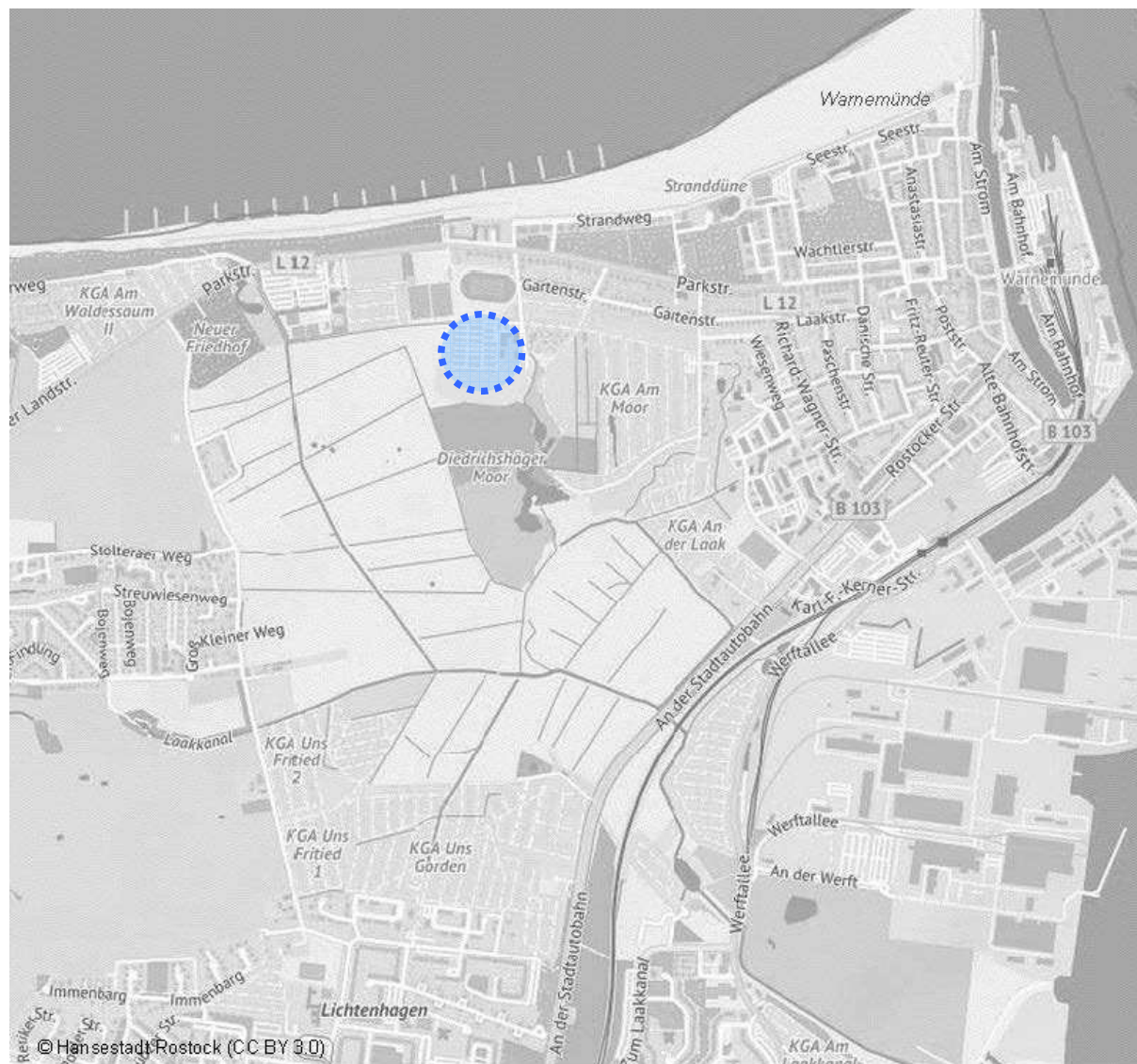




Übersichtsplan M 1: 20.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 01.SO.151

für das Gewerbe- und Sondergebiet „Wohnmobilplatz Warnemünde“

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 01.02.2012

ausgefertigt am 01.03.2012



P. Müller
Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 05.12.2011

Inhalt

1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	6
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	10
	2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	10
	2.2.2 Nutzung und Bebauung	11
	2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	12
	2.2.4 Eigentumsverhältnisse	12
3	PLANUNGSINHALTE	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	17
3.3	Maß der baulichen Nutzung	19
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
3.5	Verkehrerschließung	21
3.6	Flächen für Versorgungsanlagen	22
3.7	Technische Infrastruktur	23
	3.7.1 Wasserversorgung	23
	3.7.2 Löschwasser/ Brandschutz	23
	3.7.3 Abwasserableitung	23
	3.7.4 Elektroenergieversorgung	24
	3.7.5 Straßenbeleuchtung	24
	3.7.6 Erdgasversorgung	25
	3.7.7 Anlagen der Telekommunikation	25
	3.7.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	25
3.8	Grünordnung	25
3.9	Überflutungsgefährdung	27
3.10	Aufschüttungen	27
3.11	Nutzungsbeschränkungen	28
3.12	Übernahme von Rechtsvorschriften	28
	3.12.1 Naturschutzrechtliche Festsetzungen	28
3.13	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	29
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
4.1	Umweltbericht	30

4.1.1	Einleitung des Umweltberichtes	30
4.1.2	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	31
4.1.3	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich	43
4.1.4	Monitoring	44
4.1.5	Variantenprüfung	44
4.1.6	Hinweise, Grundlagen und Methodik	45
4.1.7	Zusammenfassung des Umweltberichtes	50
4.2	Sonstige Auswirkungen der Planung	52
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	52
6	FLÄCHENBILANZ	53
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	53
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	53
7.2	Verträge	53
7.3	Kosten und Finanzierung	54
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	54
9	ANLAGEN	55

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der B-Plan dient dem Ziel, am Süden des Weidenweges

- einen Wohnmobilplatz für kurzzeitige touristische und Erholungsaufenthalte mit ca. 120 Standplätzen, der notwendigen technischen Infrastruktur und einfachem Serviceangebot zu errichten;
- Flächen für eine Verlagerung des Warnemünder Anglervereins e.V. vom derzeitigen Standort Am Wiesenweg bereitzustellen (Bootswinterlager, Vereins- und Schulungsräume);
- die Unterbringung privater Pkw-Stellplatzflächen für den Bedarf des WTC/HanseHotels planungsrechtlich zu sichern (90 Stpl.).

Für den Gewerbe- und Garagenkomplex westlich des Weidenweges sollen darüber hinaus

- planungsrechtliche Zulässigkeitsregelungen für eine mittelfristige gewerbliche Entwicklung festgesetzt werden.

Unter Abwägung zwischen den Trassenalternativen ‚Weidenweg‘ und ‚Freihaltetrasse über das Sportgelände des SV Warnemünde‘ (B-Plan Nr. 01.SO.88) soll weiterhin eine

- Regelung des zu- und abfließenden Verkehrs getroffen werden.

Die Planung wird maßgeblich veranlasst durch den Bedarf und die Nachfrage nach einem Wohnmobilplatz in Warnemünde, durch ein aktuelles Verlagerungserfordernis des Anglervereins Warnemünde e.V. und durch die Notwendigkeit des Stellplatznachweises für das WTC/Hanse Hotel.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altablagerung „Ehemalige Deponie Warnemünde, Weidenweg“, die vor dem 01.07.1990 stillgelegt wurde. Die Hansestadt Rostock hat den Mittelabschnitt dieser Altablagerung (südlich des Garagenstandortes) saniert, die Endabnahme erfolgte am 16.11.2005. In das Sanierungskonzept sind bereits technische Anforderungen aus der beabsichtigten Nachnutzung als Wohnmobilplatz, Bootslager des Anglervereins und als Pkw-Stellplatz eingeflossen, die die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit der Altablagerung gewährleisten.

Das Gelände des Gewerbe- und Garagenstandorts am Weidenweg bildet den ältesten Teil der Altablagerung. Er ist aufgrund der vorhandenen Überbauung z.Zt. ausreichend gesichert. Bei einer Nachnutzung in diesem Abschnitt sind infolge baulicher Maßnahmen Eingriffe in das bestehende System zu erwarten und geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor möglichen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser und zur Vorbeugung von Gasaktivitäten zu treffen.

Der südliche und jüngste Abschnitt der ehemaligen Deponie (südlich des Plangebietes) wurde überwiegend mit Bauschutt beschickt. Eine Sanierung entsprechend den Mindestanforderungen des StAUN Rostock vom 28.12.2000 und vom 16.03.2005 steht noch aus. Die Erreichbarkeit dieses Abschnitts für künftige Sanierungsmaßnahmen ist entsprechend zu gewährleisten.

Das Planungsziel für einen Wohnmobilplatz ergibt sich aus einer im Jahre 2004 abgeschlossenen Standortuntersuchung für die Unterbringung von Wohnmobilplätzen im Stadtgebiet der Hansestadt Rostock. In deren Ergebnis wurden die Zweckmäßigkeit und die Eignung der Fläche am Weidenweg festgestellt; aus insgesamt 18 untersuchten Standorten wurde die Fläche zur weiteren Entwicklung und zum Ausbau mit einem Nutzungsprofil vorrangig für kurzfristige Aufenthalte (ca. 3 Tage) bestimmt. Mit dem Platz sollen dabei aufgrund der eigenständigen Nutzungsanforderungen ausschließlich Reisemobil-Touristen angesprochen werden. Unter Berücksichtigung dieses Planungsziels werden die Anforderungen an die Platzgestaltung (Anordnung der Standplätze, Begrünung) zugunsten einer möglichst effektiven Ausnutzung des Flächenpotenzials formuliert. Gleichwohl sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um nach der Größe der Standplätze, der technischen

Infrastrukturausstattung und dem Gästeservice hohe Qualitätsmerkmale umsetzen zu können, die das Erreichen des Gütesiegels „TopPlatz“ als eingeführte Qualitätsmarke für Reisemobil-Stellplätze ermöglichen.

Für den Warnemünder Anglerverein e.V. besteht ein Verlagerungsbedarf aus Gründen der Stadtentwicklungsplanung. Der derzeitige Standort am Wiesenweg ist bereits beengt und soll als Entwicklungsreserve für das Technologiezentrum Warnemünde e.V. zur Verfügung gestellt werden. Mit der Bereitstellung eines Ersatzstandortes für den Anglerverband sollen im B-Plangebiet 01.SO.151 dafür die Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Planungsziel ‚Pkw-Stellplätze‘ dient der Standortsicherung des WTC/Hanse Hotel. Die derzeit für den Nachweis des vorhandenen Stellplatzbedarfs genutzten Flächen stehen nur als Interimslösung zur Verfügung. Mit dem B-Plan Nr. 01.SO.151 soll eine dauerhafte Lösung entwickelt werden.

Für den bestehenden Garagenstandort ist in der Flächennutzungsplanung der Hansestadt Rostock eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Aufgrund eines Beschlusses der Bürgerschaft vom 01.02.2006 ist die bestehende Garagennutzung bis 2015 festgeschrieben. Ein Entscheidungsvorschlag über eine Verlängerung der Festschreibung bis 2020 liegt der Bürgerschaft zzt. vor. Die geplante gewerbliche Nachnutzung ist planungsrechtlich vorzubereiten und insbesondere hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Belange zu ordnen. Es sollen Flächenangebote für kleinere Lagernutzungen und sonstige kleinteilige Gewerbeunternehmen vorbereitet werden, die eine Ausgliederung solcher Nutzungen aus attraktiveren Bereichen des Ortsteils oder aus konfliktbehafteten Standortlagen ermöglichen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes war bereits Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 01.SO.88. Für das ehemalige Deponiegelände wurde nach früheren Planungsabsichten die Entwicklung eines Großparkplatzes geprüft, der mit einer neuen Straße über das Sportgelände an die Parkstraße angebunden werden sollte. Letztlich wurde das ehemalige Deponiegelände nicht in den B-Plan Nr. 01.SO.88 einbezogen, jedoch eine Freihaltetrasse als spätere Erschließungsoption festgesetzt. Eine erneute Abwägungsentscheidung über die Verkehrsanbindung (Freihaltetrasse vs. Weidenweg) obliegt deshalb dem Aufstellungsverfahren zu diesem B-Plan Nr. 01.SO.151.

Mit der Planung soll die Flächennutzung des Standortes am Weidenweg intensiviert und für eine touristische Nutzung erschlossen werden. Sie dient der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung eines Altstandortes. Die Hansestadt Rostock reagiert mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 01.SO.151 auf die zunehmende Anzahl der Wohnmobilurlauber und auf verschiedene Anfragen zur Ausweisung zusätzlicher Wohnmobilhäfen im Stadtgebiet. Gleichzeitig sollen notwendige Aspekte des Naturschutzes und der Landschafts- und Stadtbildpflege mit den Auswirkungen der geplanten touristischen Nutzung harmonisiert sowie Fragen der Ver- und Entsorgung geordnet werden. Daneben wird einem bestehenden Flächenbedarf zur Verlagerung bestehender Nutzungen und zur Unterbringung von privaten Pkw-Stellplätzen Rechnung getragen. Letztlich ist für mittelfristige gewerbliche Entwicklungsabsichten eine Vereinbarkeit mit der vorhandenen Altablagerung herzustellen und die Umstrukturierung des Garagenstandortes planungsrechtlich vorzubereiten.

Das Planungserfordernis i.S.v. § 1 (3) BauGB ergibt sich insofern aus der Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellung für das Areal am Weidenweg, aus der Bedarfs- bzw. Nachfragesituation nach Wohnmobilplätzen, aus einzelnen Ordnungsbedürfnissen im Zusammenhang mit Entwicklungsvorstellungen und Konfliktlösungen in anderen Bereichen des Ortsteils Warnemünde und aus dem Regelungserfordernis zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen im Kontext mit der geplanten Nutzung.

Grundzüge der Planung sind das planerische Leitbild der Stadt als Ergebnis der in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB enthaltenen Planungspflicht. Die Grundzüge der Planung dieses Bebauungsplanes werden mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als objektiv sichtbarer Wille der Hansestadt Rostock verbindlich dokumentiert. Sie beinhalten insbesondere

- die Ausweisung eines Wohnmobilplatzes, der den Bedürfnissen eines kurzen Campingaufenthaltes genügt,

-
- die Umstrukturierung eines Garagenstandortes zum Gewerbegebiet
 - die Unterbringung privater Stellplätze und eines Bootslagerplatzes
 - die Anforderungen aufgrund des BBodSchG¹ zur Sicherung einer Altablagerung.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.151 „Wohnmobilplatz Warnemünde“ befindet sich im Norden der Hansestadt Rostock, am westlichen Rand des Stadtteils Warnemünde, südlich der Großfeld-Sportplätze an der Parkstraße (Jahn-Sportpark). Es grenzt im Süden an das Diedrichshäger Moor.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch die Parkstraße und durch die Sportanlagen des Jahn-Sportparks (SV Warnemünde/Parkstraße) bzw. an das Gebiet des B-Plans Nr. 01.SO.88;
- im Osten: durch den Weidenweg;
- im Süden und im Westen: durch den Böschungsfuß der sanierten Altablagerung und durch die Diedrichshäger Moorwiesen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/1, 1/2 und einen Teil des Flurstücks 1/3 der Flur 4 in der Gemarkung Diedrichshagen sowie die Flurstücke 17 (Weidenweg), 18/1 (KEB) und Teile aus 63/6 (Parkstraße) und 1067/95 der Flur 1 in der Gemarkung Warnemünde. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 6,43 ha.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 27.01.2010 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist im Städtischen Anzeiger vom 10.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom 13.04.2006 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt, um mögliche Umweltauswirkungen als Grundlage für ein Screening zur überschlägigen Prüfung nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB zu erfassen.

Entsprechend § 63 (2) BNatSchG erfolgte in Vorbereitung des Grünordnungsplanes als örtliche Landschaftsplanung (§ 11 BNatSchG) die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschloss am 27.01.2010 gleichzeitig die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Im Städtischen Anzeiger vom 10.02.2010 erfolgte die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 18.02.2010 bis zum 19.03.2010. Die Behörden wurden parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beteiligt.

Der Bebauungsplan wurde am 01.02.2012 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz (BGBI I 1998, 502, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landsraumentwicklungsprogramm (LEP)

Nach dem seit dem 30.05.2005 verbindlichen LEP (GVOBl. M-V S. 308) befindet sich das Plangebiet sowohl in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und grenzt im Süden an ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Eignung, Sicherung und die Funktion des Tourismus ist hier besonders zu berücksichtigen. Zutreffend für das Plangebiet sind insbesondere die Vorgaben gem. Punkt. 3.1.3 Nr. 4, 7, die intensiv genutzten Bereiche der Außenküste in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterzuentwickeln und zu differenzieren sowie das kulturhistorische Potenzial in den Tourismusräumen für die Entwicklung neuer Tourismusformen und verstärkt für die Attraktivitätssteigerung und Saisonverlängerung zu nutzen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)

Maßgebend für die Detaillierung der Ziele der Landesplanung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) vom 25.11.2010, verkündet am 22.08.2011. Nach den Darstellungen des RREP liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für den Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasser.

Die Belange der Tourismusentwicklung sowie die potenzielle Hochwassergefährdung und die Polderfunktion für Hochwasserereignisse sind dem entsprechend künftig mit besonderem Gewicht in die Abwägung mit anderen Belangen einzustellen.

Während des Aufstellungsverfahrens war noch das Regionale Raumordnungsprogramm der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 zu beachten. Nachfolgende Maßgaben daraus waren für den B-Plan deshalb beachtlich:

- Das Plangebiet liegt in einem ökologisch wertvollen Freiraumbereich des Rostocker Siedlungskerns, wo keine bzw. nur eine geringe Waldmehrung möglich ist.
- In Höhe Groß Kleiner Weg verläuft eine nord-süd-ausgerichtete Grünzäsur, die aus Gründen der Freiraumsicherung das Zusammenwachsen der Ortsteile Warnemünde und Diedrichshagen entlang der Doberaner Landstraße verhindern soll.
- Die Landesstraße 12 im Bereich Doberaner Landstraße/Parkstraße/Richard-Wagner-Straße ist als regionale Verbindung der Funktionsstufe III anzusehen.
- An der Küste (teilweise auch Parkstraße) verläuft eine Radfernroute. Der Groß Kleiner Weg ist Teil einer regional bedeutsamen Radroute im Westen der Hansestadt.
- An der Küste verläuft eine Richtfunkstrecke zwischen Hohe Düne und Bastorf.

Erfordernis eines Raumordnungsverfahrens (ROV):

Gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 06.05.1996 (Raumordnungserlass) ist für Camping- und Wohnmobilplätze mit mehr als 200 Stellplätzen i.d.R. ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Da mit diesem Bebauungsplan diese Anzahl von Standplätzen nicht erreicht wird – aufgrund der festgesetzten Flächengröße kann eine Kapazität von 120 .. 130 Standplätzen realisiert werden – ist ein Raumordnungsverfahren hier nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des B-Plans dar:

- das Gewerbegebiet GE.1.3 und
- das Campingplatzgebiet SO.1.20 (Wohnmobilstellplatz/Sondergebiet für die Erholung)

Der Bereich südlich des bestehenden Garagenkomplexes ist dabei als Altablagerung gekennzeichnet (sh. Pkt. 2.2.2).

Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.151 wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Beachtliche Verfahren

Für die Aufstellung des B-Plans Nr. 01.SO.151 sind die Anforderungen zur Sicherung der ehemaligen Deponie „Warnemünde, Weidenweg“ zu beachten, die mit Schreiben des StAUN Rostock vom 28.12.2000, 16.03.2005 und vom 25.03.2002 als Mindestforderung formuliert wurden. Die für den Mittelteil der Altablagerung durchgeführten und am 16.11.2005 abgenommenen Sanierungsmaßnahmen dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landschaftsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan (Bearbeitungsstand: Text 1996, Kartenteil Entwicklungskonzeption 1994) ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock. (aus der Bekanntmachung des Bürgerschaftsbeschlusses über den Landschaftsplan im Städtischen Anzeiger vom 20.05.1998)

Der Landschaftsplan sieht eine Einbindung des Plangebietes in einen Vorsorgeraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft vor, in dem langfristig eine Grünfläche / Parkanlage mit Wegeverbindungen als Fläche für die Erholung sowie im süd-südwestlichen Bereich eine Wasserfläche entwickelt werden soll.

Im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurden diese Entwicklungsziele in der Abwägung mit anderen Entwicklungsbelangen der Stadt Rostock und weiterer betroffener Stellen jedoch zurückgestellt.

Dem Landschaftsplan sind für das Plangebiet folgende grobmaßstäbliche Entwicklungsvorstellungen zu entnehmen:

- Renaturierung und Einbindung von Gewässern, Altlastenstandorten und Abgrabungen;
- Erhaltung und Entwicklung der landschaftstypischen Niederungsbereiche;
- Ordnen, Lenken bzw. Rücknahme der landschaftsbeeinträchtigenden Erholungsaktivitäten;
- Stoppen des weiteren Landschaftsverbrauchs;
- Freihaltung, Wiederherstellung von Blickbeziehungen;
- Schaffung landschaftstypischer, begrünter Siedlungsränder.

Sonstige informelle Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g, 11 BauGB)

- Umweltqualitäts-Zielkonzept: Das am 07.09.2005 durch die Bürgerschaft beschlossene Konzept bündeln umwelt- und naturschutzfachliche Entwicklungsziele als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dient als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung sowie als Bewertungsmaßstab für UVP-Verfahren.
- Lärmaktionsplan (Bürgerschaftsbeschluss vom 15.10.08): In dem Plan werden auf der Grundlage einer Lärmkartierung kritische Siedlungsbereiche (Alarmwerte des Beurteilungspegels von 70/60 dB(A) –tags/nachts) und entsprechende Lärmsanierungs-

anforderungen ermittelt. Für das Plangebiet ergeben sich aus dem Plan keine Anforderungen.

- Ökologisches Verkehrskonzept Warnemünde: Das Konzept untersucht Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung und –verlagerung für den Ortsteil Warnemünde; für das Plangebiet des B-Plans Nr. 01.SO.151 ergeben sich keine Planungsvorgaben.
- Straßenbaumentwicklungskonzept Warnemünde, 2005
- Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes, Entwurfsstand 2005
- Planung zur Aufwertung des Diedrichshäger Moores, INROS-Lackner AG, 2005: Die Planung sieht Maßnahmen der Moorerhaltung vor (Grabenaufstauungen und –umverlegungen, einzelne Abgrabungen und Aufschüttungen); Ausgangspunkt ist der Bereich der Stadtautobahn und der angrenzenden Kleingartenanlage. In dem Moor-Konzept wurden die Planungsziele für den B-Plan so berücksichtigt, dass in dessen Geltungsbereich keine Maßnahmen oder sonstige Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Für das Plangebiet ergeben sich deshalb keine Anforderungen.

Sonstige übergeordnete Planungsvorgaben

Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“ (Schutzgebietsverordnung vom 11.09.2006)
Das LSG dient der Erhaltung und Entwicklung sowie in Teilbereichen der Wiederherstellung des Naturhaushaltes in den Wiesenbereichen der Gemarkungen Diedrichshagen, Warnemünde und Groß Klein. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 01.SO.151 wird von dem Schutzgebiet nicht erfasst, grenzt jedoch mit seiner Westgrenze an das LSG an.(Informatorische Darstellung außerhalb des Plangeltungsbereiches)

Zwischen dem Küstenkilometer (Kkm) 144,7 (Neuer Friedhof) und dem Kkm 146,0 (Alter Friedhof) ist mit einer Tiefe von 200 m, gemessen landseitig von der Mittelwasserlinie der Ostsee das Küstenschutzgebiet „Warnemünde West“ zu beachten (Beschluss Nr. 121-20/76 des ehem. Rates des Bezirkes Rostock vom 09.09.1976 i.V.m. § 136 (1) Landeswassergesetz M-V). Das Küstenschutzgebiet erstreckt sich bis in den nördlichen Teil des Sportplatzes nördlich des B-Plan-Geltungsbereiches; das Plangebiet ist nicht betroffen.

Ohne Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Küstenschutz- und Hochwasserschutzanlagen ist das Plangebiet als überflutungsgefährdeter Bereich zu bewerten. Das Bemessungshochwasser (BHW) wird mit 2,80 m HN angegeben. Die Hochwasserschutzanlagen entlang der ca. 300 m nördlich gelegenen Ostseeküste sind geeignet, Sturmflutereignisse bis zur BHW-Höhe wirksam zu kehren. Die Warnemünder Küstenschutzdüne wurde dazu 2005/06 im Abschnitt Höhe Haus „Stolteraa“ im Osten bis zum Beginn der Steilküste im Westen durch einen Geotextildamm verstärkt, so dass bis zur Westmole dichtschießende Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind. Es verbleibt das allgemeine Restrisiko von Sturmflutereignissen, die über das Bemessungshochwasser hinausgehen.

Aus südlicher Richtung besteht z.Zt. kein ausreichender Hochwasserschutz. Über die Warnow eindringendes Hochwasser führt bei Wasserständen oberhalb von etwa 2,00 m HN zu Überflutungsgefährdungen über die Diedrichshäger Moorwiesen. Über mögliche Ausbreitungsgeschwindigkeiten über diesen Polderraum bestehen keine Erkenntnisse. Die Planungen für entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind bereits fortgeschritten; eine Planfeststellung hierzu ist noch erforderlich.

Der Graben an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ab der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ein Gewässer II. Ordnung. Er wird als Vorfluter 1/1/4V geführt und vom Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow/Küste“ bewirtschaftet.

2.2 Angaben zum Bestand



Abb. 1: Luftbild (Quelle: [http:// www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps), 31.08.2009)

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet teilt sich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich.

Beide sind über den Weidenweg an der Ostseite des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr (Parkstraße / L 12) angebunden.

Die nördliche Teilfläche erstreckt sich auf ein ca. 3 ha großes Areal, das auf der westlichen Seite als Garagenkomplex genutzt ist und auf der Ostseite von kleinen gewerblichen Unternehmen (Tischlerei, Kfz-Werkstadt, Strand-Hotel-Service) sowie vom Betriebshof der Tourismuszentrale genutzt wird.

Der südliche Teilbereich ist als Ruderalfläche anzusprechen. Sie ist mit Ausnahme von zwei kleineren, ca. 3 m breiten Streifen mit Gehölzanpflanzungen und vereinzelter Pionervegetation nahezu ohne Bewuchs und überdeckt einen versiegelten Deponiekörper (sh. Pkt. 2.2.2). Die Fläche ist gegen den nach Süden angrenzenden Niederungsbereich des Diedrichshäger Moores abgezaunt. Auf dieser Teilfläche befinden sich zwei technische Bauwerke für die Ableitung von Deponiegasen und mehrere temporäre Messpegel.

Die südliche Teilfläche erhebt sich aufgrund der Deponieabdeckung ca. 3,0 .. 3,5 m aus dem umgebenden Gelände. Sie bietet dadurch reizvolle Blickbeziehungen über das Diedrichshäger Moor auf Diedrichshagen, Lichtenhagen, Groß-Klein und das Warnemünder Werftgelände. Als bedeutendes Landschaftspotenzial für die Plangebietsfläche ist auch die Ostsee und der Warnemünder Strand zu nennen, die unmittelbar jenseits der Parkstraße in ca. 350 m Entfernung liegen.

An den nördlichen Abschnitt des Weidenweges grenzen auf der Ostseite direkt 4 ein- bzw. zweigeschossig bebaute Wohngrundstücke sowie auf der Westseite (Einmündungsbereich Parkstraße) mittelbar ein zweigeschossig bebautes Wohngrundstück an. Ein Baugrundstück ist dabei erschließungstechnisch direkt an den Weidenweg angebunden.

An die Westseite des Weidenweges grenzt eine städtische Sportanlage (SV Warnemünde). Die Zufahrt auf das Sportgelände erfolgt zentral von der Parkstraße. Vom Weidenweg besteht eine weitere Zufahrt (Osttor), darüber hinaus ist die Sportanlage zum Weidenweg abgezaunt und mit einer Heckenpflanzung versehen.

An die Ostseite des Weidenweges grenzt weiterhin die Kleingartenanlage 'Am Moor'. Die west-östliche Haupteerschließungsachse der Anlage ist auf Höhe der Zufahrt in den Garagenkomplex an den Weidenweg angeschlossen. Das Tor ist nach seinem Ausbauzustand und

nach der bestehenden Umgebungssituation jedoch von untergeordneter Bedeutung für die Anlage.

Vom Weidenweg nach Osten, parallel zur Parkstraße verläuft die Gartenstraße mit Anschluss bis an die R.-Wagner-Straße.

Im Zusammenhang mit den Bestrebungen der Stadt zur Einrichtung von Wohnmobilhäfen ist das Plangebiet aufgrund der hervorragenden landschaftsräumlichen Lage und der Strandnähe sowie wegen der guten Verkehrsanbindung und der nahegelegenen ÖPNV-Erschließung besonders geeignet. Der Standort entspricht auch dem erkennbaren Nutzungsdruck bzw. der starken Nachfrage nach Wohnmobil-Stellplätzen in Warnemünde.

Mit Blick auf eine ausreichende Verkehrslärmvorsorge für die am Weidenweg anliegenden Wohngrundstücke ergibt sich für die gewerblichen Entwicklungsabsichten entsprechend den FNP-Zielen eine Eignung insbesondere für Betriebe mit geringem Verkehrsaufkommen (Lagerflächen und –gebäude, kleine Dienstleistungsbetriebe und Büronutzungen ohne besonderen Kundenverkehr)

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Der Nordteil des Plangebietes ist durch Gebäude und Fahrbahnen fast vollständig versiegelt. In einer kammartigen Baustruktur bestehen hier ca. 592 Garagen in Blöcken zu je ca. 20 massiven Garagen, die von 4 m breiten Straßen erschlossen werden. An der Ostseite dieses Bereichs stehen vier ca. 5 m hohe, in Massivbauweise errichtete Gewerbehallen (teilweise saniert), die von der Tourismuszentrale und kleinen Handwerks- bzw. Gewerbebetrieben genutzt sind. An die Gewerbehalle schließt sich nach Süden eine befestigte Hoffläche an, die als Lagerfläche genutzt ist.

Die bestehende Garagennutzung genießt Bestandssicherheit bis 2015 (Bürgerschaftsbeschluss vom 01.06.2006).

Das gesamte Plangebiet liegt auf der als Altablagerung anzusprechenden ehemaligen Deponie Warnemünde, Weidenweg. Hierbei handelt es sich um eine vor dem 01.07.1990 stillgelegte Abfallentsorgungsanlage gem. § 21 AbfAlg M-V². Zuständige Behörde für die Durchsetzung des BBodSchG ist hier das StALU Mittleres Mecklenburg.

Die Altablagerung beinhaltet drei Abschnitte. Der nördliche, älteste Teil der Altablagerung ist im Wesentlichen durch die Gebäude des Garagenkomplexes und der Tourismuszentrale sowie die zugehörigen Verkehrsflächen überbaut und gesichert. Der mittlere Teil wurde auf der Grundlage der ordnungsbehördlichen Mindestforderungen (StAUN Rostock, 28.12.2000 und 25.03.2002) in den Jahren 2004/2005 abschließend saniert und für eine Nachnutzung entsprechend den Planungszielen dieses B-Plans hergerichtet. Die unantastbare Deponieabdeckungsschicht dieses Abschnitts (Dichtung, Drainmatte über gaswegsamer Ausgleichsschicht) liegt in einer Tiefe von 1 m unterhalb einer Deckschicht, die für zu erwartende unterschiedliche Lastanforderungen unterschiedlich aufgebaut ist. Die Randbereiche dieses Abschnitts wurden mit Mutterboden abgedeckt (Typ 1). Die als Fahrflächen (Straßen/Zufahrten) und vorübergehend (vgl. TF 2.1) für Boottransport/-lagerung vorgesehenen Flächen wurden mit 50/50 cm Unterboden/Schottertragschicht hergestellt (Typ 2). Die vorgesehenen Stellflächen (Caravans, Pkw) und Reserveflächen wurden mit 60/40 cm Unterboden/Schottertragschicht hergestellt (Typ 3). Innerhalb der 1m mächtigen oberen Deckschicht (Typ 1 – 3) kann uneingeschränkt die Verlegung der technischen Infrastruktur erfolgen. Die Abgrenzung der unterschiedlich aufgebauten Deckschichten ist dokumentiert in der Karte „Warnemünde – Diedrichshäger Moor / Oberboden“ (Ing.-und Vermessungsbüro Dr. Herrmann, Gr. Lüsewitz, 14.11.2005)

Der südliche und jüngste Teil der ehem. Deponie wurde zum großen Teil mit Bauschutt beschickt und ist bisher nicht saniert. Sanierungsanforderungen wurden durch das StAUN Rostock m. Schr. v. 28.12.2002 und v. 16.03.2005 formuliert.

Die geplanten Nutzungen gem. Pkt. 1.1 sind bodenschutzrechtlich zulässig, wenn sie die folgende Anforderungen erfüllen:

² Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für M-V v. 15.01.97 (GVBl. M-V 1997, S. 43)

1. Im Abschnitt 1 (Garagenkomplex/Tourismuszentrale) ist die Sicherungswirkung der bisherigen Versiegelung zwingend beizubehalten bzw. nach Eingriffen wieder herzustellen.
2. Im Abschnitt 2 (sanierter Abschnitt) müssen Beschädigungen der technischen Sicherungselemente ausgeschlossen werden bzw. ggf. unverzüglich wieder behoben werden.
3. Die Zugänglichkeit des südlichen Teils der Altablagerung ist für eine noch ausstehende Sanierung zu gewährleisten.

Für das Plangebiet liegen keine Kenntnisse über eventuelle Kampfmittelbelastungen vor (LA f. Brand- und Katastrophenschutz, Schr. v. 08.05.2006, 10.03.2010).

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet erfüllt z.Zt. keine Infrastrukturaufgaben in den Bereichen Soziales, Einzelhandel o.ä..

Verkehrliche Infrastruktur

Die Parkstraße (Ortsdurchfahrt der Landesstraße 12) ist als zweispurige Asphaltstraße (b ~ 8,5 m) mit einseitigem Längsparkstreifen (b ~ 2,0 m) und beidseitigem Gehweg (b ~ 2,75 m, 1,2 m) und beidseitig je einer Baumreihe (b ~ je 2,0 m) ausgebildet. Die derzeitige Verkehrsbelegung wird mit 6.500 .. 7.500 Kfz bei einem Schwerlast-Verkehrsanteil von 3 .. 4% angegeben. Die Parkstraße wird von verschiedenen Buslinien des ÖPNV (Stadtverkehrslinien 36, 37, F1, Regionalbuslinie 119) und von der Strandbahn befahren. Die dem Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m östlich der Einmündung Weidenweg. Die Parkstraße ist im Planbereich mit Tempo 50 befahrbar.

Der Weidenweg ist als Verkehrsfläche in einem ausbaufähigen Zustand vorhanden. Der nördliche Abschnitt bis zur Einmündung Gartenstraße ist asphaltiert (b ~ 5,0 m) und mit einem einseitigen Gehweg (Betonplatten b ~ 1,2 m) versehen. Der Mittelabschnitt (zwischen der Einmündung Gartenstraße und der Zufahrt zum Garagenkomplex) hat ebenfalls eine Asphaltdecke (b ~ 3,5 m); der unbefestigte östliche Randstreifen wird hier zum Parken in Längsaufstellung genutzt (b ~ 3,5 m). Der westliche Bankettstreifen beider Abschnitte ist etwa 1,0 m breit.

Der Südabschnitt (südlich der Zufahrt zum Garagenkomplex) ist mit Betonspurplatten befestigt (b ~ 3,0 m). Beidseitig befinden sich unbefestigte Bankettstreifen (b ~ 2,0 .. 3,0 m und 1,0 m); an der Ostseite verläuft ein teilweise offener Graben.

Zum Weidenweg liegen keine Erhebungen über die derzeitige Verkehrsbelegung vor. Der Weidenweg ist mit Tempo 30 beschildert.

Stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet wird nördlich des Garagenkomplexes von einem Graben tangiert. Der Graben ist ab der nordwestlichen Ecke des Plangebietes als Gewässer II. Ordnung anzusprechen und wird hier als Vorfluter 1/1/4V vom WBV „Untere Warnow / Küste“ bewirtschaftet.

Eine ausreichende Vorflut ist z.Zt. wegen fehlender Grundräumung (Bewuchs- und Verschlammung) zeitweise nicht gewährleistet. Betroffen sind hiervon die Flächen von der Gartenanlage „Am Moor“ bis zum Parkplatz Warnemünde Mitte an der Jugendherberge.

Das Gebiet ist derzeit weder mit Trink- und Abwasser noch mit Gas oder Elektroenergie erschlossen. Für alle Medien bestehen jedoch Anschlussmöglichkeiten zu den öffentlichen Anlagen in der Parkstraße.

Die Versorgung der bestehenden Nutzungen im Bereich des Tourismusbetriebes erfolgt z.Zt. nur über Hausanschlüsse, die von den öffentlichen Netzen z.T. über große Distanzen herangeführt wurden.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Campingplatzgebiet für Wohnmobile (§ 10 BauNVO) - Wohnmobilplatz

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO wird die für einen Wohnmobilplatz vorgesehene Fläche als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt. Nach seiner Zweckbestimmung wird das Gebiet als Campingplatzgebiet ausgewiesen; in Teil B Nr. 1.1 wird die zulässige Art der Nutzung entsprechend dem o. g. Planungsziel konkretisiert (§ 10 (2, 4) BauNVO); die zulässige Nutzung wird ausschließlich auf motorisierte Wohnfahrzeuge – Wohnmobile – beschränkt; das für einen allgemeinen Campingplatz auch in Frage kommende Aufstellen von Zelten oder Wohn- bzw. Klappanhängern wird hier ausdrücklich ausgeschlossen. Damit werden die besonderen Standortanforderungen von Wohnmobilen berücksichtigt. Der bestehenden Nachfrage nach Wohnmobil-Standplätzen kann dadurch in effektiver Weise entsprochen werden. Der nach den planerischen Zielvorstellungen beabsichtigte Wohnmobilplatz dient einer besonderen Form des Freizeitwohnens, die neben dem Merkmal des zeitlich befristeten Erholungsaufenthaltes insbesondere durch die mobile, selbst fahrende Unterkunft gekennzeichnet ist.

