werden. Im Bereich der überplanten Grünflächen (GFL.15.4 und PRK.15.2) befinden sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (insgesamt 6,6 ha). Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans verringert sich somit die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Stadtgebiet um 6,6 ha.

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 7c) und 7g) BauGB).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB geben wir hiermit unsere **Stellungnahme** ab:

Seite 1 von 5

STELLUNGNAHME

Zur Begründung (Entwurf Stand 11.11.2022):

- **Begründung Kap. 2, S. 5:**
Die Abbildung unten zeigt einen veralteten Stand des Entwurfs des Bebauungsplans mit dem Geltungsbereich der 18. Änderung vom Juni 2022. Die Abbildung ist zu aktualisieren analog dem Auslegungsexemplar des Bebauungsplans mit Stand vom März 2023.
- **Begründung Kap. 3.2, S. 7, Landschaftsplan:**
Der Text ist wie folgt zu korrigieren: Die Änderungsfläche ist im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (LP) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 1. Aktualisierung 2013 teilweise als naturnahe Grünfläche, teilweise als Waldfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope sind gekennzeichnet. Innerhalb der Änderungsfläche verlaufen wichtige Wegeverbindungen (Bestand und Planung).
- **Begründung Kap. 3.2, S. 7, Eingriffsregelung:**
Der 2. Satz ist wie folgt zu ergänzen:
„Die genaue Ermittlung der Eingriffe sowie des notwendigen multifunktionalen Kompensationsbedarfs einschließlich der Ableitung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan (GOP) in der verbindlichen Planung.“
- **Begründung Kap. 3.2, S. 7, Artenschutz:**
Der Absatz ist wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:
„In der verbindlichen Bauleitplanung sind die möglichen Betroffenheiten prüfungsrelevanter Arten zu ermitteln bzw. das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen.
Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans muss dazu ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet werden, welche die Anforderungen von § 44 BNatSchG erfüllt. Der AFB zeigt auf, ob das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen auf Planungsebene ausgeschlossen werden kann. Darlegungen dazu erfolgen im Umweltbericht (Kapitel 5). wird dargelegt, ob im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Maßnahmen erforderlich oder möglich sind, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern und so gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden kann.“
- **Begründung Kap. 5.1.3, S. 13, Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft und Biologische Vielfalt:**
Der zweite Punkt ist wie folgt zu ergänzen:
„ergänzende Untersuchungen zum Vorkommen der Zwergdommel (2021) und zum Nachtkerzenschwärmer (2022)“
Der dritte Punkt ist wie folgt zu ändern:
„Fachbeitrag Artenschutz“ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
- **Begründung Kap. 5.1.4, S. 16, Landschaftsplan ...:**
Der 1. Satz ist wie folgt zu ergänzen/ zu ändern:
„Im Landschaftsplan sind der westliche und mittlere Teil des Geltungsbereichs als naturnahe Grünfläche, dargestellt, die überwiegend eine naturnahe Grünfläche

Seite 2 von 5



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 11

Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen,
Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Schreiben vom 19.05.2023

Posteingang am 25.05.2023

lfd. Seite 2

STELLUNGNAHME

teilweise als Waldfläche (Sukzessionsfläche) sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Sukzession, geschützten Biotopen und einer Waldfläche ist.“ Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope sind gesondert gekennzeichnet. „Der Bereich des Zingelgrabens ist als verbindende Grünzug naturnahe Grünfläche zur östlichen Zingelwiese dargestellt und gleichfalls als naturnahe Grünfläche Fläche für Maßnahmen zum zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.“

- Begründung Kap. 5.1.4, S. 17, Umwelt- und Freiraumkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (in Bearbeitung Entwurf, Januar 2023):**
Der Absatz ist wie folgt zu ergänzen/ zu ändern/ zu aktualisieren:
„Gemäß dem Entwurf des in Erarbeitung befindlichen Umwelt- und Freiraumkonzeptes Rostocks liegt das Plangebiet am Süden der Freiraumachse „Altstadtblick“, die vom Gewerbegebiet südlich Hinrichsdorf kommend, entlang von öffentlichen Grün- und Spielflächen durch die Bebauung von Dierkow (Dierkower Höhe) von der Dierkower Damms im Norden entlang des Dierkower Grabens bis zur Unterwarnow führt reicht. Freiraumachsen sind „Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Freiraumentwicklung und Umweltqualität sowie die und Grünvernetzung“. Ein Wegenetz aus „Landschaftsweg“, „Grüner Weg“ und „Warnowweg“ umschließt das Gebiet der 18. Änderung. „Ein wichtiges Teilziel für die Gebietsentwicklung ist hier u. a. die Qualifizierung des Speck- und“ Der Zingelgraben ist Bestandteil des „Prioritären Handlungsraumes Umweltqualität“.

Hinweis zum Ausschnitt und zur Legende: In der Legende ist die Schraffur „Prioritärer Handlungsraum Freiraumqualität und Daseinsvorsorge“ gespiegelt. Das ist zu korrigieren. Die Schraffur „Prioritärer Handlungsraum Umweltgerechtigkeit“ kann in der Legende ganz entfallen, da im Ausschnitt keine entsprechende Darstellung erfolgt.
Die Bezeichnung des Ausschnittes ist zu aktualisieren (Entwurf, Januar 2023).
- Begründung Kap. 5.2.1, S. 18, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt: Pflanzen und Biotope**
Der 2. Satz ist wie folgt zu aktualisieren:
„In 2021 erfolgte eine Aktualisierung der Biotoperfassung und die Erarbeitung eines Grünordnungsplans (UMWELTPLAN 2022 2023).“
- Begründung Kap. 5.2.1, S. 20, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt: Pflanzen und Biotope**
Der 2. Satz ist wie folgt zu aktualisieren:
„Gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste oder geschützten Pflanzen nach Anhang IV FFH-RL wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt (PFAU GMBH 2019, INSTITUT BIOTA 2021 2022).“
- Begründung Kap. 5.2.1, S. 19/20, Tiere und Artenschutz:**
Der 1. Satz ist wie folgt zu ergänzen (zur besseren Nachvollziehbarkeit der folgenden Textpassagen):
„Für den Bebauungsplan Warnow-Quartier wurden folgende Artengruppen kartiert: Reptilien, Amphibien, Fledermäuse sowie Brut-, Zug- und Rastvögel.“
Der letzte Satz ist wie folgt zu aktualisieren:

STELLUNGNAHME

„Die Ergebnisse bildeten die Grundlage für den Artenschutzfachbeitrag (AFB, INSTITUT BIOTA 2021 2022) und den Grünordnungsplan (GOP, UMWELTPLAN 2022 2023) und sind nachfolgend zusammengefasst.“

- Begründung Kap. 5.2.1, S. 21, Tiere und Artenschutz:**
Weitere Arten streng geschützte Arten (FFH-RL Anhang IV)
Der 3. Satz ist wie folgt zu aktualisieren:
„Laut landesweiten Daten gibt es im Süden Rostocks einzelne Fundpunkte des Nachtkerzenschwärms, eine Nachfalterart. Eine Kartierung erfolgte nicht. Im Juli 2022 erfolgten zwei Begehungen des Plangebiets zur Erfassung potentiell geeigneter Habitate des Nachtkerzenschwärms (UMWELTPLAN 2023). Im Ergebnis konnten im Plangebiet drei kleinere Teilflächen mit potentieller Lebensraumeignung für den Nachtkerzenschwärmer nachgewiesen werden. Da sich im Plangebiet potentielle Habitatstrukturen befinden (z. B. Brachflächen mit Weidenröschen-Beständen) ist laut AFB ein Vorkommen nicht auszuschließen (INSTITUT BIOTA 2021 2022).“
- Begründung Kap. 5.2.1, S. 22, Bewertung der Umweltauswirkungen: Pflanzen & Biotope**
Der 5. Satz ist wie folgt zu ergänzen/ zu ändern:
„Infolge der Umsetzung der mit der 18. Änderung vorbereiteten Bebauungsplanung wird die Fällung von einzelnen, nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen erforderlich sowie die Umwandlung von 1,2 ha Wald, gehen laut GOP 1,2 ha Wald-Biotope verloren.“
- Begründung Kap. 5.2.1, S. 23, Bewertung der Umweltauswirkungen: Pflanzen & Biotope**
Der dritte Satz ist wie folgt zu ergänzen:
„Auf gesamtstädtischer Ebene verringern sich die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.“
- Begründung Kap. 5.2.1, S. 23, Bewertung der Umweltauswirkungen: Pflanzen & Biotope**
Der Absatz ist wie folgt zu ergänzen:
„... die infolge der geplanten Bebauung dauerhaft überprägt werden.“ Die ermittelten Auswirkungen werden als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.
- Begründung Kap. 5.2.1, S. 23, Bewertung der Umweltauswirkungen: Tiere bzw. artenschutzrechtliche Aspekte der Planung Vögel**
Der 2. Satz ist wie folgt zu aktualisieren:
„Anlagebedingt gehen durch die Umwandlung von bestehenden Freiflächen in Verkehrs- und Siedlungsflächen Nistplätze und Nahrungsflächen von Brutvögeln verloren (INSTITUT BIOTA 2021 2022, UMWELTPLAN 2022 2023).“
Der vorletzte Satz ist wie folgt zu ergänzen:
„Als Ausgleich für entfallende Brutplätze der Höhlenbrüter sind vor der Brutzeit des Jahres des Baubeginns Nistkästen in doppelter Anzahl der nachgewiesenen Reviere in räumlicher Nähe anzubringen. Zudem erfolgt großflächig die Optimierung des angrenzenden Speckgrabenkorridors.“

Der erste Satz, S. 24, ist zu streichen (veralteter Stand):
„Sehr wahrscheinlich wäre dies für die Sperbergrasmücke ohne Umsetzung weiterer Maßnahmen mit einem Verlust des Planungsgebietes als Fortpflanzungs- und



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Behörde 11

Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen,
Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Schreiben vom 19.05.2023

Posteingang am 25.05.2023

lfd. Seite 3

STELLUNGNAHME

Ruhestätte verbunden (INSTITUT-BIOTA 2021).“

Der letzte Satz, S. 24, ist zu streichen (veralteter Stand):

„Durch eine Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen und im Verbund mit den an das Plangebiet angrenzenden Lebensräumen bleibt die ökologische Funktion für die lokale Population der Sperbergrasmücke jedoch erhalten. Die Erfolgswahrscheinlichkeit der Maßnahme wird hoch eingeschätzt (INSTITUT-BIOTA 2021).“

- **Begründung Kap. 5.2.1, S. 25 (24), Bewertung der Umweltauswirkungen:**

Biologische Vielfalt

Der dritte Satz ist wie folgt zu ergänzen:

„Eine Verbindung bzw. Nähe zu Biotopen des angrenzenden Stadtparks, der Unterwarnow bleibt daher weiterhin bestehen.“ Der Gehölz- und Feuchtgebietverbund wird durch eine Maßnahme nach Osten hin zur Zingelwiese verbessert bzw. wiederhergestellt.

- **Begründung Kap. 5.2.12, S. 49, 50 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich**

Der 1. und 7. Satz ist wie folgt zu korrigieren:

„Für den Bebauungsplan wurde gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (HzE, Neufassung 2018) und den Vorgaben zur „Naturschutzrechtliche Behandlung von Eingriffen im Küstenmeer von Mecklenburg-Vorpommern - Hinweise zur Eingriffsregelung für den marinen Bereich (HzE marin)“ ein Grünordnerischer Begleitplan Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, der den multifunktionalen Kompensationsbedarf ermittelt und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ableitet (UMWELTPLAN 2022 2023).“
„Zum Ausgleich und Ersatz sind folgende Maßnahmen vorgesehen (UMWELTPLAN 2022 2023).“

Der letzte Satz ist wie folgt zu ergänzen/ zu aktualisieren:

Die detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist dem GOP zu entnehmen. „Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss, der für die Kompensation anderer Eingriffsvorhaben der Hanse- und Universitätsstadt Rostock genutzt werden kann (UMWELTPLAN 2022 2023).“

- **Begründung S. 63-65, Informations- und Datengrundlagen**

Die Informations- und Datengrundlagen sind zu aktualisieren, gemäß der aktuellen Planstände.

Zum Belang § 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB - Darstellungen von Landschaftsplänen – ist folgender Hinweis zu berücksichtigen:

Die Änderungsfläche ist im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock als naturnahe Fläche mit geschützten Biotopen und z. T. als Sukzessionsfläche dargestellt. Da der Umfang der Änderung 2 ha überschreitet ist, in Bezug auf die Darstellungsebene des Landschaftsplans, eine Änderung des Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung, Beschluss Nr. 2013/BV/5116 vom 14.05.2014, bezogen auf die Fläche der 18. Änderung des Flächennutzungsplans, im Rahmen eines gesonderten Verfahrens angezeigt.

gez. Renate Behrmann

BEHANDLUNG

Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise bzw. Formulierungen zum Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplan wurden entsprechend in die Begründung eingearbeitet.

Der Hinweis zur Darstellung von Landschaftsplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB wird zur Kenntnis genommen. Da eine Ausweisung der Schutzobjekte den Darstellungs- und Regelungsrahmen des Flächennutzungsplans übersteigt, bleibt die Ausweisung der entsprechenden Fachplanung, dem Landschaftsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, vorbehalten. Der Schutzstatus bleibt davon unberührt (vgl. Erläuterungsbericht, S. 192, 19. Naturschutz und Landschaftspflege, 19.1 Allgemeine Darstellungen, Absatz 2). Im zukünftigen räumlichen Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Landschaftsplan eine naturnahe Fläche mit geschützten Biotopen und z.T. Sukzessionsfläche dargestellt. Aufgrund der Größe dieser Fläche (> 2 ha) ist eine Änderung des Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplans erforderlich. Das Änderungserfordernis ist angezeigt und erfolgt entsprechend im Rahmen der nächsten Aktualisierung/Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplans.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
 AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 12

Amt für Umwelt- und Klimaschutz,
 Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Schreiben vom 28.04.2023

Posteingang am 28.04.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - 18. Änderung des Flächennutzungsplans, Ausweisung einer Gemischten Baufläche an der Warnow
 Ausgedruckt am 3. Mai 2023, 10:29

Abwägungstabelle | 18. Änderung des Flächennutzungsplans, Ausweisung einer Gemischten Baufläche an der Warnow | Bauleitplanung Online

| Nr.: 1001 | Details |
|-------------------------------|--|
| eingereicht am: 28.04.2023 | Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Einreicher*in/Institution: Amt für Umweltschutz |
| | Name des/der Einreicher*in: Jacqueline Sambale |
| | Abteilung: Immissionsschutz und Umweltplanung |
| | Adresse: Holbeinplatz 14 18069 Rostock |
| | Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein |
| | Dokument: Fehlanzeige |

Stellungnahme
k.A.

Abwägung / Empfehlung
k.A.

| Nr.: 1000 | Details |
|-------------------------------|--|
| eingereicht am: 28.04.2023 | Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Einreicher*in/Institution: Amt für Umweltschutz |
| | Name des/der Einreicher*in: Jacqueline Sambale |
| | Abteilung: Abfallwirtschaft |
| | Adresse: Holbeinplatz 14 18069 Rostock |
| | Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein |
| | Dokument: Fehlanzeige |

Stellungnahme
k.A.

Abwägung / Empfehlung
k.A.

| Nr.: 1003 | Details |
|-------------------------------|--|
| eingereicht am: 28.04.2023 | Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Einreicher*in/Institution: Amt für Umweltschutz |
| | Name des/der Einreicher*in: Jacqueline Sambale |
| | Abteilung: Wasser und Boden |
| | Adresse: Holbeinplatz 14 18069 Rostock |
| | Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein |
| | Dokument: Fehlanzeige |

Stellungnahme
k.A.

Abwägung / Empfehlung
k.A.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Amtes für Umwelt- und Klimaschutz keine Einwendungen gegen den vorliegenden Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht werden.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
 AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 15

Warnow-Wasser- und Abwasserverband

Schreiben vom 03.05.2023

Posteingang am 08.05.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

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



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

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

Verwaltungshelfer: Nordwasser GmbH



Kundenservice
 Post: Carl-Hopp-Str. 1, 18069 Rostock
 Besuch: Kröpelinstr. 32, 18055 Rostock
 Telefon: +49 381 81715-0
 E-Mail: info@nordwasser.de
 Internet: www.nordwasser.de

| | |
|---|---------------|
| Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtplanung | PE-Nr: 174 |
| Eingegangen am: 08. MAI 2023 | |
| Weitergeleitet an: 6121 DG | |

Ansprechpartner Fachabteilung
 Abteilung Planung/Bau
 Frau Karin Plato
 +49 381 81715-514
 karin.plato@nordwasser.de

Rostock, 03.05.2023

**F-Plan: „Ausweisung einer gemischten Baufläche an der Warnow“, 18. Änderung
 hier: Entwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegenüber diesem Bauleitverfahren bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir
 verweisen auf unsere Stellungnahme zum im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplan.

Jedoch erfragen wir hiermit, ob die Darstellung unserer Leitungsbestände im F-Plan
 erforderlich ist?

Für Rückfragen steht Ihnen o. g. Ansprechpartnerin gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Uwe Wetzel

i. A. Antje Koepke

Seitens des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes bestehen keine
 grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem vorliegenden Entwurf der 18. Änderung
 des Flächennutzungsplans.

Im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden derzeit
 nur die öffentlichen Hauptversorgungsleitungen dargestellt. Die
 Hauptabwasserleitungen im Stadtgebiet werden nicht dargestellt. Der
 Leitungsverlauf orientiert sich überwiegend an den Straßen und sonstigen
 öffentlichen Wegen (Verkehrswegen). Ausgenommen hiervon ist der Düker unter der
 Warnow, der aufgrund seiner besonderen Funktion (Abwasserpumpwerk Gehlsdorf
 mit Anschluss der Neubaugebiete Dierkow und Toitenwinkel an die Kläranlage
 Rostock) und Lage einen Sonderfall darstellt (siehe Erläuterungsbericht, S. 147, 14.3
 Abwasserentsorgung, 14.3.1 Allgemeine Hinweise, Absatz 2). Im zukünftigen
 räumlichen Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplan wird eine
 unterirdische Trinkwasserleitung dargestellt.

Die Einwände und Bedenken der Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren
 (Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Satz 1 BauGB) gehen über die Regelungstiefe
 des Flächennutzungsplans hinaus und sind für die verbindliche Bauleitplanung und
 für konkrete Bauvorhaben relevant.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 15

Warnow-Wasser- und Abwasserverband

Schreiben vom 08.05.2023

Posteingang am 08.05.2023

lfd. Seite 2

BEZUG ZUR STELLUNGNAHME ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS

Zum o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch Einwände und Bedenken, da die in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 21.11.2021 aufgeführten Punkte noch nicht in den Entwurf eingearbeitet sind. Der Leitungsbestand ist nicht vollständig dargestellt. Die Fläche für die Schutzstreifen fehlt ebenso. Flächen für das künftige Abwasserpumpwerk und dessen Anfahbarkeit sind ebenfalls noch nicht berücksichtigt. Ausbetrieblicher Sicht empfiehlt sich ein Standort zwischen den Flächen SI und G2, in Nähe des Zingelgrabens.

Darüber hinaus möchten wir noch auf den folgenden Punkt hinweisen:
Der Mindestversorgungsdruck im Versorgungsbereich liegt im Durchschnitt bei 3,4 bar. Dieser Versorgungsdruck deckt den üblichen Bedarf einer Bebauung mit Erdgeschoss und vier Obergeschossen. Laut Bebauungsplan ist eine höhere Bebauung vorgesehen. Der Bauherr muss hier selbst die Voraussetzung für einen ausreichenden Druck schaffen. Der Einbau einer privaten Druckerhöhungsanlage ist bei der geplanten Geschosshöhe unumgänglich.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 16

Wasser- und Bodenverband Untere Warnow-Küste

Schreiben vom 02.05.2023

Posteingang am 02.05.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Von: Jörn Steinhagen <steinhagen@wbv-mv.de>
An: <nadine.gentz@rostock.de>
Datum: 02.05.2023 15:43
Betreff: WBV Rostock 2023-172; Flächennutzungsplan HRO 18. Änderung, Gemischte Baufläche an der Warnow

Sehr geehrte Damen und Herren,

im o.g. Flächennutzungsplan befinden sich die Gewässer II. Ordnung:

1. Speckgraben, Gewässer Nr.: 12
 2. Zingelgraben, Gewässer Nr.: 11 > wird geöffnet
 3. Gewässer Nr.: 11/1 > wird zurückgebaut
- und
4. Untergeordnetes Gewässer > wird zurückgebaut

Die Gewässerunterhaltungstrassen sind an 1. und 2. Vorhanden.

Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“ (WBV) hat keine weiteren Hinweise bzw. Forderungen.

Die weitere Planung/Ausführung ist mit dem WBV abzustimmen.
Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Jörn Steinhagen

Verbandsingenieur
Dipl.-Ing. Jörn Steinhagen
Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Alt Bartelsdorfer Str. 18 A
18146 Rostock

Tel: +49 (0)381 63 72 93 66
Fax: +49 (0)381 44 02 46 12

E-Mail: steinhagen@wbv-mv.de
WBV-Rostock@wbv-mv.de
Internet: www.wbv-untere-warnow-kueste.de

Durch den Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ werden keine Einwände zum vorliegenden Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht.

Im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden lediglich folgende Wasserflächen dargestellt: eine Teilfläche der Ostsee, den Breitling, die Unterwarnow mit Seitenarmen sowie kleinere Gewässer wie Seen, Teiche, Vorfluter u.ä. (vgl. Erläuterungsbericht, S. 182, 18. Wasserflächen und Gewässerschutz, 18.1 Allgemeine Darstellungen, Absatz 1). Gewässer II. Ordnung werden i. d. R. aufgrund der Maßstabebene des Flächennutzungsplans nicht dargestellt. Die in der Stellungnahme genannten Gewässer werden im Umweltbericht dennoch betrachtet, auch wenn diese sich z. T. nicht im zukünftigen räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Änderung befinden.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 17

Stadtwerke Rostock AG

Schreiben vom 18.04.2022

Posteingang am 04.05.2022

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG



STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock

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

| | |
|-----------------|------------------------|
| Registrier-Nr.: | 23_1068 |
| Telefon: | 0381 805-1999 |
| E-Mail: | netzauskunft@sw.rag.de |

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht
61.21/61.30.10, 22.03.2023

Unser Zeichen, Unsere Nachricht
NEFG

Datum
18.04.2023

Ihr Vorhaben: 18. Änderung Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Gemischte Baufläche an der Warnow

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Stadtbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock
- Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“ und die zusätzlichen Auflagen.

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

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

Freundliche Grüße

Susanne Rattey
Leiterin Team Geo-Service

Felix Patzenhauer
Sachbearbeiter Geo-Service

Anlagen

STADTWERKE ROSTOCK AG

Schwarzer Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · unternehmen@sw.rag.de · sw.rag.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brünisch · Vorstand: Ute Ripper, Aufsichtsratsvorsitzender: Jakob-Georg Jäger · Handelsregisternummer: HRB 784 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · USt-IdNr.: DE 137373289
Deutsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC BKDE33HAN33 · Ostseeparkasse Rostock · IBAN DE44 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOIADE21ROS

Die gegebenen Auskünfte über die Leitungsbestände gehen z. T. über die Regelungstiefe des Flächennutzungsplans hinaus und sind für die verbindliche Bauleitplanung und für konkrete Bauvorhaben relevant.

Im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden derzeit nur die öffentlichen Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen dargestellt. Dazu zählen Strom-, Abwasser-, Fernwärme-, Gas- und Trinkwasserleitungen sowie Pipeline. Im zukünftigen räumlichen Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplan wird lediglich eine unterirdische Trinkwasserleitung dargestellt, welche jedoch nicht die Belange der Stadtwerke Rostock berührt.

Die weiterführenden Dokumente sind Bestandteil der Verfahrensakte.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 19

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Schreiben vom 04.05.2023

Posteingang am 04.05.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
An: "nadine.gentz@rostock.de" <nadine.gentz@rostock.de>
Datum: 04.05.2023 07:51
Betreff: Stellungnahme S01243464, VF und VDG, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 61.21/61.30.10, Flächennutzungsplan 18. Änderung, Gemischte Baufläche an der Warnow

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

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

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01243464

E-Mail: TDRA-O-Schwerin@vodafone.com

Datum: 04.05.2023

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 61.21/61.30.10, Flächennutzungsplan 18. Änderung, Gemischte Baufläche an der Warnow

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.03.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Vodafone GmbH keine Einwände zum Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans geltend gemacht werden.

Auskünfte über die Leitungsbestände gehen über die Regelungstiefe des Flächennutzungsplanes hinaus sind für die verbindliche Bauleitplanung und für konkrete Bauvorhaben relevant.

Die weiterführenden Dokumente sind Bestandteil der Verfahrensakte.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 20

Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 13.04.2023

Posteingang am 13.04.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME



Deutsche Telekom Technik GmbH, Am Rowaer Forst 1,
17094 Burg Stargard

Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3

18055 Rostock

Marie Hundt | PTI 23, Team Betrieb 1, Wegesicherung
030 8353 78255 | M.Hundt@telekom.de
13.04.2023 | Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 18 Änderung, Gemischte
Baufläche an der Warnow

Vorgangsnummer: **00902-2023**
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten Sie, uns nach Bekanntmachung des Planes eine Ausfertigung mit Erläuterungsbericht zu übersenden.

STELLUNGNAHME

Marie Hundt | 13.04.2023 | Seite 2

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Planunterlage sind nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

Marie Hundt
Digital unterschrieben
von Marie Hundt
Datum: 2023.04.13
14:32:50 +02'00'

i. A.
Marie Hundt

- Anlagen
- 1 Übersichtsplan
 - 1 Kabelschutzanweisung
 - 1 Infoflyer für Tiefbaufirmen
 - 1 Merkblatt Baumstandorte

BEHANDLUNG

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH keine Bedenken zum Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen sowie dass zum Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgegeben wird.

Der Hinweis zum Erläuterungsbericht (Begründung) der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht gefolgt, da dieser über die Regelungstiefe des Flächennutzungsplanes hinausgeht. Er kann im Bebauungsplan bzw. bei objektkonkreten Bauvorhaben beachtet werden.

Die Anlagen des Schreibens ist Bestandteil der Verfahrensakte.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 21

1&1 Versatel Deutschland GmbH

Schreiben vom 04.04.2023

Posteingang am 04.04.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG



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

Rostock, Der Oberbürgermeister

Nadine Gentz

Hanse-und Universitätsstadt Rostock -

18050 Rostock

Leitungsauskunft

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

Leitungsauskunft@1und1.net
<https://vt-leitungsauskunft.1und1.net/datashop/>

Berlin, 4.4.2023

Job-ID: 986623

Betreff: 18146 Rostock, Dierkower Damm u.a., 61.21/ 61.30.10, FNP 18. Änderung Baufläche Warnow

Leitungsauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Ihre Leitungsauskunft

1&1 Versatel Deutschland GmbH

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der 1&1 versatel Deutschland GmbH keine Bedenken oder Hinweise zum Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen.

Der Planauszug ist Bestandteil der Verfahrensakte.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
 AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 24

NABU Mittleres Mecklenburg e.V.

Schreiben vom 05.05.2023

Posteingang am 05.05.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG



NABU Mittleres Mecklenburg e.V. · Hermannstr. 36 · 18055 Rostock

An das
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
 z.Hd. Ralph Müller

per E-Mail: stadtplanung@rostock.de

**NABU Regionalverband
 Mittleres Mecklenburg e.V.**

Tel. +49 (0)381.490 31 62
 Fax +49 (0)381.458 31 67
info@nabu-mittleres-mecklenburg.de

**Betreff: Flächennutzungsplan: 18. Änderung - Ausweisung einer gemischten
 Baufläche an der Warnow**

Rostock, 05.05.2023

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §
 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Müller,
 sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung an dem o.g. Vorhaben.

Wir nehmen nach Sichtung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen im Namen
 und Auftrag des NABU Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. wie folgt
 Stellung.

Der NABU stimmt der „18. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ausweisung einer
 gemischten Baufläche an der Warnow“, insbesondere der Herausnahme von 5,6 ha
 der naturnahen Grünfläche GFL.15.4 und 1,0 ha der Parkanlage PRK.15.2, **nicht** zu.

NABU Mittleres Mecklenburg e.V.
 Hermannstr. 36
 18055 Rostock
 Tel. +49 (0)381.490 31 62
 Fax +49 (0)381.458 31 67
info@nabu-mittleres-mecklenburg.de
www.nabu-mittleres-mecklenburg.de

BEGRÜNDUNG:

Der NABU lehnt grundsätzlich die Umwidmung wertvoller naturnaher Flächen zu
 Bauland ab.

Hier handelt es sich dazu noch um die Zerstörung eines nach § 20 NatSchAG M-V
 geschützten Feuchtbiotops (HRO00682 / GIS-Code: 0306-323B4008) - ein wertvoller
 Lebensraum für viele Arten. Die Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit dieses Bio-
 tops wird in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans als **hoch** (Stufe
 3) eingeschätzt (S. 20).

Auch die Verletzung von Umweltqualitätszielen der Hanse- und Universitätsstadt
 Rostock, die sich durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben (u.a.
 Umweltqualitätsziele der Hansestadt Rostock 2005/2019, Raumentwicklungspro-
 gramm 2011, Bodenschutzkonzept HRO 2019), werden in der Begründung zur Än-
 derung des FNP dargestellt. Umso verständlicher ist es, dass diese Feststellungen
 dennoch zu der vorgelegten Planung führen.

In den geplanten Ausgleichsmaßnahmen sehen wir keinen Ersatz für die Zerstörung
 des Biotops und der Umwandlung der naturnahen Flächen in Bauland.

Bankverbindung
 Ostseesparkasse Rostock
 IBAN DE19 1305 0000 0205 0033 03
 BIC NOLADE21ROS

Der NABU ist ein staatlich anerkannter
 Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG)
 und Partner von Birdlife International.
 Spenden und Beiträge sind steuerlich
 absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse
 an den NABU sind steuerbefreit.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der NABU dem Entwurf der 18. Änderung des
 Flächennutzungsplan nicht zustimmt.

Die Umwidmung der naturnahen Grünflächen zu einer Baufläche entspricht der
 Intention zur Nutzung von gut erschlossenen innerstadtnahen Standorten. Die hohe
 Intensität der Nutzung entspricht ebenfalls dem Bestreben eines sparsamen
 Flächenverbrauchs. Die Planung verletzt zudem nicht das
 Raumentwicklungsprogramm (2011). Wie in Kapitel 5.1.4 Ziele des Natur- und
 Umweltschutzes (S. 16, 3. Absatz) dargestellt, liegt der Geltungsbereich außerhalb
 von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Weiterhin steht die Planung nicht im Widerspruch zum kommunalen
 Bodenschutzkonzept (HRO 2019). Wie in Kapitel 5.2.3 Boden dargestellt, weist die
 Stadtbodenkarte im Geltungsbereich teils gestörte Niedermoorböden aus. Der
 gesamte Geltungsbereich ist bereits anthropogen überprägt. Das Gebiet wurde in
 der Vergangenheit großflächig für Aufschüttungen genutzt, die mehrere Meter
 mächtig sind. Sie stammen höchstwahrscheinlich und überwiegend aus der
 Nachkriegszeit. Danach war der südliche Teil der im Flächennutzungsplan
 dargestellten Grünfläche größtenteils Spülfeld für Baggergut aus dem Stadthafen
 und Standort für weiteres Gewerbe. Nach Einstellung dieser Nutzungen haben sich
 durch Sukzession Ruderal- und Gehölzstrukturen entwickelt. Es lässt sich keine
 besondere Schutzwürdigkeit ableiten. Vor diesem Hintergrund wird die
 Inanspruchnahme dieser Innenstadt nahen Grünflächen nicht vergleichbar einer
 Neuinanspruchnahme von bislang unbebauten, land-, forstwirtschaftlichen oder
 natürlichen Flächen gewertet (vgl. Begründung Kapitel 5.2.2 Fläche).

Im westlichen und südlichen Bereichs des zukünftigen Plangebiets der 18. Änderung
 des Flächennutzungsplans kommen gesetzlich geschützte Biotope nach § 20
 NatSchAG M-V vor. Ihre Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit ist hoch
 einzuschätzen. Durch die Nutzung als Baufläche gehen diese Biotopflächen
 anlagebedingt verloren. Die Auswirkungen der Planung werden im Entwurf des
 Bebauungsplans durch eine vergleichsweise konzentrierte Mischbebauung und die
 grünordnerischen Maßnahmen gemindert. Das Konzept der Freiraumstruktur sieht
 mehrere Grünzüge vor, die das Plangebiet mit den Grünstrukturen seiner Umgebung
 verbinden. Wertgebende Biotopstrukturen werden auf einem ca. 50 m breiten
 Grünkorridor entlang des Speckgrabens, der Unterwarnow und des Zingelgrabens
 erhalten und neu entwickelt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 24

NABU Mittleres Mecklenburg e.V.

Schreiben vom 05.05.2023

Posteingang am 05.05.2023

lfd. Seite 2

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

NABU Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans, Ausweisung einer gemischten Baufläche an der Warnow

Seite 2/2

Der NABU zweifelt das Bewusstsein und die Wertschätzung für klimaaktives Stadtgrün auf Seiten der Stadtplanung an! Wieso werden Klimafunktionskarten erstellt und bedeutende Flächen erkannt und ausgewiesen, wenn die natürliche Schutzfunktion zur Klimaanpassung bei der nächsten Gelegenheit weggewogen wird?

Gerade der so bedeutsame Schutz vor sommerlichen Hitzebelastungen verlangt nach der **Sicherung unserer klimaaktiven Freiflächen!** Keine Bebauung dieser Flächen aus Klima- und Naturschutzsicht!

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Thomas Hölzke

Die betroffenen Biototypen sind jedoch nur bedingt ausgleichbar. Die Planung erfordert Ausnahmen bzw. Befreiungen vom gesetzlichen Biotopschutz, welche im Aufstellungsverfahren des parallelen Bebauungsplans aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses beantragt wird. Es verbleibt ein externer Kompensationsbedarf, der außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bewältigt werden muss. Das kommunale Qualitätsziel zur Freihaltung geschützter Biotope von Bebauung inklusive Schutzzone wird nicht eingehalten. Auf gesamtstädtischer Ebene verringern sich die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Trotz der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für die vorkommenden Biotope als hoch (Stufe 3) eingeschätzt (vgl. Begründung Kapitel 5.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt).

Für den Bebauungsplan wurde ein Grünordnerischer Begleitplan erarbeitet, der den multifunktionalen Kompensationsbedarf ermittelt und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ableitet (Umweltplan, 2022). Zum Ausgleich und Ersatz sind Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Infolge der Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsüberschuss, der für andere Eingriffsvorhaben der Hanse- und Universitätsstadt Rostock genutzt werden kann.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 25

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern

Schreiben vom 05.05.2023

Posteingang am 08.05.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
Hauptverwaltungszentrum - 18055 Rostock - Postfach 30 22 04
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Frau Nadine Gentz
Neuer Markt 3
18055 Rostock

Handwerkskammer
Ostmecklenburg-Vorpommern

05.05.2023
WF-Scha
-165

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen. Mit dem Schreiben vom 22.03.2023 ist die Handwerkskammer Ostmecklenburg - Vorpommern im Rahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in die Planung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen und um eine Stellungnahme gebeten worden.

