

Übersichtsplan

**Hanse- und Universitätsstadt Rostock**  
Land Mecklenburg - Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 01.SO.169**  
„Ortsteilzentrum Markgrafeneheide“

südlich der Warnemünder Straße,  
nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße

## Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 27.06.2018

ausgefertigt am *24.07.2018*



*P. Müller*  
Oberbürgermeister

---

## Inhalt

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3	Verfahrensablauf / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	3
1.3.1	Verfahrensablauf	3
1.3.2	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	8
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	8
2.2.2	Nutzung und Bebauung	8
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
2.2.4	Baugrund	9
2.2.5	Hinweise auf Bodenkontamination	10
2.2.6	Eigentumsverhältnisse	11
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>11</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	überbaubare Grundstücksflächen	16
3.4	Verkehrerschließung	16
3.5	Flächen für die Abfallentsorgung	17
3.6	Technische Infrastruktur	17
3.6.1	Wasserversorgung	17
3.6.2	Löschwasser/ Brandschutz	18
3.6.3	Abwasserableitung	18
3.6.4	Elektroenergieversorgung	18
3.6.5	Erdgasversorgung	18
3.6.6	Anlagen der Telekommunikation	18
3.6.7	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	18
3.7	Grünordnung	19
3.7.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	19
3.7.2	grünordnerisches Konzept	19
3.7.3	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	20
3.7.4	Schutzgebiete	20
3.7.5	artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	22
3.8	Immissionsschutz	24
3.9	Übernahme von Rechtsvorschriften	29
3.9.1	Örtliche Bauvorschriften	29
3.10	Nachrichtliche Übernahmen	30
<b>4</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>31</b>
<b>5</b>	<b>ÄNDERUNGEN AM PLANKONZEPT</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>32</b>
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	32
6.2	Verträge	32
<b>7</b>	<b>HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>34</b>

## **1 PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge**

Im zentralen Bereich der Ortslage Markgrafenheide der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befindet sich das ca. 1 ha große ehemalige Schulgelände. Aufgrund der fußläufig gut erreichbaren Lage des Gebietes bietet sich eine Nachnutzung für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie für die Unterbringung von Wohnungen an. Nach dem Abriss der Schule hat sich im östlichen Teil bereits ein Lebensmittel-Discountmarkt angesiedelt. Auf Grund der derzeit angespannten Wohnungssituation in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sollen auf der westlich gelegenen Teilfläche Wohnungen in Form von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Nördlich und südlich der das Gebiet querenden Albin-Köbis-Straße sollen ebenfalls Wohnungen errichtet werden.

Damit wird vom ursprünglichen Planungsziel abgerückt, hier ein Hotel mit Ferienappartements einzuordnen. Bedarfsabhängig können insbesondere im nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet wohngebietsverträgliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden.

Aufgrund der zentralen Lage des Bebauungsplans im Siedlungsbereich der Ortslage Markgrafenheide soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.169 befindet sich im Nordosten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Zentrum von Markgrafenheide, südlich der Warnemünder Straße, innerhalb des Straßenrings der Albin-Köbis-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden: durch die Warnemünder Straße  
Im Osten: durch die Albin-Köbis-Straße  
Im Süden: durch die Albin-Köbis-Straße  
Im Westen: durch die Albin-Köbis-Straße

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 865/9, 865/26, 865,31, 865/37, 865/47, 865/63, 865/139, 865/140, 865/141, 865/142, und 865/143 der Flur 1 Gemarkung Warnemünde sowie Teile der Flurstücke 1/17, 1/18 und 1/12 der Flur 14 Gemarkung Rostocker Heide und hat eine Größe von ca. 19.400 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Verfahrensablauf / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

#### **1.3.1 Verfahrensablauf**

Die Bürgerschaft hat am 02.02.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Öffentlichkeit wurde am 26.01.2011 im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung Gelegenheit zur Unterrichtung gegeben. Gleichzeitig konnte sie sich zur Planung äußern.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2011 bis zum 04.04.2011 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 23.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Der Planentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung an mehreren Stellen geändert. Anstelle des Sondergebietes 2 „Beherbergung“ ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Das sonstige Sondergebiet 1 „Ortsteilzentrum“ wurde in ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ und in ein allgemeines Wohngebiet geteilt. In den neu festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wurden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert. Auf die Festsetzung einer Tiefgarage im südlichen Baugebiet wurde zugunsten oberirdischer Stellflächen verzichtet. Der in Ost-West Richtung verlaufende Abschnitt der Albin-Köbis-Straße wurde um einen Gehweg auf der Nordseite ergänzt. Durch die Nutzungsaufgabe der Trafostation am westlichen Abschnitt der Albin-Köbis-Straße ist die Festsetzung einer Versorgungsfläche gegenstandslos geworden. Stattdessen wurde zwischen den Fahrbahnen des in Ost-West Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße eine Fläche für einen Wertstoffcontainer festgesetzt.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB ist ein Planentwurf erneut auszulegen, wenn er nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) geändert oder ergänzt wurde.

Auf Grund der o.a. Planänderungen wurden die Entwürfe des Plans und der Begründung in der Zeit vom 14.08.2017 bis zum 15.09.2017 zu Jedermanns Einsichtnahme erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 02.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erneut beteiligt.

### **1.3.2 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

#### **Anwendungsvoraussetzungen:**

#### **Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Ortslage Markgrafenheide. Nördlich grenzt die Warnemünder Straße, westlich, südlich und östlich grenzen Wohngrundstücke an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Schulgeländes und bewirkt gleichzeitig eine Nachverdichtung der bestehenden Baustrukturen. Damit sind die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

### zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 können im Höchsthafte folgende Grundflächen erzielt werden:

Baugebiet	Baugebietsgröße	GRZ	zul. Grundfläche
WA gesamt	10.585 m <sup>2</sup>	0,4	4.234 m <sup>2</sup>
SO "Lebensmittelmarkt"	4.679 m <sup>2</sup>	0,6	2.807 m <sup>2</sup>
gesamt			7.041 m <sup>2</sup>

Die im Höchsthafte zu erzielende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 7.041 m<sup>2</sup> und unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bleiben bei der Berechnung außer Betracht. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit dem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Nach Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG unterliegen nur Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bei bestimmten Geschossflächen der UVP-Pflicht oder der UVP-Vorprüfungspflicht.

Durch die Festsetzung einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> bleibt der geplante Lebensmittelmarkt jedoch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und ist daher nicht UVP-pflichtig. Einzelhandelsbetriebe sind erst dann großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten" (BVerwG Urteil vom 24.11.2005 - 4C 10.04). Das bedeutet, dass für den geplanten Lebensmittelmarkt keine UVP-Pflicht besteht und das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann.

Auch aus dem Landes - UVP Gesetz (LUVPG M-V) lässt sich keine UVP-Pflicht herleiten. Auch hier besteht eine UVP-Pflicht nur für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

*Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

#### Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist

- das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 sowie
- das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR) vom 22.08.2011

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm* vom 27.05.2016 Oberzentrum. Oberzentren sollen für die Bevölkerung ihrer Nahbereiche Einrichtungen der Grundversorgung und für die Bevölkerung ihrer Oberbereiche bedarfsgerecht Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs, vorhalten (LEP G 3.2(2)). Zu den letzteren zählen Einzelhandelsbetriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs, Hochschulen, Forschungseinrichtungen, große Krankenhäuser, umfassende fachärztliche Versorgung, große Kultureinrichtungen, Sportstadien, Gerichte und große Behörden.

Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden (Z 3.2(6)).

Oberzentren sind die wichtigsten Standorte des Landes mit überregionaler Ausstrahlung. Neben ihrer wirtschaftlichen Bedeutung heben sie sich als hochrangige Bildungs-, Forschungs- und Kulturstandorte ab, haben wichtige Funktionen im Tourismus und bündeln ein umfassendes Infrastrukturangebot. Die Oberzentren sind die Wirtschaftsstandorte mit der höchsten Wertschöpfung und prägen ganz wesentlich das Bild Mecklenburg-Vorpommerns im überregionalen und internationalen Kontext (Auszug aus der Begründung zu Abschnitt 3.2 - Zentrale Orte - des LEP 2016).

Im *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock* vom 22.08.2011 wurde dem Oberzentrum Rostock ein Oberbereich als Verflechtungsbereich zugeordnet, der über die Grenzen der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock hinausgeht und sich aus den Mittelbereichen Rostock/Bad Doberan, Güstrow, Teterow und dem Mittelbereich Ribnitz-Damgarten der Planungsregion Vorpommern zusammensetzt.

### Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

im wirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W 17.3) dargestellt. In der Wohnbaufläche sind Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ohne konkrete Standortbindung dargestellt.

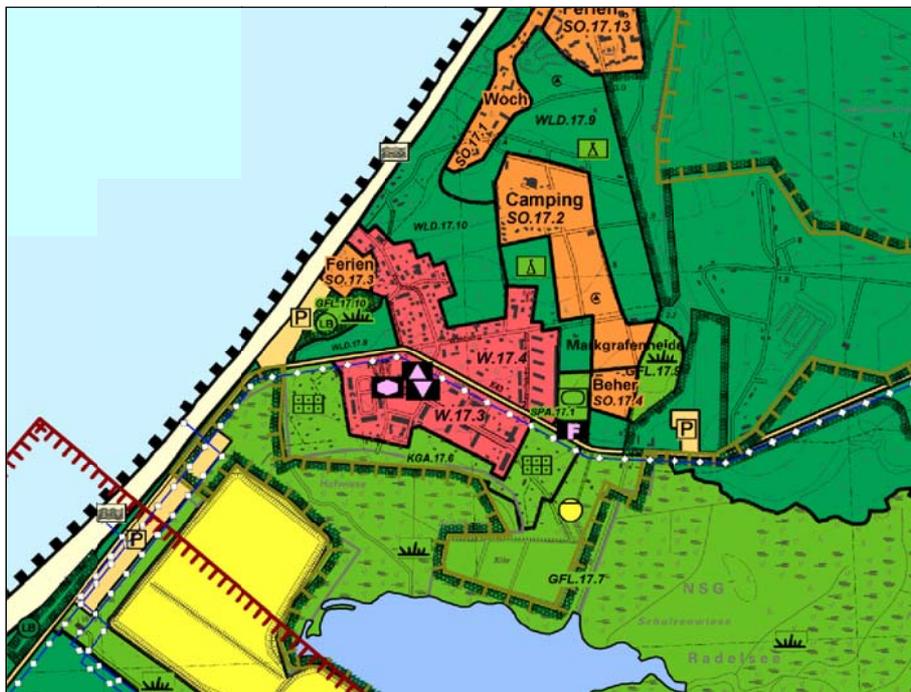


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Hierbei sind auch in bestimmtem Rahmen „abweichende Konkretisierungen“ zulässig, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> sowie für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Damit entspricht der Bebauungsplan der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption des Flächennutzungsplans. Aus der dargestellten Wohnbaufläche lässt sich im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet entwickeln. Einzelhandelsbetriebe zur verbrauchernahen Gebietsversorgung können in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ist insbesondere zur Standortsicherung des bestehenden Nahversorgers erfolgt.

## **2.2 Angaben zum Bestand**

### **2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Schulgelände sowie die südlich daran anschließende, derzeit ungenutzte Fläche, die allseitig von der Albin-Köbis-Straße umschlossen ist. Nördlich angrenzend befindet sich die vielbefahrene Warnemünder Straße. Die Albin-Köbis-Straße selbst hat lediglich Anliegerfunktionen und quert auf einer Teilstrecke das Plangebiet in Ost-West Richtung.

Das Plangebiet ist von zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern umgeben.

In ca. 100 m in südlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Wälder und Moore der Rostocker Heide“.

Im nördlichen Teilgebiet liegt die verfüllte Rückbaugrube der ehemaligen Schule, die für Flachgründungen nicht als Gründungsschicht geeignet ist und im Bereich von Fundamenten ausgetauscht oder durchteuft werden muss.

Im Bereich der Warnemünder Straße, unmittelbar am nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich beidseitig Bushaltestellen der RSAG.

Das Terrain ist eben, vorwiegend unbefestigt und mit Bäumen und Rasen bewachsen. Die Geländehöhen schwanken zwischen ca. 2,1 m HN im Süden und ca. 3,2 m HN im Norden.

Im Plangebiet befinden sich sowohl nach NatSchAG M-V als auch nach Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützte Bäume.

### **2.2.2 Nutzung und Bebauung**

Im nordöstlichen Teilgebiet des Bebauungsplans hat sich nach dem Abriss der Schule ein Discountmarkt als Nahversorger angesiedelt. An der Westseite, im Bereich der Warnemünder Straße, befindet sich eine kleine Pension, die saisonal Straßenverkauf anbietet. Südlich davon steht noch die bauliche Hülle der ehemaligen Trafostation, die nicht mehr in Nutzung ist.

Im südlichen Teilbereich sind noch Reste ehemaliger kleingärtnerischer Nutzungen erkennbar, ansonsten ist das Gelände derzeit ungenutzt.

### **2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur**

#### *2.2.3.1 Soziale Infrastruktur*

Soziale Infrastruktur ist nach Abriss des Schulgebäudes im Gebiet nicht mehr vorhanden.

#### *2.2.3.2 Verkehrliche Infrastruktur*

Das Gebiet wird über die Warnemünder Straße und dann über die Albin-Köbis-Straße erschlossen. Der Discountmarkt hat eine direkte Anbindung an die Warnemünder Straße, die übrigen bestehenden und zukünftigen Nutzungen, werden über die Albin-Köbis-Straße erschlossen.

Der westliche Straßenabschnitt, bis zur Querung des Gebietes, ist in beide Richtungen befahrbar, der östliche Abschnitt ist Einbahnstraße in Richtung Süden. Der das Gebiet in Richtung Ost-West querende Straßenabschnitt besteht aus einer nördlichen und einer südlichen Fahrspur, dazwischen befindet sich Großgrün.

Der südliche Abschnitt der Albin-Köbis-Straße ist von West nach Ost einspurig befahrbar, für einen Teilabschnitt am östlichen Ende besteht Zweirichtungsverkehr.

Die vorhandenen öffentlichen Straßen sollen auch zukünftig als öffentliche Straßen bestehen bleiben und zum Teil ausgebaut werden.

### *2.2.3.3 leitungsgebundene Infrastruktur*

In den Randbereichen sowie innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Einrichtungen und Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. So liegt auf der Südseite der Warnemünder Straße eine Trinkwasserleitung DN 400 GG/ZMA. Entlang der südlichen Fahrbahn der in Ost-West Richtung verlaufenden Albin-Köbis-Straße ist eine Trinkwasserleitung da 125x11,4 PEH verlegt. Hierüber werden der NETTO-Markt sowie die Gebäude an der Albin-Köbis-Straße mit Trinkwasser versorgt. Auch im weiter südlich gelegenen Abschnitt der Albin-Köbis-Straße ist im westliche Abschnitt eine Trinkwasserleitung da 50x4,6 verlegt. In der Warnemünder Straße und in einzelnen Abschnitten der Albin-Köbis-Straße sind Schmutzwasserleitungen vorhanden. Auf dem Flurstück 865/139 liegt ein öffentlicher Schmutzwassersammler, der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) gesichert ist. Im Rahmen der Planverwirklichung ist eine Verlegung bzw. ein Rückbau erforderlich (siehe hierzu auch Abschnitt 7 -Hinweise für die Planverwirklichung-).