Diese besondere Art der Nutzung ist in anderen durch die BauNVO normierten Baugebietstypen nicht zulässig. Die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 09. 01.1996, geändert durch Verordnung vom 20. 02 2006 (GVOBl. M-V S. 96) verweist das regelmäßige Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnmobilen auf dafür eingerichtete Campingplätze.

Im Unterschied zu einem nur vorübergehenden und nur für eine kurze Zeitspanne genutzten Platz ohne bauliche Eingriffe (planungsrechtlich: Grünfläche), wird hier eine dauerhafte Errichtung eines Wohnmobilplatzes zur regelmäßigen, wiederkehrenden Benutzung durch Wohnmobilmfahrer geplant, die sich auch durch dauerhafte bauliche Anlagen manifestieren wird. Diese bezweckte Nutzung setzt eine Baugebietsfestsetzung voraus. Wegen der Spezifik der geplanten Nutzung kommt ausschließlich eine Festsetzung als Erholungsgebiet nach § 10 BauNVO in Betracht. Die Bezugnahme auf § 10 BauNVO – im Unterschied zu anderen denkbaren Erholungsnutzungen nach § 11 BauNVO (z.B. Schwimmbad, Freizeitpark o.ä.) – wird hier durch das besondere Merkmal des Freizeitwohnens begründet.

Die Baugebietsfestsetzung dient der Ordnung verkehrsrechtlicher Belange im Ortsteil Warnemünde. Die bisher genutzten öffentlichen Parkplätze im Seebad gestattet ausschließlich das Parken von Wohnmobilen. Das Übernachten im Wohnmobil zum Zwecke der Wiederherstellung der körperlichen Fahrtüchtigkeit zählt zwar zu dem im öffentlichen Verkehrsraum erlaubten Gemeingebrauch im Rahmen des Parkens (§ 12 StVO). Jegliche darüber hinausgehenden, bereits dem Freizeitwohnen zuzuordnenden Aktivitäten, wie z.B. das Aufstellen von Stühlen oder das Herausdrehen der Markise) stellen jedoch eine genehmigungspflichtige Sondernutzung des öffentlichen Verkehrsraums dar. Mit der Sondergebietsfestsetzung werden geordnete und nutzungsgerecht ausgestattete Flächen für das Abstellen von Wohnmobilen im Rahmen eines Erholungsaufenthaltes bereitgestellt und gleichzeitig die öffentlichen Parkplätze entlastet.

Der Campingplatz für Wohnmobile ist nach der Definition der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO)³ und in Anwendung der Textfestsetzung 1.1 über die zulässigen Nutzungsarten ein Baugrundstück, das dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnmobilen dient. Bei dem Campingplatz für Wohnmobile handelt es sich um eine bauliche Anlage i.S. des § 2 (1) S. 2 Nr. 4 LBauO M-V. Nach § 59 (1) LBauO M-V bedarf die Errichtung des Campingplatzes für Wohnmobile einer Baugenehmigung. Bestandteil des Platzes sind die Flächen zum Aufstellen der Wohnmobile und sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen wie Fahrwege, Einrichtungen für den Brandschutz, für die Versorgung mit Energie und Trinkwasser sowie Anlagen für Abwässer einschließlich der Entsorgung von Chemietoiletten, für festen Abfall und Wertstoffe und sonstige Einrichtungen

³ GVOBl. M-V 1996, S. 84, geändert durch Verordnung vom 07.12. 2010 (GVOBl. M-V S. 771)

i.S. der CWVO. Die bauordnungsrechtlichen Sachverhalte sind durch die CWVO geregelt – z.B. Anforderungen an die internen Fahrwege, an den Brandschutz und an die sanitären Einrichtungen sowie die Ver- und Entsorgung. Das Aufstellen von ortsveränderlichen, selbstfahrenden Wohnfahrzeugen (Wohnmobile) unterliegt nicht dem Geltungsbereich der LBauO M-V und bedarf daher keiner Baugenehmigung.

Die Festsetzung des Wohnmobilplatzes erfolgt in zwei Entwicklungsstufen: Die Teilfläche SO 1 ist unmittelbar für die geplante Nutzung verfügbar. Auf der benachbarten Fläche SO 2 wird eine Erweiterungsmöglichkeit des Wohnmobilplatzes als Folgenutzung des dort temporär unterzubringenden Bootslagers des Warnemünder Anglervereins festgesetzt (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB). Eine saisonale Mitbenutzung von Flächen des SO 2 in Zeiten erhöhter Nachfrage wird darüber hinaus zugelassen, weil hier in der Sommersaison eine geringe Nutzungsintensität zu erwarten ist und beide Nutzungsarten diesbezüglich gut vereinbar sind.

Nach der beabsichtigten Nutzungsspezifik des geplanten Platzes für Wohnmobilaufenthalte erfolgt gem. § 10 (2) BauNVO eine Nutzungsbeschränkung ausschließlich für Wohnmobile. Der im Unterschied zu einer allgemeinen Campingplatznutzung festgesetzte Ausschluss des Aufstellens von Wohnanhängern, Klappanhängern oder Zelten wird begründet mit der sehr begrenzten Flächengröße und den spezifischen Nutzungsansprüchen von Wohnmobilen, die sich insbesondere in einem geringeren Flächenbedarf für Verkehrsbewegungen und für die Standplätze und in einem reduzierten Serviceanspruch bezüglich der Bereitstellung der Versorgungsinfrastruktur manifestieren.

Wohn- und Klappanhänger sind Campingunterkünfte, die im Hinblick auf den Aufwand beim Aufstellen und Abbauen weniger für Kurzaufenthalte geeignet sind und dem Planungsziel insoweit nicht entsprechen. Sie sind darüber hinaus an ein Zugfahrzeug gebunden, das mit zusätzlicher Rangierfläche und dem eigenen Stellplatzbedarf nachteilig zu Lasten der möglichen Anzahl der Aufstellplätze geht. Die Wohnmobile hingegen weisen mit vergleichsweise geringem Anspruch an Verkehrsflächen und einer Ausstattung, die sie über einen kurzen Zeitraum versorgungsautark macht, eine eigene Spezifik auf, die die Abgrenzung von anderen Camping-Unterkunftsformen begründet.

Mobilheime und Wohnwagen, die nicht jederzeit ortsveränderlich sind, werden zur Klarstellung ausgeschlossen. Sie sind wegen andersartiger Nutzungsansprüche bereits aufgrund der Regelungen der CWVO grundsätzlich nicht Bestandteil einer Campingplatznutzung.

Mit der Festsetzung der zulässigen Art der Nutzung soll gleichzeitig auch eine Mindestqualität des Aufenthaltsangebotes geregelt werden. Dazu wird die Mindestgröße für die Standplätze mit 50 m² (Nettofläche) festgelegt. Diese Größe liegt unterhalb der Anregung des Verbandes der Camping- und Freizeitbetriebe Mecklenburg-Vorpommern e.V. (VCFMV); sie entspricht jedoch der Empfehlung des Deutschen Tourismusverbandes e.V.⁴, der von einer Mindestgröße von 50 m² (netto) ausgeht. Die Anlage größerer Standplätze (z.B. 70m², entsprechend der VCFMV - Empfehlung) liegt dabei im freien Ermessen des künftigen Platzbetreibers.

An Hand einer Konzeptstudie wurde als wesentliches Charakteristikum der Planung die Anzahl der möglichen Standplätze abgeschätzt. Danach können auf der Fläche SO1 ca. 78 Standplätze untergebracht werden. Im Zuge der Folgenutzung des Baugebietes SO2 besteht eine Erweiterungsmöglichkeit auf insgesamt ca. 120 Standplätze. Zum Zwecke einer nachvollziehbaren Bemessung notwendiger Ver- und Entsorgungsanlagen sowie zur Prognose der Auswirkungen des Wohnmobilplatzes auf den Verkehr (Anbindung an die Parkstraße, ÖPNV) kann diese Maximalgröße zu Grunde gelegt werden (vg. Abb. 2).

⁴ Planungshilfe für Wohnmobilstellplätze, DTV, Bonn 2005

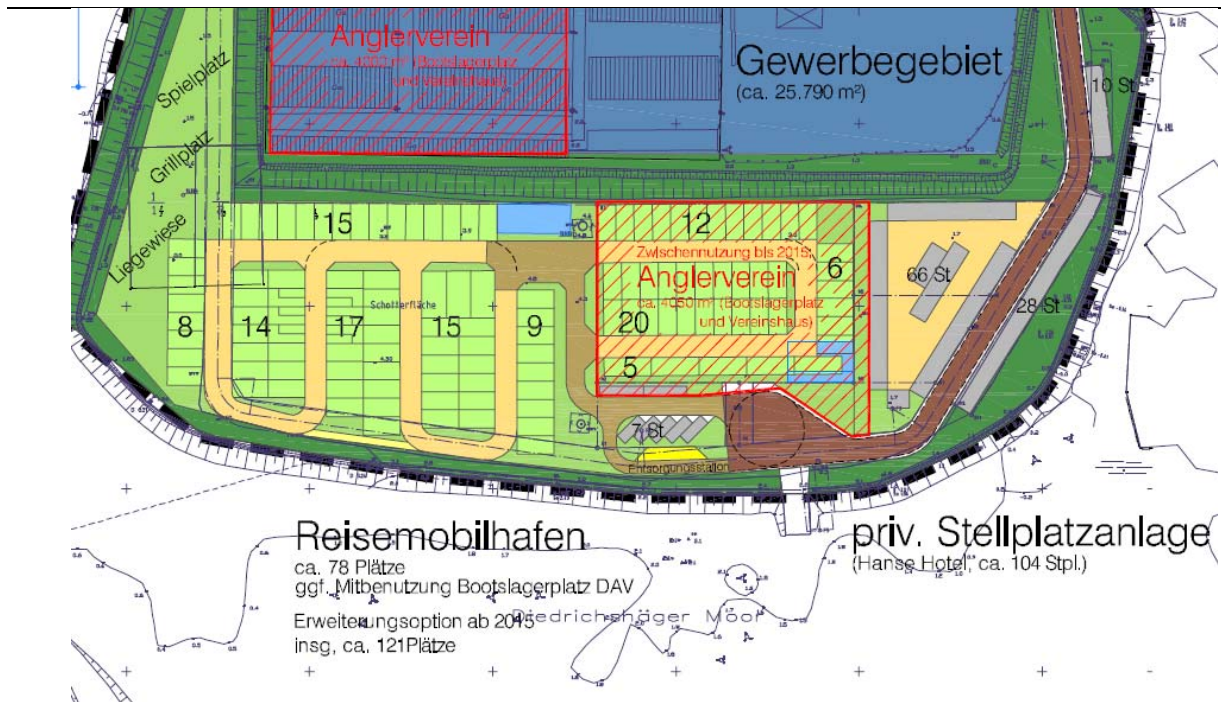


Abb. 2: städtebauliches Konzept v. 12.09.2008

Sondergebiet Bootslager (§ 11 BauNVO):

Das Sondergebiet Bootslager wird auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO festgesetzt. Mit der Baugebietsfestsetzung wird einem aktuellen Verlagerungsbedarf des Vereinsgeländes des Warnemünder Anglervereins entsprochen, um am bestehenden Standort im Wiesenweg Erweiterungsmöglichkeiten für das Technologiezentrum Warnemünde zu schaffen. Das festgesetzte Sondergebiet dient als Lagerfläche für die Boote und zugehörigen Trailer der Vereinsmitglieder und der Errichtung eines Vereinsgebäudes. Die Nutzung des Baugebietes SO 2 wird gem. Teil B Nr. 2.1 als temporäre Nutzung geplant. Eine dauerhafte Unterbringung des Vereinsstandortes ist zu gegebener Zeit im Gewerbegebiet GE 4 vorgesehen (s.u.). Das Vereinsgebäude wird deshalb nur als fliegendes Bauwerk gem. § 76 LBauO M-V zugelassen. Auf die Baugenehmigungspflicht wird klarstellend hingewiesen.

Die geplante Bodennutzung kann grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zugelassen werden. Hier ist jedoch zur Vermeidung von Störwirkungen auf die Erholungsruhe im benachbarten SO1/CW eine Beschränkung auf den engen Nutzungsrahmen beabsichtigt, die eine sonstige gewerbliche Nutzung gleichzeitig ausschließt. Im Aufstellungsverfahren wurde darüber hinaus geprüft, ob das beschriebene Planungsziel (Bootslager / Vereinsgebäude) ggf. auch durch Festsetzung eines Gewerbegebietes i.V.m. den Differenzierungsmöglichkeiten nach § 1 (1-5) BauNVO erreichbar wäre. Bei der bezweckten Beschränkung auf ein Bootslager mit Vereinshaus wären jedoch sonstige gewerbliche Nutzungen nach § 1 (5) BauNVO soweit auszuschließen, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines GE-Gebietes nicht mehr gewahrt wäre.

Sobald nördlich der Sondergebiete SO1 und SO2 ein Freizug des Garagenstandortes erfolgt ist und diese Flächen plangemäß als Gewerbegebiet erschlossen sind, ist eine Verlagerung des Bootslagers in das Gewerbegebiet und eine Folgenutzung der freigezogenen Fläche für die Erweiterung des Wohnmobilplatzes vorgesehen. (vgl. TF 2.1). Als Folgenutzung gem. § 9 (2) BauGB wird ein Campingplatzgebiet für Wohnmobile entsprechend den o.a. Erläuterungen vorgesehen.

Sondergebiet Stellplätze (§ 11 BauNVO):

Das Stellplatzgebiet wird ebenfalls auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO festgesetzt. Es dient dem Nachweis von notwendigen Stellplätzen, welcher durch zulässige/zugelassene Nutzungen an anderer Stelle verursacht wird, und soll insbesondere die beengte Situation auf den Grundstücken an der Nordseite der Parkstraße entlasten.

Das Planungserfordernis und der Bedarf werden aktuell begründet durch die Verpflichtung zum Nachweis von Stellplätzen nach § 49 LBauO M-V i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V für das Flurstück 6 der Flur 1 in der Gemarkung Warnemünde (Parkstraße 51-53). Die Festsetzung lässt aber offen, Stellplatz-Defizite weiterer Baugrundstücke an der Parkstraße in diesem Baugebiet ersatzweise zu decken, da sich aufgrund der strandnahen Lage für die Bebauungen an der Parkstraße z.T. beengte Platzverhältnisse ergeben.

In dem Stellplatzgebiet werden keine hochbaulichen Anlagen vorgesehen. Die nach § 11 BauNVO erforderliche Nutzungsspezifität wird durch den ausschließlichen Nutzungszweck ‚Stellplätze‘ bewirkt. Die Ausweisung als Sondergebiet stützt sich auf den Beschluss des BVerwG vom 18.12.90 (-4 N B 19.90-, BRS 50 NR. 19 = BauR 91). Ein wesentlicher Unterschied i.S. von § 11 Abs. 1 BauNVO ist danach gegeben, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Diese Voraussetzung liegt bei der Festsetzung eines Sondergebietes für Stellplätze vor. Im Unterschied zu öffentlichen Parkplätzen, die eine Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mittels B-Plan festsetzen kann, können nicht öffentliche Stellplätze - gewissermaßen als Nebenanlagen - anderen Grundflächen mit einer ‚Hauptnutzung‘ i.S. der Baugebietsvorschrift zugeordnet sein.“ Von der bestehenden Zuordnungsmöglichkeit wird hier insoweit Gebrauch gemacht, dass die Fläche für den Ausgleich von Stellplatzdefiziten in der Parkstraße vorgehalten wird.

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO):

Der nördliche Teil des Plangebietes wird in Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanung der Stadt für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Es sollen Flächenangebote für kleinere Lagernutzungen und sonstige kleinteilige Gewerbeunternehmen vorbereitet werden, die eine Ausgliederung solcher Nutzungen aus attraktiveren Bereichen des Ortsteils oder aus konfliktbehafteten Standortlagen ermöglicht. Zur Vermeidung einer unzumutbaren Verkehrsbelegung des Weidenweges und daraus folgender Immissionskonflikte mit der anliegenden Wohnnutzung werden Nutzungen, die typischerweise ein hohes Kunden- bzw. Beschäftigtenverkehrsaufkommen aufweisen, nicht Bestandteil des B-Plans. Das allgemeine, gem. § 8 BauNVO vorgesehene Nutzungsprofil von Gewerbegebieten wird deshalb nach § 1 (5, 6) BauNVO eingeschränkt; Verwaltungsgebäude, Einzelhandelseinrichtungen, Tankstellen, Sportanlagen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Auch Stellplätze und Garagen für einen nicht durch die Nutzung der GE-Gebiete verursachten Bedarf würden zusätzliche Fremdverkehre in das Gebiet ziehen und zu einer unerwünschten Verkehrsbelegung des Weidenweges führen. Sie werden deshalb gem. § 12 (6) BauNVO ebenfalls ausgeschlossen. Die vorhandenen privaten Reihengaragen werden in einer Bestandsschutzklausel nach § 1 (10) BauNVO hiervon ausdrücklich ausgenommen.

Die festgesetzten Ausschlüsse einzelner Nutzungsarten sind erforderlich, um eine ausreichende Verlässlichkeit der Verkehrsmengenprognose zu gewährleisten, die der Lärmschutzkonzeption dieses B-Plans zugrunde liegt und die auf branchenspezifischen Verkehrsaufkommenswerten für Nutzungen mit geringem Kunden- und Beschäftigtenverkehr basiert. Die Nutzungsbeschränkung ist darüber hinaus erforderlich, um die mögliche Störintensität der Gewerbeflächen im Verhältnis zu dem angrenzend geplanten Wohnmobilplatz einzuschränken.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherung des Schutzanspruchs der benachbarten Nutzungsarten in den Gewerbegebieten Obergrenzen für die nächtliche Lärmemission festgesetzt werden. Entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik werden durch das LUNG M-V nächtliche Emissionskontingente von 42,5 – 47,5 dB(A)/m² als ‚eingeschränkte‘ Nutzung betrachtet. Nachtwerte oberhalb 57,5 dB(A)/m² sollten hingegen Industriegebieten

zugeordnet werden. Danach ist das Gebiet GE 4 als ‚eingeschränkt‘ nutzbar zu bezeichnen (vgl. 5.1, Begründung Pkt. 3.11).

Entsprechend § 1 (3) BauNVO sind in den festgesetzten Gewerbegebieten Stellplätze und Garagen für den im Baugebiet bestehenden Bedarf, Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Baugrundstücke oder der Versorgung der Baugebiete dienen, allgemein zulässig.