Wir teilen Ihnen mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zu der für das Plangebiet vorgesehenen Planungsabsicht erhebliche Bedenken erhoben werden. Nach eingehender Prüfung sind wir zu der Feststellung gekommen, dass mit der Umsetzung der Planungen Einschränkungen handwerklicher Nutzungsinteressen nicht ausgeschlossen werden können. Für die im Plangebiet ansässigen Handwerksunternehmen stellen ihre Planungen einen nicht hinnehmbaren Eingriff mit schwer kalkulierbaren Konsequenzen bzw. Kosten dar. Folgende Handwerksbetriebe befinden sich im Plangebiet und wären von diesen Planungen betroffen:

1. Roland Krüger Krübe Bau- und Dachsanierung
2. HzD Herbert zu Dreele Elektroinstallation
3. HIT Service und Metallbau GmbH & Co. KG ehem. Metallbau Wunderow
4. Dreherei Stuth
5. Steve Heimburger AB Lackreparatur
6. BKI Baukonzept Immobilien GmbH

Hauptverwaltungszentrum Rostock
Schwaaner Landstraße 8, 18055 Rostock
Telefon: 0381 4549-0, Telefax: 0381 4549-139
Bankverbindung:
Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG
IBAN DE91 1309 0000 0001 0841 27
BIC: GENODE33HAN

Hauptverwaltungszentrum Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5583-0, Telefax: 0395 5583-119
E-Mail: info@hwk-ovm.de
Internet: www.hwk-ovm.de



Grundsätzlich ist anzumerken, dass es keinen Planungsgrundsatz gibt, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß der baulichen Nutzung auch bei der Überplanung des Gebiets weiterhin zugelassen werden müsste (vgl. auch BVerwG, Beschl. V. 26.08.2009 – 4 BN 35.09). Folglich darf die Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Voraussetzung für eine wirksame städtebauliche Planung ist jedoch, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange vorgebracht werden können.

Ein gewichtiger städtebaulicher Belang ist unter anderen die Deckung des Bedarfs an Wohnraum. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist die Regiopole des Landes Mecklenburg- Vorpommern und größter Wohnstandort sowie Wirtschaftsmotor des Landes. Die gegenwärtige positive Entwicklung als zentraler Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturstandort zeigt sich insbesondere in der Entwicklung der Bevölkerung. Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zeigt, dass die Regiopole eine dynamische Stadt mit leicht steigenden Geburtenzahlen ist. Die Prognosen der Entwicklung liegen zwischen 215.800 und 221.800 EinwohnerInnen. Dies bedeutet ein Bevölkerungswachstum zwischen 6 Tsd. und 9 Tsd. zusätzlichen EinwohnerInnen bis zum Jahr 2035 (Stichtag 31.12.2020, Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock). Die Prognose der Landesregierung MV sagt ein Wachstum um rd. 15.700 Einwohner bis zum Jahr 2040 voraus.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zählt zu einer der Schwarmstädte Deutschlands. Vor allem bei der jüngeren Bevölkerung konnten in den vergangenen Jahren deutliche Bevölkerungszuwächse erzielt werden. Die Folge der Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort bedingt einhergehend eine veränderte

Nachfrage nach Wohnraum. Aus diesem Grund hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis zum Jahr 2035 in Auftrag gegeben. Im Ergebnis der Studie ist für die Stadt Rostock ein zusätzliches Wohnbaupotenzial von 11.600 neuen Wohneinheiten in der mittleren Variante (MV) bzw. von 16.610 Wohneinheiten in der optimistischen Variante (OV) der Bevölkerungsentwicklung notwendig, um die zukünftige Wohnraumnachfrage



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 25

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern

Schreiben vom 05.05.2023

Posteingang am 08.05.2023

lfd. Seite 2

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Auf den Seiten 45 bis 47 gehen Sie auf den Gewerbelärm ein. Aus den dortigen Erläuterungen geht hervor, dass die Umsetzung Ihrer Planungen schadhaft für unsere Handwerksunternehmen ist und Sie langfristig die Verdrängung dieser Betriebe anstreben. Diesem stehen wir ablehnend gegenüber und fordern Sie auf mit den Unternehmern Lösungen zu finden, welche in keinem Sinne Benachteiligungen oder negative Folgen hervorrufen.

Mit freundlichen Grüßen

Hauptverwaltungssitz Rostock
Abt. Wirtschaftsförderung

Dipl.-Ing.(FH) Jan Schallwig
technischer Berater

bedienen zu können. Die Wohnbaupotenziale des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sind weitestgehend ausgeschöpft.

Aufgrund der Lage des Plangebiets unweit der Rostocker Innenstadt und der guten Erschließungsgunst ist hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotenzialen der Innentwicklung städtebaulich geboten.

Einschränkungen ergeben sich an dem Standort insbesondere für das produzierende Gewerbe. Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat mit ihrem Aufstellungsbeschluss mit der Entwicklung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan und eines Urbanen Gebiets im Bebauungsplan beschlossen, dass diese Art des Gewerbes an dieser Stelle nicht weiter verfestigt werden soll. Dafür werden andere Standorte perspektivisch in der Bauleitplanung ausgewiesen. Die Lagegunst nahe der Innenstadt und in unmittelbarer Nähe zur Warnow spricht für den Belang der Wohnraumschaffung, welchem hier gegenüber dem Belang des (produzierenden) Gewerbes der Vorrang gegeben wurde. Für letztgenanntes sind die Lagefaktoren Innenstadtnähe und Warnow nicht bzw. nur untergeordnet von Relevanz. Das Gewerbe soll dabei nicht vollständig verdrängt werden. Mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche bzw. Urbanen Gebiets wird die Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe angestrebt.

Die in der Stellungnahme benannten bestehenden Betriebe wären in einer gemischten Baufläche bzw. einem Urbanen Gebiet nicht zulässig. Den Betrieben, die eine Aufgabe des Standortes ablehnen, wird durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO entgegengekommen und deren Belange somit in angemessener Weise gewürdigt. Benachteiligungen oder negative Folgen für die Unternehmen werden in der Folge reduziert bzw. vermieden. Die Bestandssituation des überwiegend bebauten Bereichs und der herrschende Bestandsschutz werden mit der Fremdkörperfestsetzung (TF 1.6) gem. §9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO angemessen gewürdigt. Die Problematik einer „heranrückenden Wohnbebauung“ wird somit entschärft.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Behörde 26

Industrie- und Handelskammer zu Rostock

Schreiben vom 04.05.2023

Posteingang am 04.05.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME**STELLUNGNAHME**

IHK zu Rostock | Postfach 10 52 40 | 18010 Rostock

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

Innovation, Umwelt, Verkehr, Maritime Wirtschaft

Ansprechpartner **Sebastian Krollmann**
T. +49 381 338 140
F. +49 381 338 109

Sebastian.Krollmann
@rostock.ihk.de

www.ihk.de/rostock

Datum 04.05.2023
Ihr Zeichen 61.21/61.30.10

per E-Mail: stadtplanung@rostock.de; Nadine.Gentz@rostock.de

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 18. Änderung des Flächennutzungsplans – Stellungnahme zum Entwurf

Sehr geehrte Frau Gentz,
sehr geehrter Herr Schmidt,

vielen Dank für die Beteiligung der IHK zu Rostock im Bauleitplanverfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Hansestadt Rostock und für die Zusendung der Planungsunterlagen zum Entwurf der FNP-Änderung. Gern nutzen wir als Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

I. Zusammenfassung des Planungsinhalts

In Rostock soll der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan unter Anwendung des zweistufigen Regelverfahrens gemäß Baugesetzbuch zum 18. Mal geändert werden. Der Geltungsbereich der 18. FNP-Änderung umfasst Teilflächen des Gemeindegebietes in den Stadtteilen Gehlsdorf und Brinckmansdorf. Das Plangebiet wird südlich und südwestlich von einer Grünfläche, nordwestlich von einer Parkfläche sowie nördlich und östlich vom Dierkower Damm begrenzt. Östlich besteht das Gewerbegebiet GE.13.4 fort. Planungsziele dieser 18. FNP-Änderung sind die im Folgenden dargestellten Nutzungsänderungen, um ein neues und hochwertiges Stadtviertel („Warnow-Quartier“) nordöstlich der Warnow zu entwickeln. Derzeit befindet sich hier ein Areal, das überwiegend durch ein Gewerbegebiet mit städtischem Bauhof und verschiedenen Betrieben geprägt ist. Es dominieren somit gewerbliche Nutzungen mit Bürogebäuden und Gewerbehallen. Insbesondere das Recycling-Unternehmen Veolia PET Germany GmbH weist größere Lagerhallen und -flächen auf. Mit dieser FNP-Änderung sollen hauptsächlich Flächen für das Wohnen bauplanungsrechtlich



Industrie- und Handelskammer zu Rostock Ernst-Barlach-Str. 1-3 | 18055 Rostock • Geschäftsstelle Helgestraße 34 | 18439 Stralsund
Telefon 0381 338 0 | Fax 0381 338 617 • info@rostock.ihk.de | www.ihk.de/rostock
Zertifiziert durch Certiqua nach DIN EN ISO 9001:2015

vorbereitet werden. Zudem soll im Nordwesten des Plangebietes ein Umweltbildungszentrum entstehen.

Nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung sind von der Änderung eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie Grünflächen betroffen. Das Änderungsgebiet besteht konkret aus den Teilflächen der gewerblichen Baufläche GE.13.4 westlich des Dierkower Damms (7,4 ha), aus Teilen der naturnahen Grünfläche GFL.15.4 (6,6 ha) sowie aus Teilen einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (1,0 ha von PRK.15.2). Diese Bestandsflächen sollen in eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und in ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO umgewandelt werden. Neu im FNP hinzukommen würden damit die gemischte Baufläche M.13.1 (13,9 ha) und das sonstige Sondergebiet SO.15.4 mit der Zweckbestimmung Wissenschaft und Technik (1,1 ha).

Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung wird im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die Flächengröße des Änderungsbereiches beträgt 15,0 ha. Die gewerbliche Baufläche GE.13.4 wird von 10,9 ha um 7,4 ha auf nur noch 3,5 ha verkleinert.

Die Aufstellung der 18. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“, da derzeit das städtebauliche Entwicklungsgebot für den neuen B-Plan nicht gegeben ist.

II. Entscheidung

Die IHK zu Rostock stimmt dem Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter Beachtung und Würdigung unserer Forderungen, Anmerkungen und Hinweise zu.

Die Gründe unserer Entscheidung werden in der nachfolgenden Begründung näher erläutert.

III. Begründung

Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein.

Die IHK zu Rostock konnte zum Vorentwurf der 18. FNP-Änderung der Hansestadt Rostock noch keine abschließende Stellungnahme abgeben, da unklar war, inwieweit wirtschaftliche Belange bei der Planung berücksichtigt worden sind. Die IHK zu Rostock unterstützt grundsätzlich die weitere Entwicklung von Wohngebieten an konfliktarmen Standorten in der Hansestadt. Beim Warnow-Quartier ist dies nur bedingt gegeben. Derzeit befindet sich dort u.a. ein Gewerbegebiet. Es ist somit ein Nutzungskonflikt zum Planungsziel Wohnen festzustellen. Nach Prüfung durch die IHK zu Rostock hat sich ergeben, dass im Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans mehr als 20 IHK-zugehörige Unternehmen ansässig sind. Alle Unternehmen sind im östlichen Bereich des Änderungsgebietes angesiedelt (Dierkower Damm 29 bzw. 29a). Das Gewerbegebiet war bisher für die Ansiedlung von Unternehmen geeignet und attraktiv. Der Bestand an angesiedelten Unternehmen und an geschaffenen Arbeitsplätzen muss weiterhin gesichert sein.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 26

Industrie- und Handelskammer zu Rostock

Schreiben vom 04.05.2023

Posteingang am 04.05.2023

lfd. Seite 2

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Angesichts der Tatsache, dass die Bundesgartenschau (BUGA) 2025 nicht in Rostock stattfinden wird und somit der größte Entwicklungsdruck für das Gelände nicht mehr besteht, empfiehlt es sich, das Warnow-Quartier behutsam und somit schrittweise zu entwickeln. Mit dem sich abzeichnenden kurzfristigen Wegzug des Bauhofes und der mittelfristigen Verlagerung von Veolia PET bietet sich eine Entwicklung von West nach Ost an. Damit muss aber im Zusammenhang stehen, dass die Zukunft der anderen im Gewerbegebiet Osthafen angesiedelten Bestandsunternehmen entlang des Dierkower Damms gesichert sein muss. In erster Linie muss die IHK im Sinne ihrer Mitgliedsunternehmen den nötigen Bestandsschutz und einen weiteren ungestörten gewerblichen Betrieb einfordern. Es sind die Unternehmensentscheidungen zu berücksichtigen, ob sie am Standort verbleiben möchten oder ihre Betriebsstätte verlagern. Die Unternehmen müssen in ihrer Entscheidung frei bleiben.

Bei der nachbarlichen Beplanung mit einem Wohnquartier sind Konfliktpotenziale – auch in urbanen Gebieten – nicht auszuschließen. Dennoch erscheint eine – wenn auch schwierige – Entwicklung des Warnow-Quartiers, vielleicht auch nur in Teilen, möglich. Dessen ungeachtet stimmt die IHK zu Rostock der Änderung des Flächennutzungsplans als bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Bebauungsplans zu. Bedingung ist, dass die Unternehmen (außer Veolia) vor Ort im künftigen urbanen Gebiet (gemischte Baufläche M.13.1) störungsfrei verbleiben können. Dabei geht es auch um ausreichend Rechtssicherheit für unsere Mitgliedsunternehmen.

„Auch ein Gewerbegebiet wird zugunsten einer Gemischten Baufläche in einem gesamtheitlichen städtebaulich-funktionalen Konzept überplant.“ – so heißt es im Erläuterungstext zur Planzeichnung der FNP-Änderung. Eine derartige Überplanung von Gewerbeflächen ist aus Sicht der IHK nur akzeptabel, wenn die Stadt schnellstmöglich planungsrechtlich Alternativen schafft – und das sowohl auf der Ebene der vorbereitenden als auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Verlust an Gewerbegebietsfläche (hier immerhin 7,4 ha) wird jedoch absehbar nicht kompensiert. Der IHK sind jedenfalls derartige Planungen nicht bekannt. Gemischte Bauflächen bzw. urbane Gebiete können nicht Gewerbegebiete ersetzen, auch wenn in MU einige gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

Die IHK zu Rostock regt somit ausdrücklich an, auch dringend benötigte Gewerbeflächen neu auszuweisen. Und damit sollte nicht gewartet werden, bis die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans abgeschlossen ist. Das Oberzentrum Rostock ist und bleibt der wirtschaftliche Kern des Bundeslandes und sollte dementsprechend weiterentwickelt und gestärkt werden.

Das neue Sondergebiet Wissenschaft und Technik wird begrüßt.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sven Olsen
Leiter des Geschäftsbereiches

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Industrie- und Handwerkskammer zu Rostock dem vorliegenden Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich zustimmt.

Mittelfristig ist eine Verlagerung zumindest eines Teils der Betriebe absehbar. Eine Überplanung von derzeit ansässigen Gewerbebetrieben findet zwar statt, allerdings ergeben sich daraus auch gewisse Freiräume in der Ausnutzung der Grundstücke gegenüber dem geltenden Planungsrecht. Die Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen erfolgt in gewerbefreundlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“, insbesondere in der Festsetzung von Gewerbebetrieben als Fremdkörper.

Durch die vom Recycling-Unternehmen (Veolia) ausgehenden erheblichen Emissionen (v.a. Lärm, Geruch) ist ein Nutzungskonflikt zum Wohnen festzustellen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat daher eine Verlagerung des Standortes in Abstimmung mit dem Gewerbetreibenden erwirkt. Im Bebauungsplan wird ein Nutzungskonflikt ausgeschlossen indem gemäß textlicher Festsetzung schutzbedürftige Nutzungen (wie das Wohnen) im urbanen Gebiet erst mit Betriebsaufgabe des Recycling-Unternehmen zulässig sind.

Der Hinweis zum flächenmäßigen Ausgleich des Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock betrifft nicht das vorliegende Verfahren und wird zur Kenntnis genommen. Eine Neuausweisung von Gewerbegebieten ist ein wesentliches Ziel bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 28

Ortsamt Ost, Stadtamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Schreiben vom 05.05.2023

Posteingang am 05.05.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

>>> Maren Steinhorst 05.05.2023 12:53 >>>

Sehr geehrter Herr Schmidt,

der Ortsbeirat Brinckmansdorf tagte am 02.05.2023 und möchte keine Anmerkungen zur 18. Änderung des FNPs machen.

Im Auftrag

Maren Steinhorst
Leiterin Ortsamt

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Die Oberbürgermeisterin

Stadtamt
Abt. Ortsämter u. Einwohnerangelegenheiten
Ortsamt Mitte
Neuer Markt 1a
18055 Rostock

E-Mail: maren.steinhorst@rostock.de
Telefon: [0381-381-3132](tel:0381-381-3132)
Fax: [0381-381-2605](tel:0381-381-2605)
Internet: <https://rathaus.rostock.de/de/startseite/249136>

Unsere Öffnungszeiten:

Montag: 09:00 - 12:00 Uhr
Dienstag: 09:00 - 12:00 und 13:30 - 18:00 Uhr
Donnerstag: 09:00 - 12:00 und 13:30 - 16:00 Uhr

Bitte beachten Sie, dass es erforderlich ist, für eine Vorsprache online innerhalb unserer Sprechzeiten vorab einen Termin zu vereinbaren.

Nutzen Sie dazu bitte folgenden Link: <https://rathaus.rostock.de/OnlineTermine/select2?md=10>

Die angegebene E-Mail-Adresse ist kein Zugang für die Übermittlung elektronischer Dokumente im Sinne des § 3a Abs.1 des Landesverwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG M-V).

Allgemeine Datenschutzinformation

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Stadtamt ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1, Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Ortsamtes Ost der Hanse- und Universitätsstadt Rostock keine Anmerkungen zum vorliegenden Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht werden.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – ENTWURF DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Behörde 30

Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz,
Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Schreiben vom 12.04.2023

Posteingang am 25.04.2023

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

von: 37.51-1 Gläser

12.04.2023
Sachb. Herr Gläser, ☎ 12703-21
Gz.37.51-1 / Az.37.31.01
Az.: **g-1412gl2023**

an: 61.20
Herr Schmidt

Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
18. Änderung, Ausweisung einer gemischten Baufläche an der Warnow
Bezug: Rundschreiben von 61 vom 23.03.2023

Folgende Unterlagen wurden zur Prüfung eingereicht:

- Planzeichnung 18. Änderung Flächennutzungsplan (Entwurf, Stand: 11.11.2022)
- Begründung zur 18. Änderung FLP „Ausweisung einer gemischten Baufläche an der Warnow“ (Entwurf, Stand: 11.11.2022)

Gegen die in der 18. Änderung dargestellte Veränderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Unsere konkreten Anforderungen an die notwendigen Feuerwehruzufahrten, an die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges sowie zur Löschwasserversorgung werden Bestandteil unserer Zuarbeit an 61 zum Bebauungsplan Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ sein.

Im Auftrag

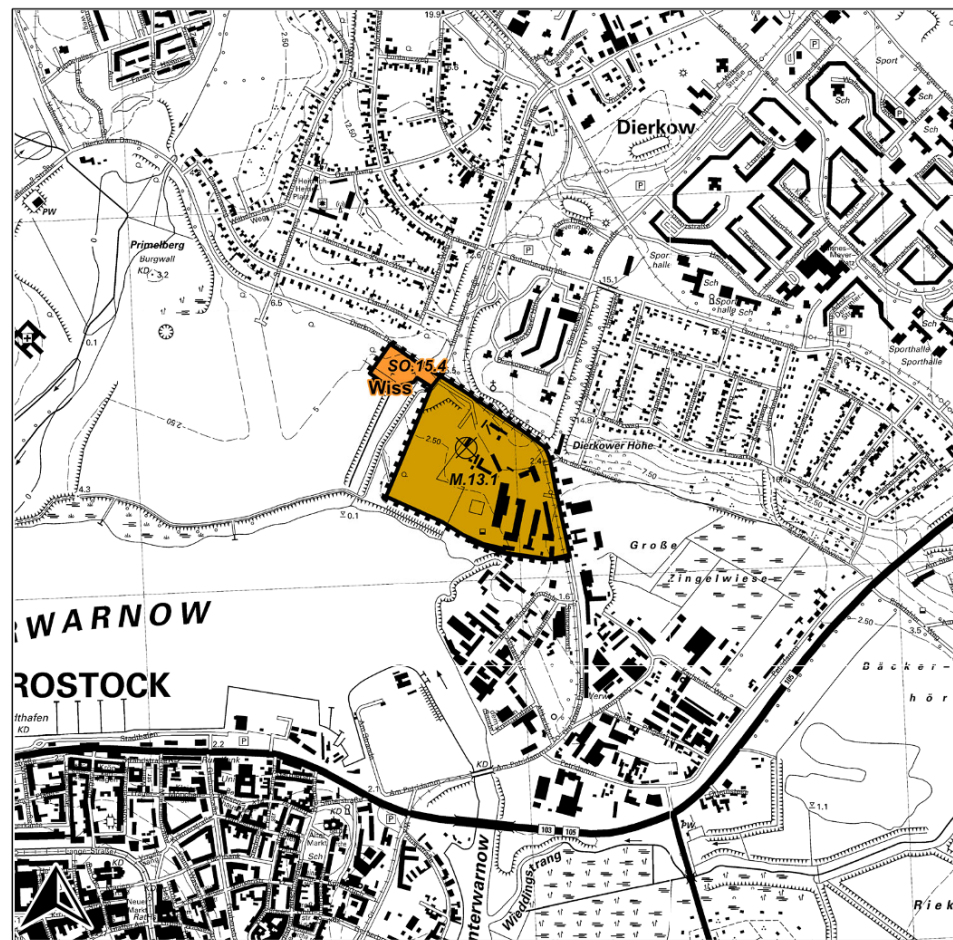
gez. Gläser

Aus Sicht des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bestehen keine Bedenken zum vorliegenden Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die konkreten Anforderung an Feuerwehruzufahrten, Rettungswege und Löschwasser können in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei den konkreten Bauvorhaben beachtet werden.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



Maßstab 1:20.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S.58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, erlassen auf der Grundlage des § 9a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634).

- Gemischte Baufläche M.13.1 (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet SO.15.4 (§ 11 BauNVO)
- Geltungsbereich der 18. Änderung (§ 5 BauGB)
- Zweckbestimmung: Wissenschaft und Technik
- Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

© LVerMA M-V Nr. D/01/2001 Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der topographischen Karte DTK 10 mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes M-V

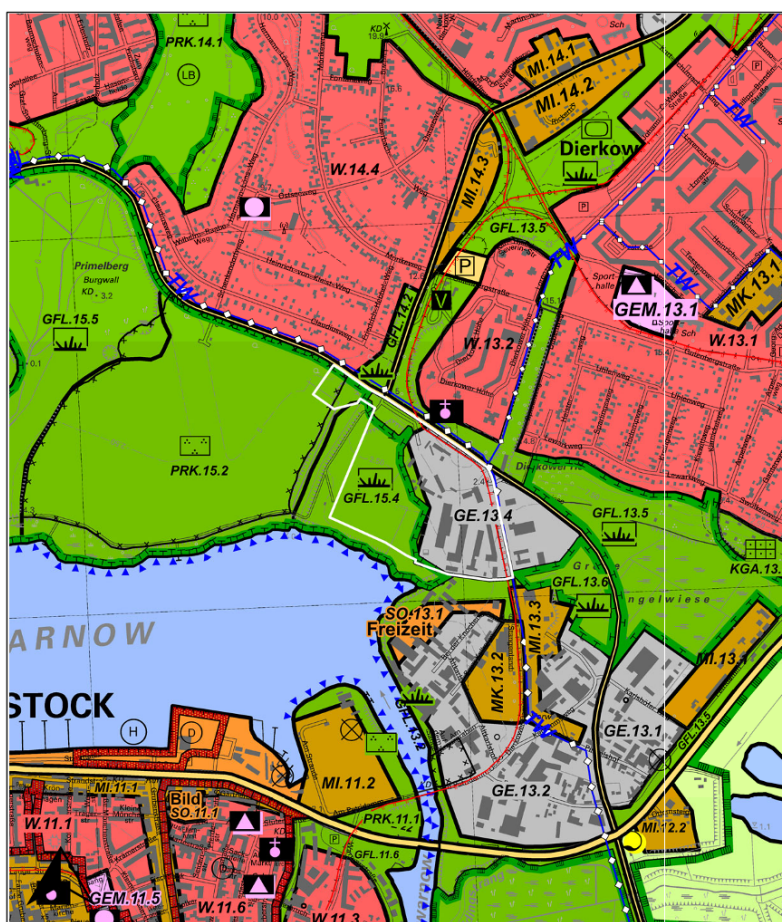
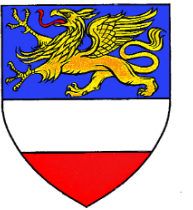
ANLASS UND INHALT

Auf den Flächen rund um die Unterwarnow wird in den nächsten Jahren eine nachhaltige Stadtentwicklung erfolgen. Ein unverzichtbarer Bestandteil ist das Warnow-Quartier, das im nordöstlichen Bereich des Rostocker Ovals entwickelt werden soll. Zur Herstellung von Planungsrecht für diese Fläche ist die 18. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

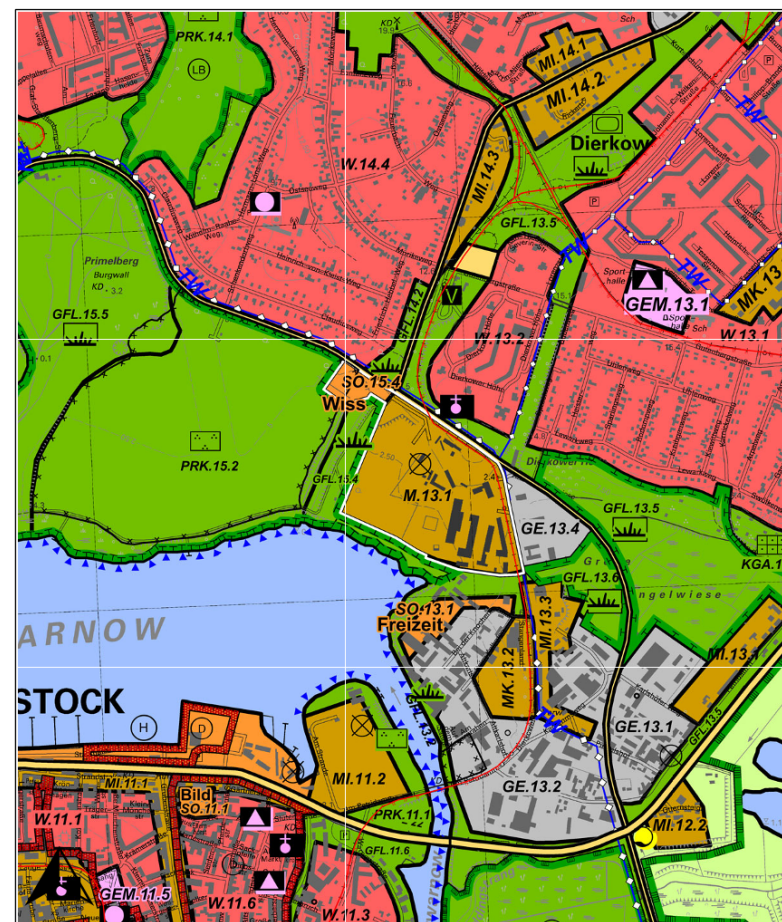
Die 18. Änderung überplant eine ca. 15 ha große Teilfläche der als naturnahe Grünfläche GFL.15.4, als Parkanlage PRK.15.2 sowie als Gewerbegebiet GE.13.4 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen. 6,6 ha der insgesamt 11,6 ha großen Grünfläche GFL.15.4 und 7,4 ha des insgesamt 10,9 ha großen Gewerbegebietes sollen künftig als Gemischte Baufläche M.13.1 dargestellt werden. Eine Teilfläche von ca. 1,0 ha der insgesamt 41,3 ha großen Fläche PRK.15.2 soll künftig als Sonstiges Sondergebiet SO.15.4 mit der Zweckbestimmung Wissenschaft und Technik dargestellt werden.

VERFAHREN

Zur Verwirklichung der Planungsziele der 18. Änderung des Flächennutzungsplans müssen Grünflächen überplant werden, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind. Auch ein Gewerbegebiet wird zugunsten einer Gemischten Baufläche in einem gesamtheitlichen städtebaulich-funktionalen Konzept überplant. Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nicht mehr gegeben. Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Ein Umweltbericht wird erstellt.



Informelle Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2020 mit dem Geltungsbereich der 18. Änderung



Informelle Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2020 mit den Inhalten der 18. Änderung

Maßstab 1:20.000

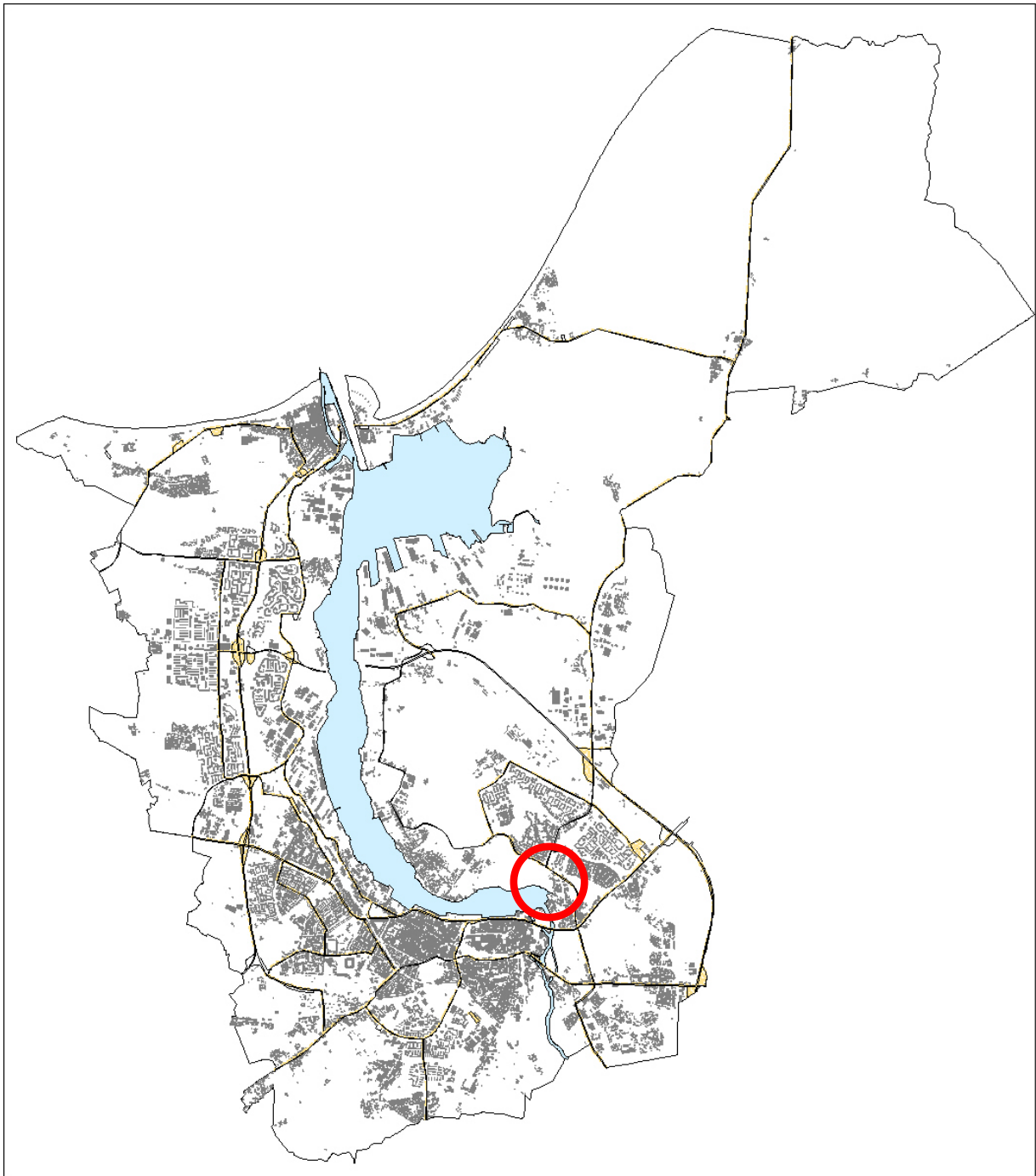
ÜBERSICHTSPLAN



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 18. ÄNDERUNG

Ausweisung einer Gemischten Baufläche an der Warnow



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
18. ÄNDERUNG
AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW**

BEGRÜNDUNG

INHALT

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens | 4 |
| 2 | Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung | 4 |
| 3 | Planungsgrundlagen und Nutzungseinschränkungen | 6 |
| 3.1 | Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahren | |
| 3.2 | Zu beachtende Plangrundlagen | |
| 3.3 | Erschließungsbedingungen | |
| 3.4 | Nutzungseinschränkungen | |
| 4 | Formale Auswirkungen der Änderung | 9 |
| 4.1 | Formale Änderungen im Plan | |
| 4.2 | Formale Änderungen in der Begründung | |
| 5 | Wesentliche Auswirkungen der Planung (Umweltbericht) | 11 |
| 5.1 | Einleitung | |
| 5.1.1 | Zielstellung und rechtlicher Hintergrund der Umweltprüfung | |
| 5.1.2 | Bedarf an Grund und Boden | |
| 5.1.3 | Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | |
| 5.1.4 | Ziele des Natur- und Umweltschutzes | |
| 5.2 | Bestandsaufnahme und schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | |
| 5.2.1 | Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt | |
| 5.2.2 | Fläche | |
| 5.2.3 | Boden | |
| 5.2.4 | Wasser | |
| 5.2.5 | Luft | |
| 5.2.6 | Klima | |
| 5.2.7 | Landschaft- / Ortsbild | |
| 5.2.8 | Mensch, Bevölkerung und Gesundheit | |
| 5.2.9 | Kultur- und Sachgüter | |
| 5.2.10 | Wechselwirkungen | |
| 5.2.11 | Sonstige Auswirkungen | |
| 5.2.12 | Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich | |
| 5.3 | Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten | |
| 5.4 | Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB | |
| 5.5 | Zusammenfassung und Schluss | |
| 5.5.1 | Allgemein verständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung | |
| 5.5.2 | Hinweise auf Schwierigkeiten | |
| 6 | Ablauf des Änderungsverfahrens | 55 |

Anlage 1 Untersuchungsrahmen

Anlage 2 Bewertungsmethodik und Informations- und Datengrundlagen

1 ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird auf Flächen rund um die Unterwarnow in den nächsten Jahren eine nachhaltige Stadtentwicklung verfolgen. Ein unverzichtbarer Bestandteil ist das Warnow-Quartier, das im nordöstlichen Bereich des Rostocker Ovals entwickelt werden soll. Der Anlass für die Entwicklung war die geplante Ausrichtung der Bundesgartenschau (BUGA) im Jahr 2025, deren Durchführung im Juni 2022 abgesagt wurde. Das Planungsziel bleibt dennoch bestehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (HRO) hat in ihrer Sitzung am 15.05.2019 einen entsprechenden Beschluss gefasst. Ziel des Bebauungsplans Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ (ursprünglich Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“) ist es, auf Grundlage des Beschlusses zur Austragung der BUGA 2025 ein hochwertiges, innovatives und städtebaulich-funktionales Konzept für eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung des gesamten Bereichs vorzubereiten und dauerhaft sicherzustellen sowie gleichzeitig im Jahr 2025 die Durchführung einer BUGA zu ermöglichen. Daran wird auch ohne Durchführung der BUGA 2025 festgehalten.