In den angrenzenden Abschnitten der Albin-Köbis-Straße sind Stromleitungen verlegt. Auf der Ostseite des westlichen Abschnitts der Albin-Köbis-Straße ist eine neue Trafostation errichtet worden, die u.a. den Netto-Markt über eine Niederspannungsleitung, entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße, versorgt. Die Trafostation wird über eine Mittelspannungsleitung aus Richtung Warnemünder Straße an das Stromverteilungsnetz angebunden.

Auf der Südseite der Warnemünder Straße sind LWL (Lichtwellenleiter)-Informationskabel in Schutzrohren verlegt. Der vorhandene Leitungsbestand befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Auf der Südseite der Warnemünder Straße ist eine Gas-Hochdruckleitung und in den einzelnen Abschnitten der Albin-Köbis-Straße sind Gas-Mitteldruckleitungen verlegt. Der vorhandene NETTO-Markt wird über eine Gas-Mitteldruckleitung entlang des in Ost-West Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße versorgt. Im südlichen Abschnitt der Albin-Köbis-Straße liegt eine straßenparallele Gas-Mitteldruckleitung DN 25PE im Randbereich des Baugebietes WA 2. Die Leitung ist im Bebauungsplan dargestellt worden.

Entlang der Warnemünder Straße (Südseite) sowie in den straßennahen Bereichen einzelner Abschnitte der Albin-Köbis-Straße sind Telekommunikationslinien verlegt.

### **2.2.4 Baugrund**

Das Plangebiet liegt am Westrand der „Rostocker Heide“, einer bis nach Ribnitz-Damgarten ausgedehnten Sandebene, welche aus einem im ausgehenden Pleistozän angelegten Schmelzwassersee hervorging. Dort wurden überwiegend feinkörnige Sande abgelagert, welche die Grundmoräne des Mecklenburger Stadiums der Weichselkaltzeit überdecken. Die Beckensande wurden in der nach dem Pleistozän folgenden Tundrenzeit zu Dünen verlagert. Der Ortsbereich von Markgrafenheide liegt auf einer solchen flachen, dünenartigen Erhebung.

Bei den durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde eine Baugrundsichtung von ca. 0,9 bis 2,5 m Aufschüttung über weitgehend mitteldicht gelagertem mittelsandigem Feinsand (Dünensand) bis ca. 5 m unter Gelände aufgeschlossen.

Die Aufschüttung/Verfüllung umfasst die Rückbaugrube der ehemaligen Schule. Dort wurden sehr heterogene Substrate eingelagert. Die Bandbreite reicht von stark schluffigen Sanden über Bauschutt, Baumischabfällen bis zu Sanden und Kiessanden. Die Lagerungsdichte ist überwiegend locker, teilweise auch mitteldicht. Die Aufschüttung ist für Flachgründungen nicht als Gründungsschicht geeignet. Sie muss im Bereich von Fundamenten ausgetauscht oder durchteuft werden.

Darunter folgen teilweise Strandwallsande und pleistozäne Beckensande bis ca. 6,4 m unter Terrain. Sie überdecken den Geschiebemergel der W 2 - Grundmoräne.

Infolge von Unstetigkeiten innerhalb der Baugrundsichtung können lokale Abweichungen zum dargestellten Typusprofil auftreten. Das betrifft insbesondere für die Aufschüttungsschichten zu. Eine sichere Ausgrenzung des Schichtenverlaufs in der Fläche kann schlussendlich erst nach Aushub der Baugrube vorgenommen werden.

Der anstehende Dünen sand ist für eine Flachgründung der Gebäude ausreichend tragfähig.

Der Grundwasserspiegel wurde bei i.M. ca. 1,8 m unter Gelände angetroffen. Grundwasser kann sich bis in Höhe des Geländes aufstauen. Im Havariefall muss mit einem Wasserstand von + 2,7 m HN nach einem Deichbruch gerechnet werden.

### **2.2.5 Hinweise auf Bodenkontamination**

Durch Erkundungsarbeiten wurden Verfüllungen der alten Baugruben der abgerissenen Schule nachgewiesen. Die darin enthaltenen Substrate sind sehr heterogen, überwiegend jedoch als Sand - Schluff - Gemisch zu beschreiben. Teilweise wurden auch Schichten mit stärkeren Kiesanteilen und mit Bauschuttbeimengungen / Baumischabfällen (z.B. Schaumstoffresten, Folien, PVC, Metallresten) vorgefunden.

Zur ersten Beurteilung voraussichtlich anfallender Überschussböden wurden zwei repräsentative Mischproben aus diesen Verfüllungen gebildet und zwar von den Bohrungen der Flächen nördlich der Albin-Köbis-Straße und von Bohrungen auf der weitgehend ungenutzten Fläche südlich der Albin-Köbis-Straße.

Die Mischproben wurden auf das Mindestuntersuchungsprogramm der TR LAGA untersucht. Dabei wurden im Nordteil erhöhte Konzentration an PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen. Aufgrund der hydrogeologischen Situation dürfen Substrate mit einem PAK Gehalt > 3 mg/kg am Standort nicht wieder eingebaut werden. Tiefbaumaßnahmen sind in diesem Bereich durch ein bodensachverständiges Ingenieurbüro zu begleiten, um belastete Bodenbereiche sicher auszugrenzen und den vorgegebenen Entsorgungsweg einzuhalten.

Der im Bereich der südlichen Teilfläche vorhandene Oberboden ist der Kategorie Z0 nach TR LAGA II.1.2-1 zuzuordnen.

Zur Orientierung wurden die Untersuchungsergebnisse auch den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden - Mensch (direkte Aufnahme) und den Vorsorgewerten für Böden der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchVO) gegenübergestellt.

Die Vorsorgewerte für Böden werden bei der Probe auf der nördlichen Teilfläche bei den PAK - Konzentrationen deutlich überschritten. Die Prüfwerte für Kinderspielplätze als sensibelstes Kriterium werden jedoch eingehalten.

Überdies gilt generell für das gesamte Gebiet: Sollten sich im Rahmen der Rückbauarbeiten / Gründungsarbeiten Hinweise auf eine schädliche Bodenkontamination ergeben, sind die betreffenden Bodenchargen gesondert abzulegen und ein Bodensachverständiger mit der Beprobung und Bewertung der fraglichen Substrate zu beauftragen.

### **2.2.6 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet in der Gemarkung Warnemünde umfasst sowohl Flurstücke die sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befindet (Straßengrundstücke) als auch solche, die sich in Privatbesitz befinden. Sowohl auf dem Flurstück 865/139 als auch auf dem Flurstück 865/140 ist eine Rückkaufoption für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock für einen 2 m breiten Geländestreifen im Grundbuch eingetragen. Der Geländestreifen ist als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt worden und soll als straßenbegleitender Gehweg genutzt werden. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **3 PLANUNGSINHALTE**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan sind zwei allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ nach § 11 BauNVO festgesetzt worden.

#### *allgemeine Wohngebiete (WA)/§ 4 BauNVO*

Für das Gebiet südlich der Warnemünder Straße, zwischen dem vorhandenen Netto-Markt und dem westlichen Abschnitt der Albin-Köbis-Straße sowie für das Gebiet südlich des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße sind zwei allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden. Das allgemeine Wohngebiet WA 1 wurde in Bereiche, die mit „a“, „b“ und „c“ bezeichnet sind untergliedert. In Ihnen gelten unterschiedliche Zulässigkeitsvorschriften.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben reinen Wohngebäuden können im Bedarfsfalle auch kleinere Läden, gastronomische Einrichtungen oder nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Da sich diese Einrichtungen jeweils auf die Versorgung des Gebietes ausrichten müssen, kann es sich hierbei nur um kleine, gebietsbezogene Anlagen handeln. Im Ausnahmefall können bei Anwendung des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplan zugelassen werden.

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten werden die Vorschriften der §§ 4 und 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausgehend von den in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO abweichende Zulässigkeitsregelungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Hiervon ist bei der Festsetzung der beiden allgemeinen Wohngebiete Gebrauch gemacht worden. Während im nördlich gelegenen WA 1 auf Grund seiner zentralen Lage und der Nähe zum benachbarten Lebensmittelmarkt eine höhere Nutzungsvielfalt zugelassen werden soll, soll sich das südlich gelegene WA 2 im Wesentlichen auf die Wohnnutzung, ggfs. ergänzt durch kleinere gebietsbezogene Versorgungseinrichtungen, beschränken. Im Einzelnen sind gemäß textlicher Festsetzung 1.1 die folgenden Nutzungen in den Gebieten zulässig:

### Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1

Auf den Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nach § 13a BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. März 2017 gehören Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten je nach baulicher Ausprägung zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder den Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Beide Nutzungen sind auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 allgemein zugelassen worden, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans auch Ferienwohnungen in diesen Bereichen zulässig sind.

In den Erdgeschossen der Teilflächen „a“ und „c“ sind zusätzlich zu den o.a. Nutzungsarten auch gebietsversorgende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig. Damit übernimmt das WA 1 bestimmte Versorgungsaufgaben für das Plangebiet und Markgrafenheide.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind hingegen ausgeschlossen worden. Die genannten Nutzungen werden für die beiden Teilflächen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Unter Anlagen für Verwaltungen fallen alle Nutzungen im Zusammenhang mit verwaltender Tätigkeit, soweit das Verwalten einem erkennbaren selbständigen Zweck dient. In diesem Sinne rechnen unter den Begriff Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Hand, von Trägern öffentlicher Belange sowie Verwaltungen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen. Die im Gebiet nur begrenzt zur Verfügung stehenden Baulandkapazitäten sollen vorwiegend für Wohnungen und ergänzende Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung bereitgestellt werden. Nach der städtebaulichen Intention ist ein Gebiet geplant, welches durch Wohnungen und öffentlich nutzbare Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt ist. Anlagen für Verwaltungen würden der städtebaulich gewünschten Eigenart des Gebietes widersprechen.

Gartenbaubetriebe benötigen für ihren Betrieb üblicherweise eine erhebliche Grundstücksgröße. Die Einordnung einer solchen Fläche im Plangebiet wäre sowohl unwirtschaftlich als auch bezüglich der übrigen Bebauung städtebaulich unerwünscht.

Für Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen ist das Plangebiet ungeeignet. Sie würden sich in die geplante Baustruktur nicht einfügen.

---

Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2

Auf der Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig:

- Wohngebäude.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilfläche „b“ des WA 1 und für das WA 2 werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

In der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 soll die Wohnnutzung vorherrschen. Allgemein wurden neben den Wohngebäuden daher lediglich gebietsversorgende Einrichtungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen in den Erdgeschossen zugelassen. Auch auf diesen Teilflächen sind Räume für freiberuflich Tätige nach § 13 BauNVO zulässig, nicht aber eigenständige Gebäude. Ausgeschlossen wurden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Beherbergungsbetriebe umfassen begrifflich alle gewerblichen Betriebe, die Räume unterschiedlicher Art und Größe teils mit zusätzlichen Aufenthaltsräumen zur Übernachtung mit unterschiedlichem zusätzlichem Service anbieten. Räume, die einem ständig wechselnde Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind können insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung ebenfalls zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gezählt werden. Beherbergungsbetriebe sind hier ausgeschlossen worden, weil die zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden sollen. Außerdem würde der An- und Abreiseverkehr die Aufenthaltsqualität im WA 2 und im südlichen Teil des WA 1 stark beeinträchtigen. Beherbergungsbetriebe können entlang der Warnemünder Straße oder mit Ausrichtung zum Netto-Markt eingeordnet werden.

Zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zählen z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, die zwar nicht direkt der Versorgung des Gebietes dienen, die aber für die Instandhaltung der Wohngebäude häufiger und regelmäßig benötigt werden, wie etwa ein Maler- oder Sanitärbetrieb. Der mit diesen Betrieben verbundene Kunden- und Lieferverkehr könnte die Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen. Außerdem würden die für diese Betriebe benötigten Flächen der Wohnnutzung entzogen. Zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gehören nach § 13a BauNVO auch Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen).

Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind auch Ferienwohnungen im WA 2 und auf der Teilfläche „b“ des WA 1 unzulässig.

Auch das WA 2 und der südliche Teil des WA 1 sind für Gartenbaubetriebe und Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen und Flächenansprüche ungeeignet.

Die Albin-Köbis-Straße ist für den zu erwartenden Verkehr von und zur Tankstelle nicht ausgelegt. Das gilt insbesondere für die Belieferung der Tankstelle.

#### sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO<sub>L</sub>) / § 11 BauNVO

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Dabei kommt es nicht darauf an, ob einzelne zulässige Nutzungsarten auch in typisierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden könnten. Ein wesentlicher Unterschied liegt insbesondere dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.

Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen für das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ vor. Im SO<sub>L</sub> sind neben dem Lebensmittel Discountmarkt nur noch ergänzende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Damit unterscheidet es sich wesentlich von typisierten Baugebieten, die einen wesentlich höheren Umfang an zulässigen Nutzungen aufweisen. Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient in der Hauptsache der Bestandssicherung des bestehenden Discountmarktes.

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines verbraucher-nahen Lebensmittel Discountmarktes mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittel Discountmarkt mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m<sup>2</sup>,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Der Lebensmittel Discountmarkt ist Bestandteil der zulässigen Nutzungsarten und bereits errichtet worden. Mit der Beschränkung auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleibt er unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und dient damit der Nahversorgung der Bevölkerung.

Zu den Schank- und Speisewirtschaften gehören gewerbliche Betriebe, in denen Getränke aller Art, und/oder Speisen zum Verzehr angeboten werden. Hierzu zählen u.a. die üblichen Restaurants, Konditoreien, Imbissstuben oder Eisdielen. Mit der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften kann das Lebensmittelangebot am Standort entsprechend ergänzt werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 2 BauNVO).

Nach § 17 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 und in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist das zulässige Höchstmaß ausgeschöpft worden. Die für eine Bebauung nutzbare Fläche ist durch die bestehenden Straßentrassen und die umliegenden Nutzungen sehr begrenzt. Das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial soll daher möglichst intensiv für eine Wohnbebauung genutzt werden. Hinzu kommt, dass die erforderlichen Stellplätze ebenfalls im Gebiet untergebracht werden müssen. Für die allgemeinen Wohngebiete ist daher eine GRZ von 0,4 festgesetzt worden.

Für das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen und der bestehende Baukörper des Lebensmittelmarktes umfassen nur ein Teil der Baugebietsfläche. Hierfür ist eine GRZ von 0,6 ausreichend. Die verbliebene Grundstücksfläche wird überwiegend durch Stellplätze in Anspruch genommen.