Einen wesentlichen Teil der planerischen Abwägung stellte der Umgang mit den 592 Garagen in diesem Areal dar. Für diese bestehende Garagennutzung wurde der Garagengenossenschaft als Pächterin aufgrund eines Bürgerschaftsbeschlusses vom 01.02.2006 Bestandsschutz bis zum Jahr 2015 zugesagt. Die in diesem Zusammenhang erstellte Kategorienliste der Garagenstandorte der Hansestadt ist der Bürgerschaft im 5-Jahreszyklus erneut vorzulegen.

Zur Berücksichtigung der Belange der Garagenpächter wird eine verbindliche Festsetzung nach § 9 (2) BauGB in den B-Plan aufgenommen, der die Zulässigkeit der (zusätzlich) festgesetzten gewerblichen Nutzung erst ab dem 01.01.2021 bestimmt. Damit wird den Garagennutzern insbesondere eine verlängerte Frist eingeräumt, um persönlich anderweitig Vorsorge zur Unterbringung des privaten Stellplatzbedarfs treffen zu können.

Die ab 2021 zugelassenen Nutzungen beinhalten ausdrücklich auch die Möglichkeit einer Fortsetzung der Garagennutzung (s.o.). Dies steht zur gegebenen Zeit im Entscheidungsermessens der Hansestadt als Grundstückseigentümerin – u.a. im Rahmen der vg. periodisch zu aktualisierenden Kategorienliste. Die Planfestsetzung ermöglicht es der Stadt bedarfsgerecht auf planungsrechtlich vorbereitete Flächen für eine Ansiedlung wenig störintensiver Gewerbeunternehmen zurückzugreifen. Eine Erhaltung und Erneuerung der Garagen wird dabei planungsrechtlich nicht eingeschränkt; ihr Fortbestand entscheidet sich deshalb weiterhin im Rahmen des zivilrechtlichen Pachtverhältnisses zwischen der Garagengenossenschaft als Pächterin und der Hansestadt als Verpächterin.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Umgeben von den Flächen des Baugebietes SO 1 wird über zwei technische Bauwerke – sogenannte Gasfenster - das anfallende Deponiegas gefasst und schadlos abgeleitet. Sie sind insoweit wichtiger Bestandteil der vorangegangenen Sanierungsmaßnahme. Der besondere Nutzungszweck wird deshalb für beide Standorte festgesetzt. Die Festsetzung sichert, dass die Flächen einer anderen, baulichen Nutzung – etwa im Zusammenhang mit dem Wohnmobilplatz – nicht zugänglich sind.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung und die Regenrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Für die Sicherung des Regenwasserabflusses wird eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt. Für die Entwässerung der Baugrundstücke ist die Bereitstellung ausreichender Kapazitäten für die Regenrückhaltung erforderlich, da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenschutzproblematik (alter Deponiekörper) nicht zulassungsfähig ist. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Abt. Wasser und Boden des StAUN sind über die derzeit von der Plangebietsfläche bestehenden Regenwasser-Einleitungen in das Diedrichshäger Moor (141,5 l/s) keine zusätzlichen Einleitungen möglich (hohe Grundwasserstände im Einzugsbereich).

Die aus den Gewerbegebieten unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der Nutzung (GRZ, vgl. Pkt. 3.3) zu erwartende Gesamtabflussmenge von 403 l/s ist deshalb auf die bestehende Einleitmenge zu drosseln. Dazu ist ein Rückhaltevolumen von ca. 220 m³ erforderlich. Unter der Annahme, dass eine Speicherlamelle von 0,5 m zur Verfügung steht, wird für

die Anlage eines Rückhaltebeckens einschließlich der Nebenanlagen eine Fläche von ca. 1.250 m² benötigt⁵.

Dazu wird eine Fläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB an der nordwestlichen Plangebietsecke festgesetzt. Der Standort ergibt sich aus der unmittelbaren Nähe zu dem Vorflutgraben 1/1/4V, zu dem ein kurzes Anschlussstück zusätzlich als Gewässer II. Ordnung zu widmen ist.

Die Herstellung des Rückhaltebeckens bedingt einen Eingriff in den Deponiekörper. Der Aushub ist nach den abfallrechtlichen Vorschriften entsprechend zu beproben und zu entsorgen. Als Voraussetzung für die anschließende Übernahme des Beckens in die Unterhaltungspflicht des WWAV ist die Abdichtung gegenüber dem Grundwasser und der Unterbau des Beckens (Bodenaustausch) mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinweis: Die Regenentwässerung der Sondergebietsflächen erfolgt unverändert über den versickerungsfähigen Oberbau der dortigen Deponieabdeckung, der eine ausreichende Rückhaltung bzw. Einleitverzögerung bewirkt.

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Angrenzend an das Baugebiet SO/CW 1 wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche soll gem. Teil B Nr. 3.1 der Unterbringung von Anlagen für die Freizeitgestaltung und von Spielanlagen dienen, die dem Baugebiet SO 1 zugeordnet sind. Die Grünfläche wird zur Ausgestaltung der Nutzungsmöglichkeiten des geplanten Wohnmobilplatzes bereitgestellt.

Die südlichen Randbereiche des Plangebietes werden als private Grünfläche festgesetzt und sollen entsprechend dem Sanierungskonzept der Altablagerung der Sukzession überlassen werden. Nach einer Initialbegrünung (vgl. TF 6.1) wird mit der Fläche der Übergang zum freien Landschaftsraum der Diedrichshäger Wiesen hergestellt.

Zwischen den Sondergebieten und den Gewerbegebieten wird eine private Grünfläche festgesetzt, die den bestehenden Entwässerungsgraben aufnimmt und zusätzlich der Anpflanzung einer Schutzpflanzung in Form einer mehrreihigen Hecke dienen soll (vgl. TF6.2). Die Schutzfunktion berücksichtigt dabei sowohl Sichtschutzaspekte als auch Abstandserfordernisse zur Minderung möglicher Lärmbeeinträchtigungen des Wohnmobilplatzes durch das Gewerbegebiet.

Am Westrand des Plangebietes befindet sich ein nach § 20 (1) NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop ("Ruderalgebüsch"). Die Fläche wird zur Sicherung des Bestandes als Grünfläche festgesetzt. Der Nutzungszweck als öffentliche Grünfläche berücksichtigt das öffentliche Interesse an dem naturschutzrechtlichen Schutzziel. Der gesetzliche Biotopschutz wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen (§ 9 (6) BauGB).

Nach den Leitlinien des Umweltqualitäts-Zielkonzeptes sollen intensive Flächennutzungen (Baugebiete) grundsätzlich einen Abstand von 30 m und Bebauungen einen Abstand von 60 m zu geschützten Biotopen einhalten. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft (Garagen) wird hiervon abgewichen. Die geplante Gewerbenutzung berücksichtigt einen um 5 m vergrößerten Bebauungsabstand und führt nicht zu einer Gefährdung des Gehölzbiotops.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein zeitweise wasserführender Graben, der der Entwässerung der anliegenden Flächen und der benachbarten Kleingartenanlage dient und den Anschluss an die örtliche Vorflut (Graben 1/1/4V) herstellt. Der Bereich wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da hier die Regenwasserableitung als öffentliche Aufgabe zu sichern ist.

Westlich der Einmündung des Weidenweges in die Parkstraße befindet sich eine z.Zt. ungenutzte Grünfläche. Der Fläche kommt eine Schutzfunktion als Sichtschutz und als Abstandsfäche zwischen dem anliegenden Wohngrundstück und der Straßeneinmündung zu. Sie übernimmt keine öffentlichen Funktionen und wird deshalb als private Grünfläche festgesetzt.

⁵ WASTRA-Plan Ingenieurges. mbH, 11/2007

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im B-Plan soll nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB das Maß der Nutzung geregelt werden. Die Regelung des Maßes der Nutzung ist erforderlich zur verbindlichen Festlegung der zulässigen Nutzungsdichte. Es dient auch dazu, die möglichen Auswirkungen der Planung quantitativ zu erfassen (Flächenversiegelung, Oberflächenwasserversickerung, Vegetation). Nach § 16 (3) BauNVO sind bei Festsetzung des Maßes der Nutzung stets die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen.

Sondergebiete SO 1 und SO 2

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,8 entsprechend dem gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstmaß festgesetzt. Sowohl für den Wohnmobilplatz als auch für den Bootslagerplatz wird damit eine maximale Flächenausnutzung gewährleistet. Für den Wohnmobilplatz werden Planungsansprüche der Freiraumgestaltung und –qualität aufgrund der unmittelbar angrenzenden und bzgl. der Freizeitfläche sogar zugeordneten Grünfläche ausreichend gewährleistet. Für das Bootslager bestehen keine besonderen Freiraumansprüche. Die Ausschöpfung der planungsrechtlich zulässigen Höchstgrenzen der GRZ ist deshalb gerechtfertigt.

Diese festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt neben der Grundfläche von Gebäuden die Fläche der Standplätze und der notwendigen Fahrgassen als bauliche Anlagen.

Entsprechend der Definition der Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO ist dabei die Fläche dieser Anlagen zu 100% anzusetzen – unabhängig von dem zulässigen Versiegelungsgrad, der als Maßnahme der Eingriffsminderung i.S.v. § 1a (3) BauGB festgesetzt wird (vgl. Teil B Nr. 4.5).

Die mit etwa 8,5 m über HN festgesetzte Bauhöhe (OK 8,5 m HN) berücksichtigt die Errichtung von Gebäuden für Sanitärzwecke und sonstige Erfordernisse nach den Anforderungen der Camping- und Wochenendplatzverordnung M-V bzw. für ein Vereinsgebäude entsprechend den Planungszielen. Die Bauhöhe erlaubt unter Berücksichtigung der anstehenden Geländehöhen etwa 4,6 m hohe Gebäude und erfordert eine flache Dachneigung. Damit beschränkt sich die Höhenfestsetzung unter Berücksichtigung der weiträumigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und der Höhenlage der Baugebietsflächen SO 1 und SO 2 auf das erforderliche Mindestmaß.

Sondergebiet SO 3

Das Sondergebiet Stellplätze (SO 3) dient ausschließlich der Unterbringung von nicht überdachten Kfz-Stellplätzen; eine Bauhöhenfestsetzung ist deshalb entbehrlich (vgl. TF 1.3). Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl mit 1,0 lässt eine vollflächige Überdeckung des Baugebietes mit baulichen Anlagen (Fahrgassen, Stellplätze) zu. Die festgesetzte GRZ überschreitet dabei das Höchstmaß gem. § 17 (1) BauNVO.

Die Überschreitung wird begründet mit dem relativ passgenauen Flächenzuschnitt für diesen Nutzungszweck, der gleichzeitig bewirkt, dass die verbleibenden Randflächen des abgedeckten Deponiekörpers mit einer Vegetationsdecke überzogen werden können und der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben können.

Gewerbegebiete GE 1 – GE 4

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl in den GE-Gebieten schöpft das nach § 17 (1) BauNVO zulässige Maß maximal aus. Aus städtebaulichen Gründen bestehen keine Ansatzpunkte, die eine Differenzierung oder Reduzierung dieses Maßes erfordern. Die festgesetzte GRZ entspricht auch der Bodenschutzkonzeption im Hinblick auf die erforderliche Sicherungswirkung der Versiegelung gegenüber dem hier befindlichen ältesten Teil der Altablagerung. Eine möglichst vollflächige Versiegelung soll als Schutz vor möglichen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser und zur Vorbeugung von Gasaktivitäten dienen. Einschränkungen der planungsrechtlich möglichen Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 (4) BauNVO werden deshalb nicht getroffen.

Als Maßstab für die Festsetzung der zulässigen Bauhöhe in den Gewerbegebieten dienen die bestehenden Gebäude in der Fläche GE 3a, die bereits einer gewerblichen Nutzung unterliegen. Die festgesetzte Bauhöhe erlaubt unter Berücksichtigung der zur Erschließung des Geländes erforderlichen 1,5 m mächtigen Abdeckung die Errichtung von 6,0 m hohen Gebäuden. Diese Bauhöhe wird den angestrebten kleinteiligen Gewerbe- und Lagernutzungen hinreichend gerecht. Unter Berücksichtigung der gegenüber dem freien Landschaftsraum zurückgesetzten Lage und der in westlicher Richtung bestehenden Gehölzstrukturen kann anhand der bestehenden Gewerbebebauung eingeschätzt werden, dass aufgrund der festgesetzten Bauhöhe keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Sondergebiete SO 1 und SO 2

In den Baugebieten SO 1 und SO 2 wird jeweils ein Baufenster durch Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzt. Damit wird den mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungszielen hinreichend entsprochen. Die Größe der Baufenster entspricht den Erfordernissen für die Unterbringung eines Servicegebäudes, das geeignet ist, die räumlichen Anforderungen der CWVO M-V aufzunehmen, und eines Vereinshauses entsprechend dem durch den Warnemünder Anglerverein im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mitgeteilten Bedarf. Die überbaubaren Flächen werden an der Nordseite der Sondergebiete SO 1 bzw. SO 2 eingeordnet, da hier die geringsten Landschaftsbildauswirkungen zu erwarten sind und die funktionalen Anforderungen uneingeschränkt erfüllt werden.

Beide Gebäudestandorte (Baufenster) liegen innerhalb der mit Typ 2 im Sanierungskonzept der Altdeponie beschriebenen Flächenabdeckung, die unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Nutzung konzipiert wurde. Für die Errichtung der geplanten Gebäude ist die Gründung gleichwohl gesondert zu prüfen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundflächen gilt gem. § 23 (3) BauNVO für Gebäude. Sie schließt für beide Baugebiete (SO 1 und SO 2) die Wohnmobil-Standplätze bzw. die Bootslagerplätze nicht ein. Diese sind nach § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulassungsfähig. Eine Einbeziehung der genannten Plätze in die Baugrenze wurde vermieden, um eine standortgenaue Lagebestimmung der Gebäude aus Gründen des Landschaftsbildes zu gewährleisten.

Sondergebiet SO 3

Im Sondergebiet SO 3 werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Die hier zugelassenen Anlagen – Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich als Nebenanlagen der durch in TF 1.3 begünstigten Hauptnutzungen zu qualifizieren und bedürfen gem. § 23 (5) nicht der Festsetzung von Baugrenzen.

Gewerbegebiete GE 1 – GE 4

In den Gewerbegebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Baugrenze erfasst dabei die gesamte GE-Fläche unter Berücksichtigung eines Abstandes von 3 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen und von 5 m zu den äußeren Gebietsgrenzen. Der Abstand zu den äußeren Gebietsgrenzen berücksichtigt dabei zusätzlich zu den einzuhaltenden Grenzabständen eine aus Bodenschutzgründen und für die Tiefbauerschließung geplante Geländeaufschüttung (1,5 m mächtige Abdeckschicht zur Sicherung der Altablagerung und der Mindestüberdeckung von Wasser-/ Abwasserleitungen) und deren 3 m breite Böschung (Böschungsneigung 1 : 2). Die überbaubare Grundstücksfläche wird durchquert von einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes, der Eurawasser Nord GmbH und der Feuerwehr zur Sicherung einer Zufahrt zum geplanten Rückhaltebecken. Eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit für die Begünstigten ist zu gewährleisten.

Für besondere Festsetzungen über die Bauweise ergeben sich keine städtebaulichen Erfordernisse. Gebäude sind somit grundsätzlich mit Grenzabständen gem. LBauO M-V zu errich-

ten; die Gebäudelänge ist im Rahmen der zulässigen Grundfläche und der festgesetzten Baugrenzen nicht limitiert.

3.5 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den Weidenweg. Bei dieser planerischen Entscheidung war zwischen zwei Anbindungsalternativen abzuwägen. Eine frühere Konzeption der Hansestadt Rostock im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 01.SO.88 beinhaltete auch eine neue Erschließungsstrasse über das Sportgelände nördlich des Plangebietes und südlich der Parkstraße. Die wesentlichen Entscheidungsgründe zugunsten des Weidenweges sind der nachstehenden Übersicht zu entnehmen:

Var. A / Weidenweg	Var B / Sportgelände
+ öff. Verkehrsnutzung / verfügbar + unbebaut + Trassenbreite ausreichend - schutzbedürftige Anlieger (4x Wohnen, KGA ‚Am Moor‘) aber sinkende Verkehrsmenge bei Überplanung Garagen + keine naturschutzrechtlichen Restriktionen + Einmündung Parkstr. übersichtlich, 30 km/h-Zone	- Sportnutzung / eingeschränkt verfügbar - teilweise Bebauung mit akt. Nutzung + Trassenbreite ausreichend + keine schutzbedürftigen Anliegernutzungen - naturschutzrechtliche Konflikte wg. tlw. Lage im LSG, Querung Schutzbiotop/Röhricht - Einmündung Parkstraße: eingeschränktes Sichtdreieck, Konflikt mit Surferzufahrt / HanseHotel-Zufahrt

Die Vorzugsentscheidung ergibt sich insbesondere aus Gründen einer gesicherten Realisierbarkeit der Verkehrsanbindung, aus den zu erwartenden Herstellungskosten, aus naturschutzrechtlichen Gründen und aus Verkehrssicherheitsaspekten. Als Folge der geplanten verkehrlichen Anbindung über den Weidenweg war im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse für die betroffenen Anliegernutzungen unter Berücksichtigung der Verkehrsbelegung aufgrund der geplanten Nutzung noch gewahrt sind und ob ggf. Lärmvorsorgeansprüche nach der 16. BImSchV entstehen (sh. Pkt. 4.1.2.1)

Die beiden Nutzungsabschnitte – Sondergebiete im Südteil und Gewerbegebiete im Nordteil des Geltungsbereichs werden über eine gemeinsame Zufahrt an die Parkstrasse angebunden. Der bestehende Weidenweg ist dazu mit einer Fahrbahnbreite von 6 m auszubauen. Einseitig ist ein 1,5 m breiter Gehweg vorgesehen. In Anpassung an die bestehende Grundstücksbreite ergeben sich beidseitig Bankettstreifen von 0,5 – 0,75 m. Bei der erforderlichen Sanierung des Weidenweges sollte das von Anwohnern als Belastung wahrgenommene hohe saisonale Aufkommen an Parksuchverkehr Berücksichtigung finden – z.B. durch entsprechende Bord- und Bankettausbildung. Ebenfalls bei der Ausbauplanung sind die bestehenden Grundstückszufahrten (Osttor des Sportkomplexes und Wohnanlieger) weiterhin mit Bordabsenkungen zu berücksichtigen.

Die Anbindung der Sondergebiete SO 1 – 3 erfolgt ab Höhe des Tores der KGA „Weidenweg“ über eine Mischverkehrsfläche – Planstraße A -, die mit einer Fahrbahnbreite von 6 m und beidseitigen Bankettstreifen zwischen 0,5 m und 1,00 m – in Abhängigkeit von der verfügbaren Grundstücksbreite konzipiert wird. Die Planstraße A wird als Stichstraße mit einem Wendekreis (R=10,5 m) geplant, der für das Wenden 3-achsiger Müllfahrzeuge ausreichend bemessen ist (vgl. RAST 06, Tab. 17). Über die Planstraße A wird auch eine Zufahrt auf den südlichen Teil der Altablagerung ermöglicht.