Auf der Fläche zwischen dem Dierkower Damm und der Warnow befinden sich derzeit eine weitläufige Grünfläche sowie ein Gewerbegebiet mit städtischem Bauhof und verschiedenen Betrieben. Hier wird ein modernes Quartier für Alle mit modellhafter Bebauung und vielen Freiräumen entwickelt sowie einer öffentlich zugänglichen Steganlage - ein Ort der Vielfalt und flexiblen Nutzungen mit einer zukunfts-offenen Grundstruktur. Die bestehenden Gewerbeflächen im östlichen Teilbereich sollen als mittelfristiges Entwicklungsgebiet in die Planung einbezogen werden.

Mit dem Warnow-Quartier soll eine Stadtentwicklung in unmittelbarer Lage an der Warnow erfolgen. Bestehende Missstände sollen beseitigt und attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Zudem soll durch die bauliche Entwicklung an diesem Standort die Verbindung der nordöstlichen Stadtteile und der Innenstadt verbessert werden.

In dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sollen Urbane Gebiete und Sondergebiete auf Teilflächen festgesetzt werden, die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Grünflächen sowie als Gewerbegebiet dargestellt sind. Demnach ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB (18. Änderung des Flächennutzungsplans).

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER ÄNDERUNG

Der räumliche Geltungsbereich der 18. Änderung liegt unmittelbar an der Warnow in den Stadtteilen Gehlsdorf und Brinckmansdorf und weist eine Größe von 15,0 ha auf.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2020 als naturnahe Grünfläche GFL.15.4, als Parkanlage PRK.15.2 sowie als Gewerbegebiet GE.13.4 dargestellt. Teile der Grünflächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

6,6 ha der insgesamt 11,6 ha großen Grünfläche GFL.15.4 und 7,4 ha des insgesamt 10,9 ha großen Gewerbegebietes sollen künftig größtenteils als Gemischte Baufläche M.13.1 (13,9 ha) dargestellt werden. Eine Fläche von 1,0 ha der insgesamt 41,3 ha großen Fläche PRK.15.2 soll künftig als Sonstiges Sondergebiet SO.15.4 mit der Zweckbestimmung Wissenschaft und Technik (1,1 ha) dargestellt werden. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erstreckt sich über die Grünflächen GFL.15.5, PRK.15.2 und GFL.15.4 und weist eine Gesamtgröße von 87,7 ha auf. Davon überplant die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans 5,6 ha der naturnahen Grünfläche GFL.15.4 und 1,0 ha der Parkanlage PRK.15.2, da sie nicht vollständig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind. Die Maßnahmen zum Ausgleich und

Ersatz dieses Eingriffs sind in Kapitel 5.2.12 beschrieben. Die Grenze der Maßnahmenfläche wird entsprechend bei der Übernahme der 18. Änderung in den rechtswirksamen (Gesamt-) Flächennutzungsplan angepasst.

Im Geltungsbereich sind großflächige anthropogene Auffüllungen sowie einzelne Altstandorte infolge der lokalen Nutzungshistorie vorhanden. Die Auffüllungen im Geltungsbereich weisen verbreitet umweltrelevante Schadstoffgehalte oberhalb der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) auf und sind als schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG einzustufen.



Luftbild 2019 aus Geoport.HRO mit dem Geltungsbereich der 18. Änderung



Darstellung des Flächennutzungsplans 2020 mit dem Geltungsbereich der 18. Änderung

Der östliche Änderungsbereich ist Teil des Gewerbegebietes GE.13.4, das mit dem Bebauungsplan Nr. 13.GE.93 „Gewerbegebiet Osthafen“ sowie dessen 1. Änderung überplant ist. Aktuell ist die Fläche durch gewerbliche Nutzungen mit Bürogebäuden und Gewerbehallen geprägt. Größter Nutzer ist ein Recycling-Unternehmen mit Lagerhallen und dazugehörigen Lagerflächen, welches seinen Standort zukünftig verlagern wird.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs (naturnahe Grünfläche GFL.15.4) wird im Bereich des Dierkower Damms durch den Bauhof der HRO genutzt. Der übrige Bereich bis zur Warnow besteht vor allem aus Grünflächen sowie einem Waldstück nach § 2 Abs. 2 LWaldG M-V. In diesem Bereich befindet sich außerdem ein geschütztes Feuchtbiotop nach § 30 BNatSchG sowie mehrere geschützte Bäume.

Die unterschiedlichen Geltungsbereiche von Bebauungsplan (ca. 19 ha) und der 18. Flächennutzungsplanänderung (ca. 15 ha) resultieren daraus, dass die bisherigen Planungsabsichten für die naturnahe Grünfläche GFL.15.4 außerhalb der Bauflächen nur konkretisiert werden (naturnahe Nutzung, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und daher keiner Änderung bedürfen.



Entwurf des Bebauungsplans (Stand 09/2023) mit dem Geltungsbereich der 18. Änderung

Weiter ist die im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltene Wasserfläche nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung, da die dort derzeit geplante Anlage nicht Flächennutzungsplan relevant ist. Das im rechtswirksamen FNP dargestellte städtebauliche Planungsziel eines unverbauten und für die Allgemeinheit zugänglichen Uferbereichs, wie z.B. auf der Holzhalbinsel MI.11.2 und im Petrivierteil W.11.3, soll auch im Warnow-Quartier realisiert werden. Dieses Ziel wird durch die im Bebauungsplan Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ vorgesehene Steganlage nicht beeinträchtigt. Auch gibt es maßstabsbedingt Unterschiede der Einbeziehung von Verkehrsflächen.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

3.1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VERFAHREN

Planungsrechtliche Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Prüfung der planungsrechtlichen Auswirkungen

Mit der Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter kann derzeit ausgeschlossen werden.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor. Ein Betrieb, der unter die Regelungen der Seveso-III-RL fällt, ist in der maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden. Somit ist das Gebot der Berücksichtigung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen auf Flächennutzungsplanebene berücksichtigt.

Zur Verwirklichung der Planungsziele der 18. Änderung des Flächennutzungsplans müssen bisher dargestellte Grünflächen überplant werden, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen waren. Auch Gewerbeflächen werden zugunsten einer Gemischten Baufläche in einem innovativen, gesamtheitlichen städtebaulich-funktionalen Konzept überplant.

Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht mehr gegeben. Daher erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

3.2 ZU BEACHTENDE PLANGRUNDLAGEN

Ziele der Raumordnung

Maßgebend sind das Landesraumentwicklungsprogramm M-V mit Rechtsverordnung vom 27.05.2016 (LEP-LVO M-V) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP MM/R) der Region Rostock vom 22.08.2011. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Oberzentrum.

Nach Programmsatz G 4.1 (1) RREP MM/R soll die über den Eigenbedarf hinausgehende Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Nach Programmsatz Z 4.1 (3) ist der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und

Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Damit soll die Inanspruchnahme von Grund und Boden verringert und die Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen erhöht werden.

Landschaftsplan

Die Änderungsfläche ist im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (LP) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 1. Aktualisierung 2013 teilweise als naturnahe Grünfläche, teilweise als Waldfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotop sind gekennzeichnet. Innerhalb der Änderungsfläche verlaufen wichtige Wegeverbindungen (Bestand und Planung).

Waldgesetz

Im Verfahren ist zu berücksichtigen, dass es durch die Planung zu Verlusten von Wald- und Waldrandstrukturen kommen wird. Die betroffene Waldfläche verteilt sich auf drei Teilflächen, die maßstabsbedingt im rechtswirksamen FNP nicht dargestellt sind. Der Waldausgleich erfolgt im Geltungsbereich durch eine Waldsukzessionsfläche sowie durch eine Neuanlage von Wald außerhalb des Geltungsbereichs. Ein Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung wird von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei der Unteren Forstbehörde, vertreten durch das Forstamt Billenhagen, im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gestellt.

Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die genaue Ermittlung der Eingriffe sowie des notwendigen multifunktionalen Kompensationsbedarfs einschließlich der Ableitung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan (GOP) in der verbindlichen Planung. Der erhöhte Kompensationsbedarf durch die Überplanung von bisherigen Kompensationsflächen des Gewerbegebiets GE.13.4 ist zu beachten. Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs sind in Kapitel 5.2.12 beschrieben.

Artenschutz

In der verbindlichen Bauleitplanung sind die möglichen Betroffenheiten prüfungsrelevanter Arten zu ermitteln bzw. das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans muss dazu ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet werden. Der AFB zeigt auf, ob das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen auf Planungsebene ausgeschlossen werden kann. Darlegungen dazu erfolgen im Umweltbericht (Kapitel 5). Die Umsetzung des Planungsziels der 18. Änderung des Flächennutzungsplans kann dann als gesichert angesehen werden.

3.3 ERSCHLIESSUNGSBEDINGUNGEN

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich ist im Hinblick auf den Straßenverkehr über den angrenzenden Dierkower Damm sowie der von Norden kommenden Hinrichsdorfer Straße ausreichend erschlossen. Eine Verlängerung der Hinrichsdorfer Straße nach Süden über den Kreuzungsbereich des Dierkower Damms soll das Warnow-Quartier nordseitig erschließen. Im östlichen Bereich soll die Ein- und Ausfahrt auf Höhe der aktuellen Zufahrt zum Recycling-Unternehmen erfolgen. Innerhalb des Warnow-Quartiers ist eine größtenteils autofreie Erschließung vorgesehen.

Die Straßenbahn verläuft entlang des Dierkower Damms. Eine zusätzliche Haltestelle soll im Norden des Warnow-Quartiers entstehen.

Technische Ver- und Entsorgung

Am nördlichen Rand des Planungsgebiets verläuft entlang des Dierkower Damms ein Mischwasserkanal, der in die Straße „An der Zingelwiese“ abknickt. In diesem Bereich verläuft außerdem ein Schmutzwasserkanal mit zu berücksichtigenden Schutzflächen. Dieser Kanal kreuzt den Dierkower Damm auf Höhe „An der Zingelwiese“ und verläuft Richtung Süden auf der Ostseite des Dierkower Damms. Nördlich des Dierkower Damms verläuft ebenso ein Trinkwasserleitungsbestand.

Stromleitungen befinden sich entlang des Dierkower Damms mit Abzweigungen auf beiden Straßenseiten.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft entlang des Dierkower Damms eine Fernwärmeleitung. Die Leitung knickt im Bereich „An der Zingelwiese“ vom Dierkower Damm ab und verläuft weiter in Richtung Norden. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft ebenfalls entlang des Dierkower Damms eine Niederdruckgasleitung der Stadtwerke. Diese knickt in die Straße „An der Zingelwiese“ ab. Entlang des Dierkower Damms verläuft zudem eine Mitteldruckgasleitung, die das gewerblich geprägte Gebiet erschließt

Beachtliche Verfahren sind für den Geltungsbereich der Änderung nicht bekannt.

Soziale Infrastruktur

Im Geltungsbereich selbst existieren keine sozialen Infrastruktureinrichtungen. Im weiteren Umfeld verorten sich hingegen sowohl Bildungs-, Betreuungseinrichtungen als auch Angebote für die Gesundheitsversorgung. Zukünftig ist beispielsweise die Unterbringung eines Mehrgenerationenhauses (einschließlich Kindertagesstätte) geplant.

3.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Immissionsschutz

Verkehrslärm

Im Hinblick auf den Verkehrslärm gehen die maßgeblichen Einwirkungen von dem Dierkower Damm und der Hinrichsdorfer Straße aus. Weitergehend wirkt der Schienenverkehr ausgehend von der Straßenbahntrasse entlang des Dierkower Damms ein.

Im Geltungsbereich liegen die Beurteilungspegel für den Verkehr am Tage zwischen 48 dB(A) im südwestlichen Bereich und 70 dB(A) im nordöstlichen Bereich entlang des Dierkower Damms. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eingehalten. Im straßennahen Bereich wird der Orientierungswert am westlichen Dierkower Damm (Kreuzung Hinrichsdorfer Straße in Richtung Schenkendorfweg) in einer Entfernung bis 37 m und am östlichen Dierkower Damm in einer Entfernung bis 60 m zur Straßenmitte überschritten. Für den Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel für den Verkehr zwischen 39 und 60 dB(A). Die Einhaltung des Orientierungswertes für Mischgebiete von 50 dB(A) ist westlich der Kreuzung ab einer Entfernung von 40 m von der Straße und östlich der Kreuzung ab einer Entfernung von 70 m von der Straße gegeben.

Gewerbelärm

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung schließt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13.GE.93 „Gewerbegebiet Osthafen“ an und überplant diesen im nördlichen Teilbereich. Östlich des Dierkower Damms befindet sich der Bebauungsplan Nr. 13.GE.77 „Gewerbegebiet Petridamm“. In den bestehenden gewerblichen Bebauungsplänen wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Mit diesen planungsrechtlichen Emissionswerten werden die Geräuschimmissionen für Gewerbe berechnet. Wesentliche Grundlage für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans sowie für die verbindliche Bauleitplanung ist der Entfall der Emissionen des Entsorgungsbetriebes Veolia durch dessen geplante Standortverlagerung. Die in den Bebauungsplänen bestehenden gewerblichen Betriebe (ausgenommen Veolia) werden mittels einer Fremdkörperfestsetzung im Rahmen des Bebauungsplans für das zu entwickelnde Urbane Gebiet gesichert. Im Bereich der Gewerbebetriebe werden

die Orientierungswerte für urbane Gebiete von tags 63 dB(A) überschritten. In den an die Gewerbebetriebe angrenzenden Bereich sind heranrückende schutzbedürftige Nutzungen aktiv gegen den Anlagenlärm gemäß TA-Lärm zu schützen.

Freizeitlärm

In der Umgebung des Geltungsbereichs sind die folgenden Freizeitnutzungen möglich, von denen eine Geräuschbelastung ausgeht:

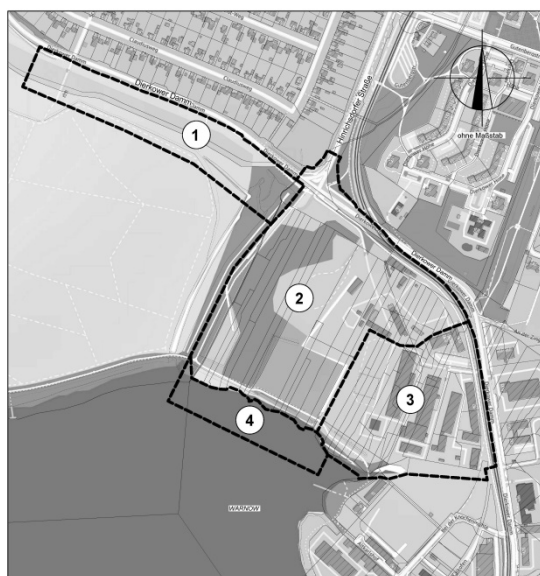
- Nutzungen in den drei Sondergebietsflächen „SO Freizeit“ im Bebauungsplan Nr. 13.GE.93

Luftschadstoffe

Die Immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen hinsichtlich Geruch, Staub und Gesamt-C von benachbarten Betrieben auf potenzielle Bauflächen des Geltungsbereichs sind lokal begrenzt.

Ausgehend von der geplanten Standortverlagerung des Entsorgungsbetriebes Veolia ist nur die Lackiererei zu betrachten und deren Geruchsauswirkungen treffen nur die Betriebsfläche im künftigen Urbanen Gebiet des Bebauungsplans.

Die Immissionswerte für Staub gemäß TA Luft und § 3 BImSchG werden auf den Teilflächen 1,2 und 4 des Geltungsbereichs eingehalten. Es sind keine Immissionen zu erwarten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu erzeugen. Weder für Staub noch Gesamt-C werden Grenzwert- oder Richt-/Leitwerte überschritten. Die Teilfläche 3 wurde nicht bewertet, da sich dort die Betriebsflächen der Emittenten befinden.



Darstellung der Abgrenzung der Teilbereiche des Bebauungsplans

4 FORMALE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

4.1 FORMALE ÄNDERUNGEN IM PLAN

Im Plan werden folgende Flächenänderungen vorgenommen:

| DARSTELLUNG | ALT | NEU | BILANZ |
|---|------------|------------|---------------|
| Naturnahe Grünfläche GFL.15.4, davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (5,6 ha) | 11,6 ha | 5,0 ha | - 6,6 ha |
| Parkanlage PRK.15.2, davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1,0 ha) | 41,3 ha | 40,3 ha | - 1,0 ha |
| Gewerbliche Baufläche GE.13.4 | 10,9 ha | 3,5 ha | - 7,4 ha |
| Gemischte Baufläche M.13.1 | - | 13,9 ha | + 13,9 ha |
| Sonstige Sondergebiete SO.15.4 | - | 1,1 ha | + 1,1 ha |

Zusätzlich erfolgt eine Kennzeichnung als Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) (Kennzeichnung ohne Flächendarstellung).

4.2 FORMALE ÄNDERUNGEN IN DER BEGRÜNDUNG

Im Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplans unter Punkt

8. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

8.2 Gemischte Bauflächen und Mischgebiete

8.2.2 Bedarf und Flächenausweisung

wird entsprechend ergänzt:

Tabelle 11: Gemischte Bauflächen und Mischgebiete in städtischen Entwicklungsbereichen

| Stadtteil | Flächenkennziffer | Flächenname | Fläche in ha |
|-----------|-------------------|-----------------------------------|--------------|
| 1 | MI.1.2 | Güterbahnhof Warnemünde | 6,6 |
| 4 | M.4.1 | ehemalige Poliklinik Lütten Klein | 2,2 |
| 6 | MI.6.1 | Hundsburgallee | 4,4 |
| 10 | MI.10.1 | Teilfläche NIR | 4,5 |
| | M.10.4 | Werftdreieck | 10,1 |
| 11 | M.11.1 | Güterbahnhof | 16,1 |
| | M.11.2 | Goethe-/Herweghstraße | 4,5 |
| | MI.11.2 | Holzhalbinsel | 5,5 |
| 12 | MI.12.1 | Weißes Kreuz | 5,6 |
| 13 | M.13.1 | Warnow-Quartier | 13,9 |
| 15 | MI.15.1 | Pressentinstraße | 3,0 |
| Summe | | | 62,5–76,4 |

Als Absatz 6 wird eingefügt:

„Mit dem Warnow-Quartier M.13.1 erfolgt eine Stadtentwicklung in unmittelbarer Lage an der Warnow. Bestehende Missstände werden beseitigt und attraktiver Wohnraum geschaffen. Zudem erfolgt durch die bauliche Entwicklung an diesem Standort eine verbesserte Verbindung der nordöstlichen Stadtteile und der Innenstadt.“

sowie unter Punkt

11. SONSTIGE SONDERGEBIETE

11.4 Wissenschaftlichen Zwecken dienende Sondergebiete

11.4.3 Sondergebiete Wissenschaft

wird entsprechend ergänzt:

Tabelle 42: Sondergebiete Wissenschaft

| Stadtteil | Flächenkennziffer | Flächenname | Fläche in ha |
|-----------|-------------------|-------------------------------|--------------|
| 1 | SO.1.12 | Technologiezentrum Warnemünde | 11,4 |
| 6 | SO.6.3 | Fischereihafen | 6,0 |
| 8 | SO.8.3 | Thierfelderstraße | 12,0 |
| | SO.8.4 | Ernst-Heydemann-Straße | 5,3 |
| 9 | SO.9.4 | Erich-Schlesinger-Straße | 14,5 |
| 15 | SO.15.1 | Dierkower Damm | 1,1 |

| Stadtteil | Flächenkennziffer | Flächenname | Fläche in ha |
|-----------|-------------------|-------------|--------------|
| Summe | | | 49,2 50,3 |

Als Absatz 5 wird eingefügt:

„Im innerstädtischen Bereich am Dierkower Damm – unweit des Warnow-Quartiers und des Stadtparks – wird eine Fläche für ein Umweltbildungszentrum vorgehalten, welches auf eine Verbindung von Naturerfahrung, Erlebniszentrum sowie der Fortbildung im Bereich der Umwelttechnik- bzw. Wissenschaft abzielt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt ebenso als Sondergebiet Wissenschaft.“

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (UMWELTBERICHT)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1-14 BauGB sind für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eine Vielzahl von Belangen zu beachten.

Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (Nr. 2) und den Belangen des Bildungswesens (Nr. 3) Rechnung getragen. Aber auch die Belange der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs (Nr. 9), sowie der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (Nr. 14) werden berücksichtigt. Durch eine sachgerechte Planung wird auch den Belangen von Freizeit und Erholung (Nr. 3) sowie des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Nr. 7), entsprochen.

5.1 EINLEITUNG

5.1.1 Zielstellung und rechtlicher Hintergrund der Umweltprüfung

Nach § 2a BauGB hat die Kommune dem Entwurf eines neuen oder bei Änderung eines bestehenden Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans als gesonderten Teil einen Umweltbericht enthält.

Der Umweltbericht umfasst die Inhalte nach Anlage 1 BauGB. Er fasst die Ergebnisse der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung zusammen, in deren Rahmen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und bewerten sind.

5.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Der 15 ha große Geltungsbereich der 18. Änderung ist im rechtswirksamen FNP zu:

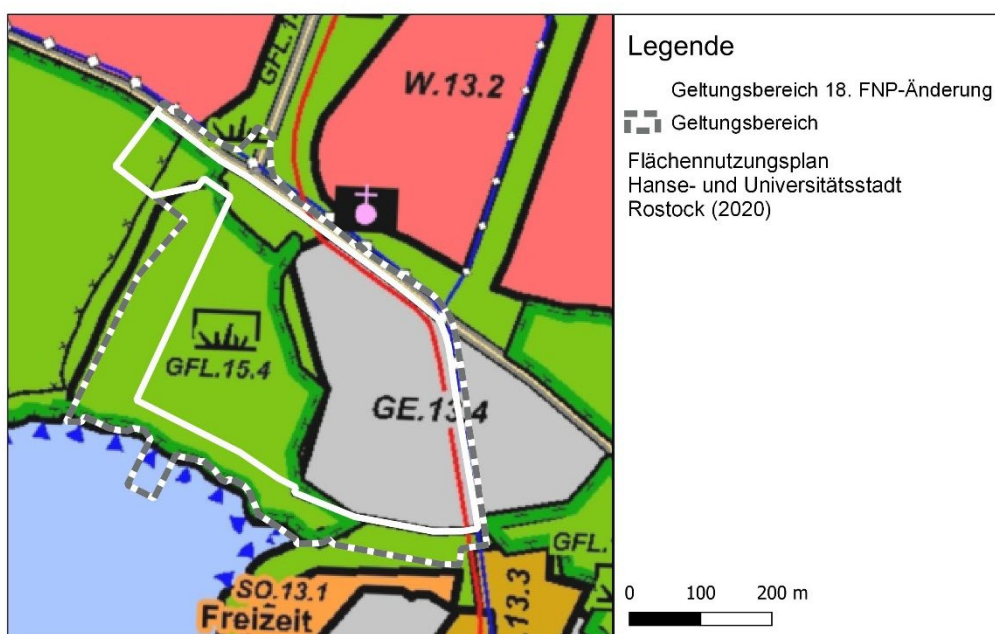
- 6,6 ha als naturnahe Grünfläche GFL.15.4,
- 1 ha als Parkanlage PRK.15.2 sowie
- 7,4 ha als gewerbliche Baufläche GE.13.4

dargestellt. Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden zukünftig auf insgesamt 13,9 ha eine Gemischte Baufläche M.13.1 und auf 1,1 ha ein Sonstiges Sondergebiet SO.15.4 mit der Zweckbestimmung Wissenschaft und Technik dargestellt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans verringert sich zudem die insgesamt 87,7 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Stadtgebiet um 6,6 ha. Sie erstreckt sich aktuell zu 5,6 ha auf der naturnahen Grünfläche und zu 1,0 ha auf der Parkanlage.

5.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung unter Berücksichtigung vorliegender, umweltrelevanter Informationen und der Stellungnahmen der Behörden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) festgelegt (Anlage 1). Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sind bei parallel durchgeführten Bauleitplänen Doppelprüfungen zu vermeiden. Die Umweltprüfung für den Geltungsbereich oder für Teile davon sollen sich im gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Diese Abschichtung kann auch für höherstufige Planungen genutzt werden.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Vorbereitung des Bebauungsplans Nr. 15.MU.204. Beide Verfahren werden parallel durchgeführt, daher erfolgt eine gemeinsame Umweltprüfung. In der folgenden Abbildung sind die zukünftigen Geltungsbereiche beider Pläne dargestellt. Die Ergebnisse der gemeinsamen Umweltprüfung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan umfassend und detailliert dargestellt. Die Aussagen und der Detaillierungsgrad im Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans sind auf den kleineren Geltungsbereich der Änderungsfläche und soweit möglich auf den geringeren Planungsmaßstab der vorbereitenden Bauleitplanung (1:10.000) angepasst. Die Öffnung des Zingelgrabens und die Inanspruchnahme der Unterwarnow sind nicht Bestandteil der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und werden im vorliegenden Bericht nicht betrachtet.



Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 15.MU.204

Die Grundlagen der Umweltprüfung stellen die stadtweit vorliegenden Fachinformationen des Umwelt- und Naturschutzes dar sowie die nachfolgend genannte Fachgutachten, die für den Bebauungsplan Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ erarbeitet wurden:

- Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft und Biologische Vielfalt:
 - Flächendeckende Biotoptypen- und Nutzungskartierung (M 1:1.000) (2014), Aktualisierung der Kartierung mit Geländebegehung und Kartierung des Baumbestandes (2019),
 - Erfassung geschützter und gefährdeter Pflanzen und Tiere: Brutvögel (Kartierung März-Juni 2019), Reptilien (Kartierung Mai-September 2019), Fledermäuse (Kartie-

rung April-Oktober 2019), Amphibien (Kartierung März-Juni 2019), Ichthyofauna (Kartierung April-September 2019), Kartierung (Rastvogel März-September 2019), ergänzende Untersuchungen zum Vorkommen der Zwergdommel (2021) und zum Nachtkerzenschwärmer (2022)

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
- Grünordnungsplan (GOP)
- Schutzgut Boden:
 - Baugrunduntersuchungen (1996, 2019)
 - Orientierende Altlastuntersuchungen (2019)
- Schutzgut Wasser:
 - Grundwasseruntersuchungen (2020, 2021)
 - Hydrologischer Fachbeitrag Wasser (2020)
 - Fachbeitrag zur Wasserrahmen-Richtlinie (2022)
- Schutzgut Klima:
 - Energiekonzept (2021)
 - Lokalklimatische Untersuchung der Planauswirkungen (2021)
- Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit:
 - Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung von Lärmauswirkung auf die geplanten Nutzungen und von diesen ausgehend sowie Empfehlungen für Festsetzungen (2020, 2021)
 - Geruchsgutachten zur Überprüfung der Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes (2021)

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert die Umwandlung von Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V) im Umfang von insgesamt etwa 1,4 ha. Die betroffene Waldfläche verteilt sich auf drei Teilflächen, die maßstabsbedingt im rechtswirksamen FNP nicht dargestellt sind.

5.1.4 Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Die Ziele des Natur- und Umweltschutzes ergeben sich maßgeblich aus dem entsprechenden Fachrecht sowie Kommunal- und Landesplänen bzw. -programmen. Die Vorgaben des Fachrechts sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Daran anschließend werden die Anforderungen aus relevanten Plänen und Programmen dargestellt.

Ziel des Natur- und Umweltrechts nach Fachrecht und kommunalen Umweltqualitätszielen

| Schutzgüter laut § 1 (6) Pkt. 7 BauGB | Ziele des Natur- und Umweltschutzes |
|---------------------------------------|--|
| Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt | Fachrecht: <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung von Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit, Vielfalt, Eigenart und Schönheit (§ 1 BNatSchG) - Vorrangige Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher, Kompensieren nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen - Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der biologischen Vielfalt (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie, BNatSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) |

| Schutzgüter laut § 1 (6) Pkt. 7 BauGB | Ziele des Natur- und Umweltschutzes |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Schutz gesetzlich geschützter Biotop vor Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstiger erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V). - Schaffung eines Biotopverbundsystems (§ 21 BNatSchG) - Alleenschutz (§ 19 NatSchAG M-V), Baumschutz (§ 18 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung HRO) - Erhalt und Mehrung des Waldes in M-V wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), seiner Bedeutung für die Umwelt sowie die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) (§ 1 LWaldG M-V) <p>Umweltqualitätsziele Rostock (2005, 2019):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der Biotop der Hansestadt Rostock zu einem möglichst durchgängigen Biotopverbundsystem für Gewässer, Gehölze und Grünland - Entfernung der Lebensräume des Biotopverbundsystems maximal 200 m - Erhaltung und langfristige Stabilisierung der in den Lebensraumtypen Rostocks lokal vorkommenden, insbesondere gefährdeten und geschützten Tier- und Pflanzenarten, in einem möglichst breiten Artenspektrum - bei gesetzlich geschützten Biotopen: durchgängige Einhaltung einer Saumbreite von 2 m, eines Mindestabstandes von 30 m zu intensiver Nutzung sowie 60 m zu Bebauung (soweit nicht gesetzlich geregelt) |
| Fläche & Boden | <p>Fachrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) - Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§ 1 BBodSchG, § 1 BNatSchG) - Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen (§§ 4 und 7 BBodSchG) - Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) - Sicherung bedeutsamer Böden: Umwandlungsverbot von landwirtschaftlichen Nutzflächen ab Bodenwertzahl 50 (Ziel der Raumordnung, LEP M-V 2016) <p>Bundesdeutsche Nachhaltigkeitsstrategie (Bundesregierung 2020):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der durchschnittlichen Zunahme an Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2030 auf max. 30 ha pro Tag zu begrenzen - Vermeidung und Minimierung der Inanspruchnahme von Ackerflächen, Wald und Grünland für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen <p>Umweltqualitätsziele Rostock (2005, 2019 & Bodenschutzkonzept HRO 2019):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz von geschützten Böden (Schutzwürdigkeit Stufe 3 laut Bodenschutzkonzept, HRO 2018) vor baulicher Inanspruchnahme - Freihaltung von Niedermoorböden inkl. einer Schutzzone von mind. 60 m von baulichen Maßnahmen - Wiedernutzbarmachung städtischer Brachflächen und heute ungenutzte Siedlungsflächen sowie Sanierung und Beseitigung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen - bei Nachverdichtung und Neuerschließungen Bevorzugung von Aufschüttungsbereichen und von Bauweisen zur Reduzierung des Flächenbedarfs |

| Schutzgüter laut § 1 (6) Pkt. 7 BauGB | Ziele des Natur- und Umweltschutzes |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Schutz von Freiflächen (Flächen ohne bauliche Anlagen), Beschränkung des Flächenverbrauches auf die festgesetzten Nutzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensgrundlage für den Menschen, Erhalt und Wiederherstellung ihrer Funktionen bei Beeinträchtigungen (§ 6 WHG, § 1 BNatSchG) - Schutz der Gewässer vor Schadstoffeinträgen (Kommunale Abwasser-richtlinie, Richtlinie über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, § 27 WHG, LAWA 1994) - Erreichen eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands bzw. Potenzials des Grundwassers (§ 47 WHG, Art. 4 WRRL) - Erreichen eines guten ökologischen Zustands/ Potenzials und eines guten chemischen Zustands der Oberflächengewässer (§ 29 WHG, Art. 4 WRRL); Erreichen eines guten ökologischen und chemischen Zustands bei den Küstengewässern (§ 32 c WHG) - Vorbeugung der Entstehung von Hochwasserschäden und Schutz von Überschwemmungsgebieten (§§ 72-78 WHG, Art. 1 Hochwasserrisikomanagementrichtlinie 2007/60/EG, § 1 BNatSchG) - Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung (§§ 48, 50, 51, 52 WHG) <p>Umweltqualitätsziele Rostock (2005, 2019):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergrößerung von Überflutungsbereichen als wichtiger Lebensraum - Sicherung von Siedlungsflächen vor Hochwasser - Erhaltung und Entwicklung naturnaher Gewässer - Freihaltung der Küsten- und Gewässerrandstreifen |
| Luft & Klima | <p>Fachrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas (§ 1 BNatSchG, § 1 BImSchG) - Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB) - Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB) <p>Rostocker Umweltqualitätsziele (2005, 2019), Masterplan 100 % Klimaschutz (HRO, 2014):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der CO₂-Emissionen pro Einwohner bis 2050 um 95 % gegenüber dem Bezugsjahr 1990 durch: Reduzierung der Endenergieverbräuche, weitgehende Umstellung der Energieversorgung von fossilen auf regenerative Energieträger - Förderung von Luftaustauschprozessen durch Freihaltung von Frischluftbahnen und Erhalt bestehender Frischluftentstehungsgebiete - Vermeidung der Ausbildung bzw. Verschärfung vorhandener klimatischer Belastungsbereiche |
| Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie des Erholungswertes (§ 1 BNatSchG) - Bewahrung von Naturlandschaften und bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen (§ 1 BNatSchG) |
| Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit | <ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Menschen und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen von Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (§ 1 BImSchG) |

| Schutzgüter laut § 1 (6) Pkt. 7 BauGB | Ziele des Natur- und Umweltschutzes |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Schutz und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude durch räumliche Planung (§ 50 BImSchG) Rostocker Umweltqualitätsziele (2005, 2019) <ul style="list-style-type: none"> - wesentliche Verringerung der Anzahl der betroffenen Einwohner, die dauerhaft gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen LDEN >65 dB(A) bzw. LNight > 55 dB(A) ausgesetzt sind |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Fachrecht: <ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Baudenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale / archäologischen Denkmale, Gründendenkmale, Kulturdenkmale sowie Schutz von Welterbestätten, Denkmalbereichen und Grabungsschutzgebieten (§ 1 BNatSchG) - Bewahrung von bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen (§ 1 BNatSchG) |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen | Umweltqualitätsziele Rostock (2005, 2019, AWP M-V 2015): <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Abfälle zur Beseitigung - Optimierung der Erfassungssysteme in Abhängigkeit der Siedlungsstruktur und des Abfallaufkommens, sowie der Auslastung des Behältervolumens |

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V): In Bezug auf Umwelt- und Naturschutz trifft das LEP M-V übergeordnete Festlegungen. So sind in den Gemeinden vorrangig die Innentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Wälder sollen wegen ihres forstwirtschaftlichen Nutzens und Nutzens für andere Wirtschaftsbereiche, ihrer ökologischen Funktion, ihrer Wohlfahrtswirkung (zum Beispiel Erholung) für die Bevölkerung sowie der Bedeutung für den Klimaschutz erhalten und ausgebaut, gepflegt und durch nachhaltige Nutzung entwickelt werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP 2011): Das RREP trifft raumordnerische Festlegungen für den Maßstab 1:100.000. Das Oberzentrum Rostock wird darin großräumig als Tourismusschwerpunktraum dargestellt. Der Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet Rostock und damit außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.

Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013: Im Landschaftsplan sind der westliche und mittlere Teil des Geltungsbereichs als naturnahe Grünfläche, teilweise als Waldfläche (Sukzessionsfläche) sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotop sind gesondert gekennzeichnet. Der Bereich des Zingelgrabens ist als verbindende naturnahe Grünfläche zur Zingelwiese dargestellt und gleichfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf der östlichen Gewerbefläche sind örtliche Bodenbelastungen dargestellt. Durch den Geltungsbereich verlaufen wichtige Wegeverbindungen, die teils schon bestehen. Ausgehend von der Dierkower Höhe ist eine neue Wegeverbindung zum Warnowufer geplant.