Bei der Ermittlung der sich aus der festgesetzten GRZ ergebenden Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Hiervon sind keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, so dass diese Regelung in den Baugebieten Anwendung findet. Das bedeutet, dass in den allgemeinen Wohngebieten die zulässigen Grundflächen durch die o.a. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 und im sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden dürfen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind zwischen zwei und vier Vollgeschosse zulässig. Nach § 87 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

In den allgemeinen Wohngebieten sind zwischen drei und vier Vollgeschosse zugelassen worden. Damit liegt die zukünftige Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen über der umliegenden Bebauung, die zwischen zwei und drei Vollgeschosse aufweist. Auf Grund der zentralen Lage des Gebietes und der angespannten Wohnungssituation in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock besteht die städtebauliche Zielstellung darin, im Plangebiet einen möglichst hohen Wohnungsanteil realisieren zu können. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit unterstützen diese Zielstellung und sind städtebaulich vertretbar.

#### Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Trauf- und Firshöhen festgesetzt worden. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Höhe über dem Meeresspiegel (HN).

Die vorhandenen Geländehöhen schwanken zwischen ca. 2,0 m HN im Süden und bis zu 3,2 m HN im Norden des Plangebietes. Um die tatsächlichen Gebäudehöhen, bezogen auf das natürliche Gelände zu ermitteln, sind die vorhandenen Geländehöhen von den im Bebauungsplan festgesetzten Werten abzuziehen.

Die im Baugebiet WA 1 festgesetzten Firsthöhen schwanken zwischen 16,5 m und 19 m über HN. Bezogen auf das vorhandene Gelände betragen die tatsächlichen Gebäudehöhen im WA 1 zwischen 11,50 m und 16 m.

Die im WA 2 festgesetzten Firsthöhen betragen 16 m für eine dreigeschossige Bebauung und 18,50 m für eine viergeschossige Bebauung. Im Rahmen der Planverwirklichung ist eine Aufhöhung des Geländes auf das Niveau der umliegenden Straßen vorgesehen. Derzeit liegt der innere Teil des WA 2 auf einer Geländehöhe von ca. 1,90 m bis 2,10 m. Zukünftig ist eine Aufhöhung auf ca. 2,5 m vorgesehen. Damit betragen die Gebäudehöhen bezogen auf das zukünftige Gelände ca. 14,00 m bei dreigeschossiger und ca. 16,00 m bei viergeschossiger Bebauung.

### **3.3 überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete durch die Festsetzung von gebietsbezogenen Baugrenzen bestimmt worden. Die Baugrenzen regeln insbesondere den Abstand der zukünftigen Bebauung zu den Verkehrsflächen sowie zum benachbarten sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“. Damit wird für die Einordnung der zukünftigen Baukörper lediglich ein Rahmen gesetzt und zugleich dem Bauherrn ein größtmöglicher Spielraum für die bauliche Ausgestaltung der Grundstücke offengelassen.

Für die bereits bestehenden baulichen Nutzungen (Pension im WA 1 und Lebensmittelmarkt im SO<sub>L</sub>) wurden die Baugrenzen enger gezogen. Sie umfassen den baulichen Bestand und ermöglichen geringfügige Änderungen/Anbauten.

### **3.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Warnemünder Straße und nachfolgend über die Albin-Köbis-Straße. Der bereits errichtete Lebensmittel-Discountmarkt hat für die vorgelagerte Stellplatzanlage eine direkte Anbindung an die Warnemünder Straße. Hierüber erfolgt auch die Warenanlieferung.

Die übrigen zukünftigen Nutzungen werden über den westlichen Abschnitt sowie den das Gebiet querenden Abschnitt der Albin-Köbis-Straße erschlossen. Die Albin-Köbis-Straße soll in diesem Abschnitt ausgebaut und um einen straßenbegleitenden Gehweg auf der Nordseite erweitert werden. Mittig ist die Einordnung von öffentlichen Parkflächen und eines Altglasbehälterplatzes vorgesehen.

Auch der westliche Abschnitt der Albin-Köbis-Straße soll um einen straßenbegleitenden Gehweg erweitert werden.

#### privater Stellplatzbedarf:

Für den Pflichtstellplatzbedarf gilt die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten „Stellplatzsatzung“ vom 02.November 2017 (rechtskräftig seit 01.Oktober 2013). Danach sind für Mehrfamilienhäuser, in Abhängigkeit der Wohnungsgröße, zwischen 0,7 und 2 Stellplätze je WE herzustellen. In Anbetracht der innerstädtischen Lage des Plangebietes und des begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenangebotes ist der Pflichtstellplatzbedarf für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser modifiziert worden. Gemäß Festsetzung 6.5 ist je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird (§ 49 Abs. 1 LBauO M-V).

Für die neue Wohnbebauung sind die Stellplätze innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze herzustellen.

Nach dem jetzigen Baukonzept des Investors sind folgende WE-Zahlen realisierbar:

- WA 1: 37 WE

- WA 2: 33 WE

---

gesamt: 70 WE

Die festgesetzten Stellplatzflächen ermöglichen die Unterbringung folgender Stellplätze:

- WA 1: 38 + 8 = 46 Stellplätze

- WA 2: 25 + 8 = 33 Stellplätze

---

gesamt = 79 Stellplätze

Damit kann der Stellplatzbedarf für den geplanten Wohnungsbau abgedeckt werden. Drei Stellplätze stehen gewerblichen Nutzungen zur Verfügung, die in den allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Sollte darüberhinausgehender Stellplatzbedarf durch gewerbliche Nutzungen oder Gemeinbedarfseinrichtungen entstehen, ist beabsichtigt, mit dem Betreiber des benachbarten Lebensmittelmarktes eine Mitnutzung der dortigen Stellplatzanlage zu vereinbaren. Die notwendigen Stellplätze für den Lebensmittel-Discountmarkt sind bereits hergestellt worden.

#### öffentlicher Stellplatzbedarf

Der in Ost-West Richtung verlaufende Abschnitt der Albin-Köbis-Straße soll im Zuge der Planverwirklichung erneuert und ausgebaut werden. Dabei ist die Einordnung von öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Die parallel erarbeitete Straßenplanung ermöglicht die Einordnung von 14 öffentlichen Parkflächen, die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt sind.

### **3.5 Flächen für die Abfallentsorgung**

An der nördlichen Fahrbahn des in Ost-West Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße ist auf Höhe des Netto-Marktes eine Fläche für die Abfallentsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um eine Fläche für Sammelssysteme zur Erfassung von Altglas. Bei der Planverwirklichung sollte die Größe der Fläche mindestens 18 m<sup>2</sup> (3 x 6 m) aufweisen.

### **3.6 Technische Infrastruktur**

#### **3.6.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 400 GG in der Warnemünder Straße bzw. über die Trinkwasserleitung da 125x1,4 PEh im nördlichen Bereich der Albin-Köbis-Straße abgesichert werden.

Im östlichen, südlichen und westlichen Bereich des WA 2 liegen kleine bzw. zu klein dimensionierte Trinkwasserleitungen. In diesem Bereich sind Netzerweiterungen erforderlich. Vorgesehen ist die Verlegung einer Trinkwasserleitung entlang des westlichen Abschnitts der Albin-Köbis-Straße im Zusammenhang mit der Herstellung eines straßenbegleitenden Gehwegs.

Die Trinkwasserleitung bindet an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Warnemünder Straße an und versorgt insbesondere das südliche Plangebiet (WA 2) mit Trinkwasser.

### **3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die im Abschnitt 3.6.1 erwähnte neue Trinkwasserleitung. Eine Löschwasserentnahme aus dieser Leitung ist über Hydranten möglich. Ein Radius von 300 m um die Löschwasserentnahmestelle kann gewährleistet werden.

### **3.6.3 Abwasserableitung**

Schmutzwasserseitig ist das Plangebiet nur zum Teil erschlossen. Netzerweiterungen sind im Rahmen der Neuerschließung des Gebietes erforderlich.

Für den Ort Markgrafenheide sind keine öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserableitung geplant. Sämtliches anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

### **3.6.4 Elektroenergieversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes ist aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG möglich. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist die Stromversorgung neu zu ordnen und zu ergänzen. Insbesondere ist zu prüfen, ob eine Stromversorgung aus der bestehenden Trafostation möglich ist.

Grundsätzlich besteht die Forderung, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Hierzu sind entsprechende unverbaute Kabeltrassen (ca. 0,7 m) im Gehweg freizuhalten. Notwendige Kabelverteiler werden im Plangebiet an der Grundstücksgrenze errichtet. Die genauen Standorte (0,5 x 1m) werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

### **3.6.5 Erdgasversorgung**

Die Erdgasversorgung des Plangebietes ist grundsätzlich aus dem Netz der Stadtwerke Rostock AG möglich. Im Zuge der Umsetzung des B-Plans sind grundsätzlich sämtliche Maßnahmen mit eventuellen Auswirkungen auf die vorhandenen Anlagen der Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Rostock AG zustimmungspflichtig.

### **3.6.6 Anlagen der Telekommunikation**

Das Plangebiet ist telekommunikationsseitig nur zum Teil erschlossen. Im Zuge der Planverwirklichung ist das Telekommunikationsnetz neu aufzubauen. In den Randbereichen befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. In der weiteren Planung ist zu gewährleisten, dass die notwendigen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind. Die Anlagen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

### **3.6.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Abfallsatzung - AbfS).

Entsprechend § 5 Abs. 2 (KrW-/AbfG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

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

### **3.7 Grünordnung**

#### **3.7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

#### **3.7.2 grünordnerisches Konzept**

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplans zielt auf die Erhaltung von geschützten Bäumen innerhalb der beiden Fahrspuren des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße sowie auf der Fläche des Lebensmittelmarktes. Der zu erhaltende Baumbestand ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Er dient der stadträumlichen Gliederung und der örtlichen Freiraumgestaltung.

Im Süden des Baugebietes WA 2 ist der Erhalt einer Eiche vorgesehen. Die Eiche ist ortsbildprägend und daher von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Im Bebauungsplan ist der Kronentraufbereich zuzüglich 2 m Schutzstreifen als Fläche festgesetzt worden, die von Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Befestigungen oder Versiegelungen jeglicher Art sind ebenfalls unzulässig.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der Planverwirklichung einzelne Bäume oder Baumgruppen erhalten werden. Hierüber kann jedoch erst entschieden werden, wenn die Hochbauplanung abgeschlossen ist. Derzeitig liegen hierzu noch mehrere Bebauungsvarianten vor. Aus diesem Grunde ist auf die Festsetzung von Erhaltungsgeboten verzichtet worden.

Eine Fällung im Zuge der Planverwirklichung setzt gleichwohl eine Ausnahmeentscheidung von den Verboten der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bzw. des gesetzlichen Baumschutzes gem. § 18 NatSchAG M-V voraus. Eine Fällung ist zudem auf den Zeitraum von Oktober bis Februar zu beschränken.

Im Jahre 2010 wurde eine Erfassung des gesamten Baumbestandes im Plangebiet durchgeführt (Karte Baumerfassung im Anhang). Es wurden die Bäume bezeichnet, die nach § 18 NatSchAG M-V oder der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützt sind. Die Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume ist nach dem Baumschutzkompensationserlass des MLUV M-V vom 15. Oktober 2007 bzw. der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu kompensieren.

Die Baumfällungen können nur teilweise durch Neuanpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ersetzt werden. Der Ersatz der übrigen Bäume muss innerhalb des übrigen Stadtgebietes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgenommen werden. Soweit eine Einzahlung in den Baumfond der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch den Investor in Betracht kommt, wird nachfolgend die Höhe der entsprechenden Ersatzzahlung ermittelt.

Nach § 6 Abs. 2 des Baumschutzkompensationserlasses des MLUV M-V vom 15. Oktober 2007 sind die Ersatzpflanzungen als Baumschulware mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

Bei Einzahlungen in den Baumfond der Hanse- und Universitätsstadt Rostock staffeln sich wie folgt:

Stammumfang 12 – 14 cm	270 €
Stammumfang 16 – 18 cm	540 €
Stammumfang 18 – 20 cm	918 €

### **3.7.3 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes**

#### *3.7.3.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sollen 20 Stk. Bäume gepflanzt werden. Gemäß textlicher Festsetzung 5.1 sind im WA 1 fünf und im WA 2 fünfzehn heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Diese Maßnahmen dienen dem teilweisen Ersatz von fortfallenden Bäumen und gleichzeitig der Begrünung des Gebietes.

Für die Anpflanzgebote wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume vorgeschrieben. Damit wird die Entwicklung landschaftsgerechter Strukturen gesichert.

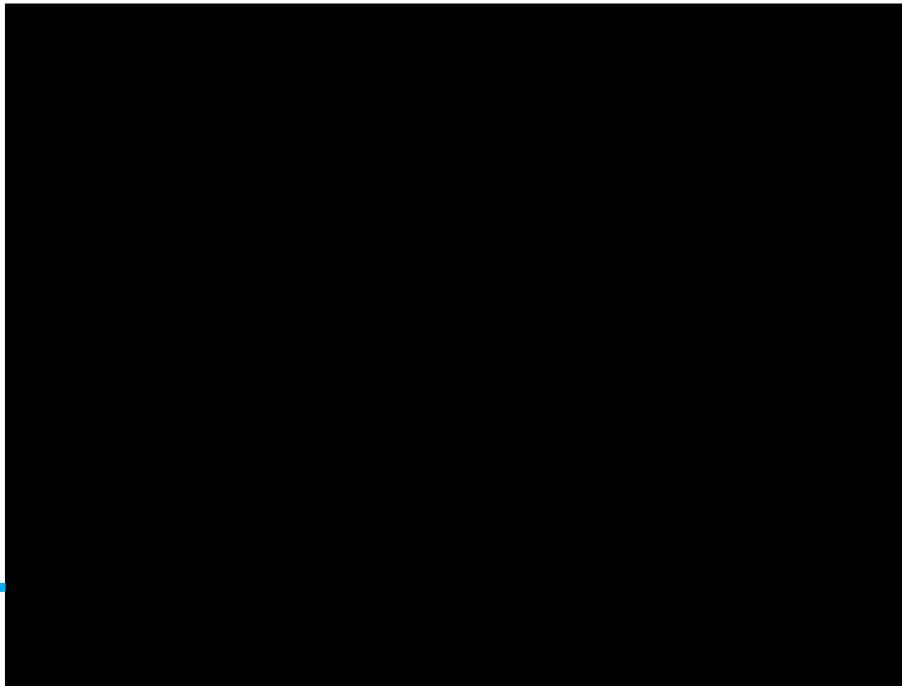
Im Zusammenhang mit dem Bau des Lebensmittelmarktes sind Baumneupflanzungen beauftragt worden. Die Neupflanzungen sind an der westlichen Grundstücksgrenze des Lebensmittelmarktes vorgenommen worden. Die Einzelbaumpflanzungen wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### *3.7.3.2 Baumersatzmaßnahmen*

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplans verlorengehenden geschützten Bäume können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden. Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen (20 Stck.) sind weitere Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Hierzu sind entsprechende Einzahlungen in den städtischen Baumfonds zu leisten. Die Höhe richtet sich nach dem jeweiligen Stammumfang des zu fällenden Baumes (siehe Abschnitt 3.7.2).