Die Gewerbeflächen GE 1 – 4 werden über eine Stichstraße mit vorgesehener Trennung zwischen Fußgänger- und Kfz-Verkehr erschlossen (Planstraße B). Die Festsetzung der Verkehrsfläche berücksichtigt die aus Gründen der Deponiesicherung erforderliche Abdeck-

schicht (TF. 4.2) und die Mindestüberdeckung von Wasser- /Abwasserleitungen (Deckschicht insg. 1,5 m). Dazu werden zusätzlich zu den Verkehrsanlagen die erforderlichen Böschungsstreifen Bestandteil der festgesetzten Breite der Planstraße B (vgl. Schnitte 3-3, 4-4, 5-5). Dabei wird davon ausgegangen, dass die Bestandsnutzung im Gebiet GE 3b fortgeführt wird und deshalb die vorgesehene Abdeckungsschicht hier vorerst nicht realisiert wird; die Planstraße B wird deshalb gegenüber dem GE 3 vorerst eine um ca. 1,5 m erhöhte Dammlage einnehmen. Die Dammlage wird für einen Ausbau auf 6 m Fahrbahnbreite mit einem einseitigen 1,5 m breiten Gehweg und einem beidseitigen Bankettstreifen von je 0,50 m konzipiert. Zur Vermeidung von Verkehrslärmkonflikten mit der am Weidenweg liegenden Wohnbebauung sollen in den GE-Gebieten keine Nutzungen entwickelt werden, die ein hohes Kunden- bzw. Beschäftigtenverkehrsaufkommen haben. Dem entsprechend werden keine Flächen für öffentliche Parkstände entlang der Planstraße B in der Bemessung der Verkehrsfläche berücksichtigt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit untergeordneter Nutzungen wird über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert. Das geplante Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes wird über das Gewerbegebiet GE 2 an die Planstraße B angeschlossen. Ein GFL-Recht ist zugunsten der Anlagenbetreiber - Warnow Wasser- und Abwasserverband und Eurawasser Nord GmbH und vorsorglich der Feuerwehr – einzuräumen. Die Deponiegasfenster müssen für Wartungs- und Überwachungszwecke mit Fahrzeugen erreichbar sein. Deshalb wird auf der Sondergebietsfläche SO/CW 1 ein GFL-Recht zugunsten der Hansestadt Rostock festgesetzt, das den Anschluss an die Planstraße A herstellt.

Die Festsetzung selbst begründet das Recht noch nicht, sondern bedarf noch der dinglichen Umsetzung. Dafür kommt eine Baulast in Betracht oder ansonsten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit oder eine Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. und 1090 ff. BGB). Entschädigungsansprüche nach § 41 BauGB aufgrund der Festsetzung des Rechts entstehen nicht, da die Hansestadt Rostock Eigentümerin der betroffenen Flächen ist.

Der Wohnmobilplatz und der Gewerbestandort liegen im Verkehrsgebiet III gem. Regionalem Nahverkehrsplan (RNVP), Teil B Hansestadt Rostock. Eine ÖPNV-Erschließung ist an der benachbarten Haltestelle „Haus Stolteraa“ mit den Buslinien 36, 37 und F1 gewährleistet und gilt nach den Mindestbedienstandards des RNVP als ausreichend.

3.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet sind keine Trassen oder Flächen für übergeordnete Ver-/Entsorgungsanlagen zu beachten.

Die für die Ver- und Entsorgung des Wohnmobilplatzes notwendigen Anlagen sind Prüfgegenstand des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO). Nach § 10 (1) CWVO sind u.a. „... Anlagen zur Beseitigung der anfallenden Sanitär- und Küchenabwässer herzustellen. Für Inhalte von Chemietoiletten müssen gesonderte Sammelbehälter vorhanden sein.“. Wegen der besonderen Bedeutung einer Entsorgungsstation für den Wohnmobiltourismus und zur verlässlichen Einbindung in die künftige Erschließungsplanung erfolgt mit dem Bebauungsplan eine standörtliche Festsetzung als Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung.

Aufgrund des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers und der begrenzten Aufnahmekapazität der anliegenden Vorflut ist die Regenwasserspense aus dem Plangebiet gedrosselt abzuleiten. Dazu wird eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt (sh. Pkt. 3.2). Bei der Errichtung des Rückhaltebeckens sind die besonderen Anforderungen des Bodenschutzes zu beachten: der Aushub ist zu beproben und ggf. geordnet zu entsorgen; das Becken ist gegen den ehem. Deponiekörper wirksam abzudichten (vgl. TF. 4.1)

3.7 Technische Infrastruktur

3.7.1 Wasserversorgung

Im Plangebiet bestehen z.Zt. keine Trinkwasserversorgungsanlagen. Für die Trinkwasserversorgung der Baugebiete SO 1 und SO 2 sowie GE 1 – 4 ist eine Trinkwasserversorgungsleitung von der Parkstraße neu heranzuführen.

Für die Verlegung der Leitungssysteme darf im nördlichen Bereich (GE 1-4) in den Deponiekörper eingegriffen werden; der Aushub ist beprobungs- und entsorgungspflichtig. Die Systeme sind so zu sichern, dass bei Leckagen keine Einträge ins GW entstehen.

Wegen erhöhter Unterhaltungskosten und zur Vorbeugung von Schadstoffeinträgen in das TW-System soll eine Verlegung im Deponiekörper jedoch vermieden werden. Zur Gewährleistung ausreichender Frostfreiheit ist deshalb oberhalb des Deponiekörpers (Nordteil) bzw. oberhalb der Dichtschicht der Deponieabdeckung (Südteil) eine insgesamt ca. 1,5 m dicke Abdedeckschicht erforderlich. Auf die damit verbundenen erhöhten Aufwendungen für die wassertechnische Erschließung auch im Zusammenhang mit der erforderlichen Abdichtung gegenüber dem Grundwasser und ggf. mit der Beprobungs- und Entsorgungspflicht des Aushubs im Bereich des Garagenstandorts wird hingewiesen.

Die Versorgung der Wohnmobilstandplätze im Baugebiet SO 1 ist Bestandteil der (privaten) Gesamtanlage des Platzes. Sie kann über eine zentrale Zapfstelle im Zusammenhang mit einer Abwasser-Entsorgungsstation oder dezentral an den Standplätzen erfolgen. Für die Zapfstellen hat sich eine Ausführung mit 3/4"-Gewinde als geeigneter Standard etabliert.

3.7.2 Löschwasser/ Brandschutz

Für das Plangebiet ist aufgrund der großen Entfernung zu Hydranten in der Parkstraße eine eigene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere den Bedarf der Gewerbegebiete. An die Löschwasserbereitstellung werden für Campingplätze keine Anforderungen gestellt. Nach § 4 (4) CWVO sind lediglich „für die Zeit des Betriebes des Campingplatzes ... geeignete Feuerlöscher auf der Platzanlage anzubringen. Von jedem Standplatz ... muss ein Feuerlöscher in höchstens 40 Metern Entfernung erreichbar sein.“. Für das Baugebiet SO/2 wird von ähnlichen verminderten Anforderungen ausgegangen.

Bei einer Löschwasserentnahme aus dem geplanten Regenrückhaltebecken ist eine entsprechende Entnahmestelle bei der Planung zu berücksichtigen.

Als Alternative kommt die Installation eines Löschwasserhydranten in Betracht.

Gem. Arbeitsblatt W 405 der technischen Regeln des DVGW ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Mindestzeitraum von 2 Stunden bereitzuhalten. Der Saugschacht der Entnahmestelle ist so einzuordnen, dass er außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden liegt und dass in einem Radius von ca. 120 m die Nutzfläche des Plangebietes überstrichen wird. Bei der Konzipierung von Unterflurhydranten sind die Standorte mit dem Brandschutz- und Rettungsamt abzustimmen.

3.7.3 Abwasserableitung

Für das gesamte Plangebiet ist ein Schmutzwasseranschluss an die bestehenden Systeme in der Parkstraße erforderlich. Zur Sicherung der Mindestüberdeckungen und zur Minimierung zusätzlich erforderlicher Geländeaufschüttung sind die Leitungsgefälle gering zu halten. Für die Schmutzwasserableitung ist deshalb vsl. ein Drucksystem bis zum Anschluss an die SW-Leitung Gartenstraße erforderlich.

Für den Wohnmobilplatz ergeben sich besondere Anforderungen: Neben der Ableitung von häuslichem Schmutzwasser über einen Anschluss der erforderlichen Entsorgungsstation an das öffentliche Netz des WWAV ist der Sammelbehälter für die Chemietoilettenentsorgung netz-unabhängig in das Entsorgungssystem des WWAV einzubeziehen. Für die Entsorgung ist eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Betreiber der Entsorgungsstation und der Eurawasser Nord GmbH erforderlich.

Für die Regenentwässerung der Baugebiete GE 1 – 4 ist aus Bodenschutzgründen ein geschlossenes System herzustellen; das Regenwasser der Baugebiete GE 1 – 4 soll über ein

öffentliches Regenwassernetz via Regenrückhaltebecken in die örtliche Vorflut des angrenzenden Grabens 1/1/4V geleitet werden. Die bestehende Einleitmenge von 141,5 l/s muss dabei unverändert bleiben; eine danach bemessene Fläche für die Regenrückhaltung ist Bestandteil der Planfestsetzungen (vgl. Pkt. 3.2). Da das Rückhaltebecken in den Deponiekörper eingreift sind die erforderliche Abdichtung gegen das Grundwasser sowie ein Bodenaustausch im Unterbau mit dem WWAV zu vereinbaren, um eine Übernahme der Anlage durch den WWAV zu gewährleisten. Das auf den Sondergebietsflächen SO 1 – 3 auftretende Niederschlagswasser wird unverändert über die Abdeckschicht auf der Altablagerung zur Versickerung gebracht und zeitversetzt in die bestehenden Randgräben abgeleitet. Die Versickerungsfähigkeit der Oberflächen ist deshalb zu erhalten.

Bei der Abwassererschließung der Baugebiete GE 1 – 4 sind unter Beachtung der besonderen Anforderungen des Bodenschutzes Eingriffe in den Deponiekörper möglich, um die erforderlichen Sohlthiefen und Mindestüberdeckungen zu gewährleisten: Der Aushub ist in diesem Fall zu beproben und geordnet zu entsorgen; Schmutz- und Regenwasserleitungen sind gegen den ehem. Deponiekörper wirksam abzudichten.

Bei der Abwassererschließung der Baugebiete SO 1 – 3 darf die bestehende Deponieabdichtung (Gas- und Wasserfassungsschicht) nicht verletzt werden, die unterhalb einer insgesamt 1,0 m starken Abdeckschicht liegt.

Durch den WWAV wird eine Übernahme von Leitungen, die in den Deponiekörper eingreifen, jedoch abgelehnt. Die notwendigen Mindestüberdeckungen sind deshalb durch entsprechende Geländeaufhöhungen zu realisieren (vgl. 3.7.1).

3.7.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG. Dazu sind neue Stromversorgungsanlagen heranzuführen und die erforderlichen Verteileranlagen neu herzustellen.

Auf die vorhandenen Anlagen in der Zufahrt Weidenweg (0,4 kV- und 20 kV-Kabel) und die im Bereich der Garagen liegenden Elektrokabel der SWRAG-Netzgesellschaft wird hingewiesen. Die Kabel im Bereich der Garagen sind bei einer Umwandlung der Nutzung zu demontieren; dazu ist bei der Netzgesellschaft entsprechend die Baufreimachung zu beantragen.

Für die Erschließung der Gebiete GE 1 – 4 ist ein Anschlussantrag mit Angabe des Leistungsbedarfs an die Stadtwerke-Netzgesellschaft zu richten.

Für den Wohnmobilplatz ist ein zentraler Übergabe-Anschlusspunkt vom Betreiber bei der Stadtwerke-Netzgesellschaft zu beantragen. Die Errichtung der notwendigen Kabelverteiler (Platzbedarf 0,5 x 1,1 m) erfolgt nach Standortabstimmung mit dem Antragsteller im Randbereich der angrenzenden Verkehrsfläche.

Der Wohnmobilplatz sollte über eine ausreichende Anzahl an Stromanschlüssen verfügen, die der Norm VDE 0100 entsprechen müssen. Zur Versorgung der Wohnmobile sollten an den Standplätzen Mehrfachstromsäulen im Abstand von höchstens 40 m aufgestellt werden. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Stromnutzungsgewohnheiten ist eine Stromabsicherung mit 16 Ampere sinnvoll, da hierdurch z. B. auch der störungsfreie Einsatz von Klimaanlage gerade größerer Wohnmobile gewährleistet bleibt.

3.7.5 Straßenbeleuchtung

Das Erfordernis und der Umfang einer Straßenbeleuchtungsanlage ergibt sich aus der allgemeinen Straßenverkehrssicherungspflicht.

Nach der ständigen Rechtssprechung besteht eine Straßenbeleuchtungspflicht grundsätzlich nur für wichtige ortsinnere Straßen und bei konkreten Gefahrenstellen im Zuge nicht verkehrswichtiger Straßen. Die Anforderungen an ortsfeste Straßenbeleuchtungen sind in der EU-Norm DIN EN 13 201 Teil 2-4 "Verkehrsbeleuchtung" geregelt.

Auf Campingplätzen mit mehr als 20 Standplätzen sind die inneren Fahrwege ausreichend zu beleuchten. (§ 11 CWVO). Eine gute Platzbeleuchtung an den Fahrwegen und den Ver- und Entsorgungseinrichtungen gilt als wichtiges Qualitätsmerkmal für Wohnmobilplätze.

Aus Gründen der Eingriffsminderung sollten grundsätzlich insektenverträgliche Natriumdampflampen verwendet werden.

3.7.6 Erdgasversorgung

Die Stadtwerke Rostock AG betreibt im Weidenweg eine Gas-Mitteldruckleitung DN 100/50. Aus dieser Leitung ist eine Gasversorgung für die Gewerbeflächen und für einen evtl. Bedarf des Wohnmobilplatzes möglich.

Auf die bestehenden Gasleitungen im Plangebiet wird hingewiesen. Sie sind nicht immer durch Warnband gekennzeichnet. Überbauungen sowie Lage- oder Höhenveränderungen der Leitungen sind unzulässig. Nach Baumaßnahmen ist die ursprüngliche Überdeckung wieder herzustellen. In einem Abstand von 1 m zur Leitungsachse dürfen keine Gebäude bzw. baulichen Anlagen errichtet werden. Bei Tiefbauarbeiten ist mind. 3 Wochen vor Baubeginn eine Einweisung bei der SWRAG zu beantragen.

3.7.7 Anlagen der Telekommunikation

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch nicht erschlossen. Im Zuge der Realisierung der Planung ist das Telekommunikationsnetz bei Bedarf neu aufzubauen. Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordination mit Straßen- und Tiefbaumaßnahmen bittet die Dt. Telekom AG, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 4 Monate vorher anzuzeigen.

Im Plangebiet befinden sich jedoch Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH, die bei Baumaßnahmen entsprechend zu schützen sind. Bei Umverlegungserfordernissen wird um Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn gebeten.

3.7.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt 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 Planung des Wohnmobilplatzes wie auch der Erschließung der sonstigen Baugebiete ist zu gewährleisten, dass für alle Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgt.

Die Bemessung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets gewährleistet, dass Müllfahrzeuge ungehindert verkehren können.

3.8 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept des B-Plans beinhaltet eine Eingrünung des Plangebietes zu den Rändern hin und eine aus Sichtschutzgründen zwischen den Gewerbegebieten und dem geplanten Wohnmobilplatz verlaufende Gehölzpflanzung. In die Gehölzpflanzungen eingebettet wird für die Zwecke der Nutzung durch den Wohnmobilplatz eine Freizeitfläche festgesetzt, die unterschiedlichen Freizeitaktivitäten der Erholungssuchenden dienen soll – Kinderspiel, Liegewiese, Grillplatz o.ä.

Die Neuanlage von Pflanzflächen, vorwiegend mit einheimischen Arten, bewirkt eine Bereicherung des Naturhaushaltes, insbesondere eine Erweiterung des Lebensraumangebotes für verschiedene siedlungstypische Brut- und Singvogelarten.

Durch die Neuanpflanzungen von einheimischen Sträuchern ist über den geforderten Ausgleich der beseitigten Biotoptypen hinaus eine flächenmäßige Zunahme der Vegetation im Verhältnis zur Bestandssituation vorgesehen:

Auf der privaten Grünfläche an der südlichen, westlichen und östlichen Grenze der Sondergebiete ist die Neupflanzung von einheimischen Sträuchern auf einer Fläche von 890 m² vorgesehen. Auf der „privaten Grünfläche“, mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ zwischen dem Gewerbegebiet und den Sondergebieten ist ebenfalls eine Strauchpflanzung aus heimischen Laubgehölzen auf einer Fläche von 2.120 m² vorgesehen.

Zur Einbindung des Wohnmobilplatzes in den Landschaftsraum sowie auch planerisch-ästhetischen Gründen wird weiterhin ein Pflanzgebot von 5 Sträuchern pro Wohnmobil-Standplatz festgesetzt.

Auf der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche mit Sträuchern“ und „Schutzgrün“ (zwischen SO 1-3 und GE 2, 4) erfolgte im Zuge der Deponiesanierungsmaßnahmen ein Bodenaufbau mit 70 cm Unterboden und 30 cm Oberboden (Typ 1). Die Flächen wurden bereits mit Landschaftsrasen angesät. Für die Durchführung der festgesetzten Strauchpflanzung muss der vorhandene Oberboden entsprechend gelockert und von Bewuchs befreit werden.

In den Baugebieten SO/CW 1 und SO/B 2 ist die Fläche mit Bodenaufbau vom Typ 2 bzw. Typ 3 für die künftige Nutzung vorbereitet (vgl. Pkt. 8). Für die hier festgesetzte Strauchpflanzung muss an den dafür vorgesehenen Stellen ein entsprechender Bodenaustausch und Bodenaufbau gemäß Typ 1 erfolgen.

Das B-Plan-Gebiet gewinnt durch die gezielte Neupflanzung von überwiegend einheimischen Gehölzen an Qualität gegenüber dem derzeitigen Zustand und bietet zukünftig eine Bereicherung des Naturhaushaltes.. Bestehende wertvolle Biotope werden durch eine Abzäunung vor störenden Beeinflussungen durch Bebauung und Nutzung des Gebietes geschützt.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem sehr hohen Schutzwert des Landschaftsbildes (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan). Aus westlicher Richtung gesehen, wird der südliche Teil des Plangebietes (sanierte Deponie) als künstlich anmutende Erhöhung in der Landschaft aus der Ferne wahrgenommen, da nur spärlicher Bewuchs vorhanden ist. Die derzeitige Sicht auf das Plangebiet ist dadurch gestört. Aus östlicher Richtung ist eine Landschaftsbild-Wirkung des Plangebietes nicht zu verzeichnen, da durch die Dichte der Vegetation der Umgebung nur wenige Blickbeziehungen möglich sind. Der nördliche Teil des Plangebietes (Gewerbefläche) wird im Landschaftsbild nicht wahrgenommen, da es zur freien Landschaft hin mit einem Grüngürtel abgeschirmt ist.