Umwelt- und Freiraumkonzept Rostock (Entwurf, Januar 2023): Gemäß dem Entwurf des Umwelt- und Freiraumkonzeptes Rostocks liegt das Plangebiet am Süden der Freiraumachse „Altstadtblick“, die vom Gewerbegebiet südlich Hinrichsdorf kommend, entlang von öffentlichen Grün- und Spielflächen durch die Bebauung von Dierkow (Dierkower Höhe) bis zur Unterwarnow führt. Freiraumachsen sind „Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Freiraum- und Umweltqualität sowie die Grünvernetzung“. Ein Wegenetz aus „Landschaftsweg“, „Grüner Weg“ und „Warnowweg“ umschließt das Gebiet der 18. Änderung. Der Zingelgraben ist Bestandteil des „Prioritären Handlungsraumes Umweltqualität“.



Das Plangebiet betreffender Ausschnitt aus der Karte „Grüne Infrastruktur - Strategie 2040“ des Umwelt- und Freiraumkonzeptes Rostock (Entwurf, Januar 2023)

Bestehendes Baurecht: Der Geltungsbereich überlagert sich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13.GE.93 „Osthafen“. Dieser trifft im westlichen Geltungsbereich grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dort sind Maßnahmenflächen zum Erhalt einer naturnahen Röhrlichtzone mit einem Puffer aus Ruderalvegetation und Wiese sowie eine Sukzessionsfläche mit Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Diese Flächen beinhalten keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Lärmaktionsplanung (LAP, HRO 2018): Ziel der LAP ist eine wesentliche Verringerung der Anzahl der Einwohner, die dauerhaft gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen ausgesetzt sind. Der Dierkower Damm ist eine Hauptverkehrsstraße zur Erschließung der Stadtteile Dierkow und Totenwinkel und ein Teil des Untersuchungsraumes regelmäßiger Lärmkartierungen. Laut LAP Stufe 3 (HRO 2018) schließt sich im Südosten an das Plangebiet der Lärmbrennpunkt S9 (Dierkower Damm und Petridamm) mit Lärmpegeln von >65 dB(A) Tags und >60 dB(A) nachts bedingt durch Straßenverkehr an. Die Straßenbahn bedingt keine Lärmpegelüberschreitungen.

Luftreinhalteplan (HRO, 2008): Der Luftreinhalteplan für die Hansestadt Rostock (2008, Neuauflage 2015) trifft keine Aussagen zum Geltungsbereich.

5.2 BESTANDSAUFNAHME UND SCHUTZGUTBEZOGENE BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

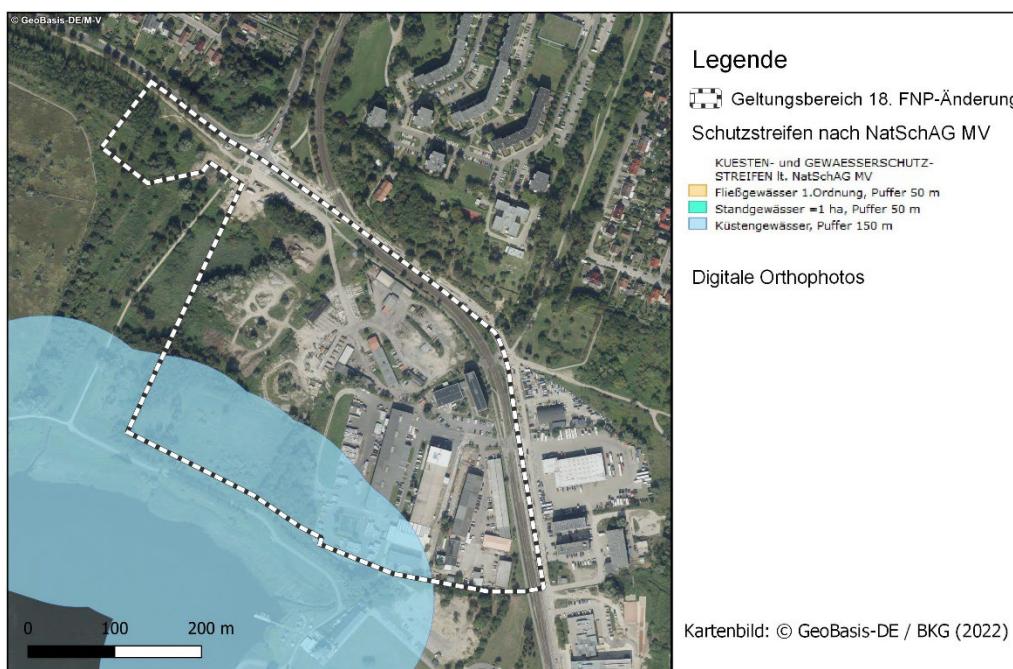
5.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Beschreibung der Situation

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich nicht innerhalb nationaler oder internationaler Schutzgebiete nach Kapitel 4 BNatSchG. Der südliche Bereich liegt teilweise im Küstenschutzstreifen der Unterwarnow, der gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) 150 m land- bzw. seewärts der Mittelwasserlinie umfasst. Für die geplante Bebauung im Küstenschutzstreifen wird im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Warnow-Quartier eine Ausnahme vom Bauverbot des § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses beantragt. Die Ausdehnung des Küstenschutzstreifens ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

Im Geltungsbereich sowie direkt angrenzend liegen geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V (s. u.) laut den Rostocker Umweltqualitätszielen ist ein Mindestabstand von 60 m zwischen gesetzlich geschützten Biotopen und baulichen Nutzungen einzuhalten (HRO 2005).



Küstenschutzstreifen gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V

Pflanzen und Biotope

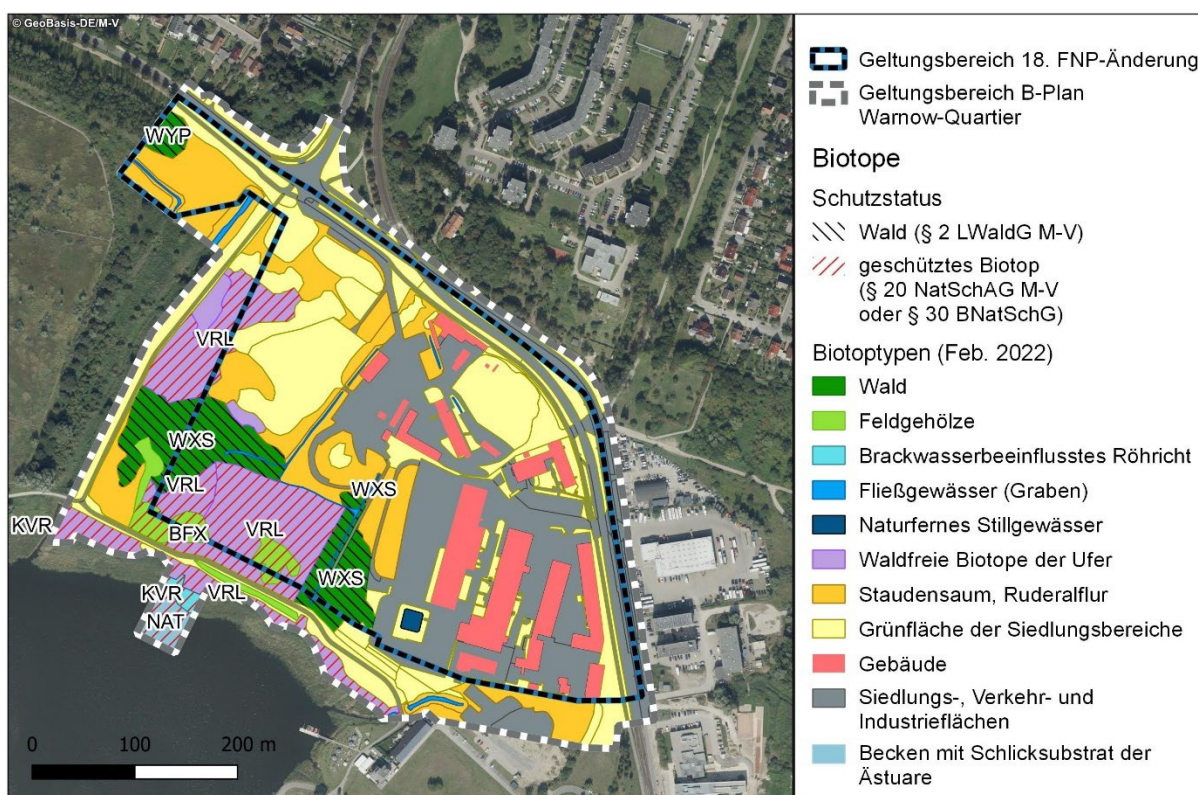
In der Zeit von Mai bis August 2019 erfolgte die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen sowie die Baumkartierung. Der Geltungsbereich der Änderungsfläche umfasst das Kartiergebiet „Warnow-Quartier“ sowie teilweise „Stadtpark“ und „Gewerbstandort“ (PFAU 2019a, b.c). In 2021 erfolgte eine Aktualisierung der Biotoperfassung und die Erarbeitung eines Grünordnungsplans (UMWELTPLAN 2023). Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Im östlichen Bereich des Plangebietes überwiegen gewerblich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad, im westlichen Bereich städtische Brachflächen mit Gehölzaufwuchs und Schilfflächen. Im südlichen Bereich liegt eine parkartig gestaltete Grünfläche. Der angrenzende Uferbereich der Unterwarnow ist nicht Bestandteil der Änderungsfläche. Im Geltungsbereich kommen neben den Biotopkomplexen der Siedlungs- Verkehr- und Industrieflächen 20 weitere Biotoptypen vor. Die unversiegelten Bereiche im Westen und Süden sind überwiegend feucht

und werden in den Senkenlagen von Schilf-Landröhricht und Gehölzen dominiert (UMWELTPLAN 2022). In der folgenden Abbildung sind die kartierten Biotoptypen in den Geltungsbereichen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Warnow-Quartier und zusammengefasst dargestellt.

Bezogen auf die Fläche der Änderung des Flächennutzungsplans nehmen Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen ca. 43 % und Grünanlagen des Siedlungsbereichs ca. 23 % ein. Ruderalfluren und Schilfflächen kommen auf ca. 25 % des Plangebiets vor, Gehölz- und Waldflächen wurden auf ca. 9 % des Plangebiets kartiert.

Im Bereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans kommen gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V vor: Schilf-Landröhricht (VRL) und Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (BFX). Diese nehmen ca. 1,3 ha bzw. 9 % des Änderungsbereichs ein. Der naturschutzfachliche Wert der Biotope wird laut GOP, abgesehen von den nachrangigen Siedlungsbiotopen, überwiegend mittel eingeschätzt. Naturschutzfachlich hochwertig sind vorkommende Feuchtgebüsche (VWD).



Kartenbild: © GeoBasis-DE / BKG (2022)

Biotoptypen im Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Warnow-Quartier (eigene Darstellung, Daten: UMWELTPLAN 2022)

Im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden insgesamt ca. 1,6 ha Laubwald kartiert, die als **Wald** i. S. des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V) eingestuft und geschützt sind. Dies umfasst drei einzelne Bestände, die nur teils im Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans liegen und aufgrund ihrer geringen Ausdehnung maßstabsbedingt nicht dargestellt sind. Der Pappelbestand am Dierkower Damm (WYP) wurde vor ca. 30 Jahren als Abgrenzung der südlich anschließenden Deponie angepflanzt. Die beiden anderen Bestände (WXS) entstanden durch natürliche Sukzession und umfassen Pappeln, Birken und Silberweiden. Sie werden nicht forstwirtschaftlich genutzt. Der Birken- und der gemischte Laubholzbestand befinden sich weniger als 300 m von der Uferlinie der Unterwarnow entfernt und sind damit als Küstenschutzwald im Sinne der Waldfunktionenkartierung klassifiziert.

Gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste oder geschützten Pflanzen nach Anhang IV FFH-RL wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt (PFAU GMBH 2019, BIOTA 2022).

Fazit Pflanzen und Biotope

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich vorkommender Biotope differenziert zu bewerten. Im Osten der Änderungsfläche kommen Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen mit einem **geringen** Biotopwert (Stufe 1) vor. Im westlichen und südlichen Plangebiet befinden sich großflächig gesetzlich geschützte Biotoptypen. Ihre Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit ist **hoch** (Stufe 3) einzuschätzen.

Tiere und Artenschutz

Für den Bebauungsplan Warnow-Quartier wurden folgende Artgruppen kartiert: Reptilien, Amphibien, Fledermäuse sowie Brut-, Zug- und Rastvögel. Als Untersuchungsgebiet wurde i. d. R. der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplans Warnow-Quartier angewandt. Für die Fledermäuse wurde zudem ein Puffer von 50 Metern um das Untersuchungsgebiet kartiert (UMWELTPLAN 2019, 2021). Die Kartierungen erfolgten in 2019, ergänzt durch Nachkartierungen in 2020/21 (Zwergdommel). Die Ergebnisse bildeten die Grundlage für den Artenschutzfachbeitrag (AFB, INSTITUTBIOTA 2022) und den Grünordnungsplan (GOP, UMWELTPLAN 2023) und sind nachfolgend zusammengefasst.

Vögel

Im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden insgesamt 35 Brutvogelarten sowie 4 Nahrungsgäste erfasst. Brutvögel sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. Laut AFB sind zehn Arten für das Plangebiet wertgebend, sechs Arten zudem streng geschützt gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Anhang I, Spalte 3. Die im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesenen wertgebenden Arten sind in folgender Tabelle zusammengefasst. Das Vorkommen der Zwergdommel im Schilfgürtel der Unterwarnow ist nachrichtlich aufgeführt. Es liegt nicht im Bereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans.

Wertgebende Brutvogelarten im Bebauungsplangebiet Warnow-Quartier (zusammengestellt nach UMWELTPLAN 2019, 2021)

| Artname | Reviere im Plangebiet | Rote Liste Deutschland | Rote Liste M-V | BNatSchG BArtSchV | Vogelschutz-Richtlinie |
|-------------------|-----------------------|------------------------|----------------|-------------------|------------------------|
| Blaukehlchen | 1 | - | - | § | Anhang I |
| Drosselrohrsänger | 1 | - | - | § | - |
| Feldsperling | 1 | V | 3 | | - |
| Gimpel | 1 | - | 3 | | - |
| Hausperling | 3 | - | V | | - |
| Schilfrohrsänger | 1 | - | V | § | - |
| Sperbergrasmücke | 1 | 1 | - | § | Anhang I |
| Teichhuhn | 2 | V | - | § | - |
| Teichrohrsänger | 6 | - | V | | - |
| Zwergdommel* | 1 | 3 | 1 | § | Anhang I |

Erläuterung: Rote Liste: 0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Vorwarnliste, G = Gefährdung unbekannt D = Daten unzureichend; § = aufgeführt in BArtSchV Anhang I, Spalte 3 und damit streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, Anhang I = im Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten enthalten; * nicht relevant für 18. Änderung des Flächennutzungsplans

Rastvogelarten sind im Geltungsbereich nicht relevant, da die Biotopausstattung mit bestehenden und aufkommenden Gehölzen sowie einer hohen Staudenflur für die Rast an Land ungeeignet ist und bereits anthropogene Störungen bestehen (UmweltPlan 2021).

Der GOP kommt zusammenfassend zu dem Schluss, dass das Plangebiet aufgrund des breiten Artenspektrums von 35 Brutvogelarten und der wertgebenden Vogelarten für die Avifauna Rostocks bedeutsam ist.

Fledermäuse

Die Kartierung der Fledermäuse erfolgte von Mai bis Oktober 2019. Im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden dabei acht Fledermausarten nachgewiesen (UMWELTPLAN 2019). Alle Arten sind nach Anhang IV FFH-RL oder BArtSchV streng geschützt und in unterschiedlichem Maße gefährdet (siehe Tabelle). Für alle Arten (außer Braunes Langohr) wurden Jagdaktivitäten festgestellt, dominiert durch Aktivitäten von Zwergfledermäusen. Die Hauptaktivität liegt dabei im zentralen und südlichen gehölzreichen Teil des Plangebiets. Die offenen Bereiche wurden vergleichsweise selten zur Jagd genutzt. Das Gewerbegebiet wird weitestgehend gemieden.

Für die Zwergfledermaus wurden im nordöstlichen Teil des Gebietes Balzreviere festgestellt. Gebäude- oder Baumquartiere wurden im Geltungsbereich nicht ermittelt. Es gab auch keine Hinweise auf Sommer-, Zwischen- oder Winterquartiere. Es wurden jedoch 13 potentiell als Zwischenquartier geeignete Bäume kartiert, überwiegend Weiden und Birken. Vier davon haben eine hohe Wertigkeit und drei eine Eignung als Winterquartier. Es wurden jedoch keine Quartierstrukturen mit potenziell sehr hoher Wertigkeit, d.h. Strukturen mit einer möglichen Besiedlung durch größere Gruppen ab 30 Tieren oder mit mehreren Höhlungen, festgestellt (UMWELTPLAN 2020).

Laut GOP ist die Artendichte im Plangebiet als mittel bis hoch zu bewerten. Das Plangebiet ist kein bedeutsamer Quartierstandort, aber die gehölzreichen Bereiche haben eine hohe bis sehr hohe Bedeutsamkeit als Jagdgebiet.

Fledermausarten im Bebauungsplangebiet Warnow-Quartier (zusammengestellt nach UMWELTPLAN 2019, 2021)

| Artnamen | Rote Liste Deutschland | Rote Liste M-V | BNatSchG | FFH-RL |
|------------------------|------------------------|----------------|----------|-----------|
| Abendsegler | V | 3 | § | Anhang IV |
| Braunes Langohr | - | 4 | § | Anhang IV |
| Breitflügel-Fledermaus | G | 3 | § | Anhang IV |
| Kleiner Abendsegler | D | 1 | § | Anhang IV |
| Mückenfledermaus | D | (3)* | § | Anhang IV |
| Rauhautfledermaus | | - | § | Anhang IV |
| Wasserfledermaus | - | 4 | § | Anhang IV |
| Zwergfledermaus | - | 4 | | Anhang IV |

Erläuterung: Kategorien Rote Liste: 0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Vorwarnliste, G = Gefährdung unbekannt D = Daten unzureichend; § = aufgeführt in BArtSchV Anhang I, Spalte 3 und damit streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

Amphibien & Reptilien

Amphibien konnten im Plangebiet im Zuge der Kartierung nicht nachgewiesen werden. Wanderaktivitäten wurden gleichfalls nicht festgestellt. Im Plangebiet wurden gefährdete Reptilienarten nachgewiesen: die Waldeidechse und die Ringelnatter. Beide Arten sind besonders geschützt. Die Ringelnatter ist nach Roter Liste M-V stark gefährdet, die Waldeidechse gefährdet. Nach BArtSchV streng geschützte Arten kommen nicht vor. Die Bedeutung des Warnow-Quartiers als Lebensraum für Reptilien und Amphibien ist laut AFB gering (UMWELTPLAN 2019).

Weitere Arten streng geschützte Arten (FFH-RL Anhang IV)

Als weitere Säugetierart kann der Fischotter potentiell im Uferbereich vorkommen. Aufgrund der im Uferbereich der Unterwarnow ausgeprägten Biotopstrukturen ist zu erwarten, dass dies ein Streifgebiet des Fischotters darstellt. Fortpflanzungsstätten sind aber ausgeschlossen. Laut landesweiten Daten gibt es im Süden Rostocks einzelne Fundpunkte des Nachtkerzenschwärmers, eine Nachtfalterart. Im Juli 2022 erfolgten zwei Begehungen des Plangebiets zur Erfassung potentiell geeigneter Habitate des Nachtkerzenschwärmers (UMWELTPLAN 2023). Im Ergebnis konnten im Plangebiet drei kleinere Teilflächen mit potentieller Lebensraumeignung für den Nachtkerzenschwärmer nachgewiesen werden. Da sich im Plangebiet potentielle Habitatstrukturen befinden (z. B. Brachflächen mit Weidenröschen-Beständen) ist laut AFB ein Vorkommen nicht auszuschließen (INSTITUT BIOTA 2022).

Fazit Tiere und Artenschutz

Der Schutzgrad bzw. die Empfindlichkeit des Geltungsbereichs ist entsprechend der Bewertungsmethodik, als **hoch** (Stufe 3) einzuschätzen, begründet durch das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln mit einem sehr hohen Gefährdungsgrad (Sperbergrasmückenrevier), des Anteils des Geltungsbereichs am Schilfgürtel (Habitat der Zwergdommel) sowie dem Vorkommen des Kleinen Abendseglers.

Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Arten, Lebensräumen und die genetische Vielfalt. Die Bewertungsmethode stellt hierbei auf das Kriterium Biotopverbund ab. Dabei wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologische Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten (z. B. Amphibien) gut erreichbar sind. Die Verbundkonzepte in Rostock nehmen hierfür regelmäßig einen Abstand von maximal 200 Metern an.

Das Biotopverbundsystem Rostocks gliedert sich in zehn Teillandschaftsräume, für die Biotopverbund-Entwicklungskonzepte erarbeitet wurden. Die Änderungsfläche liegt anteilig im östlichen Randbereich des sogenannten „engeren Untersuchungsraumes“ des Biotopverbundes „Hechtgraben“. Daher sind die im Plangebiet vorkommenden Feucht-, Gehölz und Grünlandbiotope als Kernflächen der Verbundsysteme Feuchtgebiete, Gehölze und Grünlandverbund ausgewiesen. Konkrete Maßnahmen sieht das Entwicklungskonzept im Geltungsbereich nicht vor (UMWELTPLAN 2010).

Anhand des Indikators Biotopverbund wird der westliche Teil des Geltungsbereichs gemäß Bewertungsmethodik als **hoch** empfindlich (Stufe 3) eingestuft, aufgrund des bestehenden Biotopverbundes zwischen gleichartigen Biotopen, einschließlich des Abstand von max. 200 Metern.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Pflanzen & Biotope

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden 6,6 ha der naturnahen Grünflächen mit gemischter Bebauung überplant und gehen damit in der gesamtstädtischen Bilanz verloren. Im gleichen Umfang wird die Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft reduziert.

Bei Umsetzung der hiermit vorbereiteten Bebauungsplanung geht durch Bebauung, Versiegelung und Umnutzung anlagebedingt Biotopfläche verloren, davon betroffen sind auch geschützte Biotope. Im Aufstellungsverfahren des parallelen Bebauungsplans wird eine Ausnahme vom Biotopschutz aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses beantragt.

Infolge der Umsetzung der mit der 18. Änderung vorbereiteten Bebauungsplanung wird die Fällung von einzelnen, nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sowie die Umwandlung von 1,38 ha Wald nach LWaldG erforderlich. Zwei der Waldstandorte sind aufgrund ihrer Lage im 300-Meter Abstand zu Küstengewässern nach der Waldfunktionenkartierung M-V (2016) als Küstenschutzwald einzustufen. Aus Richtung Süden schirmen sie die Uferbereiche von den bestehenden Gewerbeflächen ab und sind dadurch auch für das Landschaftsbild und die Erholung am Warnowufer bedeutsam. Die Gehölze haben zudem eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse. Die Auswirkungen der Waldumwandlung werden daher im Hinblick auf Landschaftsbild, Erholung und vorkommende Arten als hoch bzw. erheblich negativ bewertet und ist auszugleichen. Das Ausmaß der Waldumwandlung ist jedoch lokal begrenzt und hat keine hohen Auswirkungen auf den übergeordneten Biotopverbund. Der Gehölzverbund des Landschaftsraumes bleibt erhalten und wird nicht negativ beeinträchtigt. Die Auswirkung auf die Küstenschutzfunktion wird gleichfalls als nicht erheblich gewertet. Durch die vorhandene Geländehöhe und die im B-Plan vorgesehenen Festsetzungen zum Hochwasserschutz wird

ein ausreichender Schutz der geplanten Nutzungen gegenüber Sturmfluten der Ostsee gewährleistet. Die Genehmigung der geplanten Waldumwandlung wird bei dem Landesforst parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragt.

Nach der Bewertungsmethodik wird die Intensität aus der Nutzungsart bzw. Gebietskategorie abgeleitet. Im Warnow-Quartier ist ein urbanes Gebiet mit einer laut Rahmenplan ca. 40 %igen Gewerbenutzung vorgesehen. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung wird die Intensität, im Unterschied zu Mischgebieten, als erhöhte Einwirkung (Stufe 2) gewertet.

Im östlichen Bereich werden dabei Gewerbeflächen mit geringem Biotopwert überplant. Im Süden und Westen sind Biotopflächen des Biotoptyps „Grünanlagen der Siedlungsbereiche“ sowie Biotopflächen des Biotoptyps „Staudensäumen, Ruderalfluren und Trittrassen“ betroffen sowie gesetzlich geschütztes Schilf-Landröhricht (VRL).

Die Auswirkungen der Planung werden durch eine vergleichsweise konzentrierte Mischbebauung und die grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan gemindert. Das Konzept der Freiraumstruktur sieht mehrere Grünzüge vor, die das Plangebiet mit den Grünstrukturen seiner Umgebung verbinden. Wertgebende Biotopstrukturen werden auf einem ca. 50 m breiten Grünkorridor entlang des Speckgrabens, der Unterwarnow und des Zingelgrabens erhalten und neu entwickelt. Der umgebende Grüngürtel ist nicht Teil der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und bleibt weiterhin als Grünfläche dargestellt.

Die Planung erfordert jedoch Ausnahmen bzw. Befreiungen vom gesetzlichen Biotopschutz. Die betroffenen Biotoptypen sind nur bedingt ausgleichbar. Es verbleibt ein externer Kompensationsbedarf, der außerhalb des Geltungsbereichs bewältigt werden muss. Das kommunale Qualitätsziel zur Freihaltung geschützter Biotope von Bebauung inkl. Schutzzone wird nicht eingehalten. Auf gesamtstädtischer Ebene verringern sich die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Trotz der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für die vorkommenden Biotope als **hoch** (Stufe 3) eingeschätzt. Grund hierfür ist der vergleichsweise große Anteil von gesetzlich geschützten Biotopen, die infolge der geplanten Bebauung dauerhaft überprägt werden. Die ermittelten Auswirkungen werden als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Tiere bzw. artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet, der die Betroffenheit von Arten gemäß Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie sowie die nach nationalem Recht streng geschützten Arten betrachtet. Nachfolgend werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst. Ausführliche Darstellungen enthält der Umweltbericht des Bebauungsplans.

Vögel

Baubedingt kann es zu Verbotstatbeständen, z. B. Störungen durch Lärmemissionen, Beschädigung und Beseitigung von Fortpflanzungsstätten kommen. Anlagebedingt gehen durch die Umwandlung von bestehenden Freiflächen in Verkehrs- und Siedlungsflächen Nistplätze und Nahrungsflächen von Brutvögeln verloren (INSTITUT BIOTA 2022, UMWELTPLAN 2023).

Betriebsbedingt bewirken die Licht- und Geräuschemissionen der neuen Siedlungs- und Verkehrsflächen in den bisher unbebauten Bereichen zudem eine dauerhafte Störung der vorkommenden Brutvögel. Die künstliche Beleuchtung in Städten und Wohngebieten beeinflusst das Verhalten von Vögeln, indem sich Aktivitätszeiten verändern. Die Intensität der Nutzung ist erhöht (Stufe 2). Zur Minderung und Vermeidung dieser Wirkungen sieht der AFB entsprechende Maßnahmen für die Bauphase (ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelung etc.) und Betriebsphase (störungsarme Gestaltung der Abend- und Nachtbeleuchtung, schonendes Grünflächenmanagement etc.) vor. Dennoch sind zusätzlich Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen). Als Ausgleich für entfallende Brutplätze der Höhlenbrüter sind vor

der Brutzeit des Jahres des Baubeginns Nistkästen in doppelter Anzahl der nachgewiesenen Reviere in räumlicher Nähe anzubringen. Zudem erfolgt großflächig die Optimierung des angrenzenden Speckgrabenkorridors. Durch den Verlust der Gehölzstrukturen im Eingriffsbereich verschlechtern sich u. a. die Fortpflanzungsbedingungen für das nachgewiesene Revierpaar der Sperbergrasmücke. Zum Erhalt der ökologischen Funktion müssen neue Nisthabitate im Umfeld des Eingriffsbereichs geschaffen werden. Im angrenzenden Speckgrabenkorridor ist auf ca. 4,2 ha die Entwicklung geeigneter Lebensräume mit kraut- und blütenreichem Grünland und integrierten Gehölzinseln geplant. Durch die Mischung aus Offenland und Gehölzen soll der zu entwickelnde Korridor ideale Brutbedingungen für alle im Geltungsbereich vorkommenden Vogelgilden bieten. Durch eine Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen und im Verbund mit den an das Plangebiet angrenzenden Lebensräumen bleibt die ökologische Funktion für die lokale Population der Sperbergrasmücke erhalten.

Fledermäuse

Eine Betroffenheit der Fledermäuse besteht durch den dauerhaften Verlust von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen infolge der baubedingten Fällung von Bäumen (mit einem Stammdurchmesser über 15 cm) sowie durch den Abriss von Gebäuden. Zudem treten baubedingt temporäre Störungen in Form von Lärm- und Lichtimmissionen sowie Erschütterungen auf. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu erwarten, da sie zeitlich begrenzt sind. Nach Beendigung der Baumaßnahmen wirken anlagebedingte Faktoren. Aufgrund der Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen für neue Gebäude und Verkehrsflächen kommt teils zu einem Verlust von Jagdhabitaten und potentiellen Ruhestätten. Betriebsbedingt werden sich akustische und optische Störungen in den zentralen und westlichen Geltungsbereich ausdehnen. Die Intensität der Nutzung ist erhöht (Stufe 2).

Aufgrund der hohen Empfindlichkeit der Artgruppe ist mit hohen Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu rechnen. Der AFB sieht zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dieser Artgruppe entsprechende Maßnahmen für die Bauphase (ökologische Baubegleitung) als auch für die Betriebsphase (störungsarme Gestaltung der Abend- und Nachtbeleuchtung) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor. Im Bereich des westlich und südlich verlaufenden Grünkorridors mit Gehölzen bleiben Fledermauslebensräume, d. h. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere, erhalten bzw. werden im Rahmen der Optimierung des Speckgrabens entwickelt.

Reptilien und Amphibien

Für die Artengruppe Amphibien sind mit der Planung keine relevanten Auswirkungen verbunden. Für die Artengruppe der Reptilien bedingt die Planung einen Teilverlust von Lebensräumen der Waldeidechse und der Ringelnatter im zentralen Bereich. Durch den ca. 50 m breiten Grünkorridor entlang des Speckgrabens, der Unterwarnow und des Zingelgrabens werden in unmittelbarer Nähe vergleichbare Lebensräume erhalten bzw. entwickelt, die besiedelt werden können (UMWELTPLAN 2022). Die Beeinträchtigungen für Reptilien werden als gering eingeschätzt.

Fischotter und Nachtkerzenschwärmer

Für den Fischotter sind bei Umsetzung der Planung kein Lebensraumverlust und keine nachhaltige Störung zu erwarten, da der Schilfgürtel an der Unterwarnow als Streifgebiet erhalten bleibt. Für den Nachtkerzenschwärmer ist gleichfalls kein erheblicher Lebensraumverlust mit der Planumsetzung verbunden, da der verbleibende Grünkorridor am Speckgraben auch für diese Art ausreichend Lebensraumfunktion bietet (UMWELTPLAN 2022).

Fazit Tiere

Das geplante urbane Gebiet bedingt eine erhöhte Intensität der Nutzung. Die Empfindlichkeit der Artgruppen Fledermäuse und Vögel ist im Hinblick auf ihre Gefährdung hoch. Der AFB zeigt ein umfassendes Konzept, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Die Beeinträchtigungen für Vögel und Fledermäuse sind jedoch nur bei Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vermeidbar. Die Beeinträchtigungen infolge der Planung auf das Schutzgut Tiere werden daher als **hoch** eingeschätzt. Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist zu überwachen.

Biologische Vielfalt

Im Plangebiet kommen Lebensräume des Gehölz-, Feuchtgebiet- und Gründlandverbundes vor. Infolge der Planung werden diese Biotopflächen teilweise überplant. Durch den Erhalt und die Entwicklung des zusammenhängenden Grünkorridors am Speckgraben, entlang des Warnowufers und am Zingelgraben bleibt bei Umsetzung der Planung ein vielfältiges Mosaik an Feuchtbiotopen, Gehölzen und offenen Flächen in räumlicher Nähe erhalten. Eine Verbindung bzw. Nähe zu Biotopen des angrenzenden Stadtparks, der Unterwarnow bleibt daher weiterhin bestehen. Der Gehölz- und Feuchtgebietverbund wird durch eine Maßnahme nach Osten hin zur Zingelwiese verbessert bzw. wiederhergestellt.

In Bezug auf die Artenvielfalt sieht der AFB die lokal vorkommenden Populationen infolge der Planung bei Umsetzung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen als nicht gefährdet an.

Die Beeinträchtigungen für die biologische Vielfalt werden als **mittel** bzw. nicht erheblich eingeschätzt. Der Verbund von Gehölz-, Feuchtgebiets- und Gründlandbiotopen ist weiterhin gewährleistet.

5.2.2 Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Die Bewertung des Schutzgutes Fläche orientiert sich am nationalen Nachhaltigkeitsindikator „Flächenverbrauch“. Demnach ist Flächeninanspruchnahme nicht mit Versiegelung gleichzusetzen. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst auch unbebaute, nicht versiegelte Flächen im Siedlungsbereich, wenn sie z. B. für Erholungs- und Freizeitaktivitäten genutzt werden, so sind u. a. Grünanlagen und Kleingärten in der Siedlungs- und Verkehrsfläche miterfasst. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Beschreibung der Situation

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen FNP auf 6,6 ha als naturnahe Grünfläche sowie im gleichen Umfang als Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt. Ein Hektar ist Parkanlage und 7,4 ha sind Gewerbefläche.



Historische Nutzung im Luftbild 1988 und aktuelle Situation (Luftbild 2020) des Geltungsbereichs

Der gesamte Geltungsbereich ist bereits anthropogen überprägt. Das Gebiet wurde in der Vergangenheit großflächig für Aufschüttungen genutzt, die mehrere Meter mächtig sind (vgl. Kap. 0). Sie stammen höchstwahrscheinlich und überwiegend aus der Nachkriegszeit. Danach war der südliche Teil der im FNP als dargestellten Grünfläche größtenteils Spülfeld für Baggergut aus dem Stadthafen und Standort für weiteres Gewerbe. Nach Einstellung dieser Nutzungen haben sich durch Sukzession Ruderal- und Gehölzstrukturen entwickelt. Im historischen Luftbild sind das Spülfeld im Süden sowie weitere anthropogene Nutzungen erkennbar.

Die im FNP dargestellten Maßnahmeflächen für Natur und Landschaft entsprechen den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans 13.GE.93 „Gewerbegebiet Osthafen“. Im Bereich Änderungsfläche liegen die „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ Nr. 4 und 5 des gültigen Planes. Die Festsetzungen umfassen den Erhalt der vorkommenden Röhrichte, Bäume und Sträucher. Sie sind im Bebauungsplan Nr. 13.GE.93 nicht mit Ausgleichsfunktionen belegt und dienen der Eingriffsvermeidung und –minderung durch Erhalt des vorhandenen Biotopbestandes (UMWELTPLAN 2020). Das aktuelle Luftbild zeigt, dass die derzeitige reale Gewerbenutzung teils in die fest gesetzten Grünflächen hineinreicht. Die Auswertung der Realnutzungskartierung ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan Warnow-Quartier ausführlich dargestellt. Für die Bewertung der Bestandssituation zum Schutzgut Fläche wird auf die aktuell gültige Planung abgestellt, um die reale Nutzung der als Grünflächen geplanten Flächen nicht positiv zu bewerten.