### **3.7.4 Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich ca. 90 m – 105 m nördlich des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304). Im Rahmen des 1. Entwurfs des Bebauungsplans wurde gemäß Ziffer 7.2. des Gemeinsamen Erlasses vom 16. Juli 2002 geprüft, inwieweit der B-Plan geeignet ist, das Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.



Luftbild: Vogelperspektive, Bing Maps (aus urheberrechtlichen Gründen entfernt)

Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Markgrafenheide, südlich der Ortsdurchfahrt *Warnemünder Straße* zentral im bestehenden Geschosswohnungsbau. Auf dem ehemaligen Schulstandort sollten ursprünglich im nördlichen Teilbereich neben dem Lebensmittelmarkt entlang der *Warnemünder Straße* Beherbergungs- und Dienstleistungsbetriebe zur Stärkung des Ortszentrums entstehen. Im südlichen Baugebiet waren ausschließlich Beherbergungseinrichtungen zulässig. Im Ergebnis der FFH Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch die festgesetzten Nutzungsarten und die Lage im Ortszentrum keine Auswirkungen auf den weitläufigen Naturraum, das Landschaftsbild und das Natura 2000 – Gebiet mit den im Gebiet vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und Arten zu vermuten sind.

Die Änderung der Planungsabsichten von ursprünglich Beherbergung hin zu Wohnungen und wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen macht eine Neubewertung der Sachlage erforderlich. Aus diesem Grunde ist die FFH- Verträglichkeitsvorprüfung aktualisiert worden<sup>1</sup>. Dabei wurden die Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) betrachtet. Grundlage für die Bewertung der Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes (Arten und FFH-LRT) bilden der Managementplan für das FFH-Gebiet (UmweltPlan, 2006) bzw. der Standarddatenbogen (SDB) sowie die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung (Natura 2000-LVO M-V, 2016).

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass vom Vorhaben keine Wirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) ausgehen können. Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) zu bewerten.

<sup>1</sup> Hanse- und Universitätsstadt Rostock, B-Plan 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“, Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) Gutachterbüro Martin Bauer, 01.05.2017

### 3.7.5 artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

In Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen sind gem. § 44 (5) BNatSchG folgende Verbotstatbestände bezüglich der in Anhang IV a aufgeführten Tierarten sowie der europäischen Vogelarten abzuprüfen:

- Tötungs-/Schadungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, soweit die ökol. Funktion der vom geplanten Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr gewahrt ist;
- Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, soweit sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Da mit dem B-Plan ein Teil des Altbaumbestandes gefällt werden muss, wurden folgende Artengruppen im Plangebiet und angrenzend erfasst:

- Kartierung der Brutvögel, Begutachtung der Gehölzsubstanz in Bezug auf höhlenbewohnende Vogelarten
- Kartierung der Jagdhabitats der Fledermäuse, Begutachtung der Gehölze in Bezug auf deren Quartiereignung und –nutzung

Es erfolgten im Jahre 2010 insgesamt 3 Begehungen (17.07.2010, 16.08.2010 und 24.09.2010) des Untersuchungsgebietes.

Zu den untersuchungspflichtigen Artenschutzbelangen konnte folgender Sachstand festgestellt werden:

Brutvögel –

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2010 insgesamt 7 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum des Siedlungsraumes. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte Wertarten fehlten. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Das Untersuchungsgebiet umfasst nur den Geltungsgebiet des Bebauungsplans.

Es handelte sich bei den festgestellten Brutvogelarten ausnahmslos um Arten, deren Bruthabitat die Siedlungsgebüsch und Siedlungsgehölze darstellen. Alle festgestellten Arten kamen in sehr geringen Abundanz mit ein bis zwei Brutrevieren je Art vor. Teilweise befand sich der Brutplatz außerhalb des Untersuchungsgebietes. Dann besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine Bedeutung als Nahrungshabitat während der Brutzeit. Auf eine Darstellung der Brutreviere wurde aufgrund des Fehlens echter Wertarten verzichtet.

In der folgenden Tabelle werden alle 9 im Jahre 2010 festgestellten Brutvogelarten dargestellt. Es erfolgt eine Zuordnung zu den Vermehrungshabitaten.

lfd. Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	Artkürzel	VogelSchR	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	X	Bg		
2	Elster	<i>Pica pica</i>	E	X	Bg		
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	X	Bg		
4	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	X	Bg		
5	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	X	Bg		
6	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Kl	X	Bg		
7	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	X	Bg		

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL): X  
Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Bg

Art gemäß Artikel 1  
besonders geschützte Arten

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsbereiches. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Den Schwerpunkt der Brutvogelvorkommen stellten die Siedlungsgelände dar. Die Freiflächen wiesen keine Brutvogelarten auf.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine untergeordnete Bedeutung für Brutvogelarten besitzen. Lediglich die Gehölze beherbergen einige ubiquitäre Arten.

#### Fledermäuse –

Die Erfassung der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte vor allem mit der Zielstellung, die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Nahrungsrevier bzw. Jagdhabitat für Fledermäuse zu bewerten. Weiterhin wurde der Gehölzbestand bezüglich seiner aktuellen Nutzung und potenziellen Eignung als Vermehrungshabitat für Fledermäuse untersucht und bewertet. Ebenfalls wurde das Trafohaus auf seine Bedeutung als Fledermausquartier untersucht. Die Bäume des Untersuchungsgebietes wiesen keine Höhlungen auf, die von Fledermäusen besiedelt werden. Es handelt sich überwiegend um Jungbäume, die infolge der Siedlungsnähe baumpflegerisch korrekt gepflegt worden sind. Entsprechend sind keine nicht fachgerecht versorgten Einfallungen vorhanden, aus denen sich nutzbare Höhlungen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten bilden konnten.

Das Transformatorenhaus besitzt keine aktuelle bzw. potenzielle Eignung als Quartier für Fledermäuse. Es konnte kein Ein- bzw. Ausflughverhalten aus dem Trafohaus festgestellt werden. Eine Artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht gegeben.

Es erfolgte insgesamt 3 Begehungen (17.07.2010, 16.08.2010 und 24.09.2010) des Untersuchungsgebietes.

Bei den Untersuchungen konnten Detektornachweise und Sichtbeobachtungen von drei Fledermausarten erbracht werden. Keine der festgestellten Arten vermehrt sich im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet ist nicht maßgeblicher Habitatbestandteil der festgestellten Arten.

Alle festgestellten Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil des Jagdrevieres, dessen wesentlicher Bestandteil aber außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt.

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Sg	3	V	IV
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Sg	4		IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Sg	4		IV

Tabelle 4 Gesamtartenliste der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet

Die Fledermäuse, es handelt sich sowohl um Arten die ihre Wochenstuben bzw. Vermehrungshabitate im urbanen Bereich in Gebäuden haben, als auch um baumbewohnende Arten, nutzen die Freiflächen des Untersuchungsgebietes als Nahrungsrevier.

Da das Untersuchungsgebiet nur einen kleinen Teil des gesamten Nahrungsreviers der festgestellten Arten umfasst, besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine nachgeordnete Bedeutung. Die ökologische Funktion des Untersuchungsgebietes wird nach Umsetzung des geplanten Vorhabens weiterhin erfüllt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen kommt es zu keinem Quartierverlust für Fledermäuse. Entsprechend ist nicht von der Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse auszugehen.

Im Jahre 2017 ist eine Nachkartierung der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt worden. Eine Erfassung der Habitate der Fledermäuse und Brutvögel erfolgte im gesamten Plangebiet mittels drei Begehungen im Zeitraum von März bis Juli 2017. Untersucht wurde der quartiergeeignete Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm in 1,30 m Höhe sowie weitere relevante Bäume.

Auch bei den Begehungen 2017 wurde erneut festgestellt, dass die Bäume im Plangebiet keine Höhlungen oder Spalten bzw. Rindentaschen aufweisen, die von Fledermäusen besiedelt werden.

Weiterhin konnten bei den Begehungen im Jahre 2017 acht Brutvogelarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich ausnahmslos um Brutvogelarten des Baum- und Strauchbestandes. Bodenbrüter wurden nicht festgestellt. Das Artenspektrum entsprach grundsätzlich den Ergebnissen aus dem Jahre 2010. Das festgestellte Arteninventar des Gehölzbestandes weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten (Arten mit mehrjähriger Nutzung der Brutstätte) auf. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für Fledermäuse und Brutvögel kann durch die Begrenzung der Zeiten für die Fällung/Rodung bzw. maßgeblichen Pflegemaßnahmen an Baum- und Strauchgehölzen umgangen werden. Hierzu gibt es bereits entsprechende gesetzliche Vorgaben. Gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.März bis zum 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vermieden werden

Für das Grundstück Warnemünder Straße 3 in Markgrafenheide (ehemaliges Schulgrundstück), Flurstück 865/52 ist für die Errichtung von Fledermausquartieren eine Baulast eingetragen worden. Es handelt sich hierbei um die Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Herstellung von Ersatzquartieren, die im Zusammenhang mit dem Abbruch des alten Schulgebäudes verloren gegangen sind. Die Ersatzquartiere sind, soweit mit der Errichtung des Discount-Marktes noch nicht geschehen, in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren. Eine entsprechende Verpflichtung wurde als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.8 Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ ist im Jahre 2010 eine Schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> erarbeitet worden. Das Gutachten ist überarbeitet und an die neuen Planinhalte angepasst worden<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ der Hansestadt Rostock, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 29.11.2010

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ der Hansestadt Rostock, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 12.02.2018

Für die Aktualisierung des Gutachtens waren insbesondere folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Norden und Süden des Plangebietes
- Festsetzung von öffentlichen Parkflächen im Bereich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße
- Prüfung der Lüftergeräusche für die Kühlanlage an der Südseite des Netto-Marktes
- Berücksichtigung des geänderten Verkehrsaufkommens auf der Warnemünder Straße von 4.200 Kfz/24h im Jahre 2008 auf 4.900 Kfz/24h im Jahre 2015 bei einem Schwerverkehrsanteil von 4,7%
- Berücksichtigung von privaten Stellplatzanlagen

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist die Ermittlung der Geräuschimmissionen, welche durch maßgebende gewerbliche Geräuschquellen im Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Ebenfalls waren Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs zu ermitteln und die Veränderung des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße nach Realisierung des Planvorhabens darzustellen.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte entsprechend der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm für den Geräuschtyp Gewerbe und den RLS 90 für den Geräuschtyp Straße.

Maßgebende Emissionsquellen mit Rückwirkung auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind:

- Straßenverkehr:
  - die Warnemünder Straße
  - die Albin-Köbis-Straße,
  - geplanter öffentlicher Parkplatz Albin-Köbis-Straße
- Gewerbe:
  - der Betrieb des Netto-Marktes

Nach Beiblatt 1 der DIN 18005 sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) bestimmte Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet worden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sollen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, zur Anwendung kommen:

Baugebiet	tags	nachts	nachts Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben
WA 1 und WA 2	55 dB	45 dB	40 dB

### Beurteilungspegel Straße

Die Berechnungen zeigen, dass an den am dichtesten zur Warnemünder Straße liegenden Baugrenzen im WA 1 Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags und von maximal 53 dB(A) nachts hervorgerufen werden. Der Orientierungswert für WA Nutzungen wird im Tages- und Nachtzeitraum um bis zu 7 bis 8 dB(A) überschritten. In einer Entfernung zur Straßenmitte von 55 m tags und 57 m nachts wird der Orientierungswert für WA-Gebiete bei freier Schallausbreitung im 2. OG eingehalten.

Die Berechnungen für die vorhandenen Wohnnutzungen im straßennahen Bereich zur Warnemünder Straße haben ergeben, dass an den am dichtesten zur Warnemünder Straße liegenden Immissionsorten Beurteilungspegel von maximal 58 dB(A) tags und von maximal 49 dB(A) nachts hervorgerufen werden. Der Orientierungswert für WA-Nutzungen wird an diesen Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum um bis zu 3 bzw. 4 dB(A) überschritten. Ursache ist der vorhandene Verkehr der Warnemünder Straße.

An den Baugrenzen des südlich gelegenen WA 2 wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete im Tages- und Nachtzeitraum unterschritten.

### Beurteilungspegel Gewerbe

Die Berechnungen zeigen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des NETTO-Marktes an den maßgebenden Immissionsorten innerhalb des WA 1 - Gebietes (östliche Baugrenze zum NETTO-Markt) der Orientierungswert des Tagzeitraums für allgemeine Wohngebiete um bis zu 13 dB(A) überschritten wird. Hauptgeräuschquelle sind der Parkplatz und die Einkaufswagenbox. An allen weiteren Immissionsorten wird der Orientierungswert eingehalten.

Im Nachtzeitraum, in dem nur der Luftkühler mit reduzierter Drehzahl betrieben werden soll, wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um wenigstens 1 dB(A) unterschritten. Ohne Drehzahlreduzierung ergeben sich nachts 5 dB(A) höhere Werte und damit Richtwertüberschreitungen an den Bestandsgebäuden des östlichen Abschnitts der A.-Köbis-Straße sowie an der nördlichen Baugrenze des WA 2.

### Gesamtbelastung

Bezüglich der Gesamtbelastung werden an den umliegenden Immissionsorten mit der Gebietseinstufung WA Beurteilungspegel von maximal 68 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts erreicht. Immissionsbestimmend sind je nach Lage der Immissionsorte, die Warnemünder Straße bzw. die Einkaufswagenbox im Tagzeitraum.

### Wohnanlagenstellplätze

Die Berechnungen der Wohnanlagenstellplätze hat ergeben, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete Tags an allen Immissionsorten eingehalten wird. Nachts wird der Immissionsrichtwert zum Teil um bis zu 5 dB(A) überschritten. Allerdings ist derzeit nicht absehbar, ob die festgesetzten Baugrenzen im Rahmen der Planverwirklichung ausgeschöpft werden. Auch können sich durch die spätere Bebauung des Grundstücks und der damit im Zusammenhang stehenden Abschirmung, niedrigere Werte ergeben. Eine genaue Beurteilung ist daher erst im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens möglich.

### Lärmpegelbereiche

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel der Gesamtbelastung nach der zurzeit noch geltenden DIN 4109 aus dem Jahre 1989 berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet.

Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und der Raumnutzung nach Tabelle 8 DIN 4109. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besondere Nachweise bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Die Baugebietsflächen, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III befinden, wurden im Bebauungsplan als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

### Lärminderungsmaßnahmen

#### *Straße*

Die Berechnungen haben gezeigt, dass es bezüglich des Straßenverkehrs im nördlichen Teil des Plangebietes zu Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete kommt. Die Überschreitungen liegen bei maximal 7 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts und betreffen die nördlichen Baugrenzen der beiden nördlichen Baufelder im WA 1.