Die exponierte Lagesituation des abgedeckten Deponieteils wird in der Planung dahingehend berücksichtigt, dass die funktionell erforderlichen Hochbauten mit einer angemessenen Bauhöhenbeschränkung festgesetzt werden und in der Standortfestlegung von der vorderen Böschungskante zurückgesetzt festgelegt werden. Eine weitere Landschaftsbildbeeinträchtigung wird dadurch vermieden.

Im Plangebiet befinden sich mehrere ältere Einzelbäume (Weiden und Hybrid-Pappeln). Ein Erhaltungsgebot ist aus städtebaulichen oder naturschutzrechtlichen Gründen nicht festzusetzen. Die Bäume sind damit frei von planungsrechtlichen Bindungen. Eine Fällung im Zuge der weiteren Erschließungsmaßnahmen setzt gleichwohl eine Ausnahmeentscheidung von den Verboten der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock bzw. des gesetzlichen Baumschutzes gem. § 18 NatSchAG M-V voraus.

Das Grabensystem, das an das Plangebiet angrenzt, bleibt grundsätzlich von den Auswirkungen der Planung unberührt. Das auf den Sondergebietsflächen auftreffende Niederschlagswasser wird unverändert über die Abdeckschicht auf der Altablagerung zur Versickerung gebracht und zeitversetzt in die Randgräben abgeleitet. Das Niederschlagswasser von den Gewerbeflächen wird im Plangebiet zurückgehalten, so dass die derzeit bestehende Einleitmenge von 141,5 l/s nicht überschritten wird.

Westlich, nordwestlich und östlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen Gräben, die zum System des Laakkanals gehören. Der westliche Deponierandgraben führt Niederschlagswasser vom Deponiekörper dem weiter westlich von Nord nach Süd verlaufenden Graben 1/1/4 zu. Gleiches trifft für den nordwestlichen Graben 1/1/4/V zu, der u.a. das Niederschlagswasser aus dem Garagenkomplex ableitet.

Der an das Bebauungsplangebiet östlich angrenzende Graben 1/1/3/3, der die Regenentwässerung der Parkstraße übernimmt und südlich ebenfalls in den Laakkanal entwässert, bleibt von der Planung unberührt.

Aufgrund der Biotopausstattung ist im gesamten Planungsgebiet keine bedeutende bzw. besonders schützenswerte Artenvielfalt zu verzeichnen. Schützenswert sind die in der Umgebung des Plangebietes vorgefundenen Wasserfrösche im südöstlichen Kleingewässer-Röhrichtkomplex, die jedoch von den Auswirkungen der Planung nicht beeinträchtigt werden. Ein Konflikt mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird durch Festsetzung eines Amphibienschutzes an der südöstlichen Plangebietsgrenze ausgeschlossen.

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Ruderalgebüsch, das dem Biotopschutz des § 20 NatSchAG M-V unterliegt. Das Biotop unterliegt keinem direkten Eingriff durch Auswirkungen der Planung. Es ist durch Abzäunung vor mittelbarer Beeinflussung zu schützen (TF 4.4). Die unmittelbar angrenzende Garagenbebauung wird durch Festsetzung der Baugrenze in diesem Bereich auf einen Abstand von 5 m zurückgenommen. Die aus Bodenschutzgründen erforderliche Abdeckung des bisherigen Garagenstandortes mit einer ca. 1 m mächtigen Bodensubstratschicht wird so konzipiert, dass die Böschungsunterkante vor der Grenze des geschützten Biotops abschließt.

Südöstlich, außerhalb des Plangebietes liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop (Weiher bzw. Schilfröhricht), das durch die bestehende Abzäunung vor mittelbarer Beeinflussung durch Auswirkungen des Plangebietes geschützt ist.

Westlich und südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Diedrichshäger Land" mit nationaler Schutzbedeutung (§ 26 BNatSchG). Durch Textein-schrieb wird im B-Plan auf dieses Schutzgebiet hingewiesen.

3.9 Überflutungsgefährdung

Im Falle einer Sturmflut mit Bemessungshochwasser für Warnemünde von 2,80 HN liegen nur die westlichen und zentralen Bereiche der sanierten Teilfläche der Deponie mit Höhen zwischen 5,20 m HN und 2,75 m HN außerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches. Der östliche Bereich der teilsanierten Deponie mit Höhen zwischen 2,0 m HN und 2,73 m HN liegt innerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches.

Alle anderen Flächen des Bebauungsplangebietes (Garagenkomplex und Tourismuszentrale) weisen Höhenlagen um 2,00 m HN auf und sind im Falle eines Sturmflutereignisses überflutungsgefährdet.

Das Gebiet ist nicht in der Hochwasserschutzkonzeption des Landes M-V enthalten, eine spezielle Hochwasserschutzkonzeption der HRO gibt es für diesen Bereich z.Zt. nicht (vgl. Pkt. 2.1, 4.1.2.3).

Mit der aus Bodenschutzgründen vorgesehenen Geländeaufschüttung in den Gewerbegebieten wird ein ausreichender Hochwasserschutz erzielt.

Für das Sondergebiet SO 3 wird ein besonderer Hochwasserschutz nicht vorgesehen, da die geplante Stellplatznutzung im Hinblick auf das Schutzziel der Vermeidung von Gefahren für das Leben sowie von schweren materiellen Schäden nachrangig ist.

3.10 Aufschüttungen

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird als Maßnahme zum Schutz des Bodens eine Aufschüttung mit einer Mächtigkeit von mind. 1 m für den Bereich der Gewerbegebiete 1 – 4 festgesetzt (Teil B Nr. 4.2).

Die in diesem Planbereich bisher zu großen Teilen bestehende Versiegelung war mit den Schutzansprüchen aufgrund des darunter liegenden Altdeponiekörpers vereinbar, solange nicht aktiv in das bestehende System eingegriffen wird. Mit der geplanten Nutzungsintensivierung als Gewerbestandort ist jedoch von Eingriffen in die Altablagerung auszugehen. Da bisher in diesem Bereich der Altablagerung keine Gasaktivitäten feststellbar waren, genügt eine Sicherung und Rekultivierung der Fläche durch Abdeckung mittels Bodenmaterial (Geringleiter). Dies bewirkt eine Minimierung von Niederschlagswassereinträgen in den Deponiekörper und verhindert daraus initiierte Schadstoffauswaschungsprozesse.

Ein alternatives Flächensicherungskonzept durch Vollversiegelung des Areals wurde im Aufstellungsverfahren als undurchführbar eingeschätzt, da dies einen unverhältnismäßigen Abstimmungsaufwand mit einer Vielzahl privater Bauherren erfordert und unterschiedliche, derzeit noch nicht bekannte bauliche Nutzungsinteressen auch zeitlich zusammenzuführen wären. Als weiterer Grund sprach auch die aufwendige tiefbauliche Erschließung (Sperrung der Grabentrassen gegen den Deponiekörper, Entsorgung des Aushubs) gegen die Variante einer Vollversiegelung auf bisherigem Höhenniveau.

Die Festsetzung der Aufschüttung erfolgt auch aufgrund der bestehenden Verpflichtung der Hansestadt Rostock zur Deponiesicherung gem. BBodSchG i.V.m. AbfAlG M-V.

Es wird darauf hingewiesen, dass neben der aus Bodenschutzgründen erforderlichen Aufschüttung von mind. 1m weitere ca. 0,5 m aufzuschütten sind, um eine frostfreie Verlegung der Wasser-/Abwassererschließung ohne Eingriffe in den Deponiekörper oder Gefährdungen der wasserundurchlässigen Sperrschicht im südlichen Teilbereich zu ermöglichen.

3.11 Nutzungsbeschränkungen

Für die Baugebiete GE 1 – 4 und SO 2 (teilweise) werden Nutzungsbeschränkungen aufgrund der Anforderungen des Immissionsschutzes festgesetzt (Planzeichen 15.6, TF 5.1, 5.2; § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Im Aufstellungsverfahren wurde auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose⁶ festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte an der Nordgrenze des Baugebietes SO 1 und im Bereich der Kleingartenanlage (in Höhe der Einmündung der Planstraße B) bei uneingeschränkter Ausübung der Nutzung in den festgesetzten Gewerbegebieten überschritten werden.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte in der Nachbarschaft wurden deshalb für die GE-Flächen die maximal zulassungsfähigen Emissionskontingente bestimmt. Für die Geräuschemissionen der Gewerbegebiete kann im Tagzeitraum eine Kontingent von 60 dB(A) zugrunde gelegt werden. Im Nachtzeitraum ist eine Begrenzung der Geräuschemissionen auf 55 bis 43 dB(A) erforderlich, um den Schutzanspruch des SO 1 (60/45 dB(A) tags/nachts) zu erfüllen.

Entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik werden durch das LUNG M-V nächtliche Emissionskontingente von 42,5 – 47,5 dB(A)/m² als ‚eingeschränkte‘ Nutzung betrachtet. Nachtwerte oberhalb 57,5 dB(A)/m² sollten hingegen Industriegebieten zugeordnet werden. Danach ist das Gebiet GE 4 als ‚eingeschränkt‘ nutzbar zu bezeichnen.

3.12 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.12.1 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Entsprechend den fachlichen Erfordernissen der örtlichen Landschaftsplanung empfiehlt der Grünordnungsplan Regelungen über Anpflanzgebote einschließlich der Artenzusammensetzung und der Qualität des Pflanzmaterials, um eine plangemäße Güte der Anpflanzungen zu sichern. Darüber hinaus wird zum Ausschluss von Wechselwirkungen zwischen der geplanten Nutzung im Geltungsbereich und den angrenzenden Feuchtbiotopen eine Einfriedung des Plangebietes nach Süden zum Schutz vor Betreten der Biotopflächen empfohlen.

⁶ Kohlen & Wendlandt Applikationszentrum Akustik, Rostock 26.03.08, ergänzt 20.01.09

Gem. § 11 Abs. 3 BNatSchG sind naturschutzrechtliche Erfordernisse in die planerischen Abwägung einzustellen; im Ergebnis können sie als Festsetzungen nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Festsetzung von Anpflanzgeboten erfüllt die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 BauGB (bodenrechtlicher Bezug, städtebauliches Erfordernis). Qualitätsanforderungen an die Anpflanzung sind dabei zur Gewährleistung des Maßnahmeerfolgs ergänzend erforderlich und werden insoweit der Festsetzungsermächtigung nach § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB zugeordnet.

Die empfohlenen Anpflanzungen werden deshalb in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) als Flächen mit Pflanzgeboten (Planzeichen 13.2.1) festgesetzt und in Teil B mit den Textfestsetzungen Nr. 6.1 – 6.5 konkretisiert (Pflanzdichte, Qualität des Pflanzmaterials, erforderliche Entwicklungspflege). Die Artenzusammensetzung der Anpflanzungen hat hingegen keinen Bezug zu der Art und dem Umfang der zulässigen Bodennutzung und kann insoweit nicht Regelungsgegenstand eines B-Plans werden. Um die koordinierende Funktion des Bebauungsplans in der städtebaulichen Planung jedoch wirksam zu nutzen, wird die empfohlene Artenzusammensetzung als Hinweis B – rechtlich unverbindlich – in die Satzung aufgenommen.

Der empfohlene Zaun berührt die Art und dem Umfang der zulässigen Bodennutzung ebenfalls nicht. Er dient jedoch der Minderung mittelbarer Beeinträchtigungen benachbarter schutzbedürftiger Biotope, insbesondere der Vermeidung von Beeinträchtigungen an Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Kl. Wasserfroschs (streng geschützt i.S.v. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG). Der Zaun wird deshalb in Teil B Nr. 4.4 zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG festgesetzt; die Festsetzung ist gestützt auf § 44 (5) BNatSchG.

3.13 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt mit den Flächen GE 1 – 4 und dem SO 3 im überflutungsgefährdeten Bereich (vgl. Pkt. 3.9). Die betroffenen Flächen werden nach § 9 (5) BauGB besonders gekennzeichnet.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet auf einer stillgelegten, teil-sanierten Altablagerung befindet. Die Deponie wurde in den 60-er Jahren eingerichtet und bis 1976 für die Beseitigung von Hausmüll, hausmüllähnlichem Gewerbemüll und Industrieabfällen der Warnowwerft genutzt. Auch nach der Stilllegung der Deponie gelangten illegale Ablagerungen aus Bauschutt, Gartenabfällen und Erdaushub auf die Fläche.

Jegliche Tiefbauarbeiten müssen deshalb Rücksicht auf den Deponiekörper nehmen. Aufgrund der Ablagerung sind Belastungen des Aushubs mit umweltgefährdenden Stoffen zu erwarten, die einen Wiedereinbau des Substrats verbieten.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltbericht

4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes

Mit der Bebauungsplanung wird das Ziel verfolgt, dem zunehmenden Wohnmobiltourismus eine ostseenahe, bewirtschaftete Stellplatzanlage anzubieten. Aus Sicht des Umweltschutzes sind bei der Planung neben der Standortwahl vor allem Fragen der Wasserver- und Abwasserentsorgung, der Abfallbeseitigung und des Lärmschutzes sowie des Umgangs mit anfallendem Regenwasser zu klären.

Mit der Bebauungsplanung wird die Nachnutzung einer sanierten Altablagerung in Nachbarschaft zu einem naturschutzfachlich sensiblen Gebiet vorbereitet und eine weitere Aufwertung der landschaftsräumlichen Situation ermöglicht. Die Bebauungsplanung nimmt im südlichen Bereich eine sanierte Altablagerung in Anspruch, nördlich davon befinden sich ein Garagenkomplex und die Tourismuszentrale Rostock. Im westlichen Bereich befinden sich Lager- und Stellflächen. In den südlichen und östlichen Randbereichen der sanierten Altablagerung sind Reste der „wilden Ablagerungen“ noch erkennbar. Die Böschungen, die den Übergang zum Diedrichshäger Moor bilden, sind teilweise dicht mit hohem Gras und Buschwerk bestanden.

Das Bebauungsplangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“, das hier besonders vom Diedrichshäger Moor geprägt wird.

Im Westen grenzen ein Sportplatz und drei Trainingsplätze an das Bebauungsplangebiet.

4.1.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

- Sondergebiet für einen Wohnmobilplatz mit etwa 80 Standplätzen
- Sondergebiet für Bootslagerplatz für ca. 90 Boote, Vereinshaus, Anglerverein; später Nutzung für etwa 40 Stellplätze für Wohnmobile
- 102 PKW-Stellplätze
- Zufahrtsstraße
- Gewerbegebietsflächen GE1 bis GE 3 sowie GEe 4
- Fläche zur Abwasserbeseitigung: Regenwasserrückhaltung sowie für die Beseitigung von Abfällen und Abwasser der Wohnmobile (Entsorgungsstation)

4.1.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 6,4 ha. Die genaue Flächenbilanz ist dem Abschnitt 6 zu entnehmen.

4.1.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Landesraumentwicklungsprogramm, 30.05.2005

Vorbehaltsgebiet für Tourismus

Regionales Raumentwicklungsprogramm, Entwurf zweites Beteiligungsverfahren 2009

Vorbehaltsgebiet für Tourismusentwicklung und Vorbehaltsgebiet Hochwasser

Landschaftsplan, Beschluss der Bürgerschaft 1998

- geplante Grünanlage mit für die Erholung wichtiger Wegeverbindung
- Teil eines Gebietes für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, konkret: Renaturierung von Wasserflächen, landschaftliche Einordnung von Altlasten, Wiederherstellung von Blickbeziehungen, Erhaltung und Entwicklung des landschaftstypischen Niederungsgebietes, Vermeidung baulicher Verdichtung

- Gegenwärtig wird der Landschaftsplan aktualisiert. Er wird für die zukünftigen B-Plan-Flächen ein Gewerbegebiet, bzw. Sondergebiet vorsehen, in Nachbarschaft zu einem Landschaftsschutzgebiet, einem Altlastenstandort (Altdeponie, unsaniert), sowie Grünlandflächen mit gesetzlich geschützten Biotopen.

4.1.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten (Biotypenkartierung, Faunistische Erfassung, Verkehrsmengenprognose und Schallimmissionsprognose). Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 02.03.06 und den darauf hin eingegangenen Stellungnahmen. Nachfolgend wird der abgestimmte Untersuchungsrahmen kurz zusammengefasst.

Schutzgut Mensch

Ermittlung von Lärmauswirkungen an den Zufahrtswegen zum Stellplatz

Abschätzung der Lärmsituation auf dem Stellplatz und für die angrenzenden Nutzungen

Schutzgut Boden

Nachnutzung einer sanierten Altablagerung

Anforderungen an die Planung auf der sanierten Altablagerung: Sicherstellung der Funktion der Sanierungseinrichtungen

Schutzgut Wasser

Umgang mit Regenwasser: Einleitung mit Rückhaltung über bestehendes System oder in die Moorniederung, Anforderungen an die Qualität des Regenwassers (Abscheider)

Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Überwachung der GW-Belastung

Hochwasserschutzmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet

rückstaufreie Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet

Schutzgut Klima

Beurteilung der kleinklimatischen Folgen der geplanten Festsetzungen

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Präzisierung der Biotypenkartierung, Artenkartierung (Fauna)

Vereinbarkeit naturschutzfachlicher Belange mit Caravanstellplatz

Qualitätsanforderungen an die Regenwassereinleitung

Schutzgut Landschaftsbild

Wechselwirkung zwischen Plangebiet und Diedrichshäger Moor

Blickbeziehung von Süden auf das Plangebiet

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen archäologischer Funde im Bebauungsplangebiet

4.1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.1.2.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit:

Bestandsaufnahme

Als Bewertungsgrundlage werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1 herangezogen; ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen sicher zu stellen.

Gebietsnutzungsart	Orientierungswerte (OW) in dB(A)	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55, Ruhezeit 50	40/ 45
Kleingärten (KGA)	55, Ruhezeit 50	55
Sondergebiet (SO) Wohnmobilstellplatz*	60, Ruhezeit 55	45

Tabelle: Bewertungsgrundlage Lärm nach DIN 18005, der höhere Nachtwert in der Tabelle bezieht sich auf nächtlichen Verkehrslärm; *Orientierungswerte für das SO Wohnmobilstellplatz wurden mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt; Die Ruhezeiten ergeben sich aus der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende als sensibel gegenüber Lärmeinwirkung einzustufende Gebiete:

- Wohngrundstücke in der Parkstraße (WA)
- Wohngrundstücke in der Gartenstraße (WA)
- Kleingartenanlage Weidenweg (KGA)

An elf Immissionsorten, die sowohl innerhalb des Plangebietes auf den zukünftigen Wohnmobilstellplätzen, als auch im Bereich der genannten sensiblen Nutzungen liegen, wurde die Vorbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm ermittelt. Die Quellen für die Vorbelastung an den Immissionsorten sind der Straßenverkehr auf der Parkstraße, der Gewerbelärm von der Tourismuszentrale, einer Tischlerei, dem Garagenkomplex, einer Kfz-Werkstatt und vom Gelände der Strand-Hotel-Service GmbH sowie der Einfluss von Sportlärm durch den Sportplatz und die Trainingsplätze 1 bis 3.