Für die Bewertung des Schutzgutes Fläche ist der Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans damit zweigeteilt. Die dargestellten Gewerbeflächen im Osten haben eine **geringe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsänderungen (Stufe 1). Die dargestellte naturnahe Grünfläche hat entsprechend der angewandten Bewertungsmethodik i. d. R. eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen. Aufgrund der intensiven historischen Vornutzung der heutigen Freiflächen liegt auch in diesem Teil bereits eine anthropogene Inanspruchnahme des Standortes vor. Die Empfindlichkeit der Grün- und Freiflächen im Westen wird daher in Bezug auf das Schutzgut Fläche als **mittel** (Stufe 2) eingeschätzt.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Durch die 18. Änderung werden zukünftig 13,9 ha als gemischte Baufläche und 1,1 ha als Sonstiges Sondergebiet dargestellt. Das sind 6,6 ha neue Siedlungs- und Verkehrsfläche im Flächennutzungsplan. In der gesamtstädtischen Bilanz geht naturnahe Grün- und Freifläche im entsprechenden Maße verloren. Gegenüber der bisherigen Darstellung als Grünfläche umfasst die Umwidmung ca. 44 % der Änderungsfläche. Das entspricht nach der Bewertungsmethodik einer mittleren Intensität. Die Inanspruchnahme erfolgt bau- und anlagebedingt bei Umsetzung der Bebauungspläne.

Die von der Änderung betroffene Grünfläche ist anthropogen vorgeprägt und umfasst keine Kompensationsflächen. Dies wurde bei der Bewertung der Empfindlichkeit berücksichtigt. Für das Schutzgut Fläche resultiert damit eine mittlere Beeinträchtigung. Vor dem Hintergrund der intensiven historischen Vornutzung wird die Inanspruchnahme dieser Innenstadt nahen Grünflächen nicht vergleichbar einer Neuinanspruchnahme von bislang unbebauten, land-, forstwirtschaftlichen oder natürlichen Flächen gewertet.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Fläche infolge der 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden unter Berücksichtigung der historischen Vornutzung als **mittel** und damit nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingestuft.

5.2.3 Boden

Beschreibung der Situation

Vorsorgender Bodenschutz

Das Plangebiet befindet sich großräumig im Bereich der Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes der Weichsel-Kaltzeit, überprägt durch fluvialen Ablagerungen des Warnowtales. Die Stadtbodenkarte (HRO 2005) weist im Osten des Geltungsbereichs bei den bestehenden Gewerbestandorten Gley aus umgelagerten Material sowie gestörte Niedermoorböden aus. Auf den Freiflächen im Westteil sind gleichfalls gestörte Niedermoorböden oder Niedermoorböden/Lehm dargestellt, umgeben von Bereichen mit Gleyen und Humusgleyen aus Sanden oder umgelagerten Material. Diese Bodenarten haben laut Stadtbodenkarte eine mittlere bis hohe Funktionseignung. Aufgrund der o. g. historischen Gewerbenutzungen sind im Plangebiet jedoch zahlreiche Altlasten und Altlastverdachtsflächen bekannt, insbesondere auch auf den derzeitigen Freiflächen, für die eine Umwidmung vorgesehen ist. Anhand von Baugrundgutachten erfolgte daher eine Neubewertung der vorkommenden Böden.

Die in der Stadtbodenkarte ausgewiesenen Niedermoorflächen im Geltungsbereich sind laut Baugrundgutachten großflächig mit anthropogenen, teils belasteten und bis zu 5 Meter mächtigen Aufschüttungen überlagert (BAUGRUND STRALSUND 2019). Aufgrund dieser Überprägung lässt sich keine besondere Schutzwürdigkeit der kartierten Niedermoorflächen mehr ableiten. Das kommunale Qualitätsziel der Moorschutzzone findet daher im Plangebiet keine Anwendung.

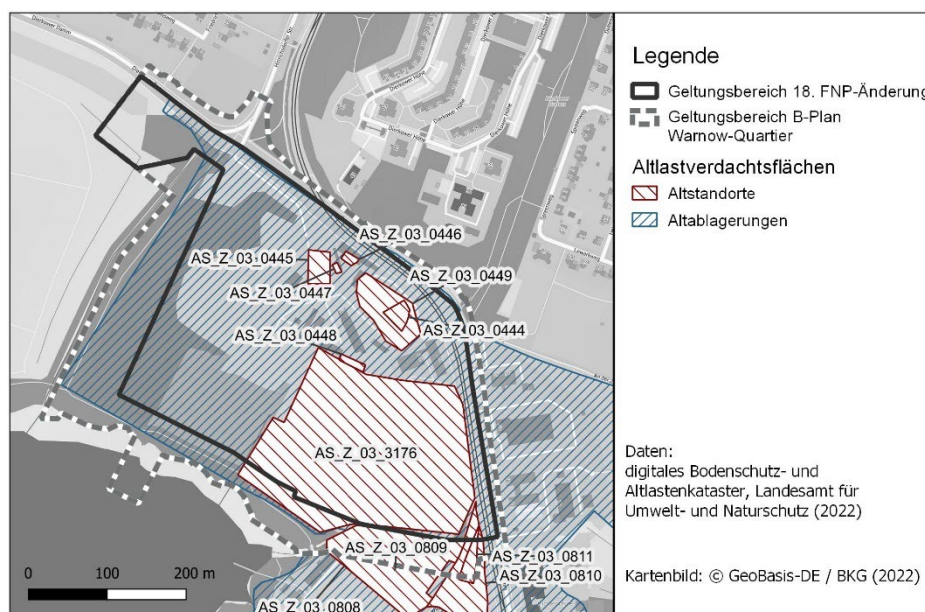
Für den Bebauungsplan Warnow-Quartier wurde die aktuelle Versiegelung anhand der Ergebnisse der Biotopkartierung ermittelt. Im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aktuell 37 % der Fläche versiegelt. Wendet man die Daten für den Bereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans an, sind darin derzeit 42 % versiegelt.

Nachsorgender Bodenschutz

Aufgrund der bisherigen Nutzung sind im Plangebiet zahlreiche Altlastverdachtsflächen bekannt. Dies umfasst großflächige Altablagerungen sowie einzelne Altstandorte infolge früherer Gewerbebetriebe. Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten aus 1996 vor, zudem wurden ein aktuelles Baugrundgutachten und eine orientierende Altlastenuntersuchung erarbeitet, um die Bodenverhältnisse und Verdachtsflächen im Geltungsbereich detailliert zu prüfen (BAUGRUND STRALSUND 1996, 2019a, 2019b).

Die Ergebnisse zeigen, dass die natürlichen Bodenschichten im gesamten Geltungsbereich mit ca. 2 bis 5 m mächtigen Aufschüttungen überlagert sind. Die Altablagerungen bestehen aus Sand-/ Abfallgemischen mit unterschiedlich hohem Fremdstoffanteil (u. a. Bauschutt, Kunststoffresten, Kohlengrus und Steine) oder Auffüllungen aus umgelagerten organischen Böden. Die darunterliegenden organischen Böden sind 0,4 bis zu 4,5 m mächtig. Diese erbohrten Torfe und Mudden sind teilweise mit den Sanden vermischt und aufgrund der darüber lagernden Auffüllungen vorbelastet und bereits stark zersetzt (BAUGRUND STRALSUND 2019a, 2019b).

Im Rahmen der Baugrundgutachten erfolgten zugleich umweltchemische Analysen. Diese legen als Bewertungsmaßstab die Vorsorge- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für die Wirkungspfade Boden-Mensch (Wohngebiete) und Boden-Grundwasser an. Werden die Prüfwerte unterschritten, liegt keine Gefahr im Sinne des Bodenschutzes vor. Die BBodSchV definiert zudem für einige Parameter Maßnahmenwerte. Werden diese überschritten, ist i. d. R. von einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auszugehen (BAUGRUND STRALSUND 2019a).



Altlastenverdachtsflächen

Die Auffüllungen im Geltungsbereich weisen verbreitet Schadstoffgehalte oberhalb der Vorsorgewerte der BBodSchV auf und sind als schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG einzustufen. Dies gilt für oberflächennahe und tiefer liegende Bodenproben und betrifft insbesondere das Auftreten Polyzyklischer aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle. Lokal bzw. kleinräumig treten deutliche Überschreitungen der Vorsorgewerte auf (BAUGRUND STRALSUND 2019b: S. 40). Im Ergebnis wurden von den Verdachtsflächen zwei Bereiche als Altstandorte i. S. d. § 2 Abs. 5 Pkt. 2 BBodSchG bestätigt: im Nordosten (Gesamtumring AS_Z_03_0445, AS_Z_03_0447, AS_Z_03_0448, AS_Z_03_0449) sowie im Bereich Zingelgraben (Umring AS_Z_03_0808). Die betroffenen Bereiche, d. h. die großflächige Altablagerung und die bestätigten Altstandorte werden im Bebauungsplan dargestellt. Laut der orientierenden Altlastenuntersuchung bestehen mit der derzeitigen Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstück unter Berücksichtigung der Prüfwerte der BBodSchV keine Konflikte (BAUGRUND STRALSUND 2019a: 23).

Die Funktionseignung bzw. Empfindlichkeit der Böden wird im gesamten Geltungsbereich aufgrund der flächendeckenden anthropogenen und teils belasteten Aufschüttungen als **gering** (Stufe 1) eingeschätzt.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich zum einen aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung der Auswirkungen auf natürliche bzw. noch verbliebene natürliche Bodenfunktionen dient die aus der Planung resultierende Versiegelung (Vorsorgender Bodenschutz). Weiterhin können von vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen Gefahren für die geplante Nutzung ausgehen. Daher war im Rahmen des Verfahrens zu prüfen, ob die geplante Nutzungsänderung zu einem gemischten Gebiet mit Wohnnutzung vor dem Hintergrund der festgestellten Bodenbelastungen möglich ist (Nachsorgender Bodenschutz).

Vorsorgender Bodenschutz

Die 18. Änderung bereitet den Bebauungsplan Warnow-Quartier vor. Die dort geplanten Nutzungen sind anlagebedingt mit unterschiedlichen Versiegelungen verbunden. Sie werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan detailliert aufgeführt. Die Bebauungsdichte nimmt dabei von Westen nach Osten hin zu und reicht von einer GRZ von 0,5 im Sonstigen Sondergebiet im Nordwesten über die urbanen Gebiete im Zentrum mit einer GRZ von 0,6 bis hin zu den geplanten Baufeldern am Dierkower Damm mit einer GRZ von 0,8 oder 0,9. In fast allen Baufeldern liegt die GRZ über 0,6. Der zukünftige Versiegelungsgrad im Bebauungsplangebiet beträgt ca. 64 %.

Das entspricht nach der Bewertungsmethodik der Hanse- und Universitätsstadt Rostock einer insgesamt hohen Bebauungsdichte bzw. Nutzungsintensität (Stufe 3).

Neuversiegelungen bewirken anlagebedingt den Verlust sämtlicher noch verbliebener, natürlicher Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion), zur Reduktion der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Im Bebauungsplan sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die diese Effekte mindern. Die im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Moorböden sind bereits stark zersetzt bzw. degradiert. Mögliche Auswirkungen infolge einer baubedingten Freisetzung von Treibhausgasemissionen sind bei Umsetzung der laut Baugrundgutachten empfohlenen Tiefgründung jedoch nicht oder nur in sehr geringem, nicht erheblichen Maße zu erwarten. Baubedingt könnten durch unsachgemäßen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen Schadstoffe in den Boden gelangen. Durch sachgemäßen Umgang sind derartige Beeinträchtigungen jedoch vermeidbar. Betriebsbedingt könnten durch Niederschlagswasser Schadstoffeinträge z. B. ausgehend von den Verkehrsflächen erfolgen. Aufgrund der Maßnahmen für ein verkehrsaufkommen im Quartier jedoch deutlich geringer als in einem „klassischen“ Wohnviertel sein.

Die geplante hohe Nutzungsintensität betrifft anthropogen überprägte Böden geringer Schutzwürdigkeit. Daraus resultiert eine **mittlere Beeinträchtigung** der betroffenen Böden im Hinblick auf den Verlust noch verbliebener natürlicher Bodenfunktionen.

Nachsorgender Bodenschutz

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vorbereitet. Zur Beurteilung, ob die bestehenden Bodenbelastungen mit den geplanten Nutzungen vereinbar sind, ist gemäß BBodSchV der Tiefenbereich 0,0 - 0,35 m u. GOK (Wirkungspfad Boden – Mensch) bzw. 0,0 – 0,6 m u. GOK (Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze) maßgebend. Dies wurde im Baugrundgutachten geprüft.

Im Tiefenbereich bis 1,0 m u. GOK wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV festgestellt, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen würden (BAUGRUND STRALSUND 2019b). Es sind daher im Ergebnis der ausgeführten Untersuchungen bei Beibehaltung (oder Anhebung) der bestehenden Geländeoberkanten keine Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um die im Bebauungsplan Warnow-Quartier geplanten Nutzungen realisieren zu können. Im Tiefenbereich unter 1,0 m u. GOK wurden verbreitet Schadstoffgehalte festgestellt, die oberhalb der Prüfwerte der BBodSchV liegen. Im Falle von tieferen Abgrabungen ist einzel-fallbezogen zu prüfen, ob Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Die vorhandenen Schadstoffe könnten durch den Menschen aufgenommen werden. Um das zu verhindern, muss im Bedarfsfall bei tieferen Abgrabungen eine Sanierung erfolgen, entweder durch Austausch der belasteten Erdstoffe (Dekontamination) bis mindestens 0,6 m u. GOK gegen unbelastete Erdstoffe oder durch Bodenüberdeckung oder Versiegelung der Flächen (Sicherung) (BAUGRUND STRALSUND 2019b:41).

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass mit einer künftigen Nutzung als Wohngebiet unter Berücksichtigung der Prüfwerte der BBodSchV keine Konflikte bestehen, sofern eine Nutzung als Kinderspielflächen und/oder als Flächen für den Nutzpflanzenanbau ausgeschlossen wird. In Bereichen, die als Kinderspielflächen und/oder zum Nutzpflanzenanbau vorgesehen sind, werden Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen empfohlen. Dies kann entweder durch Bodenüberdeckung oder durch Bodenaustausch in einer Dicke von 60 cm erfolgen (BAUGRUND STRALSUND 2019a: 23f.). Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes ist im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Anhebung des Geländeniveaus erforderlich. Dadurch erfolgt zugleich eine Sicherung der Altablagerungen. Die Umsetzung ist sichergestellt, da die Hanse- und Universitätsstadt Rostock Erschließungsträger ist. Ein Bodenmanagementkonzept ist vorgesehen. Umfangreiche Abgrabungen sind voraussichtlich nur im Bereich des Zingelgrabens zu erwarten, die jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist. Dafür erfolgt die Sanierungsplanung gleichfalls durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen den geplanten Nutzungen unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus

den vorliegenden Gutachten nicht entgegenstehen. Die ermittelten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als **mittel** bzw. nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt. Im Zuge der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Kennzeichnung der o.g. Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ergänzt.

5.2.4 Wasser

5.2.4.1 Oberflächengewässer

Auf der Maßstabsebene des FNP werden keine Fließgewässer dargestellt. Für die detaillierte Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der im Warnow-Quartier vorgesehenen Planung auf Oberflächengewässer wird daher auf die Umweltprüfung des Bebauungsplans verwiesen. Nachfolgend erfolgt eine kurze Zusammenfassung.

Beschreibung der Situation

Im Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich zwei Fließgewässer:

- Zufluss zum Zingelgraben (Nr. 11/1): Gewässer 2. Ordnung, fast vollständig verrohrt, verläuft im Bereich der östlichen Gewerbeflächen von Norden nach Süden
- Entwässerungsgraben (ohne Klassifikation): im zentralen Teil, östlich des ehemaligen Spülfeldes, Graben ist künstlich geschaffen und von untergeordneter Bedeutung

Die vorkommenden Fließgewässer sind überwiegend verrohrt oder künstlich geschaffen. Ihre Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit wird als **gering** (Stufe 1) eingestuft.

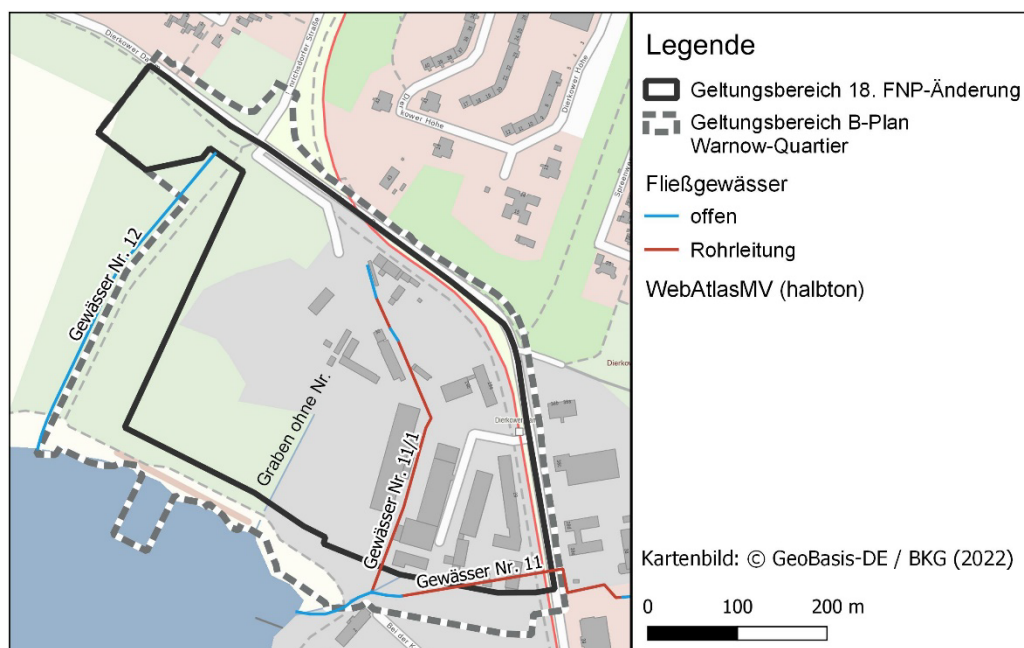
Bewertung der Umweltauswirkungen

Der verrohrte Graben Nr. 11/1 wird zukünftig zurückgebaut. Er entspricht funktional einem Niederschlagswasserkanal und hat keine oder nur eine sehr geringe Gewässerfunktion. Der Rückbau hat keinen Einfluss auf die Gebietsentwässerung (INSTITUT BIOTA 2021). Der untergeordnete Graben im zentralen Bereich bleibt erhalten. Er wird als städtischer Grünraum innerhalb des urbanen Quartiers entwickelt und ist als Retentionsraum und Notwasserweg Bestandteil des Entwässerungskonzeptes.

Die Auswirkungen der zukünftigen Versiegelung auf den Wasserhaushalt und insbesondere auf die Gebietsentwässerung wurden in einem hydrologischen Fachbeitrag betrachtet und entsprechende Maßnahmen zum dezentralen Regenwassermanagement erarbeitet. Infolge der Planung verändern sich die Wasserhaushaltskomponenten moderat. Im Plan-Zustand nimmt die Verdunstung bilanziell im Verhältnis zum Ist-Zustand um 11 % ab, der Direktabfluss steigt im Mittel um 18 % im Vergleich zum Ist-Zustand. Ursache für die vergleichsweise moderaten Änderungen ist die bereits vorhandene Nutzungsvorprägung der relevanten Flächen (INSTITUT BIOTA 2022).

Bei der Niederschlagsentwässerung muss gewährleistet werden, dass keine Versickerungsverstärkung erfolgt, da dies eine hydrologische Aktivierung des PAK-Austrages zur Folge haben kann. Schadstoffeinträge in die Fließgewässer aufgrund der vorhandenen Altlasten sind bei Umsetzung der Maßnahmen des Regenwassermanagementkonzeptes jedoch nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der geringen bis mittleren Empfindlichkeit der vorkommenden Gewässer führt die Planung zu **geringen** Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer. Die ermittelten Auswirkungen auf Oberflächengewässer werden als **nicht erheblich** im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.



Fließgewässer im Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und zukünftigen Bebauungsplan Warnow-Quartier

5.2.4.2 Grundwasser

Beschreibung der Situation

Die Änderungsfläche liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Sie liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP_WA_9_16 Warnow/ Rostock. Der mengenmäßige Zustand dieses Grundwasserkörpers ist gemäß 3. WRRL-Bewirtschaftungsplanung „gut“, das Bewirtschaftungsziel ist erreicht. Der chemische Zustand ist aufgrund zu hoher, vorwiegend landwirtschaftlich bedingter, Ortho-Phosphat-Konzentrationen aktuell „nicht gut“. Das Bewirtschaftungsziel ist, den guten chemischen Zustand bis 2033 zu erreichen (INSTITUT BIOTA 2022).

Die landesweiten Daten zur Hydrogeologie weisen im Geltungsbereich einen geringen Grundwasserflurabstand und einen unbedeckten Grundwasserleiter aus, der gering gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt ist. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass im Plangebiet die 1 bis 5 m mächtige Schicht mit anthropogenen Aufschüttungen den ersten, nicht abgedeckten Grundwasserleiter (Stauwasserhorizont) oberhalb der organogenen Schichten bildet. Laut Hydrologischem Fachbeitrag liegen die mittleren Grundwasserstände zwischen 3 m NHN bis 0 m HNH (INSTITUT BIOTA 2021).

Die orientierende Altlastenuntersuchung hat verbreitet oberflächennahe sowie auch tiefer liegende Schadstoffbelastungen festgestellt, vorrangig durch PAK und vereinzelt durch MKW innerhalb der flächig vorkommenden anthropogenen Auffüllungen (BAUGRUND STRALSUND 2019). Schadstoffbelastete Böden in der ungesättigten Bodenzone sind eine mögliche Quelle für einen Schadstoffeintrag in das Schutzgut Grundwasser. Die Grundwassergutachten zeigen, dass im gesamten Untersuchungsbereich im Stauwasser der Prüfwert der BBodSchV zur Bewertung des Direktpfades Boden – Grundwasser für den PAK (0,2 µg/l) überschritten werden, lokal auch für Nickel und MKW. Für alle anderen Schwermetalle und Arsen wurden im Stauwasser geringe, unkritische Konzentration gemessen bzw. Konzentrationen unterhalb der Nachweisgrenze (BAUGRUND STRALSUND 2021, 2022).

Im Grundwasserleiter unterhalb der organogenen Sedimente (Torf und Mudde) wurden nur für Arsen geringfügig erhöhte Schadstoffkonzentrationen oberhalb der Prüfwerte der BBodSchV gemessen. Die bereichsweise im Stauwasserhorizont gemessenen erhöhten Konzentrationen

oberhalb des Prüfwertes der BBodSchV für die Parameter PAK, Nickel, Cadmium oder Zink wurden in den Grundwasserproben nicht bestätigt. Bei natürlicher Versickerung besteht somit keine Gefährdung des Grundwasserleiters, eine Verlagerung der Schadstoffe in den Grundwasserleiter findet nicht statt. Die organogenen Sedimente stellen einen flächenhaften Schutz vor eindringenden Schadstoffen dar bzw. schränken eine Befruchtung ein (BAUGRUND STRALSUND 2021, 2022).

Nach der angewandten Bewertungsmethodik weist Grundwasser bei geringen Flurabständen und in unbedeckter Lage i. d. R. eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (Stufe 3). Unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungen wird die Empfindlichkeit als **mittel** (Stufe 2) eingeschätzt, aufgrund des flächenhaften Schutzes der organogenen Sedimente.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Eine betriebsbedingte Nutzung des Grundwassers infolge der Planung ist nicht vorgesehen. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser könnten durch Grundwasserabsenkungen oder Schadstoffeinträge infolge von Bodenabgrabungen, Unfällen oder Havarien im Rahmen der Bautätigkeit auftreten. Durch sachgemäßen Umgang sind derartige Beeinträchtigungen jedoch vermeidbar.

Anlagebedingt wird die Versiegelung im Geltungsbereich zunehmen. In urbanen Gebieten bzw. Mischgebieten bedingt dies nach der Bewertungsmethodik i. d. R. eine erhöhte Eintragsgefährdung für das Grundwasser (Stufe 2). Von Verkehrsflächen könnten Schadstoffe in Boden und Grundwasser eingetragen werden. Zudem mindert die Versiegelung durch Abflusskonzentration die Grundwasserneubildung. Im Verhältnis zur Größe des Grundwasserkörpers ist die Fläche des Geltungsbereichs jedoch relativ klein. Relevante Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten und durch die Planung als verkehrsarmes Quartier werden mögliche Auswirkungen infolge neuer Verkehrsflächen zudem wirksam gemindert.

Auch von den lokal vorhandenen, schädlichen Bodenveränderungen könnten Gefahren für das Grundwasser ausgehen, wenn diese mobilisiert und verlagert werden. Aufgrund der Eintragsgefährdung könnten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser die Folge sein. Im Bebauungsplan Warnow-Quartier wird eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung angestrebt, die i. d. R. darauf ausgerichtet ist, die Versickerung in bebauten Gebieten und damit den Grundwasserabfluss und den Bodenwasserhaushalt zu fördern. Im Warnow-Quartier ist eine Versickerungsverstärkung dagegen zu vermeiden, da dies eine hydrologische Aktivierung des PAK-Austrages befördern kann (INSTITUT BIOTA 2020). Der hydrologische Fachbeitrag empfiehlt ein entsprechend angepasstes Regenwasser-Bewirtschaftungskonzept. Die Realisierung von Zisternen dient einerseits zum Wasserrückhalt für Nutzungszwecke aber auch zur Abflusssdämpfung. Weiterhin wird die Anlage von Mulden- und/oder Mulden-Rigolen-Systemen entlang der Wege, Straßen und Verkehrsflächen empfohlen zur Aufnahme des von diesen Flächen abfließenden Niederschlagswassers. Die Maßnahmen vermeiden punktuell, konzentrierte Versickerung und dienen zugleich der Überflutungsvorsorge (INSTITUT BIOTA 2020).

Im Kapitel 5.2.3 wird der Umgang mit den Bodenveränderungen behandelt. Bei Einhaltung der Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes und der im Bedarfsfall ordnungsgemäßen Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser vermeidbar. Auch der Fachbeitrag WRRL kommt zusammenfassend zu dem Schluss, dass aufgrund der großen Ausdehnung des Grundwasserkörpers im Vergleich zum relativ kleinen Wirkungsbereich des Warnow-Quartiers mögliche Auswirkungen infolge der Planung auf den chemischen und mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers WP_WA_9_16 vernachlässigbar und nicht prüfungsrelevant sind (INSTITUT BIOTA 2021: 28).

Die ermittelten Auswirkungen auf das Grundwasser werden als **mittel** und damit nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt. Die dauerhafte Wirksamkeit der Vermeidungsmaßnahmen sollte jedoch durch dauerhafte Grundwassermessstellen überprüft werden.

5.2.4.3 Hochwasser

Beschreibung der Situation

Hochwasser ist gemäß WHG eine zeitlich beschränkte Überschwemmung von normalerweise nicht mit Wasser bedecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser. Im Folgenden wird die Sturmflutgefahr durch die Ostsee behandelt. Die Gefährdung durch Binnenhochwasser infolge von Starkregenereignissen wird im Kapitel 5.2.6.2 Klimaschutz und Klimawandelanpassung dargestellt.

Das Plangebiet ist durch Sturmfluten der Ostsee gefährdet. Es liegt im Küstenbereich „Küstengewässer Unterwarnow - Stadtmitte“. Hier ist als Bemessungshochwasser (BHW) Küste +3,00 m NHN vom Land M-V vorgegeben. Dies entspricht einem 200-jährliches Hochwasser und 0,50 m Klimazuschlag sowie dem Versagen ggf. vorhandener Hochwasserschutzanlagen. Die folgende Abbildung zeigt, dass bei einem Wasserstand von 3 Meter östliche und zentrale Flächen des Plangebietes (Ist-Zustand) überflutungsgefährdet sind. Vom zuständigen Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg wird angesichts des sich beschleunigenden Klimawandels und der Folgen des Meeresspiegelanstieges empfohlen, den Klimazuschlag sicherheitsorientiert nochmals 50 cm höher anzusetzen. Deshalb soll ein BHW Küste, neu in Höhe von +3,50 m NHN für die Planungen beachtet werden (Amt für Umwelt- und Klimaschutz Rostock 2020, INSTITUT BIOTA 2021).

Bei dem höheren BHW Küste, von +3,50 m NHN sind umfassende Bereiche des Plangebietes potentiell überflutungsgefährdet, insbesondere der Osten. Die Aufschüttungen im Bereich des verrohrten Zingelgrabens stellen aktuell eine Barriere dar, die Überflutung erfolgt aus Richtung Südost über den Dierkower Damm.

Das Plangebiet ist von Überflutungen betroffen, der Hochwasserschutz zu beachten. Dies entspricht gemäß Bewertungsmethodik einer **mittleren Empfindlichkeit (Stufe 2)**.

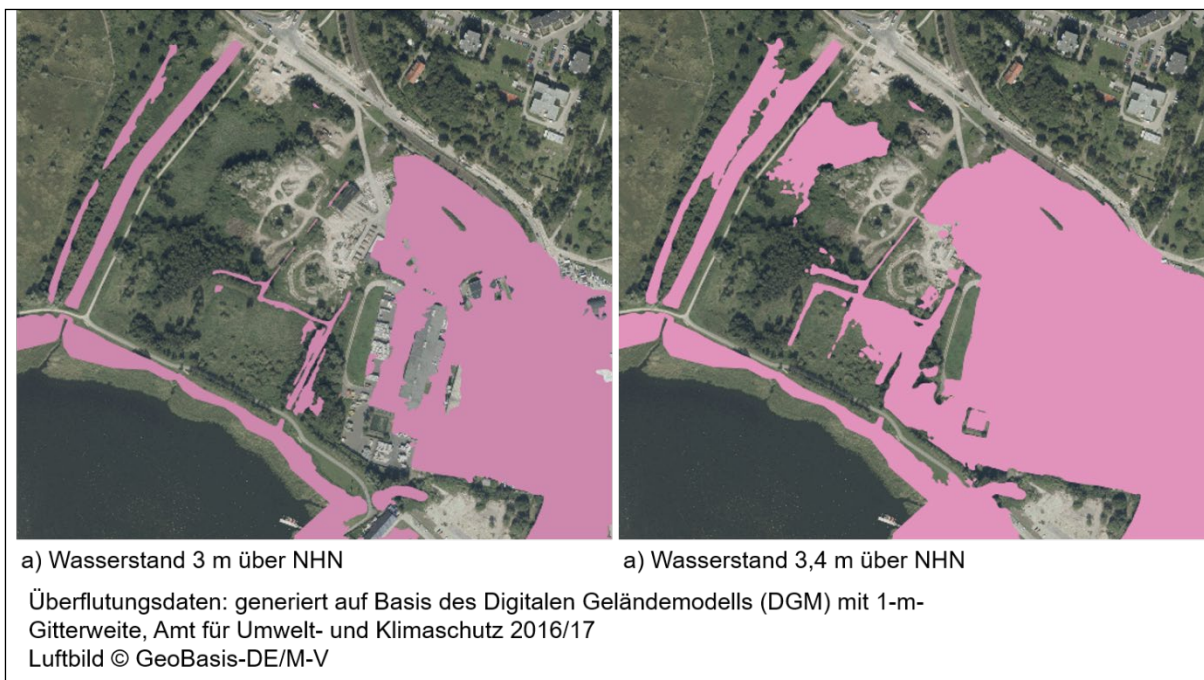
Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 5 Absatz 2 WHG ist der Entstehung von Hochwasserschäden vorzubeugen, es gilt die Vorsorgepflicht. Die aus der Überflutungsgefahr resultierende unmittelbare Gefährdung und deren Folgen sind ebenso zu beachten, wie auch indirekte Folgen für die Funktionsfähigkeit technischer Entwässerungssysteme (z. B. Rückstau) und daraus ggf. entstehende Risiken (INSTITUT BIOTA 2021).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 13.GE.93 „Gewerbegebiet Osthafen“ sind zwei Trassen für den Sturmflutschutz reserviert, die bislang nicht realisiert sind. Durch die 18. FNP Änderung wird eine gemischte Nutzung festgelegt, die u. a. schutzbedürftige Wohnbebauung umfasst.

Die o. g. Überflutungsgefahr ist durch geeignete Maßnahmen vorzubeugen. Ohne entsprechende Schutzmaßnahmen wäre mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Der hydrologische Fachbeitrag empfiehlt, das höhere BHW, von +3,50 m NHN für alle Hoch- und Tiefbauvorhaben zwingend zu beachten, um Außenhochwasserschutz und Klimaadaptation im Geltungsbereich zu gewährleisten. Der zukünftige Geltungsbereich des Warnow-Quartiers kann durch die Festsetzung der Geländehöhe auf das höhere BHW im Bebauungsplan wirksam geschützt werden.

Infolge von extremen Hochwasserereignissen sind bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen sind nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB.



Potentielle Überflutungsflächen bei 3,0 m ü. NHN und 3,4 m ü. NHN

5.2.5 Luft

Beschreibung der Situation

Luftschadstoffe

Die Luftqualität in Rostock ist insgesamt gut. Über das landesweite Luftgütemessnetz werden fünf Messstationen in Rostock betrieben, für die langjährige Messreihen zur Verfügung stehen. Die gesetzlichen Grenzwerte werden an allen fünf Messstationen sicher eingehalten. Bei kommunalen Planungen gelten in Rostock vorsorgeorientierte Zielwerte als Bewertungsmaßstab, welche die aktuellen Grenzwerte der TA Luft um 50 % unterschreiten.