Gutachterlich wird empfohlen, an der Nordseite der Gebäude zur Warnemünder Straße keine schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume anzuordnen. An der Nordseite sollte eine geschlossene Häuserfront im Bereich der Baugrenzen realisiert werden. Zwischen den beiden Baufeldern sollte an der Warnemünder Straße eine Lärmschutzwand geplant werden.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Warnemünder Straße ist im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen worden:

#### Text 3.1:

*Übernachtungsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.*

#### Text 3.3:

*Innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind offene, unverglaste Balkone oder Terrassen unzulässig.*

Für die Errichtung einer Lärmschutzwand fehlt derzeit die Zugriffsmöglichkeit auf das erforderliche Flurstück (RSAG-Gelände). Außerdem hat die Errichtung einer Lärmschutzwand möglicherweise negative Auswirkungen auf das Ortsbild, angesichts der erforderlichen Höhe bei 3- und 4-geschossiger Bebauung auf den hinteren Grundstücksflächen.

### Gewerbe

An der Westseite des NETTO-Parkplatzes kommt es im WA 1 im Tagzeitraum zu Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete um bis zu 13 dB(A). Aus diesem Grunde sind Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen durch Gewerbelärm erforderlich. Auf Grund der Tatsache, dass die Nachweisführung gewerblicher Immissionen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes erfolgt (maßgeblicher Immissionsort), ist z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern keine geeignete Maßnahme zur Minderung des Gewerbelärms. Auch ist durch die zulässigen 3 Vollgeschosse zumindest für die oberen Geschosse eine Lärminderung durch Abschirmwände nicht möglich, weil deren erforderliche Höhe städtebaulich nicht akzeptabel ist. Hingegen ist die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Seite ein wirksames Mittel gegen die Auswirkungen des Gewerbelärms, weil dann in Richtung der gewerblichen Lärmquelle keine maßgeblichen Immissionsorte zu betrachten sind. Hierbei ist allerdings zu bedenken, dass bei offener Einzelhausbebauung auch die Nord- und Südfassaden vom Gewerbelärm des NETTO-Parkplatzes und der Einkaufswagenbox betroffen sind. Empfohlen wird daher eine geschlossene Häuserfront in Richtung NETTO-Parkplatz mit der oben beschriebenen Raumorientierung. Die Anordnung von Wohnräumen in Richtung NETTO bzw. in nördlicher und südlicher Ausrichtung bei Einzelhausbebauung wäre nur mit festverglasten Fenstern möglich, weil auch dann keine maßgeblichen Immissionsorte für die Nachweisführung in Richtung Lärmquelle zu betrachten wären. Mit den festverglasten Fenstern vergleichbare Maßnahmen wären z.B. geschlossene Laubengänge oder Vorhangfassaden.

Von der Raumorientierung oder der oben beschriebenen baulichen Gestaltung der Fassaden kann nur abgewichen werden, wenn durch Einzelnachweis anhand der konkreten Bebauungsstruktur ermittelt wird, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

Im Bebauungsplan ist hierzu folgende Festsetzung getroffen worden:

Text 3.4:

*Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes der Teilflächen „a“ und „b“ des WA 1 ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 In Richtung SO „Lebensmittelmarkt“ sowie an den Nord- und Südfassaden der Gebäude nur zulässig, wenn durch festverglaste Fenster oder andere bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubengänge, Vorhangfassaden oder vergleichbare Maßnahmen) ein ausreichender Schutz der Wohnräume vor gewerblicher Immission im Sinne der TA Lärm gewährleistet werden kann. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis ermittelt wird, dass die Gewerbelärmbelastung an den betroffenen Fassaden aufgrund der tatsächlichen Bebauungsstruktur einen Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume nicht überschreitet.*

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 Kap. 4.1 sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Generell gilt:

Text 3.1:

*Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:*

*Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlaf- räume, Wohnräume, etc.) sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und dem festgesetz- ten Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die nachfolgend aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden:*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ (dB)		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 bis 60	35	30	-
III	61 bis 65	40	35	30

Text 3.5:

*Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Abschn. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden (Text 3.5).*

Text 3.6:

*Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen unter 3.1 bis 3.3 abgewichen werden (Text 3.6).*

### 3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften

#### 3.9.1 Örtliche Bauvorschriften

##### **Gestaltung**

In den Bebauungsplan wurden zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) einige Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen.

Mit diesen Festsetzungen soll insbesondere eine angemessene bauliche Gestaltung der Gebäude im Plangebiet, welches im zentralen Teil der Ortslage Markgrafenheide gelegen ist, sichergestellt werden. Die Festsetzungen erfolgten insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes sowie von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

- Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.
- Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

Die Beherbergungsbetriebe sind entsprechend ihrer Struktur und Lage auf Zielkundschaft orientiert. Zur weiträumigen Orientierung für Ortsunkundige können entsprechende Wegweiser im Vorfeld genutzt werden.

- Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Da von entsprechend großen Werbetafeln eine räumliche Wirkung ausgeht, die die Orientierung und räumliche Bezüge erschweren kann, sind diese Werbeanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen zu konzentrieren.

### **Stellplätze**

In Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten vom 02. November 2017) ist je Wohnung ein Stellplatz herzustellen. In Anbetracht der innerstädtischen Lage des Plangebietes und des begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenangebotes ist der satzungsgemäße Pflichtstellplatzbedarf in Höhe von 0,7 – 2 Stellplätze je Wohnung auf einen mittleren Wert modifiziert worden.

#### Text 6.5:

- In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

### **3.10 Nachrichtliche Übernahmen**

Im Plangebiet ist eine Vielzahl von nach § 18 NatSchAG M-V sowie nach der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützter Bäume vorhanden. Einzelne Bäume sind, soweit ein Erhalt möglich ist, nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt worden. (siehe hierzu auch Abschn. 3.7.2 - grünordnerisches Konzept)

## 4 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamt- fläche in %
WA 1	6.145	
WA 2	4.440	
<b>WA gesamt</b>	<b>10.585</b>	<b>54,6</b>
<b>SO<sub>L</sub> gesamt</b>	<b>4.679</b>	<b>24,2</b>
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>3.241</b>	<b>16,7</b>
<b>Mischverkehrsflächen gesamt</b>	<b>600</b>	<b>3,1</b>
<b>Entsorgungsfläche</b>	<b>18</b>	<b>0,1</b>
<b>öffentliche Grünflächen</b>	<b>244</b>	<b>1,3</b>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>19.367</b>	<b>100</b>

## 5 ÄNDERUNGEN AM PLANKONZEPT

Ursprünglich war beabsichtigt, im WA 2 zwei in Nord-Süd-Richtung und einen in Ost-West Richtung ausgerichtete Baukörper zu errichten. Die Stellplatzanlage sollte im Norden des WA 2, entlang der Albin-Köbis-Straße untergebracht werden.

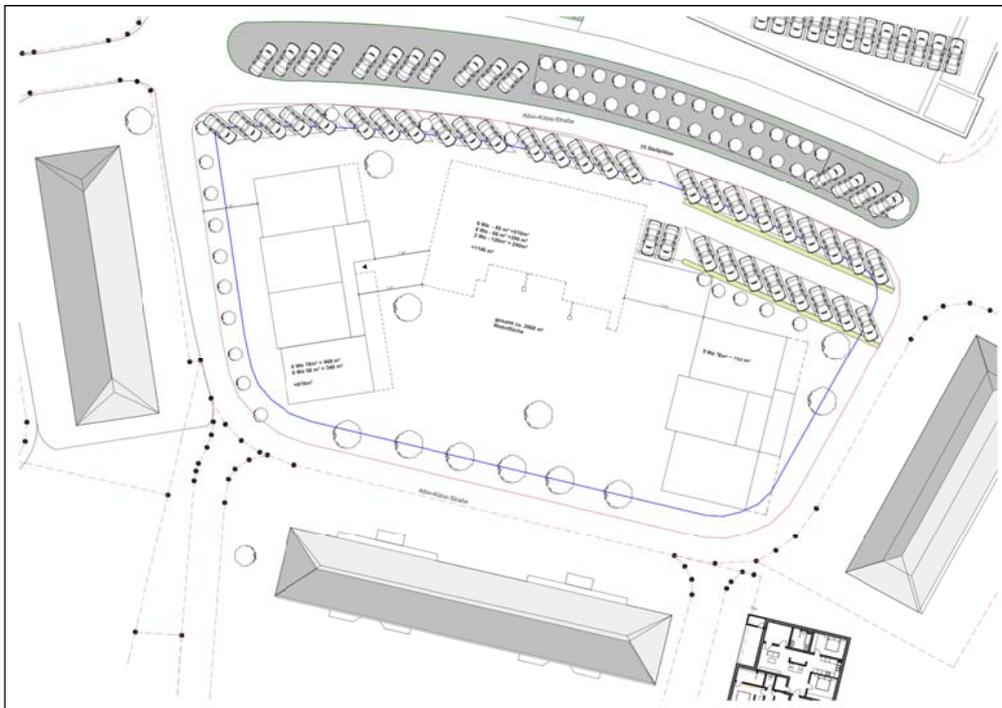


Abb.: ursprüngliches Baukonzept für das WA 2

Auf Grund der Tatsache, dass die im südöstlichen Bereich des WA 2 stehende Eiche als ortsbildprägender Einzelbaum erhalten werden muss, wurde das Baukonzept geändert.

Der östliche Baukörper wurde nach Norden, außerhalb des Kronen-Traubereichs der Eiche verschoben. Im Bereich der Eiche sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie flächenhafte Versiegelungen unzulässig.

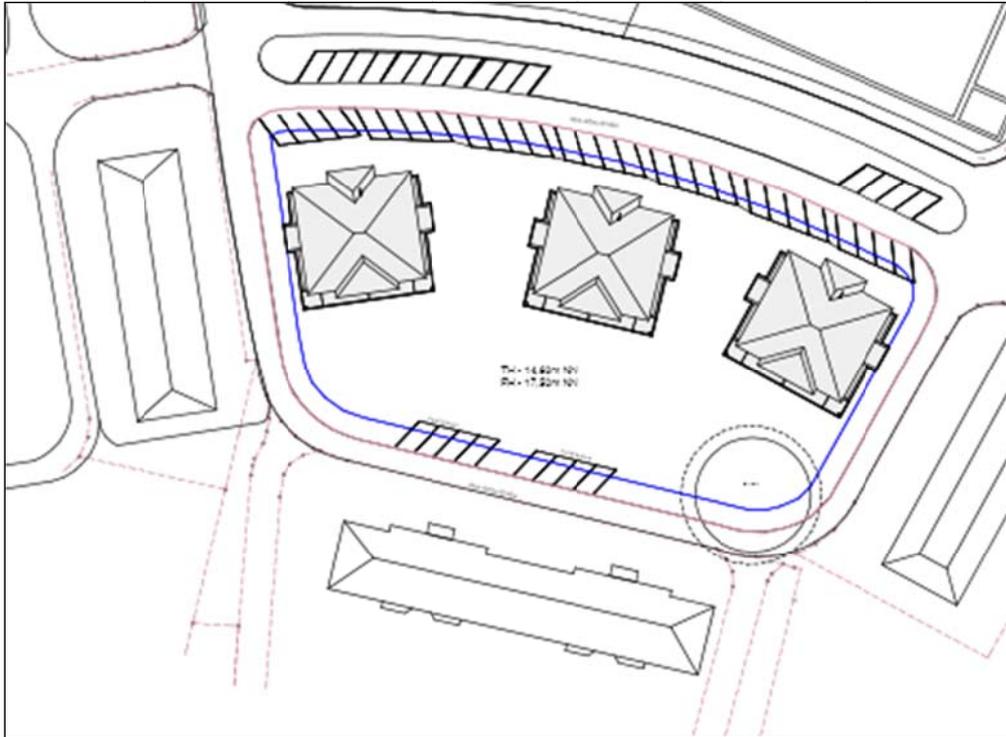


Abb.: aktuelles Baukonzept für des WA 2

## 6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung des straßenbegleitenden Gehwegs auf der Nordseite des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen erforderlich. Hierfür ist eine Rückkaufoption auf den Flurstücken 865/139 und 865/140 im Grundbuch eingetragen.

### 6.2 Verträge

Es ist vorgesehen, den Ausbau und die Finanzierung der Erschließungsanlagen vertraglich mit dem Investor zu vereinbaren.

## 7 HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG

### Immissionsschutz

Zum Schutz von Wohnungen vor Lärm ist Im Rahmen der Planverwirklichung sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Stellplätzen und Außenwänden von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) ein Maß von 5 m nicht unterschreitet.

### Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hie durch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

#### Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

#### Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

#### Schutz des Mutterbodens

Bei den Erd- und Bodenarbeiten ist der kulturfähige Oberboden gesondert abzutragen, separat fachgerecht in Mieten zu lagern und nach der Herstellung des Planums unverzüglich auf die geplanten Vegetationsflächen wieder aufzubringen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### Ausbau der Albin-Köbis-Straße

Beim Ausbau des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße ist die Befahrbarkeit und Tragfähigkeit der Richtungsfahrbahnen durch dreiachsige Müllfahrzeuge gem. RAS06 sicherzustellen.

#### Nach dem SachenRBERG gesicherte Schmutzwasserleitung

Auf dem Flurstück 865/139 liegt ein öffentlicher Schmutzwassersammler. Eine Schutzstreifenbreite von 3,0 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Die Leitung ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG) gesichert. Mit der Neubebauung des Grundstücks sind der Sammler sowie möglicherweise noch vorhandene Anschlussleitungen umzuverlegen oder zurückzubauen.

### Überflutungsgefahr WA 2

Der südliche Teil des Plangebietes (WA 2) ist überflutungsgefährdet. (Sturmflut Ostsee). Wegen der vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Ringdeich Markgrafenheide) ist das Risiko zwar deutlich herabgesetzt, dennoch sollte für den Fall des Versagens von Schutzanlagen eine Angleichung des Geländeneiveaus an den nördlichen Teil des Plangebietes erfolgen.

### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle u.s.w.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

### Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

### Baumpflanzungen

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Baumpflanzungen“ des Amtes für Stadtgrün zu beachten.

## **8 ANLAGEN**

- FFH-Vorprüfung 2010: Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung gem. Ziff. 7 des Gemeinsamen Erlasses vom 16.07.2002
- FFH-Vorprüfung 2017 bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304)
- Erfassung der § 18 NatSchAG M-V sowie nach Baumschutzsatzung HRO geschützten Bäume

## Natura 2000 – Vorprüfung

Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung gem. Ziff. 7 des Gemeinsamen Erlasses vom 16.07.2002.