Nr. IO	Immissionsort	Gebietsart (BauNVO)	Gesamt-Vorbelastung in dB(A) (*) Tag/Nacht
IO 7 bis IO 11	innerhalb des Plangebietes	SO	53,2 / 32,1
IO1 und IO 2	Parkstraße	WA	63,0 / 53,2
IO 3	Parkstraße/Gartenstraße	WA	56,4 / 44,1
IO 4	Gartenstraße	WA	55,6 / 41,2
IO 5 und IO 6	KGA Weidenweg	KGA	57,8 / 38,5

IO-Immissionsort: (*) angegeben wird der höchste Wert; Sport für Zeitraum außerhalb Ruhezeit

Im Bereich der Parkstraße besteht eine hohe Lärmvorbelastung, Stufe 3, die auf das Verkehrsaufkommen von ca. 8.000 Kfz DTV mit einem Schwerverkehrsanteil von 3,5% zurückzuführen ist. Im Bereich der Gartenstraße werden die Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten; Ausnahme sind hier Grundstücke in Richtung Weidenweg. Im Weidenweg beträgt das Verkehrsaufkommen ca. 140 Kfz/Tag bzw. tags ca. 29 Kfz/h und nachts ca. 5 Kfz/h. Die Überschreitung des Orientierungswertes in der KGA resultiert aus dem Transportverkehr auf dem Betriebshof der Tourismuszentrale und auf dem Gelände der Strand-Service GmbH und führen zu erhöhter Lärmvorbelastung in diesem Bereich, Stufe 2. Die Lärmvorbelastung innerhalb des Plangebietes ist gering, Stufe 1.

Die Sportlärmissionen wurden nur für den Tagzeitraum differenziert nach Sportplatz und Trainingsplätzen berechnet. Es wurde eine Einwirkzeit zugrunde gelegt, die der Dauer von zwei Fußballspielen entspricht. Durch den Sportplatz werden die Orientierungswerte werktags (Mo bis Sa) und sonntags außerhalb der Ruhezeiten (08:00 Uhr bis 20:00 Uhr) eingehalten, innerhalb der Ruhezeiten (20:00 Uhr bis 22:00 Uhr) werden die Orientierungswerte an den IO 1 bis IO 6 bis zu 9,1 dB(A) überschritten. Wird der Sportplatz sonntags innerhalb der Ruhezeiten (13:00 Uhr bis 15:00 Uhr) betrieben, treten Überschreitungen des Orientierungswertes von bis zu 10,8 dB(A) an den o.g. Immissionsorten auf.

Innerhalb des Plangebietes treten keine Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanung wird sich das Verkehrsaufkommen auf dem Weidenweg insgesamt um etwa 10 Kfz/h erhöhen. Zusätzliche Quell- und Zielverkehre entstehen zu/von dem Wohnmobilplatz und den zusätzlichen Gewerbeflächen. Aufgrund der Überplanung der Garagennutzungen entfällt der hiermit verbundene Verkehrsanteil für die Prognose.

In einer Verkehrsmengenprognose auf der Grundlage branchentypischer Dichtewerte für die Gewerbeflächen wurde die Verkehrsbelegung auf unterschiedlichen Abschnitten des Weidenweges nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“⁷ in zwei Szenarien prognostiziert. Für die Schallimmissionsprognose wurde das Maximalszenario bewertet. Für den zu- und abfließenden Verkehr des geplanten Wohnmobilhafens wurde in der Schallimmissionsprognose ebenfalls ein worst-case-Szenario in Ansatz gebracht, das einen vollständigen Belegungswechsel aller Standplätze an einem Tag unterstellt.

Die durch die Bebauungsplanung verursachten Verkehrsräusche werden sich danach auf der Parkstraße und der Gartenstraße kaum wahrnehmbar erhöhen. Im südlichen Abschnitt des Weidenweges werden sich die verkehrsbedingten Immissionen am Tag um 2 dB(A) und nachts bis zu 4,9 dB(A) erhöhen. Diese Erhöhungen sind gegenüber dem nördlichen Abschnitt des Weidenweges auf die geringere Vorbelastung zurückzuführen. Grundsätzlich kommt es verkehrsbedingt zu keiner weiteren Orientierungswertüberschreitung gegenüber dem Ist-Zustand.

Im Ergebnis der Untersuchung zum Vorliegen von Lärmvorsorgeansprüchen wurde festgestellt, dass die Grenzwerte von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

Die gewerblichen Geräuschimmissionen des Plan-Zustandes wurden mit den im Bebauungsplan vorgesehenen gewerblichen Bauflächen GE 1 bis 3 und GEe 4 berechnet. Durch schrittweise Immissionspegelberechnungen wurden Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 ermittelt, die eine Einhaltung der Orientierungswerte für gewerbliche Immissionen an den kritischen Immissionsorten gewährleisten. Die Festsetzung dieser Emissionskontingente beschränkt die Art der Nutzung nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (hier: nach dem Emissionsverhalten) – sh. Teil B Nr. 5.1. Sie berücksichtigen die Vorbelastungen durch die sonstigen Quellen von gewerblichen und Anlagengeräuschen im Einwirkungsbereich der schutzbedürftigen Wohn- und Erholungsnutzung (gewerblicher Altbestand, Verkehrsräusche Parkstraße, Weidenweg).

Die aneinander grenzenden Nutzungen Wohnmobilstellplatz und Bootslagerplatz weisen ein schalltechnisches Konfliktpotenzial auf. Werden auf dem Gelände des Bootslagerplatzes mechanische Arbeiten durchgeführt, kann dies zu Überschreitungen des Orientierungswertes von bis zu 8 dB(A) führen. Zur Gewährleistung der Einhaltung der Orientierungswerte wird für die westliche Fläche des Bootsliegeplatzes festgelegt, dass lärmintensiven Arbeiten hier ausgeschlossen sind und im übrigen Teil des Bootslagers auf einen Zeitraum außerhalb der Tourismussaison beschränkt wird (vgl. TF 5.2)

Die Gesamtzunahme der Lärmbelastung ist aus untenstehender Tabelle zu entnehmen.

Nr. IO	Immissionsort	Gebietsart (BauNVO)	Gesamt-Belastung im Planfall in dB(A) Tag/Nacht (*)	höchste Zunahme in dB(A)
IO 7 bis IO 11	innerhalb des Plangebietes	SO	59,7 / 44,5	7,1 / 13,2
IO1 und IO 2	Parkstraße	WA	63,0 / 53,1	0,5 / 0,5
IO 3	Parkstraße/Gartenstraße	WA	56,4 / 44,1	0,5 / 0,5
IO 4	Gartenstraße	WA	56,0 / 42,1	0,5 / 2,4
IO 5 und IO 6	KGA Weidenweg	KGA	57,4 / 44,0	1,8 / 8,5

IO-Immissionsort: (*) angegeben wird der höchste Wert; Sport für Zeitraum außerhalb Ruhezeit

⁷ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln 2006

Damit sind aufgrund der teilweise hohen Lärmvorbelastung und einem Anstieg der Lärmimmission ohne weitere Überschreitung der Orientierungswerte für das Bebauungsplangebiet mittlere Beeinträchtigungen, Stufe 2, durch Lärmeinwirkungen verbunden.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzzut Bevölkerung/Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan															
Lärmbeeinträchtigung für die angrenzende Wohnnutzung in Gartenstraße und Weidenweg	immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für die gewerblich genutzten Baufelder des Bebauungsplanes unter der Maßgabe, dass auf den jeweils benachbarten Baufeldern bzw. an benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte weitestgehend eingehalten werden: <table><tr><th>Baugebiet</th><th>Tagwert dB(A)</th><th>Nachtwert dB(A)</th></tr><tr><td>GE 1</td><td>60</td><td>55</td></tr><tr><td>GE 2</td><td>60</td><td>54</td></tr><tr><td>GE 3</td><td>60</td><td>49</td></tr><tr><td>GEe 4</td><td>60</td><td>43</td></tr></table> gem. § 1 Abs.4 BauNVO	Baugebiet	Tagwert dB(A)	Nachtwert dB(A)	GE 1	60	55	GE 2	60	54	GE 3	60	49	GEe 4	60	43
Baugebiet	Tagwert dB(A)	Nachtwert dB(A)														
GE 1	60	55														
GE 2	60	54														
GE 3	60	49														
GEe 4	60	43														

4.1.2.2 Schutzzut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Das Bebauungsplangebiet umfasst zum größten Teil Bereiche der ehemaligen Altablagerung „Deponie am Weidenweg“, die im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes auf ca. 3,8 ha in den Jahren 2004 bis 2005 aus Gründen der Gefahrenabwehr gesichert wurde. Die übrige Fläche wird durch einen Garagenkomplex sowie Gebäude und Lagerflächen der Tourismuszentrale Rostock eingenommen. Lediglich der versiegelte Bereich der nördlichen Zufahrt gehört nicht mehr zum Deponiegelände.

Die Deponie wurde in den 60-er Jahren eingerichtet und bis 1976 für die Beseitigung von ca. 500.000 m³ Hausmüll, hausmüllähnlichem Gewerbemüll und Industrieabfällen der Warnowwerft genutzt. Auch nach der Stilllegung der Deponie gelangten illegale Ablagerungen aus Bauschutt, Gartenabfällen und Erdaushub auf die Fläche.

Die Sicherung von ca. 3 ha der Deponiefläche erfolgte durch den Einbau einer Oberflächenabdichtung mittels Geokunststoff-Ton-Dichtung. Das anfallende Deponiegas wird mit einer passiven Entgasung gefasst und über zwei Deponiegasfenster abgeleitet. Ein Teil der Fläche wurde mit einer Rekultivierungsschicht abgedeckt und begrünt. Der größere Teil der gesicherten Fläche wurde durch den Einbau einer Schottertragschicht für eine ortstypische gewerbliche Nachnutzung vorbereitet.

Durch die Sanierung wurde in diesem Bereich das Eindringen von Niederschlagswasser in den Deponiekörper minimiert, wodurch der Austrag stofflich belasteter Sickerwässer in den Untergrund sowie angrenzende Oberflächenwasser (Gräben) auf ein geringstmögliches Maß reduziert wird.

Im Bereich des Garagenkomplexes und der Tourismuszentrale versiegeln die meisten Zufahrten sowie die Garagen selbst die Fläche zu 43 % der insgesamt ca. 2,7 ha. Die restlichen Flächen weisen wassergebundene Decken auf. Auch hier befinden sich im Untergrund Hausmüllablagerungen aus der Zeit der Deponiebewirtschaftung. Aus Sicht der Gefahrenabwehr besteht im Zusammenhang mit bestehender Versiegelung und Nutzung kein Sanierungserfordernis.

Natürliche Bodenfunktionen sind auf der gesamten B-Planfläche nicht mehr anzutreffen; geringe Funktionseignung, Stufe 1.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Zusammenhang mit der Vorbelastung ist generell im Bereich des Bebauungsplangebietes durch die geplanten Nutzungen von geringen Beeinträchtigungen, Stufe 1, auszugehen.

Die geplanten Nutzungen Wohnmobilstellplatz, Bootslagerplatz und Vereinshaus für den Anglerverein sowie weitere Stellplätze für PKW und LKW waren im Nachnutzungskonzept für die Sanierungsplanung der Teilfläche des Diedrichshäger Moors bekannt und wurden entsprechend im Schichtenaufbau und der Sanierungsdurchführung berücksichtigt.

Im weiteren Bebauungsplangebiet kann die Situation für die Schutzgüter im Zusammenhang mit Deponieaktivitäten durch Niederschlagswassereinträge als ausreichend, aber nicht zufrieden stellend angesehen werden. Mit der geplanten gewerblichen Nutzung ist daher eine 100%ige Versiegelung herzustellen, um weitere Austräge aus dem Deponiekörper weitestgehend zu vermeiden. Die Anforderungen können auch durch eine mindestens 1 m mächtige Aufschüttung mit gering wasserdurchlässigem Boden, z.B. Geschiebemergel erfüllt werden. Im nordöstlichen Bereich ist die Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Bei Bauarbeiten ist hier mit dem Anfall von belastetem Bodenaushub zu rechnen, der entsprechend zu entsorgen ist.

Die Gasfenster sind bei der Planung zu erhalten und deren ungehinderte Zugänglichkeit zu ermöglichen. Sie haben keine Auswirkungen auf die geplanten Wohnmobilstellplätze.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Bestandssicherung der Deponiegasfenster	Kennzeichnung im Plan mittels Planzeichen gem. § 9 Abs 1 Nr. 9 BauGB
wasserundurchlässige Gestaltung der GE-Fläche	Die baulich genutzten Flächen, auch die der Nebenanlagen und Stellplätze, in den gewerblichen Baugebieten GE 1 bis GE 3 sowie GEe 4 sind zum Schutz des Grundwassers in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Kennzeichnung der Altablagerung gem. §9 Abs.5 Nr. 3 BauGB
Hinweis auf Bodenbelastungen durch Deponienutzung, möglicherweise Umlagerung im Zuge der Herrichtung des Regenrückhaltebeckens	Kennzeichnung der Altablagerung gem. §9 Abs.5 Nr. 3 BauGB

4.1.2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

Oberflächenwasser ist im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Westlich, nordwestlich und östlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen Gräben, die zum System des Laakkanals gehören.

Der westliche Deponierandgraben führt Niederschlagswasser vom Deponiekörper dem weiter westlich von Nord nach Süd verlaufenden Graben 1/1/4 zu. Gleiches trifft für den nordwestlichen Graben 1/1/4/V zu, der u.a. das Niederschlagswasser aus dem Garagenkomplex ableitet.

Der an das Bebauungsplangebiet östlich angrenzende Graben 1/1/3/3 der die Regenentwässerung der Parkstraße übernimmt und südlich ebenfalls in den Laakkanal entwässert, ist

im oberen Bereich als Mulde ausgeformt und schwer zugänglich. Anfang des Jahres 2008 wurden hier umfangreiche Unterhaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wasserabflusses durchgeführt.

Ehe das Wasser in den Laakkanal gelangt, durchquert es drei Seen, die bei Starkregenereignissen Retentionsfunktion übernehmen und das Wasser verzögert über Graben 1/1/3 dem Hauptvorfluter Laakkanal zuleiten.

Aus den östlich und westlich an die Deponie angrenzenden Gräben wurden zuletzt 2002 Oberflächenwasserproben genommen, die eine rückläufige Tendenz der organischen Belastung aufzeigten. Grundsätzlich kann nach der erfolgten Sanierung der Altablagerung eine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers ausgeschlossen werden.

Aufgrund des anthropogenen Charakters der Gräben werden sie mit einer mittleren Funktionseignung der Stufe 2 eingeschätzt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Bebauungsplanung verursacht keine Eingriffe in das Grabensystem. Anfallendes Niederschlagswasser von den südlich angeordneten Wohnmobil und Kfz- Stellplätzen kann in die umgebenden Gräben eingeleitet werden.

Das Schmutzwasser der Gewerbeflächen muss über eine entsprechende Erschließung dem vorhandenen System in der Parkstraße zugeführt werden.

Aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrades ist ein gedrosselter Abfluss des Regenwassers in die Kanalisation erforderlich. Zur Drosselung der Gesamteinleitmenge von ca. 400 l/s ist ein Rückstauraum von ca. 220 m³ erforderlich, der bei Ansatz einer Speicherlamelle von 0,5 m einen ungefähren Flächenbedarf von 1.250 m² erforderlich macht. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken ist in ausreichender Flächengröße im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes festgesetzt (vgl. Pkt. 3.2).

Mit der Bebauungsplanung verbinden sich nur sehr geringe Einflüsse auf das Oberflächenwasser, Beeinträchtigung Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
gedrosselte Einleitung des anfallenden Regenwassers	Regenwasserrückhaltebecken Fläche für ... die Rückhaltung ... von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Grundwasser

Bestandsaufnahme

Der erste Grundwasserleiter liegt unmittelbar unterhalb der organogenen Schicht bzw. unterhalb der Deponie und wird aus Mittel- und Grobsanden mit einer Mächtigkeit von 3 bis 5 Metern gebildet. Er ist nicht geschützt gegenüber eindringenden Schadstoffen. Das Wasser dieses Grundwasserleiters ist versalzen. Die Warnow bildet die natürliche Vorflut für diesen Grundwasserleiter, dessen Fließrichtung entsprechend in Richtung Südosten verläuft.

Der zweite Grundwasserleiter wird durch Fein- und Mittelsande der Weichsel 1- und 2- Eiszeit gebildet. Er beginnt unter einer maximal 2 Meter mächtigen Geschiebemergelschicht ca. 7 Meter unterhalb des Deponiekörpers und weist Mächtigkeiten zwischen 10 und 20 Metern auf. Dort, wo die zwischen den Leitern befindliche Geschiebemergelschicht fehlt, besteht ein hydraulischer Kontakt zwischen beiden Leitern, so dass auch der zweite Grundwasserleiter versalzen ist. Die Hauptfließrichtung des zweiten Grundwasserleiters ist Richtung Norden in

die Ostsee. Bei hohem Wasserstand der Ostsee kann es zu Änderungen der Grundwasserfließrichtung in Richtung Südosten kommen.

Obwohl die Deponie 2004/2005 mit einer Oberflächenabdeckung saniert wurde, wird die Grundwasserqualität weiterhin durch Austritte aus der im Untergrund nicht abgedichteten Deponie beeinträchtigt. Eine Belastung resultiert insbesondere aus organischen Einträgen. Über drei Messstellen in der Umgebung der Altablagerung wird der Zustand des Grundwassers periodisch dokumentiert. Gegenüber den Messwerten von 1996 ist ein deutlicher Rückgang der Belastungen durch MKW und PAK, teilweise bis unterhalb der Nachweisgrenze zu verzeichnen.

Ein erheblicher dauerhafter Grundwasseranstieg in den Deponiekörper wird zwar durch das Pumpwerk am Laakkanal verhindert, führt aber aufgrund der damit verbundenen Fließrichtungsänderungen zu erschwerter Erfassung und Charakterisierung von Emissionspfaden im Rahmen des Monitorings. Hinzu kommt, dass die Deponie lediglich auf der südlichen Teilfläche abgedeckt wurde, so dass Niederschlagswasser im Bereich des Garagenkomplexes und der Tourismuszentrale weiterhin eine Mobilisierung von Stoffen bewirken kann.

Das Schutzgut Grundwasser wird aufgrund der bestehenden Vorbelastung mit Stufe 1, geringe Funktionseignung, eingeschätzt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Bebauungsplanung wird es im südlichen Bereich der Wohnmobil- und Kfz-Stellplätze keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser geben.