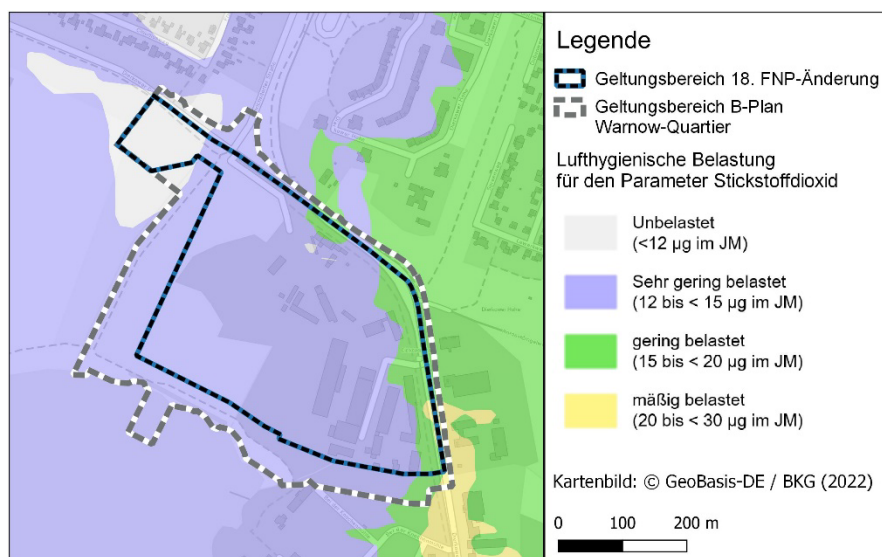
Der Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans liegt zwischen Warnowufer und Dierkower Damm. Belastungen für die Luftqualität ergeben sich im aktuellen Bestand aus den Emissionen der im östlichen Bereich angesiedelten Gewerbebetriebe sowie aus dem umgebenden Straßenverkehr, insbesondere dem Dierkower Damm. Die stadtweite Luftqualitätskarte stellt die mittleren Jahresmittelwerte der maßgeblichen Luftschadstoffe flächendeckend für Rostock unter Berücksichtigung maßgeblicher Verkehrs- und Gewerbequellen dar (HRO 2020a). Für den vorliegenden Änderungsbereich weist die Luftqualitätskarte Feinstaub PM_{2,5} bzw. PM₁₀ sowie Schwefeldioxid keine bzw. sehr geringe Belastungen aus. Die Belastungen durch Stickstoffdioxid sind im überwiegenden Teil der Änderungsfläche gleichfalls sehr gering, nur im unmittelbaren Bereich am Dierkower Damm tritt eine geringe Belastung auf (15-20 µg/m³ Jahresmittel). Dies entspricht dem kommunalen Umweltqualitätsziel, nachdem eine Halbierung der gesetzlichen Grenzwerte der TA Luft angestrebt wird.

Im Geltungsbereich der 18. Änderung besteht eine **geringe** Vorbelastung des Schutzgutes Luft im Hinblick auf Schadstoffe (Stufe 1).

Geruch

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wurde ergänzend untersucht, ob im Bestand erhebliche Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG und der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) auftreten (BERGER & COLOSSER 2020). Aktuell sind innerhalb des Geltungsbereichs zwei emittierende Betriebe angesiedelt:

- Kfz-Lackiererei,
- Unternehmen zur Behandlung und Entsorgung von Kunststoffabfällen.



Ausschnitt Geltungsbereich aus Luftqualitätskarte (HRO 2020)

Als Beurteilungsgrundlage dienen die nutzungsabhängigen Immissionswerte der GIRL. Sie geben bezogen auf ein Jahr die maximale Häufigkeit von Stunden mit wahrnehmbaren Gerüchen an. Für Urbane Wohngebiete gilt analog zu Wohn-/Mischgebieten, dass in maximal 10 % der Jahresstunden wahrnehmbare Gerüche auftreten dürfen. Der Immissionsrichtwert der GIRL beträgt 0,1 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden pro Jahr). Irrelevanz liegt bei weniger als 2 % der Jahresstunden vor. Die Richtwerte gelten für Bereiche in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten (BERGER & COLOSSER 2020).

Es wurde festgestellt, dass im westlichen Bereich keine Überschreitungen des Immissionswertes für Misch- bzw. Wohngebiete auftreten. Im Bereich der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, bestehenden Wohnbebauung liegt die Belastung unter oder gering über der Irrelevanz-Grenze. Im Nordwesten sind Gerüche in 1-3 % der Jahresstunden wahrnehmbar. Die Häufigkeit von 4 bis 10 % der Geruchsstunden im zentralen Bereich wird als mittlere Vorbelastung gewertet. Im Osten treten ab ca. 100 m zur Quelle Überschreitungen des Richtwertes auf (10-20 %). Der Nahbereich der Emissionsorte des Entsorgungsbetriebes zeigt im Bestand deutliche Überschreitungen mit wahrnehmbaren Gerüchen an bis zu 86 % der Jahresstunden.

Für die Bereiche mit mehr als 10 % Geruchsstunden, d. h. Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte liegt eine **hohe** Geruchsvorbelastung vor.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Schadstoffe

Durch die Entwicklung der gemischten Bauflächen entstehen neue Verkehre durch Anwohner*innen und Gewerbetreibenden. Da sich durch die geplante gemischte Baufläche der Anteil an Wohnnutzung erhöht, wird entsprechend der angewandten Bewertungsmethodik (Kap.0) von einem erhöhten Einfluss auf die Luftqualität ausgegangen (Stufe 2). Die parallel erarbeitete Bebauungsplan Warnow-Quartier enthält Maßnahmen dies wirksam zu mindern.

Baubedingt kann es zu einer zeitweisen Zunahme der Luftbelastungen durch Baufahrzeuge und -maschinen kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch auf die Bauzeit beschränkt und werden als nicht erheblich eingestuft. Betriebsbedingt werden die Verkehrsströme sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs dauerhaft zunehmen. Die durchschnittlichen Verkehrsströme auf dem Dierkower Damm werden infolge des mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Bebauungsplans laut einer Verkehrsuntersuchung auf ca. 15.400 DTV/24h ansteigen (BERNARDGRUPPE & WASTRAPLAN 2021, Anlage 4). Das entspricht einer Zunahme um ca. 20 %. Das Verkehrsaufkommen nimmt zwar zu, ein wesentlicher Anstieg von Luftschadstoffkonzentration ist jedoch nicht zu erwarten. Die zukünftigen Verkehrsmengen liegen weiterhin deutlich unter den Verkehrsmengen an der Messstation „Am Holbeinplatz“ (36.000 DTV/24h),

an der die gesetzlichen Grenzwerte gleichfalls eingehalten und nur das Umweltqualitätsziel für Stickstoffdioxid aktuell geringfügig überschritten wird.

Innerhalb der Änderungsfläche ist die Entwicklung eines verkehrsberuhigten Quartieres vorgesehen. Die im Gebiet **betriebsbedingt** dauerhaft zunehmenden ein- und ausfahrenden Verkehre werden sich weitaus überwiegend auf die am Rande des Plangebietes angesiedelten Quartiersgaragen konzentrieren, da zentrale Teile des Gebietes als verkehrsberuhigte Zonen festgesetzt werden. Dadurch verringern sich das Verkehrsaufkommen und damit mögliche Luftbelastungen innerhalb des Quartiers deutlich. Die Intensität der zukünftigen, dauerhaften Nutzung im Quartier wird gering eingeschätzt.

Die resultierenden Auswirkungen auf die Luftqualität innerhalb und außerhalb der Änderungsfläche werden aufgrund der geringen Vorbelastung als **gering** bzw. nicht erheblich eingeschätzt.

Geruch

Die Emissionen des Entsorgungsbetriebes VEOLIA werden durch dessen geplante Standortverlagerung entfallen. Betriebsbedingt können weiterhin Geruchsemissionen durch die im Südosten verbleibende Lackiererei auftreten und wirken auf heranrückende sensible Nutzungen ein. Bei der Umsetzung ist daher zu beachten, dass eine schrittweise Realisierung sensibler Nutzung nur so erfolgen darf, dass sie nicht in die von den o. g. Immissionswert-Überschreitungen betroffene Teilflächen hineinreicht, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Das Geruchsgutachten stellt im Hinblick auf die verbleibende Lackiererei und ohne die Emissionen des Entsorgungsbetriebes, fest, dass keine Immissionen zu erwarten sind, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu erzeugen. Nur im direkten Nahbereich, d. h. ca. 100 Meter um die Lackiererei treten wahrnehmbare Gerüche an bis max. 8 % der Jahrestunden auf. Der Richtwert von 0,1 wird überall eingehalten (BERGER & COLOSSER 2022).

Im Hinblick auf Geruchsemissionen tritt durch die geplante Verlagerung des Entsorgungsbetriebes eine Verbesserung ein. Die Emissionen verbleibender Betriebe liegen unterhalb des Richtwertes. In deren Nahbereich kommt es zu mittleren Beeinträchtigungen.

Fazit

Für das Schutzgut Luft ist infolge der Planung mit **geringen** Beeinträchtigungen in Bezug auf Luftschadstoffe und mit **mittleren** Beeinträchtigungen in Bezug auf Geruch zu rechnen (Stufe 1 bzw. 2). Die ermittelten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

5.2.6 Klima

5.2.6.1 Lokalklima

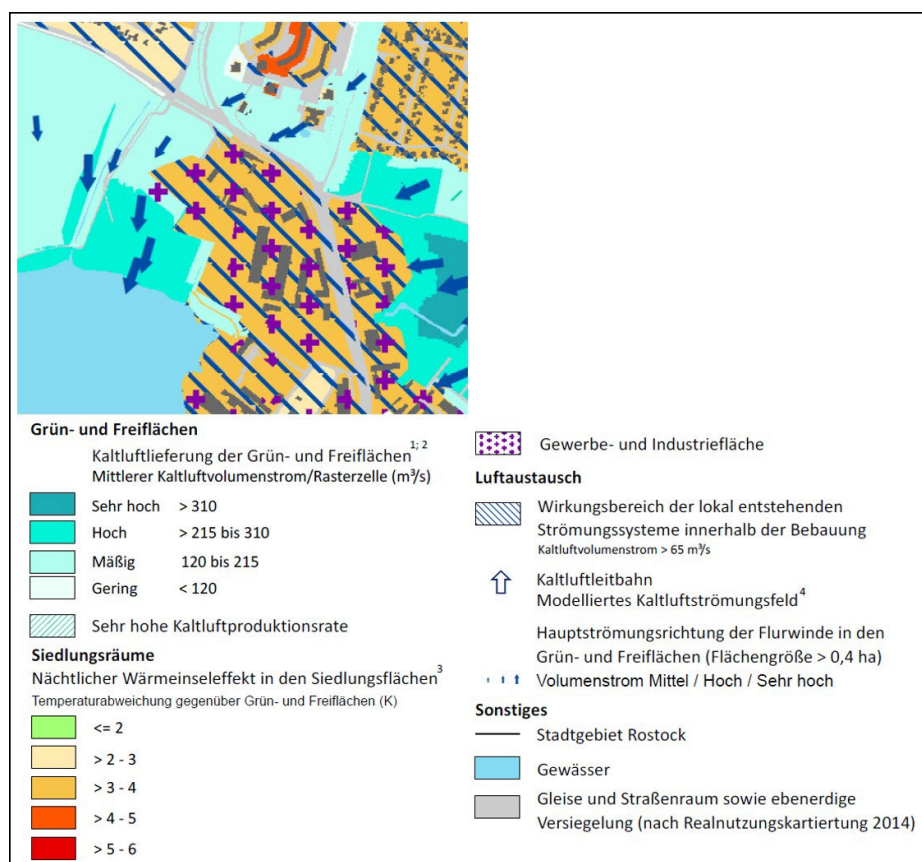
Beschreibung der Situation

Rostock ist klimatisch durch ein Küstenklima geprägt und wird nach KOPP dem Großklimabereich des „westlichen Küstenklimas“ zugeordnet. Der maritime Einfluss ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Ostsee hoch. Stadtklimatische Aspekte spielen aber kleinräumig eine große Rolle, vor allem bei autochthonen, d. h. windstillen Wetterlagen. Zur Einschätzung des Lokalklimas liegen die Klimaanalysekarte und die zugehörigen Planungshinweiskarten der aktuellen Stadtklimaanalyse sowie eine lokalklimatische Detail-Untersuchung des Warnow-Quartiers vor (HRO 2020, GeoNet 2021).

Das Lokalklima wird durch die gegenwärtige Biotop- und Nutzungsstruktur und die Nähe zur Warnow geprägt. Die gewerblich genutzten Flächen im Osten weisen aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades laut Stadtklimaanalyse nur eine mäßige Aufenthaltsqualität auf. Bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen treten um 3-4 Grad Kelvin höhere Temperaturen als in umgebenen

Freiflächen auf. Das Risiko zur Ausbildung von Überwärmungsiseln ist jedoch nicht so stark ausgeprägt wie in der stark versiegelten Stadtmitte. Die Freiflächen im Osten des Plangebietes wirken bei Strahlungswetterlagen als Kaltluftproduktionsgebiet. Der Volumenstrom, d. h. die Stärke der Frischluftbildung, ist gering (Norden) bis mäßig (Süden). Die bioklimatische Bedeutung ist dennoch hoch, denn die Freiflächen wirken ausgleichend auf die angrenzenden Belastungsräume (HRO 2020). Im Jahresverlauf überwiegen Winde aus west- und südwestlichen Richtungen. Bei windstillen Strahlungswetterlagen wird das Plangebiet aus Nordwesten belüftet, wobei sich die Grünflächen der ehemaligen Deponie als Kaltluftentstehungsareale abzeichnen. Ein Zustrom an Kaltluft erfolgt zudem aus Norden über den Bereich Hinrichsdorfer Straße sowie aus Osten über die Grünflächen An der Zingelwiese (GEONET 2021).

Nutzungsbedingt ergibt sich somit eine klimaökologische Zweiteilung des Plangebiets. Die versiegelten Gewerbeflächen im Osten haben eine geringe klimaökologische Bedeutung (Stufe 1), die Freiflächen im Westen und Süden eine hohe klimaökologische Bedeutung (Stufe 3).



Ausschnitt aus Klimaanalysekarte (Stadtklimaanalyse HRO, 2020)

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden 6,6 ha Grünfläche und 1 ha Parkanlage mit gemischter Baufläche und Sondergebiete überplant. Damit gehen klimawirksame Freiflächen verloren. Auf der Maßstabsebene der Bebauungsplanung wurden die Auswirkungen der Planung in einer lokalklimatischen Untersuchung betrachtet. Diese berücksichtigt den Versiegelungsgrad sowie Anordnung und Ausmaß der Gebäude in den Baufeldern (GeoNet 2021).

Auswirkungen auf das Lokalklima entstehen im Plangebiet durch die **anlagebedingte** Erhöhung des Versiegelungsgrades. Versiegelte Flächen verlieren ihre Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiet und Ausgleichsfläche für angrenzende Bereiche. Zugleich nimmt die Aufenthaltsqualität ab, insbesondere bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen. Die lokalklimatische Untersuchung

zeigt, dass mit Realisierung des Warnow-Quartiers bei diesen Wetterbedingungen die nächtlichen Temperaturen im Umfeld der Gebäude sowie über den versiegelten Oberflächen kleinräumig ansteigt und bis zu 3 Kelvin gegenüber dem Basisszenario zunehmen. Zunahmen von mehr als 2 °C treten vor allem dort auf, wo aktuell Ruderal- oder Gehölzgruppen mit entsprechend starker nächtlicher Abkühlung vorhanden sind. Bebauung und Versiegelung wirken sich daher an diesen Stellen vergleichsweise stark aus. Allerdings sind diese Zunahmen nur lokal ausgeprägt. Im Bereich der bestehenden Gewerbebebauung ist durch die mit den Planungen einhergehende Entsiegelung teils eine Abnahme um bis zu 3 Kelvin zu erwarten. Die im Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen mindern die Effekte. Die Aufenthaltsqualität wird durch den Nord-Süd ausgerichteten Grünzug, durch Baumpflanzungen und begrünte Innenhöfe wesentlich verbessert werden. Für die Quartiersgaragen ist Fassadenbegrünung vorgesehen. Die zukünftig gemischte Baufläche ist im Süden und Westen durch die Unterwarnow und den Freiflächen des zukünftigen Stadtparkes begrenzt. Somit befinden sich in unmittelbarer Nähe klimaökologische Ausgleichsräume. Die Beeinflussung der bodennahen Strömungsgeschwindigkeit verbleibt im Nahbereich des Plangebietes. Die Windströmung im Leitbahnbereich der Hinrichsdorfer Straße wird nicht beeinträchtigt.

Gemäß der Bewertungsmethodik ist die mit der Planung verbundene erhöhte Flächenversiegelung und mögliche Behinderung einer Frischluftbahn als mittlere Intensität zu werten (Stufe 2). Insgesamt werden die Beeinträchtigungen auf das Lokalklima infolge der Planung aufgrund ihrer Lage und Ausgestaltung **mittel** eingeschätzt. Sie sind nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB.

5.2.6.2 Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden im Jahr 2011 sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung gestärkt worden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u. a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern. Dabei soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Klimaschutz

Mit Beschluss des Masterplans 100 % Klimaschutz will die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Minderung der Emissionen von Treibhausgasen um 95 % bis 2050 erreichen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind diese Ziele zu berücksichtigen. Klimaschutz hat dabei verschiedene Aspekte, die in unterschiedlichem Maße in der Bauleitplanung umgesetzt werden können. Dies sind vor allem: Vermeidung von Emissionen durch Reduktion von Energie-/Wärmebedarfen sowie umweltgerechter Mobilität sowie Nutzung von klimaneutralen Energiequellen.

Energie- und Wärmeversorgung

Für den Bebauungsplan Warnow-Quartier wurde ein Energiekonzept erarbeitet (TARGET GMBH 2021). Ziel war es, aufzuzeigen, wie für das Quartier eine klimaneutrale Jahresbilanz erreicht werden kann. Dafür erfolgte eine Bilanzierung der Endenergie für Heizung, Kühlung, Warmwasser, Gemeinschaftsstrom und Nutzerstrom und der CO₂-Emissionen. Angestrebt wird, dass in der Endenergiebilanz der erneuerbare Energie-Ertrag den Bedarf übersteigt und die resultierenden CO₂-Emissionen in der Jahresbilanz negativ sind. Das Gutachten untersuchte sieben Szenarien, die verschiedenen Gebäudeeffizienzstandards mit unterschiedlichen Versorgungsmöglichkeiten kombinieren, d. h. Fernwärme- und/oder Wärmepumpen-Versorgung. Diese wurden anschließend unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs, der Lebenszyklusanalyse und der Wirtschaftlichkeit verglichen. Dabei erfolgte jeweils eine Betrachtung des Endenergie- und Primärenergie-Bedarfs sowie der CO₂-Emissionen (TARGET GMBH 2021). Die Ergebnisse sind im Umweltbericht des Bebauungsplans zusammengefasst.

Unter dem Aspekt eines angemessenen Beitrags zu einem klimaneutralen Rostock 2035 empfiehlt das Gutachten für das Warnow-Quartier die Variante mit dem Gebäudestandard Passivhaus Plus und konsequenter Ausnutzung des Potenzials für PV-Stromerzeugung (TARGET GMBH 2021). Der Heizwärme- und Warmwasserbedarf im Quartier soll durch Fernwärme gedeckt werden. Dies vermeidet Platzbedarf für Wärmeerzeugungsanlagen. Eine bestehende Fernwärmeleitung führt direkt an der nordöstlichen Quartiersgrenze entlang, der Erschließungsaufwand beschränkt sich damit auf das Quartier selbst. Die Fernwärme wird in Rostock in den kommenden Jahren durch einen wachsenden Anteil regenerativer Quellen klimaschonend bereitgestellt. Der kommunale Wärmeplan für Rostock zeigt die Entwicklung der Fernwärme zur Klimaneutralität bis 2035 auf.

Zur Umsetzung des Energiekonzeptes sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen.

Mobilität & Nutzungsänderung

Neben dem Energie- und Wärmesektor sind auch Verkehr und Landnutzungsänderungen Emittenten von Treibhausgasen. Die geplante Festsetzung von Quartiersgaragen und die Ausweisung von eingeschränkten Verkehrsflächen im Plangebiet fördern den Umstieg vom Motorisiertem Individualverkehr (MIV) auf den Öffentlichen Nahverkehr oder das Fahrrad.

Im Geltungsbereich werden z. T. Flächen überplant, die im Untergrund Moorkörper aufweisen. Diese sind jedoch bereits degradiert (siehe Kapitel 5.3.2 Boden). Degradierte Moorböden geben Treibhausgase ab. Da die im Plangebiet vorkommenden Böden durch die auflagernden Aufschüttungen überdeckt sind, ist eine Emission von Treibhausgasen infolge der Bautätigkeit auf diesen Flächen nicht oder nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass infolge der Planung **keine erheblich** nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf das Globalklima zu erwarten sind. Bei Umsetzung des Energiekonzeptes unterstützt das Quartier die Klimaziele der Stadt.

Klimawandelanpassung

Starkregenereignisse

Infolge des Klimawandels nehmen insbesondere Starkregenereignisse zu. 2013 hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Integrierte Entwässerungskonzept (INTEK) erarbeitet. Ziel ist es, eine urbane Überflutungsvorsorge mit Blick auf seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse (100-jähriges Wiederkehrintervall, Regendauer 24 Stunden) zu gewährleisten. Ein wichtiger Baustein ist dabei die Gefährdungs- und Risikobewertung. Der Geltungsbereich wird von zwei Abflussbahnen gequert, die im Starkregenfall Wasser aus anderen Einzugsgebietsteilen konzentriert heranführen können. Im Geltungsbereich kommen zudem mehrere Senken vor, die eine mittlere Überflutungsgefährdung aufweisen.

Zur genauen Gefährdungs- und Risikobewertung im Geltungsbereich sowie, zur Ableitung nötiger Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge und Möglichkeiten der Wassernutzung wurde für den Bebauungsplan Warnow-Quartier ein Fachbeitrag zum Wasserhaushalt erstellt (INSTITUT BIOTA 2021). Dabei wurde der Wasserhaushalt für den Ist-Zustand, den konventionellen Planzustand ohne ausgleichende Maßnahmen und für den Planzustand mit Regenwasserbewirtschaftung modelliert und bilanziert. Zudem erfolgten eine Starkregen- und Überflutungsanalyse sowie eine Modellierung der Starkregenereignisse bei Ist- und Planzuständen. Es wurde gezeigt, dass durch die Umsetzung von spezifischen Maßnahmen die maximale Überflutungstiefe bei einem hundertjährigen Ereignis (mit kritischer Regendauer von 6 h) im Warnow-Quartier wirksam verringert werden kann. Dazu macht das Gutachten konkrete Maßnahmevorschläge, insbesondere zum Rückhalt und zur Nutzung von Niederschlagswasser im Quartier.

Das Entwässerungskonzept ist im Umweltbericht des Bebauungsplans beschrieben. Zum Regenwasserrückhalt und zur Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt wird empfohlen Niederschlagswasser von Dachflächen grundstücksweise in Zisternen zu sammeln und bspw. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Eine „flächenhafte“, oberflächennahe Versickerung durch die belebte Bodenzone in Form von Flächenversickerung und Mulden kann ebenfalls zum Wasserrückhalt auf den Grundstücken genutzt werden. Eine teilweise Umsetzung von Dach- und Fassaden-

begrünung als Bestandteil des Leitbildes Schwammstadt und als Vorzeigeobjekte wird empfohlen. Ziel dieser Maßnahmen ist dabei insbesondere die Förderung der Verdunstung im Quartier als Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt. Für die Entwässerung des Quartiers muss überschüssiges Niederschlagswasser abgeleitet werden. Der Fachbeitrag empfiehlt das Wasser gezielt in die benachbarten Feuchtgebiete Speck- und Zingelgraben zu leiten, da dies die hydrologischen Bedingungen in den Feuchtgebieten optimiert und auch zu einer Drosselung des Abflusses Richtung der Oberflächengewässer führt. Für die Vermeidung von Hochwasserschäden wird u. a. die multifunktionale Nutzung von Grün- und Verkehrsflächen als Notwasserwege vorgesehen, wobei die vorhandene Binnengrabenstruktur erhalten und eingebunden bleiben soll.

Sturmflutereignisse

Maßnahmen zur Vorsorge gegen Sturmfluten sind im Kapitel 5.2.4.3 Hochwasser beschrieben.

Belastungen durch Hitze

Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterlagen zu. Prognosen zeigen, dass auch in M-V die Zahl von Sommer- und Hitzetagen zunehmen wird (GERICS 2019). Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Rückgang von Grünflächen verbunden. Infolge der anlagebedingten Zunahme versiegelter Flächen und dem zukünftig geringeren Anteil an Freiflächen werden sich die neu bebauten Freiflächen bei windstillen Wetterlagen zukünftig stärker erwärmen als bisher. Die Untersuchung zum Lokalklima zeigt u. a., dass sich gefühlte Wärmebelastung im Nahbereich der geplanten Gebäude erhöht, aufgrund der Veränderung des Windfeldes sowie der Bodenbedeckung. Dagegen ist im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe lokal mit einer Abnahme der Wärmebelastung und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien durch die geplante Mischnutzung mit städtischem Grün zu rechnen. Im Bebauungsplan Warnow-Quartier sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen geplant und festgesetzt. Neben dem umgebenden Grünzug entlang des Speckgrabens, Warnowufer und dem geöffnetem Zingelgraben, der nicht Bestandteil der 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist, wird ein zentraler Grünzug entstehen, der vom Dierkower Damm bis zum Warnowufer reicht. Zudem sind innerhalb der Baufelder grüne Innenhöfe. Für die Umsetzung weiterer Maßnahmen, z. B. Fassadenbegrünung etc. ist die Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs vorgesehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblich negativen Auswirkungen für das Globalklima oder im Umgang mit den Folgen des Klimawandels zu erwarten sind.

5.2.7 Landschaft-/ Ortsbild

Beschreibung der Situation

Der Geltungsbereich der 18. Änderung liegt am Übergang zwischen Innenbereich (Ortsbild) und der Landschaft Hechtgraben-Niederung. Das derzeitige Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die zweigeteilte Nutzung geprägt. Je nach Standort und Blickrichtung entsteht ein völlig unterschiedlicher Eindruck des Gebietes. Im Osten bestimmen die mehrstöckigen Hochbauten, Parkplatz- und Lagerflächen der ansässigen Gewerbebetriebe das Bild. Durch die Gebäude am Dierkower Damm ist der Blick Richtung Warnow und dahinterliegende Freiflächen verstellt, Grünflächen oder Gehölze kommen nur kleinflächig vor. Das Ortsbild entspricht im Osten dem einer intensiv genutzten Gewerbegebietsfläche. Im Zentrum kommen vereinzelt Gehölze und Grünflächen vor, die jedoch als Lagerflächen genutzt werden. Der Zingelgraben ist überwiegend verrohrt und nicht für die landschaftsgebundene Erholung zugänglich.

Von den Rad-/und Gehwegen im Süden und Osten entsteht dagegen ein naturnaher Eindruck durch die Gehölz-, Gebüsch- und Ruderalflächen. Die Wegeverbindungen am West- und Südrand des Geltungsbereichs haben einen hohen Wert für die Naherholung sowohl für die Anwohner*innen aus Dierkow/ Toitenwinkel, als auch aus der Innenstadt, da sie zur Warnow hin- oder an ihr

entlangführen. Das Innere der Freiflächen und kartierten Waldflächen ist nicht direkt begeh- oder erlebbar. Ihr Erholungswert ist dadurch eingeschränkt. Die Waldflächen schirmen den Erholungsraum an der Unterwarnow jedoch zu den angrenzenden Lager- und Gewerbeflächen ab und sind damit bedeutsam für die Erholungsvorsorge. Die jetzigen Freiflächen bilden einen Übergang vom Urbanen ins Grüne. Aus Richtung des Stadthafens nach Norden blickend, ist das gegenüberliegende Ufer und Plangebiet als grünes Ufer und Bestandteil der Landschaft wahrnehmbar. Die gewerblich genutzten Flächen im Norden und Osten des Geltungsbereichs oder die Bebauung der Dierkower Höhe sind vom Südufer nicht oder kaum erkennbar. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bewertung des Ist-Zustandes die nutzungsbedingte Zweiteilung wieder spiegelt. Die Gewerbeflächen im Osten und Norden des Plangebietes haben einen **geringen** visuellen Gesamteindruck (Stufe 1). Die Freiflächen im Westen sind zwar nicht direkt begehbar, haben aber einen ursprünglichen Charakter mit vielfältigen Landschaftselementen und sind Bestandteil des grünen Warnow-Nordufers. Eigenart, Natürlichkeit und Vielfalt sind vergleichsweise hoch, insbesondere aus Richtung Süd. Der visuelle Gesamteindruck in diesem Teil ist **hoch** (Stufe 3).

Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Ortsbild wird sich durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans nachhaltig verändern. Im zentralen und westlichen Teil gehen bestehende Freiflächen verloren und weichen bau-/anlagebedingt einem kompakt bebauten, urbanen Gebiet. Natürliche und naturnahe Landschaftselemente gehen durch die bauliche Inanspruchnahme verloren. Ebenso gehen die durch Sukzession entstandenen Neuwaldflächen mit abschirmender Wirkung des Erholungsraums an der Unterwarnow zur nördlich und östlich angrenzenden Bebauung verloren. Die Naturnähe nimmt ab.

Die Bebauungsstruktur ist im Umweltbericht des Bebauungsplans dargestellt. Das Warnow-Quartier sieht in den zentralen Baufeldern Gebäude mit 4 bis 5 Geschossen vor, an den Quartierseingängen entlang des Dierkower Damms 7 bis 8 Geschosse. An der Kreuzung Dierkower Damm/ Hinrichsdorfer Straße im Norden ist zudem ein einzelner Hochbau mit 10 bis 12 Geschossen möglich. Dieser wird eine sichtbare Landmarke bilden und vorhandene Hochbauten in diesem Stadtteil deutlich überragen. Infolge der 18. Änderung rückt die urbane, bebaute Kante der Stadt insgesamt weiter von Osten nach Westen vor sowie von Norden näher an das Warnow-Ufer heran. Insbesondere aus Richtung des Stadthafens wird dieser Unterschied wahrnehmbar sein. Die laut Landschaftsplan geforderte Freihaltezone von 50 Metern zum Ufer wird jedoch eingehalten. Der Bebauungsplan sieht dort einerseits Erhaltungsgebote als auch Entwicklungsmaßnahmen vor. Es wird ein zusammenhängender Grüngürtel erhalten bzw. entwickelt, der das neue Quartier im Westen und Süden umschließt. Dadurch werden die wahrnehmbare Verfremdung und der Störreiz der zukünftigen Bebauung auch aus Richtung Süden gemindert.

Die Bedeutung des Gebietes für die Erholung wird gemindert. Da eine direkte Begehung der Frei- und Waldflächen aktuell jedoch nicht möglich ist und bestehende Wegbeziehungen zur Warnow erhalten und erweitert werden, wird dies jedoch nicht erheblich negativ eingeschätzt.

Insgesamt bedingt die geplante Nutzungsintensität durch das urbane Gebiet eine **erhöhte Verfremdung** (Stufe 2) des bestehenden Ortsbildes. Im Osten des Plangebietes sind diese Veränderungen positiv zu werten, denn neue Weg- und Sichtverbindungen sowie Grünflächen werden geschaffen und die Bebauung attraktiver gestaltet. Im Zentrum und Süden werden bisherige Grün- bzw. Freiflächen vergleichsweise dicht bebaut. Die in Richtung Ufer bzw. nach Westen vorrückende Bebauung mit einem markanten Hochpunkt verändert das Landschafts- bzw. Ortsbild nachhaltig. Durch die den Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans umgebenden Grünflächen werden die Effekte gemindert. Die in Richtung Ufer bzw. nach Westen vorrückende Bebauung mit einem markanten Hochpunkt verändert das Landschafts- bzw. Ortsbild nachhaltig. Aufgrund der Innenstadt nahen Lage und grünordnerischer Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Ortsbild insgesamt **mittel** (Stufe 2) eingestuft.

Die Bedeutung des Gebietes für die Erholung wird durch die Planung gemindert. Die abschirmende Wirkung der Gehölzflächen entfällt zwar, aber bestehende Wegbeziehungen zur Warnow

bleiben erhalten und werden erweitert. Das Naturerlebnis der Warnow entlang des Uferweges wird nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf die landschaftsgebundene **Erholung** werden **mittel** (Stufe 2) eingeschätzt.

5.2.8 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die Auswirkungen durch Lärm- und Lichtemissionen betrachtet. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Weitere gesundheitsrelevante Wirkfaktoren sind Luftbelastungen durch Schadstoffe, Geruch und Staub. Diese sind Gegenstand des Kapitels 5.2.5 Luft. Mögliche Auswirkungen der schädlichen Bodenveränderungen sind in Kapitel 5.2.3 Boden dargestellt. Die Erholungsfunktion wird in Kapitel 5.2.7 behandelt.

5.2.8.1 Auswirkungen durch Lärm

Für die Beurteilung der Lärmeinwirkungen innerhalb und außerhalb des parallelen Bebauungsplanverfahrens liegen zwei schalltechnische Untersuchungen vor, in denen die Geräuschimmissionen für die Quellenarten Verkehr, Gewerbe und Freizeit entsprechend der DIN 18005 ermittelt wurden. Nachfolgend werden die Ergebnisse zur Bestandssituation (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2020) und Plansituation (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2022) zusammenfassend dargestellt.

Als Bewertungsgrundlage werden zum einen die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005, Beiblatt 1 angewendet. Die Gebietskategorie Urbanes Gebiet (Bebauungsplan) ist in der DIN 18005 nicht berücksichtigt. Zur Bewertung der Verkehrs- und Freizeitgeräuschimmissionen wurden daher die Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen, zur Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß der TA Lärm für urbane Gebiete (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2020, 2022). In der folgenden Tabelle sind die verwendeten ORW bzw. IRW aufgeführt. Aktuell befinden sich als schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich die Büroräume der ansässigen Gewerbebetriebe. Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich Wohnbebauung nördlich entlang des Dierkower Dammes. Die Tabelle enthält daher ergänzend auch die Werte für allgemeine Wohngebiete. Zukünftige schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der geplanten MU des Bebauungsplans sind: die Aufenthaltsräume in Wohnungen und Mehrgenerationenhaus sowie Büroräume der gewerblichen Nutzer.

Relevante schalltechnische Orientierungs- und Immissionsrichtwerte

| Nutzungsart | Werte in dB(A) | |
|--|------------------|---------------------|
| | Tag (6 - 22 Uhr) | Nacht (22 - 6 Uhr)* |
| Schalltechnische Orientierungswerte (OW) nach DIN 18005 | | |
| Mischgebiete (MI) (Anwendung für Urbane Gebiete für Verkehr und Freizeitlärm, außerhalb der Ruhezeiten) | 60 | 45 / 50 |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) (außerhalb des Geltungsbereichs) | 55 | 40 / 45 |
| Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA-Lärm für Gewerbelärm | | |
| Urbane Gebiete (MU) | 63 | 45 |
| Immissionsrichtwerte (IRW) nach Freizeitlärm-Richtlinie M-V für Freizeitlärm | | |

| Nutzungsart | Werte in dB(A) | |
|--------------|--|---------------------|
| | Tag (6 - 22 Uhr) | Nacht (22 - 6 Uhr)* |
| Mischgebiete | außerhalb Ruhezeit (werktags/sonntags) | 60 / 55 |
| | Innerhalb Ruhezeit | 55 |

* Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere gilt für Verkehrsgeräusche.

Beschreibung der Situation

Verkehrslärm

Der Verkehrslärm wird im Geltungsbereich durch Straßenverkehr vom Dierkower Damm und der Hinrichsdorfer Straße sowie durch Straßenbahnverkehr auf dem Petridamm, Dierkower Damm (Linien 1, 2, 3, 4) bestimmt.

In der Bestandssituation werden die Beurteilungspegel des Verkehrs maßgeblich durch den Straßenverkehr bestimmt. Für die Straßenbahn sind nur punktuell höhere Geräuschimmissionen im Bereich der Überfahrten über die Straßen zu erkennen.