### 1. Allgemeine Angaben

1.1	Natura 2000-Gebiete	Entfernung zum Vorhaben	Gebietsname	Code
		90 m – 105 m	Wälder und Moore der Rostocker Heide	DE 1739-304
1.2	Gemeinde	Hansestadt Rostock		
1.3	Naturschutzbehörde	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftsplanung Rostock		
1.4	Bezeichnung des Bebauungsplanes	B-Plan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“		
1.5	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	<p>Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Markgrafenheide, südlich der Ortsdurchfahrt <i>Warnemünder Straße</i> innerhalb des bestehenden Geschosswohnungsbaues. Auf dem ehemaligen Schulstandort sollen im nördlichen Teilbereich entlang der <i>Warnemünder Straße</i> Handels-, Beherbergungs- und Dienstleistungsbetriebe zur Stärkung eines Ortszentrums entstehen. Im südlichen Baugebiet sind ausschließlich Beherbergungseinrichtungen zulässig. Durch die festgesetzten Nutzungsarten und die Lage im Ortszentrum sind keine Auswirkungen auf den weitläufigen Naturraum und das Landschaftsbild zu vermuten.</p>  <p>Luftbild Vogelperspektive: Bing Maps (aus urheberrechtlichen Gründen entfernt)</p>		

### 2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

- 2.1  Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsunterlagen enthalten
- 2.2  Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügter Anlage enthalten

**3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger oder Auftraggeber):**

Beauftragter (wenn abweichend von 1.2.)	Firma	Bürogemeinschaft für Stadt und Dorfplanung Ute Hoffmann - Landschaftsarchitektin
	Straße, Haus-Nr.	Warnowufer 59
	PLZ, Ort	18055 Rostock
	Telefon/Fax	0381-377 06 43 / -59
	e-mail	info@ute-hoffmann.net

**4. Prüfung des Antrages auf Handlungs- oder Planeigenschaften im Sinne Ziffer 7.1. des gemeinsamen Erlasses vom 16.7.2002**

4.0	Das Vorhaben/ der Plan dient der unmittelbaren Verwaltung eines Natura 2000-Gebietes	weiter zu		Prüfvermerke
Beim beantragten Verfahren handelt es sich um, ... (Ziffern 4.1. – 4.4. sind alternativ zu prüfen)				
4.1	Vorhaben und Maßnahmen innerhalb von Natura 2000-Gebieten sofern sie einer	zutreffendes ankreuzen		
4.1.1	Behördlichen Entscheidung oder	<input type="checkbox"/>		
4.1.2	einer Anzeige an eine Behörde bedürfen oder	<input type="checkbox"/>		
4.1.3	von einer Behörde durchgeführt werden	<input type="checkbox"/>		
Zutreffend <input type="checkbox"/>		→	weiter zu	5.
4.2	Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG	zutreffendes ankreuzen		
4.2.1	in einem Natura 2000-Gebietes	<input type="checkbox"/>		
4.2.2	außerhalb eines Natura 2000-Gebietes mit möglicher Wirkung auf einer oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zutreffend <input checked="" type="checkbox"/>		→	weiter zu	5.
4.3	nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen sowie Gewässerbenutzungen, die nach dem Wasserhaushaltsgesetz einer Erlaubnis oder Bewilligung bedürfen	zutreffendes ankreuzen		
liegt das Vorhaben				
4.3.1	in einem Natura 2000-Gebietes	<input type="checkbox"/>		
4.3.2	außerhalb eines Natura 2000-Gebietes mit möglicher Wirkung auf einer oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile	<input type="checkbox"/>		
Zutreffend		→	weiter zu	5.
4.4	Pläne oder Entscheidungen in vorgelagerten Verfahren, die bei behördlichen Entscheidungen zu beachten oder zu berücksichtigen sind	Zutreffend		
Zutreffend		→	weiter zu	5.
4.5	keine der unter 4.1. bis 4.4. dargestellten Alternativen trifft zu			

Da kein Vorhaben gemäß Ziffer 7.1. des gemeinsamen Erlasses vom 16.7.2002 vorliegt, ist zu prüfen, ob sich eine Unzulässigkeit des Vorhabens aus dem allgemeinen Verschlechterungsverbot aus § 21 NatSchAG M-V ergeben könnte.			
4.5.1	§ 21 NatSchAG M-V einschlägig	<input type="checkbox"/>	5.
4.5.2	§ 21 NatSchAG M-V nicht einschlägig	<input type="checkbox"/>	7.
Wenn keine der unter 4.1. bis 4.5. benannten Alternativen zutrifft und § 21 NatSchAG M-V nicht einschlägig ist, ist keine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich! (weiter zu 7. – Dokumentation des Prüfergebnisses)			

**5. Prüfung der grundsätzlichen Eignung des Vorhabens/des Planes, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen gemäß Ziffer 7.2. des Gemeinsamen Erlasses vom 16. Juli 2002**

5.1	Unterfällt das Vorhaben/der Plan dem Regelbeispielkatalog der Anlage 5 des Gemeinsamen Erlasses vom 16. Juli 2002		Prüfvermerk
5.1.1.	Fallgruppe B I	<input type="checkbox"/>	
5.1.2.	Fallgruppe C I	<input type="checkbox"/>	
	eine Fallgruppe zutreffend	weiter zu	5.2.
	<b>keine Fallgruppe zutreffend</b>	<b>weiter zu</b>	<b>5.3.</b>

5.2	Liegen besondere Umstände vor (atypischer Fall), die trotz Regelvermutung eine erheblich Beeinträchtigung der vorläufigen Entwicklungs- und Erhaltungsziele vermuten lassen		Prüfvermerk
5.2.1.	atypischer Fall liegt nicht vor	<input type="checkbox"/> weiter zu	7.
5.2.2.	atypischer Fall liegt vor	<input type="checkbox"/> weiter zu	5.3.

Begründung für das Vorliegen eines atypischen Falls

--	--

5.3	Ermittlung der vom Vorhaben/dem Plan ausgehenden Wirkungen, der Wirkungsintensitäten und ihrer Reichweite anhand vorhandener Unterlagen				Prüfvermerk
5.3.1	anlagenbedingte, möglicherweise erheblich Beeinträchtigungen				
	Wirkungen/Wirkfaktor	Intensität hoch, mittel, gering	Reichweite [m]	Bemerkungen	
5.3.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	h	0		
5.3.1.2	Flächenumwandlung	h	0		
5.3.1.3	Nutzungsänderung	h	0		
5.3.1.4	Zerschneidung	g	-		
5.3.1.5	Veränderung des (Grund)wasserregimes	m	-		
5.3.1.6	Beeinträchtigung der Möglichkeiten der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes	-	-		
5.3.2.	betriebsbedingte, möglicherweise erhebliche Beeinträchtigungen				
	Wirkungen/Wirkfaktor	Intensität hoch, mittel, gering	Reichweite [m]	Bemerkungen	
5.3.2.1.	Zerschneidung Arealverkleinerung Kollision	g	-		
5.3.2.2.	stoffliche Emissionen	g	-		
5.3.2.3.	Einleitungen	g	-		
5.3.2.4.	Gewässerausbau	-	-		
5.3.2.5.	Veränderungen des Mikro- oder Mesoklimas	g	20		
5.3.2.6.	optische Wirkungen	m	150		
5.3.2.7.	akustische Wirkungen	g	20		
5.3.2.8.	Beeinträchtigung der Möglichkeiten der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes	-	-		
5.3.3.	baubedingte, möglicherweise erheblich Beeinträchtigungen				
	Wirkungen/Wirkfaktor	Intensität hoch, mittel, gering	Reichweite [m]	Bemerkungen	
5.3.3.1.	Flächeninanspruchnahme	m	0		
5.3.3.2.	Emissionen	g	-		
5.3.3.3.	akustische Wirkungen	g	60		
5.3.3.4.	Beeinträchtigung der Möglichkeiten der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes	-			

5.4.	Darstellung der vom Vorhaben/ Plan möglicherweise betroffenen Natura-2000 – Gebiete und der in den Gebieten vorkommenden LRT und Arten			Prüfvermerk
	LRT-Code oder Artname	Charakteristische Arten	Bemerkungen	
1739-304	<p><b>Gebietsmerkmale:</b> Das Gebiet umfasst einen Ausschnitt der Rostocker Heide in ihrer Verzahnung mit Strand und Bodden- Lebensräumen, eingebetteten Niedermoorbereichen und Küstenüberflutungsmooren sowie bodensauren Waldgesellschaften in naturnaher Ausprägung. Die Größe des Gebietes beträgt 3.591 ha.</p> <p><b>Management des Gebiets:</b> Erhalt und teilweise Entwicklung einer küstennahen Waldlandschaft mit Wald-, Grünland- und Heidelebensraumtypen sowie Kammolch- und Eremit-Vorkommen. Die Managementplanung ist abgeschlossen (Stand 06.2006).</p>			
1150*	Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	0 %		
1330	Atlantische Salzwiesen ( <i>Glaucopuccinellietalia maritimae</i> )	0 %		
2160	Dünen mit <i>Hyppophae rhamnoides</i>	0 %		
2180	Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region	0 %		
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	0 %		
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des <i>Ranunculion fluitantis</i> und des <i>Callitriche-Batrachion</i>	0 %		
4010	Feuchte Heiden mit Glockenheide	0 %		
4030	Trockene europäische Heiden	0 %		
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden ( <i>Molinion caeruleae</i> )	0 %		
7120	Noch renaturierungsfähige degradierte Hochmoore	0 %		
9110	Hainsimsen-Buchenwald ( <i>Luzulo-Fagetum</i> )	0 %		
9120	Atlantischer, saurer Buchenwald mit Unterholz aus Stechpalme und gelegentlich Eibe ( <i>Quercion roburi-petraeae</i> oder <i>Ilici-Fagenion</i> )	0 %		
9130	Waldmeister-Buchenwald ( <i>Asperulo-Fagetum</i> )	0 %		
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald ( <i>Carpinion betuli</i> )	0 %		
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandböden mit Stieleich	0 %		
91D0*	Moorwälder	0 %		
91E0*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno Padion</i> , <i>Alnion</i> )	0 %		

	incannae, Salicion albae)			
	Eremit	0 %		
	Kammolch	0 %		
	Schweinswal	0 %		
	Fischotter	0 %		
	Mopsfledermaus	0 %	nach dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde mit Detektornachweisen und Sichtbeobachtungen diese Fledermausart nicht nachgewiesen.	

5.5.	Räumliche Überschneidung der LRT (einschl. der Lebensräume der charakteristischen Arten) mit den Wirkreichweiten der in Punkt 5.3 dargestellten Wirkungen/Wirkfaktoren und Arten			Prüfvermerk
	Lebensraumtyp (Code)	Beeinträchtigungstyp	Beeinträchtigte Fläche/beeinträchtigte Funktion	
	keine			

5.6.	Räumliche Überschneidung der Lebensräume der Arten des Anhang II der FFH-RL und des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie mit den Wirkreichweiten der in Punkt 5.3 dargestellten Wirkungen/Wirkfaktoren			Prüfvermerk
	keine			

5.7.	Beeinträchtigung im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben / den Plan im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten die Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten erheblich beeinträchtigt werden?			Prüfvermerk
	LRT/Art	Anderer Plan/ Projekt	Wirkungen	
5.7.1				
5.7.2				
5.7.3				

<input type="checkbox"/>	Es sind Summations- und Synergiewirkungen vorhanden			
<input checked="" type="checkbox"/>	Es sind keine Summations- und Synergiewirkungen vorhanden			

5.8.	Beeinträchtigung von Erhaltungszielen über Behinderung der Entwicklung eines zukünftig besseren Erhaltungszustandes	Prüfvermerk
------	---	-------------

Wenn keine Beeinträchtigungen von wertgebenden Bestandteilen erfolgt, besteht die Möglichkeit der Einschränkung der Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes dieser durch das Vorhaben / den Plan.

- Entwicklungserschwerisse eines günstigen Erhaltungszustandes sind zu erwarten
- Entwicklungserschwerisse eines günstigen Erhaltungszustandes sind nicht zu erwarten

### 6. Anmerkungen

Von dem im B-Plan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ dargestellten Sondergebieten gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet aus. Schutzwürdige Lebensraumtypen sind nicht betroffen.	
---	--

### 7. Prüfergebnis (wird von der Genehmigungsbehörde ausgefüllt)

<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben/der Plan dient unmittelbar der Verwaltung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Es ist keine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben/der Plan besitzt keine Vorhabeneigenschaft gemäß Ziffer 7. des gemeinsamen Erlasses vom 16.7.2002. Es ist keine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Das Vorhaben/der Plan besitzt die Vorhabeneigenschaft gemäß Ziffer 7. des gemeinsamen Erlasses vom 16.7.2002. Projekt- oder Planwirkungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- oder Erhaltungsziele (auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten) hervorrufen können, sind auszuschließen. Es ist keine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben/der Plan besitzt die Vorhabeneigenschaft gemäß Ziffer 7. des gemeinsamen Erlasses vom 16.7.2002. Projekt- oder Planwirkungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- oder Erhaltungsziele (auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten) hervorrufen können, sind nicht auszuschließen.
--------------------------	--

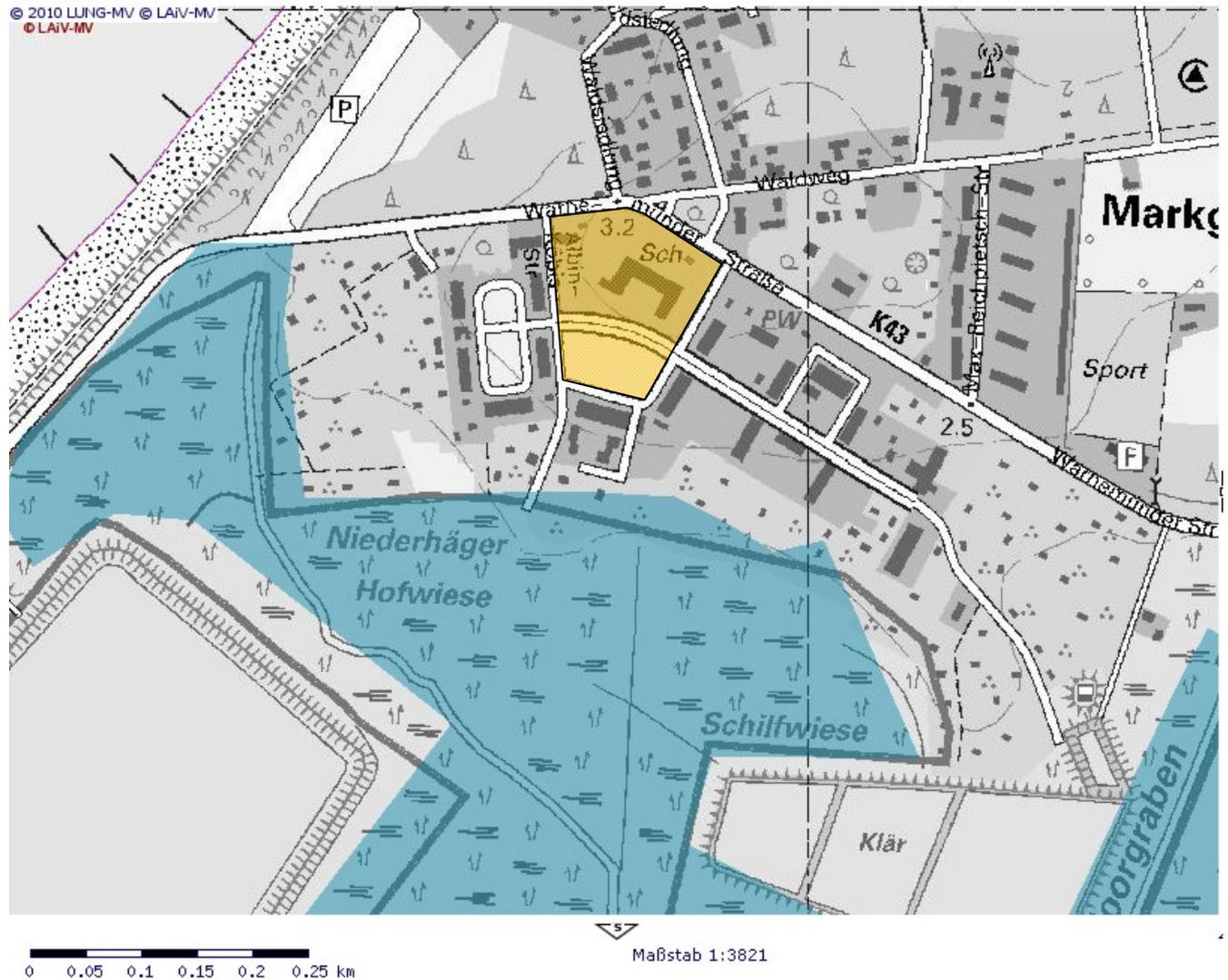
<input type="checkbox"/>	Die Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung wird angeordnet.
--------------------------	---

Bearbeiter Genehmigungsbehörde		Datum	Handzeichen
Name	Laufzeichen:		
Telefon	Mail:		

Bearbeiter Naturschutzbehörde		Datum	Handzeichen
Name <i>STOLL</i>	Laufzeichen:	<i>31.05.2017</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
Telefon <i>038202 4040</i>	Mail: <i>forstamt@rostock.de</i>		

Hansestadt Rostock  
 Der Oberbürgermeister  
 Stadtförstamt  
 Wiethagen 9 b  
 18182 Rostock  
 Tel./Fax 038202 4040/ 40422

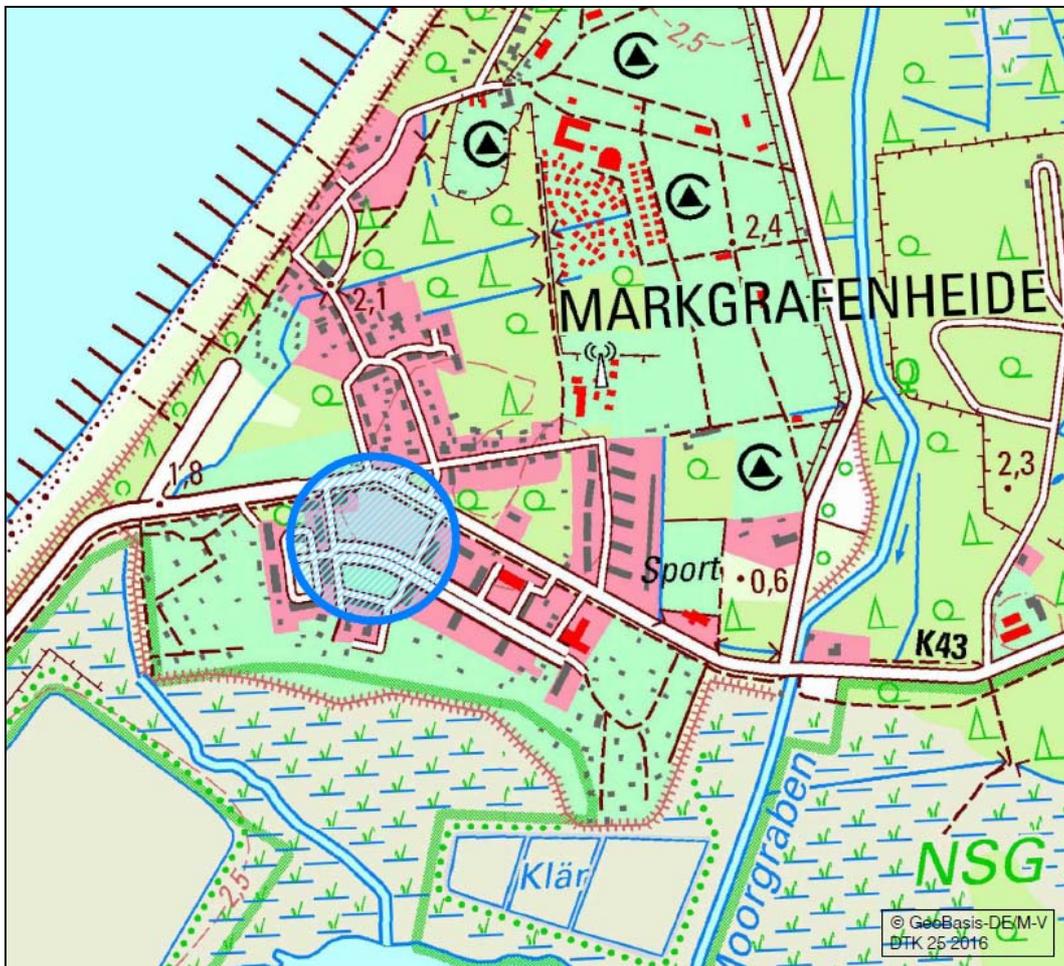
Anlage zu Punkt 2.2



Übersichtsplan M 1 : 3.821 (Kartenportal Umwelt M-V, LUNG M-V)  
Darstellung der Planungen des B-Planes Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafeneide“ (orange) im Abstand < 90 m zum FFH-Gebiet DE 1739-304 (blau)

Hansestadt Rostock  
B-Plan 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“

Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) bezüglich der Schutz- und  
Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der  
Rostocker Heide“ (DE 1739-304)



Lage des geplanten Vorhabens (blauer Kreis)

**Auftraggeber:** H & T Immobilien GmbH  
Herr Mathias Herrmann  
Goerdelerstraße 26  
18069 Rostock

**Auftragnehmer:** Gutachterbüro Martin Bauer  
Theodor-Körner-Straße 21  
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 1. Mai 2017

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Methodik .....	3
3	Beschreibung des Vorhabens .....	3
4	Beschreibung der Wirkfaktoren.....	5
4.1	Vorbelastungen.....	5
4.2	Baubedingte Wirkfaktoren.....	5
4.3	Anlagebedingte Wirkfaktoren .....	5
4.4	Betriebsbedingte Wirkfaktoren .....	5
4.5	Kumulative Wirkfaktoren .....	5
5	Zusammenfassung .....	5
6	Literatur.....	6

Bearbeiter: Martin Bauer

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Es ist vorgesehen, auf derzeit nicht bebauten Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Markgrafenheide (Hansestadt Rostock) im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Nutzungsänderung vorzubereiten. Dies geschieht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ der Hansestadt Rostock. Der Plangeltungsbereich des Vorhabens liegt im Abstand von ca. 150 Metern zum FFH-Gebiet „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304). Durch die Umsetzung des Vorhabens kann es potenziell zur Beeinträchtigung von maßgeblichen Bestandteilen des FFH-Gebietes kommen. Entsprechend erfolgt eine Prüfung bezüglich der Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes.

Für Pläne, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) wird die Möglichkeit des Auftretens erheblicher Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen abgeschätzt. Auf der Grundlage vorhandener Daten und aktueller Erfassungen ist zu klären, ob es zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes kommen kann. Die Entscheidung ist nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich ist es dabei jedoch nicht relevant, ob der Plan oder das Projekt direkt Flächen innerhalb des FFH-Gebietes in Anspruch nimmt oder von außen auf das Gebiet einwirkt. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall erfolgte eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304).

## 2 Methodik

Im vorliegenden Fachbeitrag werden die Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) betrachtet. Grundlage für die Bewertung der Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes (Arten und FFH-LRT) bilden der Managementplan für das FFH-Gebiet (UmweltPlan, 2006) bzw. der Standarddatenbogen (SDB) sowie die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung (Natura 2000-LVO M-V, 2016).

## 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst eine Bebauung innerhalb der im Zusammenhang Ortslage Markgrafenheide. Es handelt sich bei den überplanten Flächen um eine parkartig genutzte Freifläche innerhalb eines städtischen Siedlungsgebietes. Die überplante Fläche wird von Zierrasen und Siedlungsgehölzen eingenommen. Es grenzen mehrgeschossige Wohngebäude und ein Einkaufsmarkt (innerhalb des Plangeltungsbereiches) an. Nachfolgend werden die Wirkfaktoren dargelegt, die auf Schutzgüter, in diesem Falle die maßgeblichen Habitatbestandteile der Zielarten und auf die FFH-Lebensraumtypen (LRT) des FFH-Gebietes einwirken können.

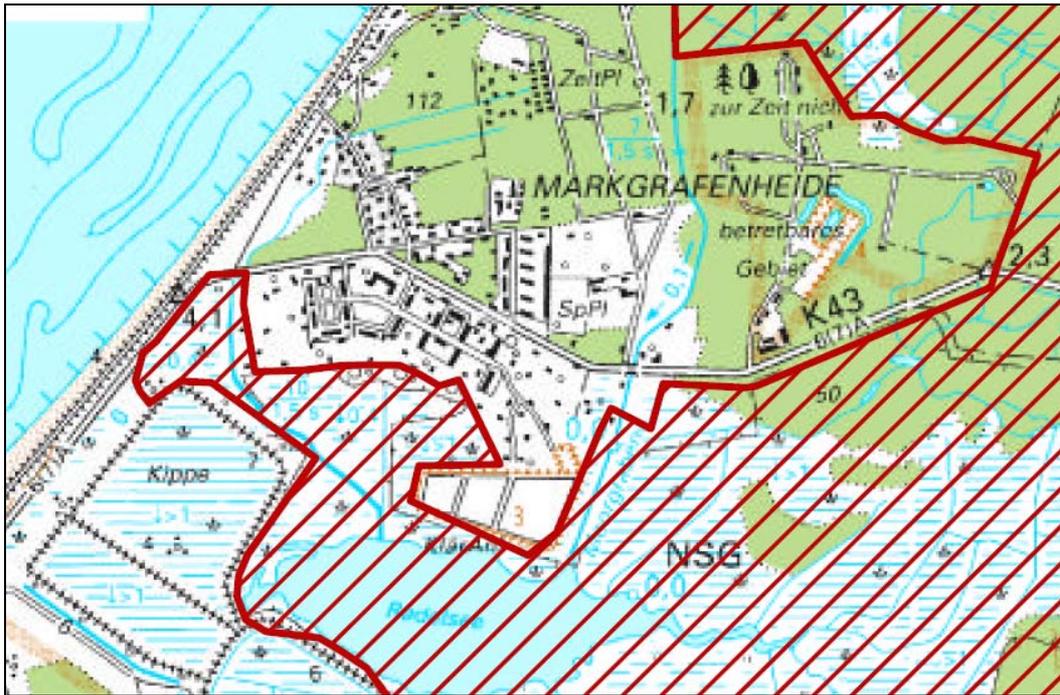


Abbildung 1: Abgrenzung des FFH-Gebietes (rot schraffiert) südlich Markgrafenheide



Abbildung 2: Plangeltungsbereich mit Planungsabsicht (Quelle: bsd)

## **4 Beschreibung der Wirkfaktoren**

### **4.1 Vorbelastungen**

Das Vorhabengebiet liegt im Zentrum einer im Zusammenhang bebauten Siedlung außerhalb des FFH-Gebietes. Das Vorhabengebiet ist von Bebauung umschlossen. Somit ist das Vorhabengebiet erheblich vorbelastet. Vom Vorhabengebiet besteht keine Verbindung zur freien Landschaft. Somit ist diese Vorbelastung als maßgeblich zu bewerten und über alle weiteren Wirkfaktoren zu stellen. Grundsätzlich betrachtet handelt es sich nicht um Vorbelastungen, sondern um Wirkungen, die bereits zum Zeitpunkt der Meldung des FFH-Gebietes bestanden. Diese Wirkungen unterliegen demzufolge dem Bestandsschutz.

### **4.2 Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkungen umfassen vor allem die Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung von Baukörpern und die Nutzung dieser. Diese Wirkfaktoren sind nicht relevant, da sie nicht auf die FFH-LRT und die Habitate der Zielarten wirken können.

### **4.3 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Die anlagebedingten Wirkfaktoren sind nicht relevant, da sie nicht auf die FFH-LRT und die Habitate der Zielarten wirken können.

### **4.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren sind nicht relevant, da sie nicht auf die FFH-LRT und die Habitate der Zielarten wirken können.

### **4.5 Kumulative Wirkfaktoren**

Kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit ähnlich gelagerten Projekten auf Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da vom Vorhaben keine Wirkungen auf die FFH-LRT und die Habitate der Zielarten des FFH-Gebietes und somit auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgehen.

## **5 Zusammenfassung**

Grundsätzlich ist die FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) an dieser Stelle abzubrechen, da vom Vorhaben keine Wirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) ausgehen können. Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) zu bewerten.

Auf eine vertiefende Verträglichkeitsprüfung kann demzufolge verzichtet werden.