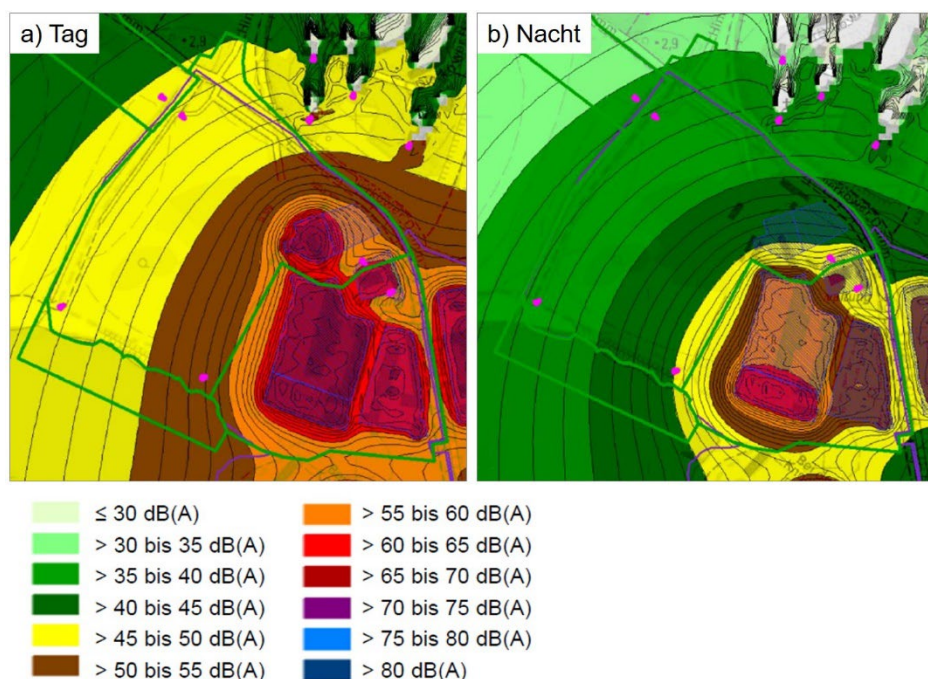
Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel für den Verkehr am Tag zwischen 48 dB(A) im südwestlichen Bereich und 70 dB(A) im nordöstlichen Bereich entlang des Dierkower Damms. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Im straßennahen Bereich wird der Orientierungswert am westlichen Dierkower Damm (Kreuzung Hinrichsdorfer Straße in Richtung Schenkendorfweg) in einer Entfernung bis 37 m und am östlichen Dierkower Damm in einer Entfernung bis 60 m zur Straßenmitte überschritten. Für den Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel für den Verkehr zwischen 39 und 60 dB(A). Die Einhaltung des Orientierungswertes für Mischgebiete von 50 dB(A) ist westlich der Kreuzung ab einer Entfernung von 40 m von der Straße und östlich der Kreuzung ab einer Entfernung von 70 m von der Straße gegeben (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2020).

Entsprechend der angewandten Bewertungsmethodik ist die Vorbelastung durch Verkehrslärm entlang des Dierkower Damms in einem Streifen bis ca. 70 m von der Straßenmitte, als **mittel bis hoch** einzuschätzen (Stufe 2-3), im restlichen Plangebiet ist die Lärmvorbelastung **gering** (Stufe 1).

Gewerbelärm

Geräuschimmissionen durch Gewerbe können durch genehmigte technische Anlagen oder Bauungspläne mit gewerblichen Baugebieten verursacht werden. Im Geltungsbereich liegen aktuell verschiedene gewerbliche Nutzungen vor, davon sind sechs Gewerbebetriebe für die schalltechnische Untersuchung relevant. Westlich des Dierkower Damms liegt der Bebauungsplan Nr. 13.GE.93 „Gewerbegebiet Osthafen“ und östlich des Dierkower Damms der Bebauungsplan Nr. 13.GE.77 „Gewerbegebiet Petridamm“, in denen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt sind. Im Gutachten wurde mit diesen planungsrechtlichen Emissionswerten die Geräuschimmissionen zur Beurteilung der Bestandssituation für Gewerbe ermittelt (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2020).

Im Bereich der Gewerbebetriebe werden die Orientierungswerte für urbane Gebiete von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) am Tage um bis zu 3 dB und in der Nacht um bis zu 18 dB überschritten werden. In den Bereichen ohne Emissionskontingente liegen die Beurteilungspegel am Tage zwischen 39 und 59 dB(A) und in der Nacht zwischen 29 und 55 dB(A). Der Orientierungswert für urbane Gebiete wird tags eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert ab einer Entfernung von ca. 60 m von den emittierenden Gewerbeflächen eingehalten. In den folgenden Abbildungen entspricht dies den gelben, braunen und orangen Bereichen am Tag und den grünen Flächen in der Nacht. Im Dezember 2021 erfolgte zudem eine Erhebung der aktuellen Geräuschimmissionen in Abstimmung mit den Betreibern. Gemäß Schallgutachten entsprechen die aktuellen Emissionen der Betriebe etwa den Emissionen der IFSP (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2020, 2022).



Rasterlärmkarten Gewerbe Tag/Nacht, Bestand (5 m Höhe, zusammengestellt nach LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2020)

Entsprechend der angewandten Bewertungsmethodik ist die Vorbelastung durch Gewerbelärm im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen bis zu einer Entfernung von ca. 60 m als **mittel bis hoch** einzuschätzen (Stufe 2-3), im westlichen Plangebiet ist die Lärmvorbelastung **gering** (Stufe 1).

Freizeitlärm

Freizeitanlagen sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des BImSchG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu vermeiden oder zu vermindern, unvermeidbare Einwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Beurteilung von Freizeitanlagen erfolgt in Mecklenburg-Vorpommern auf Grundlage der Freizeitlärm-Richtlinie. Die Beurteilungspegel werden auf Zeiträume außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten bezogen und sind in der vorhergehenden Tabelle aufgeführt (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2020).

Angrenzend an den Geltungsbereich bestehen im gültigen Bebauungsplan Nr. 13.GE.93 drei Sondergebietsflächen „SO Freizeit“. Aktuell befinden sich dort ein Hotel mit Grünanlagen und ein Teilbereich eines Gewerbebetriebes (FSN Fördertechnik). Für diese Flächen sind immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Diese liegen zwischen 60 und 66 tags dB(A)/m² sowie zwischen 45 und 55 dB(A)/m² nachts. Anhand dieser Pegel wurden im Gutachten die Beurteilungspegel an den Immissionsorten bestimmt. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A) und innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)) werden tags um mindestens 15 dB und nachts um mindestens 11 dB unterschritten (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2020). Die relevanten IRW werden eingehalten. Entsprechend der angewandten Bewertungsmethodik ist die Vorbelastung durch Freizeitlärm im Plangebiet **gering** (Stufe 1).

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Verkehrslärm

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit der geplanten Mischnutzung Wohnnutzung angesiedelt. Zusätzlich zu dem bestehenden Verkehr werden infolge der Planung der Verkehrsmengen durch die zukünftigen Wohn- und Gewerbenutzung steigen. Im Bebauungsplan Warnow-Quartier wird ein verkehrsarmer Quartier durch die Quartiersgaragen im Randbereich sowie eingeschränkten Verkehrsflächen realisiert. Auswirkungen ergeben sich damit vorwiegend durch die betriebsbedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umgebenden Straßen.

Zukünftige Verkehrsmengen wurden in einer verkehrstechnischen Untersuchung prognostiziert. Für den Plan-Fall 2035 mit dem neuen Quartier wird für den Dierkower Damm im Mittel eine Zunahme der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) des Gesamtverkehrs um 15 % und die DTV-Werte des Schwerverkehrs um 60 % angenommen (BERNARD GRUPPE & WASTRAPLAN 2021). Der Kfz-Verkehr am Dierkower Damm wird z. B. im Bereich von der Hinrichsdorfer Straße bis Einfahrt Stadtentsorgung von ca. 13.400 DTV auf 15.200 DTV und der Lkw-Verkehr im gleichen Bereich von ca. 280 auf 500 DTV zunehmen. Durch die Zunahme der Verkehrsmengen erhöhen sich die Emissionspegel außerhalb des Plangebietes auf dem Dierkower Damm um 1,1 dB in Richtung Gehlsdorf, um 0,8 dB in Richtung Stadt und auf der Hinrichsdorfer Straße um 0,8 dB (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2021).

Das Schallgutachten zeigt, dass die Beurteilungspegel für den Verkehr am Tage zwischen 51 bis 70 dB(A) und in der Nacht zwischen 44 und 62 dB(A) liegen. Der Orientierungswert für Mischgebiete von tags 60 dB(A) wird im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten. Im straßennahen Bereich wird der OW bis zu einer Entfernung von ca. 65 m von der Straße überschritten, um bis zu 10 dB. Nachts wird der OW für Mischgebiete von 50 dB(A) im überwiegenden Bereich im Südwesten des Plangebietes bis zu einer Entfernung von 95 m von der Straße eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) wird an den straßennahen Baugrenzen tags um bis zu 6 dB und nachts um bis zu 4 dB überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von tags/ nachts 70/ 60 dB(A) wird ab einer Entfernung von 22 m zur Straßenmitte eingehalten (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2022).

Möglichkeiten des aktiven Lärmschutzes, d. h. Schallschutzmaßnahmen an den Schallquellen bzw. auf dem Ausbreitungsweg werden im Gutachten diskutiert, sind jedoch aufgrund der Platzverhältnisse (Lärmschutzwand) oder der Funktion des Dierkower Damms (Geschwindigkeitsreduzierung) nicht praktikabel umsetzbar. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen, die den Schutz der Innenräume gegen die Geräuschimmissionen von außen gewährleisten, erforderlich. Das Gutachten ermittelt hierzu Lärmpegelbereiche und gibt entsprechende Festsetzungsvorschläge im Bebauungsplan (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2022).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Verkehrslärm auf dem Dierkower Damm entsprechend der Bewertungsmethodik wahrnehmbar zunimmt. Im westlichen und südlichen Plangebiet mit geringer Vorbelastung führt dies zu **mittleren** Lärmbelastungen. An den straßennahen Baufeldern des Dierkower Damms (Baufelder MU H, I, J, L) werden die Beeinträchtigungen aufgrund der dort bestehenden Vorbelastung als **hoch** eingeschätzt. Die maßgeblichen OW und IRW werden überschritten und passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich. Wohnnutzungen entlang des Dierkower Damms bilden potentiell neue Lärmbrennpunkte. Dies steht dem kommunalen Umweltqualitätsziel entgegen.

Die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in den Baufeldern entlang des Dierkower Damms werden als **hoch bzw. erheblich** im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt. Im restlichen Geltungsbereich sind die Auswirkungen gering.

Gewerbelärm

Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Der Betriebshof der Stadt Rostock und Veolia werden ihre Standorte verlagern. Die anderen bestehenden Gewerbe sind als Festkörperfestsetzungen in die Planung integriert. Mit der Überplanung durch gemischte Bauflächen rücken schützenswerte Nutzungen näher an diese heran und sind betriebsbedingt Gewerbelärm ausgesetzt. Das Schallgutachten hat verschiedene Entwicklungsszenarien untersucht (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2022):

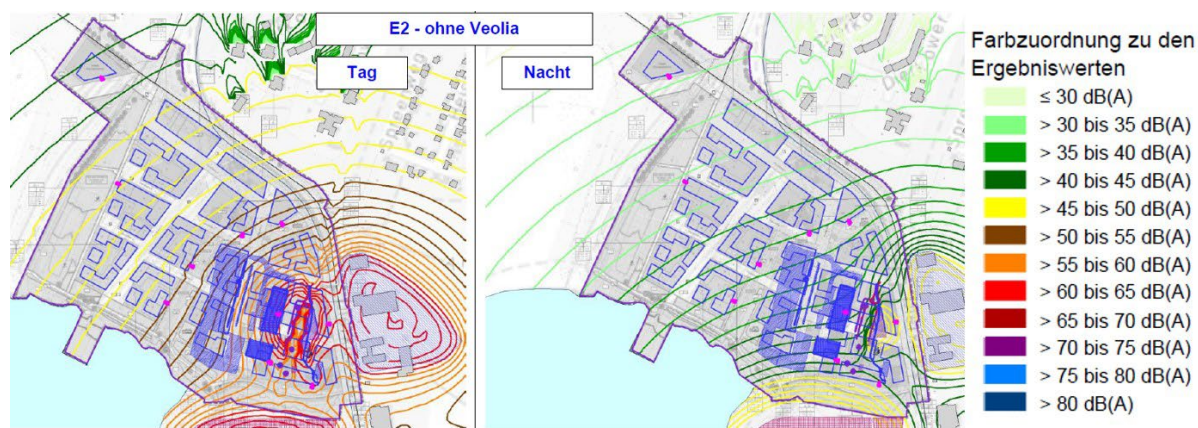
- E 1: der städtische Bauhof entfällt, die Gewerbebetriebe bleiben bestehen
- E 2: Veolia verlegt seinen Betriebsstandort, andere Gewerbebetriebe bleiben
- E 3: Alle derzeitigen gewerblichen Nutzungen verlegen ihre Standorte

Maßgeblich für die zu betrachtenden Planauswirkungen ist insbesondere das Szenario E2. Das Szenario E 1 ist nur relevant, wenn Teile der Planung bereits realisiert werden sollten bevor die

geplante Standortverlagerung von Veolia vollzogen ist und wird nachfolgend nicht weiter betrachtet. Das Szenario E 2 entspricht der vorliegenden Planung. Das Szenario E 3 wurde als langfristige Entwicklungsperspektive betrachtet.

Das Schallgutachten berücksichtigt die Belastung, die sich durch die zulässigen Pegel (festgesetzte ISFP) ergeben sowie die Zusatzbelastung aus den Betriebsabläufen der bestehenden Betriebe (Beurteilungspegel nach TA Lärm). Letzteres ist insbesondere relevant, um zu prüfen, ob die Integration der bestehenden Betriebe in das Urbane Gebiet (Bebauungsplan) mit den heranrückenden Wohnnutzungen verträglich ist. Nachfolgend wird die ermittelte Gesamtbelastung für die Entwicklungsstufen E 1 und E 2 zusammengefasst. Für das langfristige Szenario E 3 werden die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete im gesamten Plangebiet eingehalten (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2022).

Im **Szenario E2** liegen die Beurteilungspegel für die Immissionsorte außerhalb der verbleibenden Gewerbeflächen am Tage zwischen 45 und 53 dB(A). Der IRW von tags 63 dB(A) wird hier um mindestens 10 dB unterschritten. An Standorten unmittelbar westlich angrenzend an die Betriebe berechnen sich für die Betriebsabläufe Beurteilungspegel von 60 bzw. 64 dB(A). Der Immissionsgrenzwert von 63 dB(A) wird um 1 dB überschritten. Maßgeblich sind hier die Betriebsabläufe von HIT. Im Nachtzeitraum berechnen sich Beurteilungspegel für die Betriebsabläufe zwischen 32 und 44 dB(A). Sie unterschreiten den Immissionsrichtwert von 45 dB(A), auch der Beurteilungspegel der Bauleitplanung wird eingehalten (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2021).



Rasterlärmkarte Gewerbe Tag/Nacht, Betriebe und Bebauungspläne in Entwicklungsstufe E2 (Höhe 5 m, LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2022, Anhang 3.4C)

Damit werden in der Entwicklungsstufe 1 in der Nacht und in der Entwicklungsstufe E 2 am Tag immissionsschutzrechtliche Probleme ausgelöst. Sie sind durch aktive Maßnahmen zu lösen, da passive Maßnahmen für Gewerbelärm nicht möglich sind. Für eine schutzwürdige Nutzung besteht gemäß der TA Lärm der Anspruch, dass die Immissionsrichtwerte 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Mögliche aktive Maßnahmen zur Lärminderung werden im Gutachten diskutiert. Im Ergebnis wird die Einhaltung von Mindestabständen zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und den jeweils vorhandenen Betriebsflächen empfohlen. Hierzu wurde die Lage der relevanten Isophonen für die gewerblichen Geräuschimmissionen von 63 dB(A) am Tage und von 45 dB(A) in der Nacht bestimmt, zuzüglich eines Zuschlags von 2 dB. Im Szenario E1 ist eine Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen nur auf Baugebiet MU G sowie mit Einschränkungen in MU A, C, und E möglich. Im Szenario E2 ist eine Bebauung im westlichen Teil der Gebiete MU K und MU M nur eingeschränkt möglich (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2022).

Mit Einräumung eines gewissen Entwicklungsspielraumes für die verbleibenden Gewerbebetriebe ergeben sich im Szenario 2 Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in den Baufeldern MU K und MU M. Zur Sicherung des tatsächlichen Betriebs sind die heranrückenden Nutzungen in den Bereichen mit Richtwertüberschreitungen entsprechend der Anforderungen der TA-Lärm zu schützen. Eine Entwicklung schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb der Grenzisophone ist möglich, erfordert jedoch aktive bauliche und architektonische Schallschutzmaßnahmen. Damit werden Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm im Planfall vermieden.

Die Auswirkungen durch Gewerbelärm infolge der Planung werden bei Umsetzung der Festsetzungsvorschläge des Gutachtens als insgesamt **mittel** bzw. nicht erheblich eingeschätzt. Im Nahbereich der derzeit bestehenden Gewerbebetriebe ist für schutzbedürftige Nutzungen mit **hohen** Beeinträchtigungen zu rechnen und erfordern entsprechende Schutzmaßnahmen.

Freizeitlärm

In der Plansituation gelten die Sondergebietsflächen „SO Freizeit“ aus dem Bebauungsplan Nr. 13.GE.93 mit den jeweiligen ISFP fort. Zukünftig werden im Stadtpark neue Freizeitnutzungen entstehen. Betriebsbedingt werden dann temporäre Lärmemissionen (Bühnenstandort) ausgehen. Das Nutzungskonzept für den Stadtpark befindet sich noch in der Entwicklung. Für den Betrieb einer Bühne im Stadtpark liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die unter Berücksichtigung möglicher Veranstaltungstypen einen optimalen Bühnenstandort mit möglichst geringen Lärmbeeinträchtigungen ermittelt. Der Bühnenstandort „Mitte“ ist am vielfältigsten nutzbar. Dieser liegt ca. 400 m westlich des Plangebietes nahe des bestehenden Fuß-/Radweges am Warnowufer. Maßgebende Geräuschemissionen werden durch die Zufahrt und den Parkplatz entstehen. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten und im Nachtzeitraum treten im Nahbereich dieser Schallquellen auf. Alle untersuchten Veranstaltungstypen können grundsätzlich durchgeführt werden. Innerhalb der Ruhezeiten und im Nachtzeitraum sind sie nur als seltenes Ereignis möglich. Die Auswirkungen wirken jeweils temporär und erreichen nur den Westen des Plangebiets. Im Rahmen der weiteren Planungen von Freizeitnutzungen und Veranstaltungen im Stadtpark wird deren immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit unter Berücksichtigung der jeweiligen schutzwürdigen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 15.MU.124 zu prüfen sein. Zukünftige Entwicklungen im Stadtpark sind ggf. so zu beschränken, dass die IRW an den umliegenden MU und WA eingehalten werden (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2021).

Die Auswirkungen durch Freizeitlärm werden als **mittel** bzw. nicht erheblich eingeschätzt.

5.2.8.2 Licht

Nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zählt Licht zu schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn es nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet ist, erhebliche Nachteile oder Belästigungen herbeizuführen. Der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) gibt im Leitfaden „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen (2012)“ und zur Beurteilung der Erheblichkeit. Unterschieden wird zwischen den Wirkungen Raumaufhellung und Blendung. Für beides gibt der Leitfaden Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke bzw. Blendung je nach baulicher Nutzung betroffener Immissionsorte an.

Für das Warnow-Quartier liegen keine genauen Lichtprognosen vor. Die Betrachtung und Bewertung für das Schutzgut Mensch erfolgt verbal-argumentativ.

Beschreibung der Situation

Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch die Straßenbeleuchtung am Dierkower Damm beeinflusst, der östliche von Gewerbebetrieben genutzte Teil ist durch die Beleuchtung der vorhandenen Gebäude und Betriebsgelände beeinflusst. Insbesondere das Gelände des Entsorgungsbetriebes Veolia wird nachts stark beleuchtet.

Die Freiflächen im Westen und im Zentrum sind dagegen frei von künstlichen Beleuchtungsquellen. Auch die Rad- und Gehwege entlang des Speckgrabens und am Warnowufer werden aktuell nicht beleuchtet. Der westliche Teil des Warnow-Quartiers ist damit Teil eines ausgedehnten Dunkelkorridors, der sich am nördlichen Warnowufer erstreckt.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es während der Bauphase durch die Fahrzeuge und Bautätigkeit zu zusätzlichen Lichtemissionen in einem vorher unbeleuchteten Bereich. Die Auswirkungen beschränken

sich auf die Bauzeit, sind temporär und werden unter Beachtung der rechtlichen Regelungen nicht als erheblich eingeschätzt, da sich aktuell keine schutzbedürftigen Nutzungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch im direkten Einflussbereich befinden.

Von der geplanten Wohn- und Gewerbenutzung in den urbanen Gebieten, die neuen Erschließungs- und das Umweltbildungszentrum gehen betriebsbedingt neue Lichtemissionen aus und wirken auf bisher nicht künstlich beleuchtete Flächen. Durch die geplante Gebietskategorie Urbanes Gebiet, die eine Mischung von Wohnnutzung und verträglichem Gewerbe vorsieht, werden keine Lichtemissionen verursacht, die über das im urbanen Kontext übliche Maß hinausgehen. Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit werden die Auswirkungen durch Licht im geplanten Gebiet als verträglich eingeschätzt.

Die Zunahme der Lichtemissionen infolge der Planung werden für das Schutzgut Mensch bzw. menschliche Gesundheit als **mittel** bzw. **nicht erheblich** nachteilig gewertet.

Für die im Gebiet lebenden oder dieses als Jagdrevier nutzenden Tiere können die Auswirkungen sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase erheblich sein. Diese Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden in Kapitel 5.2.1 behandelt. Im Hinblick auf den Artenschutz sollen die Lichtemissionen im neuen Quartier auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt werden.

5.2.9 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans sind bisher keine Fundplätze oder Verdachtsflächen von denkmalpflegerischer Bedeutung bekannt und aufgrund der großflächig und mehrere Meter mächtigen Aufschüttungen auch nicht zu erwarten.

5.2.10 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Betrachtung der Auswirkung erfolgt zwar getrennt für jedes Schutzgut, dennoch ist klar, dass die verschiedenen Teilaspekte des Naturhaushaltes ein miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge bilden. Es bestehen Wechselwirkungen und Verlagerungseffekte zwischen den Schutzgütern.

In der vorliegenden Planung bestehen aufgrund des anthropogen vorgeprägten Standortes insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden – Wasser – Mensch enge Wechselwirkungen. Die vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen stellen eine Beeinträchtigung der noch verbliebenen natürlichen Lebensraumfunktion des Bodens dar. Versickerungsprozesse sind generell geeignet im Boden gebundene Stoffe zu mobilisieren und ins Grundwasser zu verlagern. Diese würden sich auf das Grundwasser selbst auswirken, hätten aber – durch die Kommunikation mit der Unterwarnow – ggf. auch Wirkungen auf das Küstengewässer. Die Grundwasseruntersuchungen zeigen aber, dass bei natürlicher Versickerung in dem Gebiet keine Gefährdung des Grundwasserleiters besteht. Zur Vermeidung zukünftiger Stoffausträge ist die Förderung der Versickerung infolge von Abflusskonzentration zu vermeiden. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die möglichen Maßnahmen gegenüber Hochwasser durch Starkregen. Die i. d. R. im Rahmen eines dezentralen Regenwassermanagements angestrebte Förderung der Versickerung ist im Geltungsbereich nicht anwendbar. Die Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes nehmen darauf Rücksicht.

Die Einzelbeurteilung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie menschliche Gesundheit kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung zu teils erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Sich kumulierende zusätzliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die ggf. zu einer anderen Erheblichkeitseinstufung bezüglich der anderen Schutzgüter führen, sind bislang nicht erkennbar.

5.2.11 Sonstige Auswirkungen

Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Betriebsbedingt fällt in gemischten Bauflächen normaler Haus- und gewerblicher Müll an, der entsprechend dem Entsorgungskonzept gesammelt und über das städtische Entsorgungssystem entsorgt werden wird.

Bei Umsetzung der Planung wird es notwendig den infolge der Gründung der zu errichtenden Gebäude ggf. baubedingt anfallenden Bodenabtrag und/oder -aushub gesondert zu lagern, zu beproben und zur Wahl des erforderlichen Entsorgungsweges zu analysieren.

Abschätzung des Risikos für Unfälle oder Katastrophen

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Gefahren durch schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Betriebe, die der Störfallverordnung des Landes M-V unterliegen, sind im näheren Umkreis des Geltungsbereichs nicht vorhanden und in der vorgesehenen gemischten Bebauung auch nicht zulässig. Bei baubedingten Unfällen durch den Einsatz von Maschinen, bei denen die Schutzgüter Wasser und Boden betroffen sein können, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Behörde zu informieren.

Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Zuge der zusammenhängenden Entwicklung des Rostocker Ovals wird angestrebt, die östlich angrenzende Deponie zu einem Stadtpark zu entwickeln, der vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten wird. Mögliche Auswirkungen durch temporäre Veranstaltungen im Stadtpark und die damit verbundenen Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Planungsgebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und in Kapitel 5.2.8.1 Auswirkungen durch Lärm bei der Betrachtung des Freizeitlärms dargestellt.

Durch den Stadtpark und der geplanten Fuß- und Gehwegbrücke über die Warnow zwischen dem Gehlsdorfer Ufer und dem gegenüberliegenden Stadthafen ist zudem mit einer Zunahme des Rad- und Fußverkehrs zu rechnen. Dieser Zunahme wird durch eine entsprechende Breite des südlichen Geh- und Radweges im Plan berücksichtigt. Damit verbundene Auswirkungen sind mithin in vorliegender Umweltprüfung bereits enthalten.

Kumulierende Effekte durch angrenzende Projekte können z. T. für das Schutzgut Tier relevant sein. So wird der Lebensraum die Artgruppe der Röhrlichtbrüter im Uferbereich der Unterwarnow gleichfalls durch die Planungen im angrenzenden Stadtpark beeinflusst. Durch die gemeinsame Betrachtung dieser Projekte hinsichtlich Artenschutz und Eingriffsbewertung wurden mögliche Kumulationen berücksichtigt und ein zusammenhängendes Artenschutz- und Ausgleichskonzept erarbeitet. Die geplanten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft entlang des Speckgrabens setzen sich westlich des Grabens fort.

Der Fachbeitrag WRRL betrachtet die Auswirkungen aller Einzelprojekte im Rostocker Oval auf das Küstengewässer Unterwarnow. Die Ergebnisse wurden in die Umweltprüfung integriert.

5.2.12 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Für den Bebauungsplan wurde gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (HzE, Neufassung 2018) und den Vorgaben zur „Naturschutzrechtliche Behandlung von Eingriffen im Küstenmeer von Mecklenburg-Vorpommern - Hinweise zur Eingriffsregelung für den marinen Bereich (HzE marin)“ ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, der den multifunktionalen Kompensationsbedarf ermittelt und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ableitet (UMWELTPLAN 2023).

Im zukünftigen Geltungsbereich des Warnow-Quartiers sind Biotoptypen mit Biotopwerten zwischen 1 und 6 gemäß HzE betroffen. Ein additiver Kompensationsbedarf für besondere Funktionen des Naturhaushaltes besteht nicht. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die aus der verbindlichen Planung resultierenden Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ) aufgeführt. Der ermittelte Kompensationsbedarf ist durch entsprechende Maßnahmen zu ersetzen oder auszugleichen. Im Plangebiet kann dies nicht in vollem Umfang erfolgen, daher sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zum Ausgleich und Ersatz sind folgende Maßnahmen vorgesehen (UMWELTPLAN 2022):

- innerhalb des Geltungsbereichs:

- Neuanlage von Laubwald durch Sukzession mit Initialbepflanzung und Nutzungsverzicht
- Renaturierung des Zingelgrabens, Entrohrung des Gewässerlaufs im Abschnitt zwischen dem Dierkower Damm und dem Uferweg an der Unterwarnow, verbunden mit einer landschaftlichen Neugestaltung seines Umfelds
- außerhalb des Geltungsbereichs (Ausgleichsflächen bei Niederhagen, ca. 14,8 ha):
 - Anlage von Wald durch Pflanzung inkl. Anlage von Waldrändern (8,0 ha)
 - Anlage einer Feldhecke (0,3 ha)
 - Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen (6 ha)
 - Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese (0,5 ha)

Die detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist dem GOP zu entnehmen. Infolge der Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsüberschuss, der für andere Eingriffsvorhaben der Hanse- und Universitätsstadt Rostock genutzt werden kann (UMWELTPLAN 2023).

5.3 GEPRÜFTE ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Voraussetzungen für das parallele Bebauungsplanverfahren nicht gegeben. Die bestehenden Freiflächen, die im gültigen FNP als Grünfläche dargestellt sind, blieben erhalten und stünden ggf. für Aufwertungsmaßnahmen zu Schutz und Pflege von Natur und Landschaft zur Verfügung. Die in Kapitel 5.2.1 genannten Auswirkungen der geplanten Inanspruchnahme insbesondere für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt würden nicht eintreten. Der östliche und nördliche Teil des Geltungsbereichs würde weiterhin gewerblich genutzt und ggf. im Rahmen der derzeit gültigen Bebauungsplanung entwickelt werden, mit den dadurch bedingten Geruchs-, Lärm- und Lichtemissionen.

Eine Pflege der Freiflächen im westlichen Geltungsbereich erfolgt nicht, bis auf Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherung bestehender Wege. Es wäre eine Fortsetzung der Sukzession zu erwarten, Gehölze würden sich ggf. weiter ausbreiten.

Alternativenprüfung

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich zur Umsetzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Warnow-Quartier. Die Entwicklung eines urbanen Quartiers an diesem konkreten Standort ist Bestandteil der Planungen zur ganzheitlichen Entwicklung des sogenannten Rostocker Ovals vor, d. h. der an die obere Unterwarnow angrenzenden Bereiche mit unterschiedlicher Charakteristik. Die Entwicklung eines gemischten, urbanen Quartiers an einem gewerblich vorgeprägten Standort und als verbindendes Element zwischen Erholungs- und Freizeitfunktion im westlichen Stadtpark und urbanen Nutzungen im Osthafen ist zentraler Projektbestandteil. Daher war die Prüfung gänzlich anderer Standorte nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

Nach der Beschlussfassung zur Entwicklung des Warnow-Quartiers wurden im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung unterschiedliche Grundkonzepte der Quartiersentwicklung erwogen. Gewählt wurde das Prinzip „Finger zur Warnow“, dass durch klare Grün- und Wegzüge Verbindungen zwischen Dierkower Damm und Warnow herstellt. Für das ursprünglich sehr raumgreifende Konzept wurden aufgrund der Belange des Biotop- und Waldschutzes sechs unterschiedliche Varianten geprüft. Diese sehen verschiedene Ausmaße und eine jeweils andere Gliederung von Bebauung und Grünerhalt vor. Diese Strukturvarianten innerhalb der gemischten Bebauung sind auf der Ebene des FNP nicht relevant. Sie sind in der Begründung zum Bebauungsplan Warnow-Quartier als Skizze dargestellt und verbal beschrieben.

5.4 ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN GEMÄSS § 4c BauGB

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel der Überwachung ist es, insbesondere unvorher-

gesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Mit dem Vorhaben sind Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbunden. Bei den Schutzgütern Pflanzen/Biotope, menschliche Gesundheit sowie Landschaft werden die Auswirkungen der vorliegenden Planung nach der angewendeten Bewertungsmethodik als voraussichtlich erheblich eingeschätzt.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist zudem auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Für das Schutzgut Grundwasser besteht aktuell keine Gefährdung durch Stoffausträge aus den Bereichen mit schädlichen Bodenveränderungen. Infolge der Planung sind bei Beachtung der Maßnahmen zur Versickerungsvermeidung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Dennoch wird ein Grundwasser-Monitoring empfohlen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Gleiches gilt für die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz. Unter Berücksichtigung des Maßnahmekonzeptes des AFB werden die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG wirksam vermieden, ihre Wirksamkeit ist jedoch zu überwachen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht des verbindlichen Bebauungsplans Warnow-Quartier aufgeführt.

Die **Bewertungsmethodik** zur Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie die **Informations- und Datengrundlagen** für den Umweltbericht sind in Anlage 2 dargestellt.