## **6 Literatur**

### **Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):**

Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten

**Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung - Natura 2000-LVO M-V) Vom 12. Juli 2011.**

**Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)**

**Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie)**

**Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)**

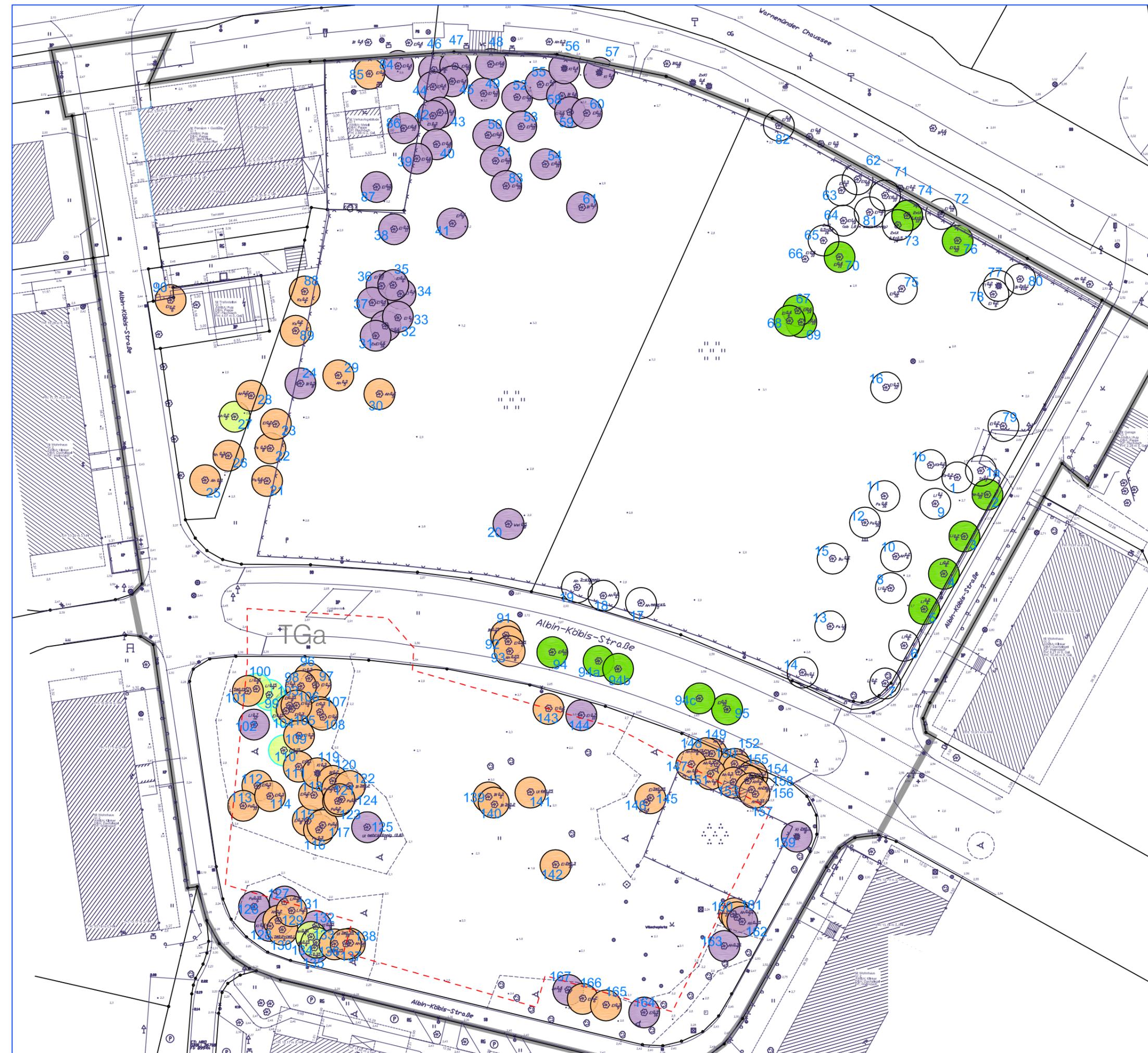
# Hansestadt Rostock Bebauungsplans Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenheide" Baumerfassung

## Legende

-  Bäume, im B-Plan nachrichtlich als gesetzlich geschützte Einzelbäume bzw. Schutzobjekte übernommen
-  Bäume, die innerhalb des Bauantrages "Neubau Netto-Markt" ausgeglichen worden sind

## Fällungen

-  Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V (parallel Antrag auf Ausnahme stellen)
-  Bäume, geschützt nach Baumschutzsatzung HRO (parallel Antrag auf Ausnahme stellen)
-  ohne Schutzstatus
-  75 Nummerierung für die Anlage "Ermittlung der Baumersatzpflanzungen"



Baumerfassung Bearbeitungsstand: 21.04.2017

Übersichtsplan Maßstab ohne (ca. 1:600)

Bäume, im B-Plan nachrichtlich als gesetzlich geschützte Einzelbäume bzw. Schutzobjekte übernommen						
Bäume, die innerhalb des Bauantrages "Neubau Netto-Markt" ausgeglichen worden sind						
Fällungen nach der Baumschutzsatzung HRO						
Fällungen nach § 18 NatSchAG M-V						
Nr.	Schutzstatus	Baumart	lateinischer Name	Durchmesser	Stammumfang in cm	Kompensationsumfang
<b>Baugebiet Netto</b>						
1a	kein	Weide	Salix scp.	20	63	
1b	kein	Kirsche	Prunus avium	10	31	
1	kein	Kirsche	Prunus avium		46	
2	Baumschutz HRO	Spitz-Ahorn	Acer platanoides		90	
3	Baumschutz HRO	Winter-Linde	Tilia cordata		72	
4	Baumschutz HRO	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos		77	
5	Baumschutz HRO	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos		62	
6	Baumschutz HRO	Krim-Linde	Tilia euchlora		76	
7	kein	Krim-Linde	Tilia euchlora		49	
8	kein	Winter-Linde	Tilia cordata		33	
9	kein	Winter-Linde	Tilia cordata		30	
10	Baumschutz HRO	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		54	
11	Baumschutz HRO	Pappel	Populus		250	
12	Baumschutz HRO	Pappel	Populus		270	
13	Baumschutz HRO	Pappel	Populus		310	
14	§ 18 NatSchAG M-V	Platane	Platanus acerifolia	100	314	
15	kein	Hainbuche	Carpinus betulus		44	
16	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		153	
17	Baumschutz HRO	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			
18	Baumschutz HRO	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		74	
19	Baumschutz HRO	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus			
<b>Baugebiet SO1 - Ortsteilzentrum</b>						
20	§ 18 NatSchAG M-V	Trauer-Silber-Weide	Salix alba "Pendula"		170	2
21	Baumschutz HRO	Pappel	Populus		180	2
22	Baumschutz HRO	Pappel	Populus		160	2
23	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur		74	1
24	§ 18 NatSchAG M-V	Birke	Betula penula		143	1
25	Baumschutz HRO	Spitz-Ahorn	Acer platanoides		96	1
26	Baumschutz HRO	Spitz-Ahorn	Acer platanoides		83	1
27	kein	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		48	0
28	Baumschutz HRO	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		70	1
29	Baumschutz HRO	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		77	1
30	Baumschutz HRO	Spitz-Ahorn	Acer platanoides		71	1
31	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		180	2
	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		178	2
32	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		195	2
33	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		129	1
34	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		129	1
35	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		108	1
36	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		128	1
37	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		112	1

Bäume, im B-Plan nachrichtlich als gesetzlich geschützte Einzelbäume bzw. Schutzobjekte übernommen						
Bäume, die innerhalb des Bauantrages "Neubau Netto-Markt" ausgeglichen worden sind						
Fällungen nach der Baumschutzsatzung HRO						
Fällungen nach § 18 NatSchAG M-V						
Nr.	Schutzstatus	Baumart	lateinischer Name	Durchmesser	Stammumfang in cm	Kompensationsumfang
38	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		160	2
39	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		175	2
40	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		120	1
41	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		121	1
42	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur		96	1
43	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		126	1
44	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		116	1
45	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		110	1
46	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur		51	1
47	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		175	2
48	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		180	2
49	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		108	1
50	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		103	1
51	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		165	2
52	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		136	1
53	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		158	2
54	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		145	1
55	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		113	1
56	§ 18 NatSchAG M-V	Kiefer	Pinus sylvestris		134	1
57	§ 18 NatSchAG M-V	Kiefer	Pinus sylvestris		129	1
58	§ 18 NatSchAG M-V	Birke	Betula penula		188	2
59	§ 18 NatSchAG M-V	Rot-Eiche	Quercus rubra		186	2
60	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		210	2
61	§ 18 NatSchAG M-V	Birke	Betula penula		110	1
<b>Baugebiet Netto</b>						
62	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		176	
63	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur		84	
64	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		300	
65	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		160	
	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		110	
66	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		165	
67	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		190	
68	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		130	
69	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		190	
70	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		118	
71	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur		89	
72	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		148	
73	§ 18 NatSchAG M-V	Ulme	Ulmus glabra		150	
	§ 18 NatSchAG M-V	Ulme	Ulmus glabra		120	
74	§ 18 NatSchAG M-V	Ulme	Ulmus glabra		150	
	§ 18 NatSchAG M-V	Ulme	Ulmus glabra		120	
75	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		165	
76	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur		170	
77	kein	Fichte	Picea abies		46	
78	kein	Rot-Eiche	Quercus rubra		49	
79	Baumschutz HRO	Rot-Eiche	Quercus rubra		51	
80	kein	Birke	Betula penula	10	31	
81	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	20	63	
82	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur	40	126	

Bäume, im B-Plan nachrichtlich als gesetzlich geschützte Einzelbäume bzw. Schutzobjekte übernommen						
Bäume, die innerhalb des Bauantrages "Neubau Netto-Markt" ausgeglichen worden sind						
Fällungen nach der Baumschutzsatzung HRO						
Fällungen nach § 18 NatSchAG M-V						
Nr.	Schutzstatus	Baumart	lateinischer Name	Durchmesser	Stammumfang in cm	Kompensationsumfang
<b>Baugebiet SO1 - Ortsteilzentrum</b>						
83	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur	50	157	2
<b>Baugebiet SO1 - Pension</b>						
84	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur	40	126	1
85	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	20	63	1
86	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur	40	126	1
87	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur	50	157	2
<b>Baugebiet SO1 - Ortsteilzentrum</b>						
88	Baumschutz HRO	Kastanie	Aescula ssp.	20	63	1
89	Baumschutz HRO	Kastanie	Aescula ssp.	20	63	1
90	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	20	63	1
<b>Baugebiet - Verkehrsbegleitgrün Albin-Köbis-Straße</b>						
91	Baumschutz HRO	Birke	Betula penula	20	63	1
92	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	25	79	1
93	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	25	79	1
94	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur	50	157	
94a	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	20	63	
94b	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	25	79	
94c	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	25	79	
95	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur	50	157	
<b>Baugebiet SO 2 - Beherbergung</b>						
96	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
97	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
98	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
99	kein	Linde	Tilia ssp.	15	47	0
100	kein	Linde	Tilia ssp.	15	47	0
101	Baumschutz HRO	Linde	Tilia ssp.	15	47	0
	Baumschutz HRO	Linde	Tilia ssp.	15	47	0
	Baumschutz HRO	Linde	Tilia ssp.	15	47	0
	Baumschutz HRO	Linde	Tilia ssp.	15	47	0
	Baumschutz HRO	Linde	Tilia ssp.	15	47	0
102	§ 18 NatSchAG M-V	Linde	Tilia ssp.	70	220	2
103	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur	35	110	1
104	kein	Stiel-Eiche	Quercus robur	15	47	0
105	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
106	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	20	63	1
107	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
108	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	20	63	1
109	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
110	kein	Stiel-Eiche	Quercus robur	15	47	0
111	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
112	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
113	Baumschutz HRO	Pappel	Populus ssp.	70	220	2
114	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
115	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
116	Baumschutz HRO	Pappel	Populus ssp.	30	94	1

Bäume, im B-Plan nachrichtlich als gesetzlich geschützte Einzelbäume bzw. Schutzobjekte übernommen						
Bäume, die innerhalb des Bauantrages "Neubau Netto-Markt" ausgeglichen worden sind						
Fällungen nach der Baumschutzsatzung HRO						
Fällungen nach § 18 NatSchAG M-V						
Nr.	Schutzstatus	Baumart	lateinischer Name	Durchmesser	Stammumfang in cm	Kompensationsumfang
117	Baumschutz HRO	Pappel	Populus ssp.	20	63	1
118	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	20	63	1
119	Baumschutz HRO	Kiefer	Pinus sylvestris	30	94	1
120	Baumschutz HRO	Birke	Betula penula	20	63	1
121	Baumschutz HRO	Pappel	Populus ssp.	20	63	1
122	Baumschutz HRO	Birke	Betula penula	20	63	1
		Birke	Betula penula	20	63	1
		Birke	Betula penula	20	63	1
123	Baumschutz HRO	Pappel	Populus ssp.	20	63	1
124	Baumschutz HRO	Pappel	Populus ssp.	20	63	1
125	§ 18 NatSchAG M-V	Ulme	Ulmus glabra	80	251	3
126	§ 18 NatSchAG M-V	Pappel	Populus ssp.	35	110	1
127	§ 18 NatSchAG M-V	Linde	Tilia ssp.	35	110	1
128	§ 18 NatSchAG M-V	Kiefer	Pinus sylvestris	40	126	1
129	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	20	63	1
130	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	20	63	1
		Ahorn	Acer ssp.	10	31	0
131	Baumschutz HRO	Linde	Tilia ssp.	20	63	1
132	§ 18 NatSchAG M-V	Kiefer	Pinus sylvestris	35	110	1
133	kein	Ahorn	Acer ssp.	15	47	0
134	kein	Ahorn	Acer ssp.	15	47	0
135	§ 18 NatSchAG M-V	Kiefer	Pinus sylvestris	35	110	1
136	Baumschutz HRO	Linde	Tilia ssp.	15	47	0
		Linde	Tilia ssp.	15	47	0
137	§ 18 NatSchAG M-V	Ulme	Ulmus glabra	35	110	1
		Ulme	Ulmus glabra	35	110	1
		Ulme	Ulmus glabra	35	110	1
138	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	20	63	1
139	Baumschutz HRO	Birke	Betula penula	30	94	1
140	Baumschutz HRO	Birke	Betula penula	20	63	1
		Birke	Betula penula	20	63	1
		Birke	Betula penula	20	63	1
141	Baumschutz HRO	Ulme	Ulmus glabra	25	79	1
		Ulme	Ulmus glabra	25	79	1
		Ulme	Ulmus glabra	25	79	1
		Ulme	Ulmus glabra	25	79	1
142	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
		Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
		Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
143	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	20	63	1
144	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur	70	220	2
145	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	25	79	1
		Stiel-Eiche	Quercus robur	25	79	1
		Stiel-Eiche	Quercus robur	25	79	1
146	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur	40	126	1

Bäume, im B-Plan nachrichtlich als gesetzlich geschützte Einzelbäume bzw. Schutzobjekte übernommen						
Bäume, die innerhalb des Bauantrages "Neubau Netto-Markt" ausgeglichen worden sind						
Fällungen nach der Baumschutzsatzung HRO						
Fällungen nach § 18 NatSchAG M-V						
Nr.	Schutzstatus	Baumart	lateinischer Name	Durchmesser	Stammumfang in cm	Kompensationsumfang
147	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	30	94	1
148	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	15	47	0
		Ahorn	Acer ssp.	15	47	0
149	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	30	94	1
150	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	30	94	1
151	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	30	94	1
152	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	30	94	1
153	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	30	94	1
154	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	30	94	1
155	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	30	94	1
156	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	30	94	1
		Ahorn	Acer ssp.	30	94	1
157	§ 18 NatSchAG M-V	Ahorn	Acer ssp.	35	110	1
158	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	30	94	1
159	§ 18 NatSchAG M-V	Kiefer	Pinus sylvestris	40	126	1
		Kiefer	Pinus sylvestris	40	126	1
160	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	35	110	1
161	Baumschutz HRO	Ahorn	Acer ssp.	25	79	1
162	§ 18 NatSchAG M-V	Ahorn	Acer ssp.	35	110	1
163	§ 18 NatSchAG M-V	Ahorn	Acer ssp.	35	110	1
164	§ 18 NatSchAG M-V	Stiel-Eiche	Quercus robur	90	283	3
165	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	94	1
166	Baumschutz HRO	Stiel-Eiche	Quercus robur	20	63	1
167	§ 18 NatSchAG M-V	Ahorn	Acer ssp.	40	126	1
<b>Summe der Ersatzpflanzungen</b>						<b>Stück</b>
						153