5.5 ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSS

5.5.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung

| Umweltbelange gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB | Beschreibung |
|--|--|
| Inhalt und Ziele des F-Plans, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden | <ul style="list-style-type: none"> - Geltungsbereich der 18. Änderung des FNP: 15 ha - Vorbereitung des Bebauungsplans 15.MU.204 Warnow-Quartier - Bisherige Darstellung: <ul style="list-style-type: none"> o 6,6 ha Naturnahe Grünfläche GFL.15.4 o 1 ha Parkanlage PRK.15.2 o 7,4 ha gewerbliche Baufläche GE.13.4 - Planung: <ul style="list-style-type: none"> o 13,9 ha Gemischte Baufläche M.13.1 o 1,1 ha Sonstiges Sondergebiete SO.15.4 |
| Auswirkungen auf: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | Bestand: <ul style="list-style-type: none"> - im Osten Gewerbeflächen mit geringer ökologischer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, im Westen und Süden: gesetzlich geschützte Biotope auf 3,9 ha (hohe Schutzwürdigkeit); - Vorkommen von Wald i. S. des Landeswaldgesetzes M-V (keine Darstellung im FNP) - hohe Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse und Brutvögel - Randlage im Biotopverbundsystem Hechtgrabenniederung |

| Umweltbelange gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB | Beschreibung |
|--|--|
| | <p>Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - erhöhte Einwirkung durch kompakte Bebauung mit hohen GRZ, Biotopverlust auf >8 ha, darunter 1,5 ha geschützte Biotope, bedingt hohe Beeinträchtigung der Biotope (Stufe 3), Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz erforderlich - hohe Auswirkungen auf Waldbestand (Lebensraumfunktion, Landschaftsbild), Waldausgleich erforderlich - erhöhte Einwirkung durch Verlust von Lebensräumen, Schutzkonzept zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, Festlegung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen; hohe Beeinträchtigung für vorkommende Arten - durch Erhalt und Schaffung zusammenhängender naturnaher Grünflächen im Westen und Süden bleibt Gehölz-/Feucht-/Grünland-Biotopverbund erhalten, mittlere Auswirkungen für Biodiversität |
| Fläche | <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geltungsbereich durch historische Nutzungen anthropogen vorgeprägt (großflächige Aufschüttungen, Spülfeld, Gewerbeflächen) - naturnahe Grün- und Freiflächen im Westen und Süden, aufgrund flächendeckender, belasteter Aufschüttungen: mittlere Empfindlichkeit (Stufe 2); im Osten und Norden Siedlungs- und Verkehrsfläche (vorwiegend Gewerbeflächen): geringe Empfindlichkeit <p>Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche um ca. 7,6 ha und entsprechender Rückgang der Grünfläche im städtischen Kontext, aber: Inanspruchnahme eines vorgeprägten Standortes mit Altablagerungen, daher mittlere Beeinträchtigung |
| Boden | <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - großflächige Altablagerungen und -standorte, schädliche Bodenveränderungen vorhanden, Überplanung von Böden mit geringer Funktionseignung, keine Moorschutzzone <p>Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Versiegelung bedingt mittlere Beeinträchtigung noch vorhandener Bodenfunktionen - Geplante Nutzung mit den vorhandenen Bodenveränderungen vereinbar, wenn Sanierung/Sicherung gemäß Gutachten erfolgt, Stadt Rostock stellt dies als Erschließungsträger sicher, teils erfolgt Geländeabdeckung für Hochwasserschutz |
| Oberflächenwasser | <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Trinkwasserschutzgebiet, Fließgewässer II. Ordnung: Zingelgraben (11) und Zufluss 11/1, beide überwiegend verrohrt; ein untergeordneter Graben, sowie anteilig Speckgraben (Nr. 12): insgesamt geringe Empfindlichkeit, <p>Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rückbau Graben 11/1; Integration des zentralen Grabens in Grünraum, Aufwertung des angrenzenden Speckgrabens durch Biotopgestaltung am Ufer; - insgesamt geringe Beeinträchtigung |
| Grundwasser | <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - unbedeckter Grundwasserleiter, Flurabstand 0-3 m, organische Schichten über Grundwasserleiter verhindern Schadstoffeintrag aus |

| Umweltbelange gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB | Beschreibung |
|---|---|
| | <p>darüber liegenden Altablagerungen/-standorten ein; mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit (Stufe 2)</p> <p>Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Nutzung für Trinkwasser- oder gewerbliche Zwecke; - Maßnahmen zur Versickerungsvermeidung sowie Geländeauffüllung für Hochwasserschutz mindern bzw. vermeiden Schadstoffeintrag, insgesamt mittlere Beeinträchtigungen (Stufe 2), Grundwasser-Monitoring zur Erfassung unvorhergesehener Wirkungen |
| Hochwasser | <ul style="list-style-type: none"> - Geltungsbereich ist sturmflutgefährdet durch Ostsee bzw. Unterwarnow; Planung berücksichtigt Bemessungshochwasser von 3,5 m, - Wirksamer Schutz der geplanten Gebäude durch Festsetzung einer entsprechenden Geländehöhe - geringe Beeinträchtigung infolge von Sturmfluten zu erwarten |
| Luft | <ul style="list-style-type: none"> - Luftschadstoffe: geringe Vorbelastung (Stufe 1); Quartiersgaragen und eingeschränkte Verkehrsflächen mindern die zukünftige Verkehrsbelastung im Quartier wirksam, dadurch geringen Beeinträchtigungen im Quartier; außerhalb des Quartieres mittlere Beeinträchtigung durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf Dierkower Damm - Geruch: im Nahbereich des bestehenden Entsorgungsbetriebes hohe Vorbelastung durch wahrnehmbare Gerüche, durch geplante Standortverlagerung entfallen diese Emissionen, zukünftig verbleibt mittlere Beeinträchtigung im Nahbereich eines verbleibenden Gewerbebetriebes (Bestandsschutz für Lackiererei) |
| Lokalklima | <ul style="list-style-type: none"> - mäßige Aufenthaltsqualität auf derzeitigen Gewerbeflächen im Osten; im Westen und Süden liegen Grün- und Freiflächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung - infolge der Planung deutliche Abnahme der Grün- und Freiflächen, Verlust von Kaltluftentstehungs- und Ausgleichsräumen; aber grünordnerische Maßnahmen wirken mindernd, durch umgebenden Grüngürtel und Grünzug im Zentrum sowie der Lage direkt an der Warnow gute Durchlüftung des Gebietes; mittlere Beeinträchtigungen |
| Klimaschutz | <ul style="list-style-type: none"> - Energiekonzept liegt vor; Maßnahmen zur nachhaltigen Wärme- und Energieversorgung vorgesehen, klimaneutrales Quartier angestrebt - Photovoltaik auf 75 % des Gebäudebestandes geplant sowie Fernwärmeanschluss (Umstellung der Rostocker Fernwärme auf Erneuerbare Energien bis 2035 geplant) - Freisetzung von Treibhausgasen aus degradierten, organogenen Sedimenten im Untergrund aufgrund der bestehenden und geplanten Geländeaufschüttungen nicht zu erwarten - Maßnahmen für Verkehrsarmes Quartier fördern Umstieg auf nicht motorisierten Verkehr oder ÖPNV und mindern Emissionen aus Verkehrssektor |
| Klimawandelanpassung | <ul style="list-style-type: none"> - erhebliche Auswirkungen durch Starkregenereignisse werden vermieden durch Maßnahmen zum dezentralen Regenwassermanagement - negative Auswirkungen infolge der Zunahme von Hitzetagen durch grünordnerische Maßnahmen sowie Gunstlage an Unterwarnow gemindert - Hochwasserschutz gewährleistet |

| Umweltbelange gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB | Beschreibung |
|---|--|
| Landschaft bzw. Ortsbild | Bestand: <ul style="list-style-type: none"> - geringer visueller Gesamteindruck (Stufe 1) auf gewerblich genutzte Flächen im Osten; im Süden und Westen naturnahe Freiflächen, Bestandteil des grünen Warnowufers, hoher visueller Gesamteindruck (Stufe 3) Planung: <ul style="list-style-type: none"> - großflächig Verlust von Freiflächen durch Überplanung gemischter Baufläche bewirkt erhöhte Verfremdung (Stufe 2), - im Osten teils Aufwertung des intensiv gewerblich geprägten Ortsbildes, Heranrücken der Bebauung bis auf ca. 50 Meter an das Warnowufer; Verlagerung der urbanen Kante, Erhalt und Entwicklung eines umgebenden Grüngürtels, mittlere Auswirkungen auf Orts/Landschaftsbild - Erhaltung und Schaffung von Wegebeziehungen, Auswirkungen auf landschaftsgebundene Erholung mittel |
| menschliche Gesundheit und Bevölkerung | <ul style="list-style-type: none"> - hohe Lärmvobelastung durch Straßenverkehr am Dierkower Damm und im Umkreis des bestehenden Gewerbes; im Westen und Süden des Geltungsbereichs geringe Vorbelastung - Verkehrslärm: betriebsbedingte Erhöhung der Verkehrsmengen auf den das Plangebiet umgebenden Straßen, insbesondere auf Dierkower Damm; für Baufelder dort hohe Auswirkungen durch Lärm, ggf. neuer Lärmbrennpunkt, passiver Lärmschutz erforderlich; innerhalb des Quartiers durch Maßnahmen zur Verkehrsverringern geringe Auswirkungen durch Verkehrslärm - Gewerbe: durch Verlagerung des Entsorgungsbetriebes entfallen dessen Emissionen; im überwiegenden Geltungsbereich mittlere Auswirkungen; im Nahbereich der bestehenden Gewerbebetriebe (Bestandsschutz) hohe Beeinträchtigungen: schutzbedürftige Nutzungen bedürfen dort architektonische Schallschutzmaßnahme - Auswirkungen durch Freizeitlärm mittel; zukünftige Freizeitnutzungen im Stadtpark (Veranstaltungen) wirken temporär, Verträglichkeit im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen und ggf. einzuschränken |
| Kultur- und Sachgüter | nicht betroffen |
| Wechselwirkungen | von untergeordneter Bedeutung |
| Schutzgebiete Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern | <ul style="list-style-type: none"> - Geltungsbereich liegt teilweise im Küstenschutzstreifen der Unterwarnow (150 Meter ab Mittelwasserlinie) - im Aufstellungsverfahren wird eine Ausnahme vom Bauverbot des § 29 NatSchAG M-V aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses beantragt - Energiekonzept liegt vor, Maßnahmen zur nachhaltigen Wärme- und Energieversorgung sind vorgesehen (siehe Abschnitt Klimaschutz) - Abfallentsorgung über städtisches Entsorgungssystem |
| Nutzung erneuerbarer Energien | <ul style="list-style-type: none"> - Energieversorgung durch Fernwärme geplant (Umstellung auf erneuerbare Energien bis 2035) vorgesehen - Nutzung von Photovoltaikanlagen vorgesehen |
| Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen | <ul style="list-style-type: none"> - durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten |

| Umweltbelange gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB | Beschreibung |
|--|---|
| Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | <ul style="list-style-type: none"> - Lage des Geltungsbereichs auf anthropogen vorgeprägtem Standort - im Geltungsbereich keine Beanspruchung von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen |
| Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG | <ul style="list-style-type: none"> - durch Bebauungsplanung verursachte Eingriffe werden vollständig ausgeglichen: <ul style="list-style-type: none"> o im Geltungsbereich: Anlage von Sukzessionsflächen, Umgestaltung Speckgraben mit Schaffung unterschiedlicher Biotoptypen, Renaturierung des Zingelgrabens o außerhalb: Ausgleichsfläche bei Niederhagen: Anpflanzung von Wald, Waldrändern und Feldhecken sowie Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese - Ersatzbäume nach Baumartenerlass M-V |

5.5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Änderungsverfahren und im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans wurden für nahezu jedes Schutzgut Fachgutachten erarbeitet und deren Ergebnisse in der gemeinsamen Umweltprüfung berücksichtigt.

6 ABLAUF DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat in ihrer Sitzung am 15.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ gefasst. In dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sollen Urbane Gebiete und Sondergebiete auf Teilflächen festgesetzt werden, die wirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 (sowie in der Fassung der zwischenzeitlich erfolgten Neubekanntmachung vom 21.11.2020 als naturnahe Grünfläche GFL.15.4, als Parkanlage PRK.15.2 sowie als Gewerbegebiet GE.13.4 dargestellt sind. Demnach ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht mehr gegeben. Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB (18. Änderung des Flächennutzungsplans).

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung über die Planungsabsichten unterrichtet. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der 18. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte in der Zeit vom 01.11.2021 bis zum 01.12.2021. Während der öffentlichen Auslegung der Planung sind keine Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit vorgebracht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27./28.10.2021 nach § 4 Abs. 1 BauGB von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung, insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, bis zum 01.12.2021 aufgefordert worden. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und dessen Begründung erarbeitet worden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in deren Rahmen die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu ermitteln und bewerten sind. Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5

BauGB sind bei parallel durchgeführten Bauleitplänen Doppelprüfungen zu vermeiden. Die Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon sollen sich im gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Die Ergebnisse der gemeinsamen Umweltprüfung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan umfassend und detailliert dargestellt. Die Aussagen und der Detaillierungsgrad im Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans sind auf den kleineren Geltungsbereich und soweit möglich auf den geringeren Planungsmaßstab der vorbereitenden Bauleitplanung (1:10.000) angepasst.

Am 18.01.2023 hat die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung erfolgte in der Zeit vom 27.03.2023 bis zum 05.05.2023.

Während der öffentlichen Auslegung der Planung wurden keine Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit vorgebracht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 22./23.03.2023 von der Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist die 18. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet worden.

Die abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Die auf Ebene des Flächennutzungsplans mögliche Berücksichtigung der Belange ist erfolgt. Das Abwägungsergebnis führte im Plan zu keiner Änderung gegenüber dem Entwurf. Auch in der Begründung erfolgte keine Änderung in Bezug auf die Inhalte der 18. Änderung des Flächennutzungsplans. Lediglich werden in der Begründung zum besseren Verständnis teilweise Aussagen ergänzt bzw. dem Stand des Bebauungsplans angepasst. Letzteres betrifft insbesondere das Thema Waldumwandlung.

Die Bürgerschaft hat am über die Abwägung entschieden und die 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Am wurde ebenfalls über die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ entschieden und der Satzungsbeschluss gefasst.

ANLAGE 1

Untersuchungsrahmen

Voraussichtlicher Untersuchungsrahmen gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB

| Relevante Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 und § 1a BauGB | Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | | | |
|---|--|---|---|--|
| | Vorhandene Unterlagen | Zu prüfende Wirkzusammenhänge | Untersuchungsraum, Bewertungsgrundlage | Untersuchungsbedarf im parallelen Bebauungsplanverfahren |
| (a) Auswirkungen auf die nachfolgenden Schutzgüter | | | Untersuchungsraum: Geltungsbereich der FNP-Änderung, darüber hinaus: Aussagen zu Zug- und Rastvögeln: auch vorge-lagerte Wasserfläche außerhalb des FNP-Änderungsbereiches Bewertungsgrundlage: Umweltqualitätsziele Rostock, Fachgesetze, ggf. Gutachten, vorhandene Fachdaten | |
| Tiere und Pflanzen | <ul style="list-style-type: none"> - Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock, LUNG, 2007 - Landschaftsplan der HRO, Erste Aktualisierung, HRO, 2014 - Landesweites Kataster der geschützten Biotope, LUNG, laufend - Baumkataster, HRO, laufend - Erfassung und Darstellung Waldbestand im Planungsgebiet - Kartierung der Biotoptypen Teilgebiete 4 und 5 des BUGA-Geländes, Pfau GmbH, 2019 - Kartierungen der Artengruppen: Fledermäuse, Brutvögel, Zug- und Rastvögel, Amphibien, Reptilien, Umweltplan, 2019/2020 | Auswirkung der Planung auf Biotope, Waldflächen und Arten in Bezug auf FNP-Maßstab | | <ul style="list-style-type: none"> - Erfassung mariner Biotoptypen im Stadthafen Rostock (Stand: 06/20) - ergänzende Kartierungen der Zug- und Rastvögel, des Fledermauszuges sowie ergänzende Untersuchungen zum Vorkommen der Zwergdommel - GOP - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (AFB) - Konzept zum Arten- und Biotopschutz |
| biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> - siehe a) - Biotopverbundentwicklungskonzept (BVEK) für den Teillandschaftsraum Hechtgrabengebiet (Umweltplan 2010) - Artenlisten und Verzeichnis geschützter und streng geschützter Arten sowie gefährdeter Arten (BArtSchVO, Rote Liste M-V) - Verzeichnis geschützter Pflanzenarten im Gebiet der HRO | Auswirkung der Planung auf Biotope, Arten und Biotopverbund in Bezug auf FNP-Maßstab | Siehe oben Für BVEK auch angrenzende Hechtgraben-Niederung | Siehe a) |
| Fläche (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß) | <ul style="list-style-type: none"> - Flächennutzungsplan, HRO, 2020 sowie rechtskräftige Änderungen - Realnutzungskartierung, HRO, 2014 bzw. 2019 | <ul style="list-style-type: none"> - Umfang der Flächeninanspruchnahme (neue Siedlungs- und Verkehrsfläche) und Bewertung der Beachtung des Minimierungsgebotes | Siehe oben | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Versiegelungskartierung, HRO, 2014 - Rahmen-/Masterplan Warnow-Quartier, HRO, 2021 - Vorentwurf B-Plan | <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsumwandlungen - Aussagen zum Umfang und zur Verfügbarkeit von Flächen für naturschutzfachlichen Ausgleich | | |
| Boden | <ul style="list-style-type: none"> - Stadtbodenkarte mit Bodenfunktionsbewertung, HRO, 2005 - Bodenschutzkonzept, HRO 2019 - Digitales Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK), HRO, laufend - orientierende Altlastenuntersuchung – Gewerbestandort VEOLIA, HRO 2019 - Baugrundgutachten (inkl. orientierende Altlastenuntersuchung), RGS 2019 | <ul style="list-style-type: none"> - Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten, Klimarelevanz - Umfang der Neuversiegelung, Möglichkeiten der Versiegelungsminimierung, Umfang von Erdbewegungen - Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung | Siehe oben Bewertungsgrundlage: Umweltqualitätsziele sowie Vorgaben aus LEP und RREP | |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> - Gewässerkataster, HRO 2012 - Integriertes Entwässerungskonzept (INTEK), HRO, 2012-2014 - Planung zur Öffnung des Zingelgrabens, InrosLackner, 2017 | <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Fließgewässer - Umgang mit anfallendem Regenwasser | Siehe oben | Regenwasserbewirtschaftungskonzept |
| Oberflächenwasser | | | | |
| Grundwasser | <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserkataster, HRO 2013 - Bericht zur Güteüberwachung des Grundwassers in M-V, LUNG, 2015 - Zustandsdaten gem. Bewirtschaftungsplan nach WHG 2016-2021, LUNG 2015 | <ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Grundwasserdergabet und -belastung - Auswirkung auf die Grundwasserneubildung | Siehe oben | Grundwasseruntersuchung (vertiefte Untersuchung bereits bekannter Boden- u. GW-Belastung durch PAK) |
| Überflutungsgefährdung & Sturmflut | <ul style="list-style-type: none"> - Integriertes Entwässerungskonzept (INTEK), 2012/2013/2014 - Integraler Entwässerungsleitplan (IELP), HRO, 2016 - Hochwassergefahrenkarten des Landes M-V (LUNG) | <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der Gefahrensituation im und außerhalb des Plangebietes infolge der beabsichtigten Bebauung | Siehe oben Bewertungsgrundlage: Beachtung Bemessungshochwasser | Regenwasserbewirtschaftungskonzept |
| Luft | <ul style="list-style-type: none"> - Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Hansestadt Rostock, LUNG, 2008 - Luftgütedaten der Messstationen HRO, Luftgüteinformationssystem LUNG M-V, laufend - Luftqualitätskarte 2020 | <ul style="list-style-type: none"> - Darstellung zur Bestandsituation - Einschätzung zu möglichen Veränderungen der Luftqualität durch das Planvorhaben | Siehe oben | |

| Relevante Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 und § 1a BauGB | Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | | | |
|--|--|---|--|---|
| | Vorhandene Unterlagen | Zu prüfende Wirkzusammenhänge | Untersuchungsraum, Bewertungsgrundlage | Untersuchungsbedarf im parallelen Bebauungsplanverfahren |
| | - (Gutachten zu Geruchsmissionen, Staub- und Gesamt-C-Belastung) - Verkehrsmengen | | | |
| Klima Lokalklima Globalklima & Klimawandelanpassung | - Klimafunktions- und Planungshinweiskarte HRO, 2012 & 2020 - überflutungsgefährdete Bereiche - Integriertes Entwässerungskonzept (INTEK), 2013 - Masterplan „100% Klimaschutz“, HRO, 2014 | - Aussagen zum Lokalklima - Beurteilung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima - Beurteilung der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Starkwind / Windkomfortbetrachtung, Umgang mit Starkregeneignissen | Siehe oben | - Lokalklimatische Auswirkungen der Planungen im Bereich des Rostocker Ovals - Regenwasserbewirtschaftungskonzept - Energie-/ Klimaschutzkonzept zum Bebauungsplan |
| Landschaftsbild | Landschaftsplan der HRO, Erste Aktualisierung, 2014 | - Einfluss und Auswirkung der Planung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild | Siehe oben | GOP |
| (b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete | <i>Nicht relevant, Keine Natura 2000-Gebiete im näheren Planungsraum vorhanden</i> | | | |
| (c) Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung | - siehe f) - Schalltechnisches Gutachten (Stufe 1), Lärmschutz Seeburg, 07/2020 - Immissionsprognose Geruch Ingenieurbüro Berger & Colosser, 12/2020 - Gutachterliche Stellungnahme zur Staub- und Gesamt-C Immission, Ingenieurbüro Berger & Colosser, 12/2020 | - Beachtung der Vorbelastung (Lärm, Luftqualität, Geruch) - Ermittlung von Lärmauswirkung auf umgebende Nutzungen und Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst - Ermittlung der Lufthygiene innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung sowie Beeinflussung der Lufthygiene durch das Planvorhaben | Siehe oben <i>Geltungsbereich und nähere Umgebung</i> | Schalltechnisches Gutachten, Stufe 2 |
| (d) Kultur- und Sachgüter | - Denkmalliste, HRO, laufend - Bodendenkmalliste, HRO, laufend - archäologische Fundkartierung, Krausche Fundchronik | Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmälern | Siehe oben | |
| (e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwassern | - Abfallsatzung HRO, 2016 - WWAV-Fachsatzungen (Abwasser) - Planungseilfaden Abfallentsorgung, HRO 2019 - Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Hansestadt Rostock, LUNG, 2008 - Lärmaktionsplanung, Stufe 3, HRO 2018 | - Anforderungen Abfall-/Abwasserentsorgung | Siehe a) | Mindestfahrbreiten und Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge |
| (f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie | - Fernwärmesatzung (Karte Fernwärmeverorgungsgebiete) HRO, 2017 - Abwärmekataster HRO, 2013 - Geothermiefachkarte HRO | - Einsatzmöglichkeit Fernwärme / erneuerbarer Energienutzung - energetische Bewertung | Siehe a) | Energie-/ Klimaschutzkonzept zum Bebauungsplan |
| (g) Darstellungen von Landschaftsplanen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechts | - Landschaftsplan der HRO, Erste Aktualisierung, HRO, 2014 - sonstige Unterlagen nach a) | | | |
| (h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (Gebieten mit Rechtsverordnung zur Erfüllung von EU-Rechtsakten) | Siehe a) Luft | | | |
| (i) Wechselwirkungen | | Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | verbal argumentativ | |
| (j) Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen | - Rahmen-/Masterplan Warnow-Quartier, HRO, 2014 | Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Plangebiet gegenwärtig nicht zu erwarten | Siehe a) | |
| (k) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme | Aktuelle Planungsstände zu benachbarten BUGA Planungen: - Hechtgrabenniederung - Stadtpark Dierkow - Osthafenbrücke | Betrachtung der Umweltauswirkungen durch Zusammenwirken mit unmittelbar benachbarten, geplanten oder in Umsetzung befindlicher Projekte | Siehe a) | |
| (l) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG | - Ausgleichsflächenkataster der HRO, laufend | - überschlägige Bestimmung des Eingriffsumfangs nach Leitfaden „Hinweise zur Eingriffsregelung“ LUNG M-V 2018 - überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung; - Ausweisung von Flächen zur Gewährleistung des erforderlichen Ausgleichs gem. Masterplan Naturschutz (in Erarbeitung), Kompensationsmanagementplan (KEMP, in Erarbeitung) | Siehe a) | - GOP inklusive: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung; getrennte Ermittlung für Verkehrserschließung und Bauflächen - konkrete Ausweisung von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und Zuordnung zu Eingriffen |
| (m) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | - Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans; Hansestadt Rostock, 2014 - Flächennutzungsplan Rostock | | Siehe a) | |
| (n) Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie ggf. Überwachungsmaßnahmen | Entsprechend den Fachgutachten lt. a) | Bewertung inwiefern die Umweltauswirkungen aus den vorangegangenen Beschreibungen durch Vermeidungs-, und Minderungsmaßnahmen verringert oder vermieden werden | verbal-argumentativ | ggf. Festsetzung von Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie von Überwachungsmaßnahmen |
| (o) anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe | - Flächennutzungsplan HRO, 2020 (Steuerungsfunktion und Flächenausweisung durch FNP) - Vorentwürfe, Strukturkonzepte | Geprüfte Varianten der Rahmen- bzw. Masterplanung Warnow-Quartier Varianten der Verkehrserschließung (u. a. ÖPNV) | | |
| (p) technische Verfahren bei der Umweltprüfung | - vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung (dreistufig; GIS- Bewertung der Umweltauswirkungen überwiegend auf der Basis vorhandener Daten); permanente direkte Abstimmung mit den jeweiligen Sachbearbeitern / Behörden - als Bewertungsgrundlage dienen rechtliche Vorgaben, Normen und Pläne des jeweiligen Fachgebietes sowie kommunale Fachkonzepte und -pläne - Berechnungen bzw. Modellierungen im Zuge der schalltechnischen und hydrologischen Untersuchung sowie Untersuchungen zu Geruch- und Luftschadstoffe | | | |

Abkürzungen: AFB – Artenschutzfachbeitrag, BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz, FNP – Flächennutzungsplan, GOP – Grünordnungsplan, HRO – Hanse- und Universitätsstadt Rostock, INTEK – Integriertes Entwässerungskonzept, IELP – Integraler Entwässerungseilplan, LAP – Lärmaktionsplan, LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, M-V – Mecklenburg-Vorpommern, MOPZ – Mobilitätsplan Zukunft, RLS90 – Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, UQZK – Umweltqualitätszielkonzept, WWAV – Warnow-Wasser- und Abwasserverband, IGVK – Integriertes Gesamtverkehrskonzept, LEP – Landesentwicklungsprogramm, RREP – Regionales Raumentwicklungsprogramm

ANLAGE 2

Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter durch die Bebauungsplanung werden jeweils zwei Informationsebenen miteinander verschnitten: die Funktionseignung, d. h. die ökologische Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes sowie die Intensität der geplanten Nutzung. Durch die Verknüpfung der beiden Informationen, wird der Grad der Beeinträchtigung bzw. das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung, entsprechend der nachfolgenden Matrix, abgeleitet. Dabei wird ein dreistufiges Bewertungssystem angewendet, mit den Ausprägungen gering, mittel, hoch bzw. Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3.

| Funktionseignung des Schutzgutes ↓ | Intensität der Nutzung → | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 |
| Stufe 1 | Geringe Beeinträchtigung Stufe 1 | Geringe Beeinträchtigung Stufe 1 | Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2 |
| Stufe 2 | Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2 | Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2 | Hohe Beeinträchtigung Stufe 3 |
| Stufe 3 | Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2 | Hohe Beeinträchtigung Stufe 3 | Hohe Beeinträchtigung Stufe 3 |

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

Als Bewertungsgrundlagen für die Schutzgüter werden der Grünordnungsplan sowie das kommunale Umweltqualitätszielkonzept (HRO 2005) herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele wurden für die Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind in nachfolgenden Tabellen zusammengefasst.

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

| | |
|-------------------------------|---|
| geringe Vorbelastung Stufe 1 | Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten |
| mittlere Vorbelastung Stufe 2 | Zielwerte für das Jahr 2015 erreicht bzw. überschritten |

| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| hohe Vorbelastung Stufe 3 | Grenzwerte TA Luft überschritten |
|------------------------------|----------------------------------|

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Fläche

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

Nutzungsintensität für das Schutzgut Fläche

| | |
|---------------------------------------|---|
| geringer Flächenverbrauch Stufe 1 | Grünflächen (bzw. Nutzungen mit GRZ < 0,2); keine Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsfläche (i. S. Flächenverbrauch UBA) |
| mittlerer Flächenverbrauch Stufe 2 | Feriendörfer, Campingplätze, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete (bzw. Nutzungen mit GRZ < 0,6) oder Zunahme Siedlungs- und Verkehrsfläche (i. S. Flächenverbrauch UBA) < 60 % Geltungsbereich |
| hoher Flächenverbrauch Stufe 3 | Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze (bzw. Nutzungen mit GRZ > 0,6) oder Zunahme Siedlungs- und Verkehrsfläche (i. S. Flächenverbrauch UBA) > 60 % Geltungsbereich |

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

| | |
|--|--|
| Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Böden Stufe 1 | gestörte Bodenverhältnisse vorherrschend oder hoher Versiegelungsgrad (>60%) und/oder Altlast vorhanden (Regosole, Pararendzina beide auch als Gley oder Pseudogley, Gley aus umgelagertem Material) |
| Natürlich gewachsene, kulturtechnisch genutzte, häufige Böden Stufe 2 | Land- und forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen Böden oder mittlerer Versiegelungsgrad (>20%<60%) und/oder punktuelle Schadstoffbelastungen |

| | |
|--|--|
| | (Gleye, Braun-, Fahl-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluvisole, überprägtes Niedermoor) |
| Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3 | Seltene naturnahe Böden (< 1% Flächenanteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z. B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiegelungsgrad (<20%), keine stofflichen Belastungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandrohgleye und Podsole über Staugleyen) |

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

| | |
|---|--|
| geringe Flächeninanspruchnahme, Stufe 1 | Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad $\leq 20\%$) |
| erhöhte Flächeninanspruchnahme, Stufe 2 | Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Zukünftiger Versiegelungsgrad $\leq 60\%$) |
| hohe Flächeninanspruchnahme, Stufe 3 | Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Zukünftiger Versiegelungsgrad $> 60\%$) |

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

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

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

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

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

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

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

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

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

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

Funktionseignung der Klimatoptypen (Daten der Stadtklimaanalyse 2020)

| | |
|--|--|
| geringe klimaökologische Bedeutung, Stufe 1 | Siedlungs- und Gewerbefläche, wenn Grünfläche: geringe Kaltluftproduktion/ Kaltluftlieferung laut Klimaanalysekarte, keine Luftleitbahn, geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung |
| mittlere klimaökologische Bedeutung, Stufe 2 | mittlere Kaltluftproduktion/ Kaltluftlieferung laut Klimaanalysekarte, mittlere Bedeutung laut Planungshinweiskarte Nacht, keine Luftleitbahn, mittel bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung |
| hohe klimaökologische Bedeutung, Stufe 3 | hohe oder sehr hohe Kaltluftproduktion/ -Kaltluftlieferung, hohe/ sehr hohe Bedeutung laut Planungshinweiskarte, Lage in Luftleitbahn, sehr hohe Aufenthaltsqualität, sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung |

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima

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

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

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

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

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

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

| | |
|-------------------------------|---|
| geringe Einwirkung Stufe 1 | Grünflächen |
| erhöhte Einwirkung Stufe 2 | Feriendörfer, Campingplätze, Wohngebiete, Freizeitparks, urbane Gebiete (wenn Anteil Wohnen > Gewerbe) |
| hohe Einwirkung Stufe 3 | Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete, urbane Gebiete (wenn Anteil Wohnen < Gewerbe) |

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologischen Vielfalt

| | |
|--|---|
| geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit, Stufe 1 | kein Biotopverbund bzw. Barrieren und lebensfeindliche Nutzungen in räumlicher Nähe |
| mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit, Stufe 2 | Abstand zu gleichartigen Biotopen < 500 m |
| hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit, Stufe 3 | bestehender Biotopverbund zwischen gleichartigen Biotopen, einschließlich 200 m Abstand |

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

| | |
|-------------------------------|---|
| geringe Einwirkung Stufe 1 | kein Einfluss auf Biotopverbund |
| erhöhte Einwirkung Stufe 2 | Einfluss auf den Abstand von 500 m innerhalb des Biotopverbundes |
| hohe Einwirkung Stufe 3 | Zerschneidung des Biotopverbundes, einschließlich des 200 m Abstandes |

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

| | |
|---|--|
| geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1 | keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente ($\leq 25\%$ naturnah), geringe Ursprünglichkeit |
| mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2 | differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente ($> 25\%$ naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorsorgebereich für die Entwicklung von Natur und Landschaft |
| hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3 | deutlich überwiegender Anteil differenzierbarer und naturnaher, erlebniswirksamer Elemente/Strukturen ($> 75\%$ naturnah); in besonderem Maß ursprünglich; Vorrangbereich für die Entwicklung von Natur und Landschaft |

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

| | |
|--------------------------------|---|
| geringe Verfremdung Stufe 1 | Grünflächen |
| erhöhte Verfremdung Stufe 2 | Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer |
| hohe Verfremdung Stufe 3 | Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks |

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

| | |
|--|--|
| geringe denkmalpflegerische Relevanz, Stufe 1 | keine Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet oder angrenzend |
| mittlere denkmalpflegerische Relevanz, Stufe 2 | Werte - oder Funktionselemente in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet |
| hohe denkmalpflegerische Relevanz, Stufe 3 | Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet |

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

| | |
|---------------------------------|---|
| geringer Wertverlust Stufe 1 | Grünflächen, Campingplätze (Versiegelungsgrad < 20 %; keine massiven Baukörper) |
| erhöhter Wertverlust Stufe 2 | Wohngebiete, Freizeitparks, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Baukörper möglich) |
| hoher Wertverlust Stufe 3 | Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete (Versiegelungsgrad > 60 %; massive Baukörper) |

Informations- und Datengrundlagen

- BAUGRUND STRALSUND ING. MBH (2019a): Umwelttechnischer Bericht – Orientierende Altlastuntersuchung
- BAUGRUND STRALSUND ING. MBH (2019b): Baugrundgutachten Projekt-Nr.: 19/2123-1, Bauvorhaben: Hansestadt Rostock BUGA 2025, Bereich Dierkower Damm. Stralsund, 133 S.
- BAUGRUND STRALSUND ING. MBH (2021): Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ – Grundwasseruntersuchungen, Projekt-Nr. 20/4026. Stralsund, 21 S.
- BAUGRUND STRALSUND ING. MBH (2022): Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ – Grundwasseruntersuchungen 2022, Projekt-Nr. 20/4026. Stralsund, 72 S.
- BUNDESREGIERUNG (2020): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Weiterentwicklung 2021 – Kurzfassung
- BUND-/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (LAI) (2012): Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen
- DWA DEUTSCHE VEREINIGUNG FÜR WASSERWIRTSCHAFT, ABWASSER UND ABFALL E. V. STARKREGEN (2013): Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge. DWA-Themen T1/2013
- HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2005): Stadtbodenkarte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2005b): Umweltqualitätszielkonzept für die Hansestadt Rostock
- HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2009): Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock – Erläuterungsbericht, Rostock, 286 S.
- HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2013): Landschaftsplan der Hansestadt Rostock – Erste Aktualisierung 2013
- HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2018): Endbericht: Fortschreibung des Lärmaktionsplans für den Ballungsraum Rostock - Lärmaktionsplan der Stufe III, Rostock, 168 S.

- HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2019a): Realnutzungskartierung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2019b): Bodenschutzkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2020): Stadtklimaanalyse Rostock
- HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2020b): Luftqualitätskarte Rostock
- GEONET (2021): klimaökologische Begleitung des Planverfahrens Warnow Quartier in Rostock, Gutachterliche Stellungnahme zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima, Hannover, 47 S.
- IMA RICHTER & RÖCKLE (2011): Hochauflösende Strömungssimulation für das Stadtzentrum und die Uferzone der Hansestadt Rostock (Projekt-Nr.: 10-05-02-S-III)
- INGENIEURBÜRO BERGER & COLOSSER GMBH & Co. KG (2020): Immissionsprognose Geruch im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 Warnow-Quartier
- INGENIEURBÜRO BERGER & COLOSSER GMBH & Co. KG (2020): Gutachterliche Stellungnahme zur Staub- und Gesamt-C im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 Warnow-Quartier
- INSTITUT BIOTA (2022): Fachbeitrag zum Wasserhaushalt, zum Hochwasserschutz und zum nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser für das Bebauungsplangebiet Nr. 13.MU.204 "Warnow-Quartier, Dierkower Damm". 115 S.
- INSTITUT BIOTA (2022a): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Warnow-Quartier BUGA 2025
- INSTITUT BIOTA (2022b): Wasserrechtlicher Fachbeitrag (Wasserrahmenrichtlinie) für das "Rostocker Oval". Bützow, 81 S.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (LUNG) (1984): Kartendienst „Hydrogeologie M-V“, basierend auf der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1:50.000.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (LUNG) (2019): Digitales Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK)
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (LUNG) (Hrsg.) (2021): Luftmessnetz und Luftgüteinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern, <https://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/lume.htm>
- LÄRMSCHUTZ SEEBURG (2017): Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ in Rostock - Planungsrechtliche Bestandssituation
- LÄRMSCHUTZ SEEBURG (2022): Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ in Rostock – Auswirkungen der Planung
- PLANUNG FÜR ALTERNATIVE UMWELT GMBH (PfaU) (2019): Kartierung der Biotoptypen auf dem BUGA-Gelände Rostock - Kartiergebiet 4 Warnow-Quartier
- TARGET GMBH (2021): Energiekonzept zum Bebauungsplan Warnow-Quartier, 18146 Rostock. Hameln, 135 S.
- UMWELTPLAN (2010): Biotopverbundentwicklungskonzept für den Rostocker Teillandschaftsraum „Hechtgraben-Gebiet“, Stralsund, 157 S.
- UMWELTPLAN (2019): BUGA 2025 Rostock – Artenschutzkartierung nördliches BUGA Areal, Teilgebiet „Warnow-Quartier“, mehrere Einzelberichte: Endbericht Fledermauskartierung 2019, Endbericht Kartierung Amphibien und Reptilien 2019, Endbericht Zug- und Rastvogelkartierung 2019
- UMWELTPLAN (2021): Plausibilisierung Vorkommen der Zwergdommel an der Unterwarnow – Endbericht.
- UMWELTPLAN (2023): Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ – Grünordnungsplan, Projekt-Nr.: 30334-00, Rostock, 115 S.