Durch die beabsichtigte vollflächige Versiegelung bzw. Aufschüttung mit bindigem Material im Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen, wird das Eindringen von Regenwasser und die damit verbundene Mobilisierung von Schadstoffen und deren Eintritt in das Grundwasser unterbunden.

Es ist nicht mit Beeinträchtigungen durch die Bebauungsplanung zu rechnen, Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
vollflächige Versiegelung der gewerblichen Bauflächen zur Verhinderung des Eindringens von Regenwasser in den Untergrund	Die baulich genutzten Flächen, auch die der Nebenanlagen und Stellplätze, in den gewerblichen Baugebieten GE 1 bis GE 3 sowie GEe 4 sind zum Schutz des Grundwassers in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Kennzeichnung der Altablagerung gem. §9 Abs.5 Nr. 3 BauGB

Sturmflut

Bestandsaufnahme

Im Falle einer Sturmflut mit Bemessungshochwasser für Warnemünde von 2,80 m ü. HN liegen nur die westlichen und zentralen Bereiche der sanierten Teilfläche der Deponie mit Höhen zwischen 5,20 m HN und 2,75 m HN außerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches. Der östliche Bereich der teilsanierten Deponie mit Höhen zwischen 2,0 m HN und 2,73 m HN liegt innerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches.

Alle anderen Flächen des Bebauungsplangebietes (Garagenkomplex und Tourismuszentrale) weisen Höhenlagen um 2,00 m HN auf und werden im Falle eines Sturmflutereignisses bei Bemessungshochwasser überflutet.

Das Gebiet ist nicht in der Hochwasserschutzkonzeption des Landes M-V enthalten, eine spezielle Hochwasserschutzkonzeption der HRO gibt es für diesen Bereich nicht. Damit liegt für das Bebauungsplangebiet eine mittlere Empfindlichkeit der Stufe 2 vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Aufgabe des Hochwasserschutzes ist auf den direkten Schutz von Menschenleben vor dem Ertrinken sowie den Schutz vor schweren materiellen Verlusten gerichtet.

Die festgesetzten Sondergebiete SO 1 und SO 2 liegen außerhalb des Überflutungsgefährdeten Bereiches.

SO 3 wird zum größten Teil bei Eintreten des Bemessungshochwassers überflutet, ebenso die gewerblichen Bauflächen GE 1 bis GE 4.

Mit der nördlich angrenzenden beabsichtigten gewerblichen Nutzung kann in gewissem Umfang der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einhergehen, die ohne geeignete Sicherungsmaßnahmen im Falle eines Sturmflutereignisses bei Hochwasserrückfluss in die angrenzenden Gräben sowie das Niedermoor ausgetragen werden können. Damit besteht im Bereich der zulässigen eingeschränkten gewerblichen Nutzung im Falle einer Sturmflut eine erhöhte Wahrscheinlichkeit gegenüber belastetem Stoffaustrag. Mittlere Beeinträchtigungen (Stufe 2) hinsichtlich eines schadstoffhaltigen Wasserrückflusses können nicht ausgeschlossen werden.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen durch Sturmflut	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
schadstoffbelasteter Wasserrückfluss in die angrenzenden Gräben und das Niedermoor	Kennzeichnung der überflutungsgefährdeten Bereiche von GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 im Hinblick auf das Erfordernis besonderer baulicher oder technischer Sicherungsmaßnahmen Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

4.1.2.4 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Wird das Bebauungsplangebiet großräumig innerhalb der Untergliederung des norddeutschen Klimaraumes betrachtet, so ist es dem *Klimabezirk der westmecklenburgischen Küste und Westrügens* zuzuordnen, der durch ausgeglichenen Tagesgang der Lufttemperatur, hohe Luftfeuchte, starke Luftbewegung und häufige Bewölkung gekennzeichnet ist.

Diese Charakteristik wird durch die lokalklimatischen Verhältnisse im Umfeld des Bebauungsplangebietes widerspiegelt. Sie werden von den weiten, offenen Grünland- und Nasswiesen des Niederungsgebietes geprägt, die ein Feuchthäufigkeitsklimatop ausbilden. Dieser Klimatotyp ist durch hohe Luftfeuchte, sehr starke Kaltluftproduktion, Nebelbildung und hohe thermische Trägheit gekennzeichnet. Das Bebauungsplangebiet liegt windoffen. Die klimatischen Leistungen des Gebietes sind durch die auf langjährige Entwässerung zurückzuführende Moordegradierung nicht mehr uneingeschränkt. Dennoch liegen hier höchste Funktionseignungen für das Schutzgut Lokalklima, Stufe 3, vor.

Das Bebauungsplangebiet selbst wird aufgrund der bestehenden Versiegelung und dem Fehlen stärker ausgeprägter Grünstrukturen als Gewerbeflächenklimatop eingeordnet, geringe Funktionseignung, Stufe 1.

Südlich vom Bebauungsplangebiet verläuft eine überörtlich bedeutsame Frischluftbahn vom Diedrichshäger Moor in Richtung Laakniederung und Unterwarnow.

Prognose der Umweltauswirkungen

Das Bebauungsplangebiet ist lokalklimatisch vorbelastet. Die geplanten Nutzungen wirken sich nicht verschlechternd auf die angrenzenden Flächen aus, geringe Beeinträchtigung der Stufe 1.

Einen Einfluss der Bebauungsplanung auf die Frischluftbahn gibt es nicht.

Durch die geplanten grüngestalterischen Maßnahmen und die damit verbundene Filterwirkung von Stäuben kann die Wirkung des hohen Versiegelungsgrades auf den Ge-Flächen vermindert und begünstigend auf das Kleinklima innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes eingewirkt werden.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Freisetzung von Stäuben aus den gewerblich genutzten Flächen sowie von Verkehrswegen	Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Klima stehen in engem Zusammenhang zu grünplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, insbesondere: Ergänzung des Gehölzbestandes an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes und an der Grenze zwischen GE- und SO-Gebieten; Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Pkt.20 BauGB

4.1.2.5 Schutzgut Luft**Bestandsaufnahme**

Aus dem Luftgütebericht des Landes M-V kann über die Auswertung der Messstation in Warnemünde die Grundbelastung für das Jahr 2006 abgeschätzt werden. Genauere Angaben für das Bebauungsplangebiet können dem Immissionskataster des LUNG von 2006/2007 entnommen werden.

Danach kann von folgender Belastungssituation ausgegangen werden:

Messort	Jahr	Stickstoffdioxid	Stickstoffdioxid	Schwefeldioxid	Feinstaub PM 10	Benzol
Warnemünde	2008	2	15	-	14	-
Immissionskataster	2006	-	20-21	-	24	-

Angaben in μm^3

Beurteilungsgrundlage sind die TA Luft bzw. das UQZK der Hansestadt Rostock.

Zeithorizont	2010	2015	2020	Zeitintervall	Empfindlichstes Schutzgut
Benzol	5	2,5	< 1,3 (Min)	Jahresmittel	Mensch
Partikel PM 10	40	20	< 20 (Min)	Jahresmittel	Mensch
Stickstoffdioxid	40	20	< 20 (Min)	Jahresmittel	Mensch
Stickoxide	30	15	< 15 (Min)	Jahresmittel	Vegetation

Angaben in μm^3

Die Vorbelastung gegenüber Luftschadstoffen ist gering, da die Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten werden. Es ist von einer geringen Vorbelastung der Luftqualität im Bebauungsplangebiet und angrenzenden Nutzungen gegenüber diesen, v.a. verkehrsbedingten Luftschadstoffen auszugehen.

Die sanierte Deponie wird hinsichtlich des anfallenden Deponiegases über 5 Gasmessstellen sowie zwei Gasfenster überwacht. Zwei der Gasmessstellen befinden sich außerhalb des Deponiekörpers. Über die Gasfenster wird das im Deponiekörper anfallende Deponiegas kontrolliert gesammelt und schadlos abgebaut. Periodisch finden Probenahmen an verschiedenen Gasmessstellen statt. Aus dem Analysebericht für 2007 geht hervor, dass in Teilbereichen der Deponie weiterhin eine Methangasproduktion stattfindet, die teilweise im explosiven Bereich liegt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Veränderungen der Luftqualität können durch zwei Quellen verursacht werden:

- emittierende gewerbliche/industrielle Nutzung und
- Straßenverkehr.

Zum Schutz des angrenzenden Wohnmobilstellplatzes wird nördlich von der Sonderbaufläche für Wohnmobile das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 4 festgesetzt. Im Gewerbegebiet sollen ohnehin nur solche Betriebe zulässig sein, die keine erheblichen Belästigungen verursachen. Mit dieser Einschränkung werden gerade die Nutzungen ausgeschlossen, die auch durch Luftschadstoffe oder Gerüche die Qualität des Wohnmobilstellplatzes beeinträchtigen könnten.

Von den Gasfenstern gehen keine Beeinträchtigungen oder Gefährdungen aus.

Insgesamt ist mit geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft zu rechnen.

Zur weiteren Überwachung der Methangasproduktion im Deponiekörper sind die beiden Gasfenster zu erhalten. Eine Überbauung der anderen Gasmessstellen ist möglich.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Bestandssicherung der Deponiegasfenster	Kennzeichnung im Plan mittels Planzeichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

4.1.2.6 Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Im Frühjahr 2007 wurde eine Biotop-Erfassung durchgeführt, die im Bebauungsplangebiet und dessen angrenzenden Bereichen folgende Biotope nachweisen konnte:

Biotoptypen des Untersuchungsgebietes

- Sonstige Deponie
- Straße
- Parkplatz / versiegelte Freifläche
- Gewerbegebiet
- Ruderalgebüsch
- älterer Einzelbaum
- Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten
- Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Gehölzarten

-
- älterer Einzelbaum
 - Windschutzpflanzung

Die Bezeichnung der Biotope erfolgte in Anlehnung an den Biotoptypenkatalog der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (Anlage 9, LUNG M-V 1999b).

Insgesamt sind die Biotopwerte überwiegend als gering, Stufe 1, einzuschätzen.

Fauna

Aufgrund der Biotopausstattung wurden im Plangebiet nur wenige Vogelarten festgestellt. Es handelt sich beim Brutvogelbestand um allgemein verbreitete und für die Region typische Vogelarten. Es wurden keine streng geschützten bzw. gefährdeten Vogelarten festgestellt.

Auch für Zug- und Rastvögel hat das Bebauungsplangebiet keine Bedeutung.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Amphibien festgestellt.

Der Moschusbock konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Im Umfeld des Plangebietes konnte wegen des größeren Struktureichtums der Habitate eine wesentlich artenreichere Vogelwelt als im eigentlichen Plangebiet nachgewiesen werden. Auch hier wurden jedoch keine streng geschützten bzw. gefährdeten Vogelarten festgestellt.

In einem Kleingewässer - Röhrichtkomplex südöstlich des Plangebietes wurde der Wasserfrosch nachgewiesen.

Biologische Vielfalt/Biotopverbund

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologischen Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten (z.B. Amphibien) gut erreichbar sind. Nach der „Inseltheorie“ sind zahlreiche Populationen auf Dauer in ihrem Bestand bedroht, wenn sie zu stark isoliert sind, das heißt, kein genetischer Austausch möglich ist.

Die bestehende Nutzung sowie der Deponiekörper sind Barrieren für eine Biotopverbindung zwischen dem Diedrichshäger Moor und der Laakniederung. Das Bebauungsplangebiet hat keine Funktion im Biotopverbundsystem.

Schutzabstand FFH-Gebiet

In ca. 750 m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich die Grenze des Schutzgebiets "Stoltera bei Rostock" (EU Gebiets-Nr.: DE 1838-301), als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000. Es liegt in ausreichender Entfernung zum Bebauungsplangebiet (Mindestforderung: 300m Abstand) und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Bebauungsplanung werden ältere Einzelbäume (Weiden und Hybridpappeln) und eine Siedlungshecke aus nichtheimischen Arten überplant.

Das Vorhaben stellt durch die Neuanlage von Pflanzflächen, vorwiegend mit einheimischen Arten, eine Bereicherung des Naturhaushaltes dar. Über den geforderten Ausgleich der beseitigten Biotoptypen hinaus ist eine flächenmäßige Zunahme der Vegetation im Verhältnis zur Bestandssituation vorgesehen:

Auf der privaten Grünfläche an der südlichen Grenze der Sondergebiete ist die Neupflanzung von einheimischen Sträuchern auf einer Fläche von 890 m² vorgesehen.

Auf der privaten Grünfläche, in der Funktion „Schutzpflanzung“ zwischen dem Gewerbegebiet und den Sondergebieten ist ebenfalls eine Strauchpflanzung aus heimischen Laubgehölzen auf einer Fläche von 2.120 m² vorgesehen. An der östlichen Grenze des Gewerbegebietes werden auf der privaten Grünfläche in der Funktion „Schutzpflanzung“, Strauchpflanzungen, ebenfalls mit heimischen Laubgehölzen, auf einer Fläche von 355 m² vorgesehen. Weiterhin wird pro Wohnmobilstandplatz die Pflanzung von 5 Sträuchern festgesetzt.

Das B-Plan-Gebiet gewinnt durch die gezielte Neupflanzung von überwiegend einheimischen Gehölzen an Qualität hinsichtlich des derzeitigen Zustandes.

Bestehende wertvolle Biotope außerhalb des Bebauungsplangebietes werden durch eine Abzäunung vor störenden Beeinflussungen durch Bebauung und Nutzung des Gebietes geschützt.

Aufgrund der gering- bis mittelwertigen Biotopausstattung sind mit der Bebauungsplanung keine Auswirkungen auf die Artenvielfalt zu verzeichnen. Die beobachteten Brutvogelarten finden in der näheren Umgebung und durch die geplanten Anpflanzungen ausreichend Ersatz für den Verlust der gegenwärtigen Habitate. Die Realisierung des Vorhabens führt im Gegenteil zu einer Erweiterung des Lebensraumangebotes vor allem für wenig störanfällige Singvogelarten (Neuanpflanzung von Strauchgruppen).

Für den Schutz der Insekten muss auf die Wahl Insektenfreundlicher Leuchtmittel für die öffentliche Beleuchtung des Plangebietes geachtet werden.

Die schützenswerten Wasserfrösche im angrenzenden Kleingewässer-Röhricht-Komplex sind durch die Bebauungsplanung nicht betroffen. Zum Schutz vor unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben wird am südöstlichen Rand des Plangebietes am festgesetzten Zaun ein Amphibienschutz für den Bereich des angrenzenden Röhrichts angebracht (Vorkommen Wasserfrosch).

Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Vorkommen von Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I und Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie

Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse des **Anhangs IV** der FFH-Richtlinie sind streng zu schützen. Im Bebauungsplangebiet werden keine Arten des Anhangs angetroffen.

Art	Nachweis	Betroffenheit
-	-	-

Ziel der **Vogelschutzrichtlinie** ist der Erhalt aller im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten sowie die Gewährleistung eines für deren langfristiges Überleben ausreichenden Bestandes.

Es werden keine Vogelarten des Anhangs I der europäischen Vogelrichtlinie angetroffen.

Es sind keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt, die einer Ausnahme (§ 45 BNatSchG) oder Befreiung (§ 67 BNatSchG) bedürfen.

Insgesamt sind die mit der Bebauungsplanung verbundenen Beeinträchtigungen als gering einzuschätzen, Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust von Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung, gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Verlust von Laubbäumen und Gehölzstrukturen	Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

4.1.2.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Bestandsaufnahme

Die derzeitige Sicht auf das Plangebiet ist gestört durch die Ansicht des aufgeschütteten sanierten Bereichs der Deponie. Somit ist das Landschaftsbild an dieser Stelle stark beeinträchtigt, geringe Wertigkeit der Stufe 1.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die anthropogen überformte Erhebung der sanierten Deponie wird durch das Vorhaben nicht verändert, bzw. kaschiert.

Das Landschaftsbild bleibt an dieser Stelle weiterhin gestört, geringe Beeinträchtigung der Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.1.2.8 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Kultur- und Sachgüter sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Standortes und der Unzulässigkeit von Eingriffen in die Altablagerung sind archäologische Funde im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.1.2.9 Wechselwirkungen

Bodenbelastung → Grundwasser → Oberflächenwasser

Die ehemalige Deponie führte zu stofflichen Belastungen im Grundwasser. Dessen Abfluss aus dem Plangebiet vollzieht sich in Richtung Laakkanal und Warnow, so dass ein Stoffaustrag in diese Oberflächengewässer nicht ausgeschlossen werden kann. Nach der erfolgten Oberflächenabdichtung des gasaktiven Teils der ehemaligen Deponie ist in diesem Bereich eine Mobilisierung von Schadstoffen durch eindringendes Regenwasser ausgeschlossen. Es ist aber zu beachten, dass die Deponie keine Untergrundabdichtung besitzt und damit erhöhte Grundwasserstände weiterhin zu einer Mobilisierung führen können.

Sturmflut → Grundwasser

Die Warnow bildet die natürliche Vorflut für den ersten Grundwasserleiter, dessen Fließrichtung entsprechend in Richtung Südosten verläuft. Der zweite Grundwasserleiter fließt in Richtung Norden in die Ostsee. In Bereichen, in denen der dazwischen liegende Geschiebemergel fehlt, besteht hydraulischer Kontakt zwischen beiden Leitern. Bei hohem Wasserstand der Ostsee kann es zu Änderungen der Grundwasserfließrichtung des zweiten Grundwasserleiters kommen. Ein signifikanter Grundwasseranstieg und die Überflutung des Niederungsgebietes werden durch das Pumpwerk am Laakkanal verhindert. Durch die veränderte Fließrichtung ist allerdings die Erfassung und Charakterisierung von Emissionspfaden der Deponie erschwert.

4.1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes

Mit der Bebauungsplanung sind keine Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung des BNatSchG verbunden.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs

Für die Biotope, welche in als Baugebiet ausgewiesenen Gebieten liegen, ist kein Eingriff zu kompensieren.

4.1.4 Monitoring

Mensch

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Boden

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Wasser

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Klima

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Luft

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Landschaftsbild

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Kultur- und Sachgüter

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.1.5 Variantenprüfung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Sanierungskonzept der Deponie war auf die beabsichtigten Nutzungen ausgerichtet. Voraussetzung für diese Nutzung ist die verbindliche Bauleitplanung. Ohne die Plandurchführung, würde keine Nachnutzung der sanierten Deponie möglich sein. Allmählich würde die Fläche der Sukzession unterliegen und müsste gepflegt werden.

Da bei Nichtdurchführung des B-Plans keine eigens für Wohnmobile hergestellten Plätze in diesem Stadtbereich bestehen, würde in Warnemünde auch weiterhin kein Wohnmobilaufenthalt möglich, der über das reine Parken oder eine temporäre Duldung hinausgeht. Ebenso bestünde weiterhin keine geordnete Entsorgungsmöglichkeit für Abfälle und Abwasser von Wohnmobil-Urlaubern.

Für den bestehenden Garagenstandort wäre bei Nichtdurchführung dieses B-Plans keine langfristige städtebauliche Entwicklungsabsicht formuliert. Da in diesem Fall anderweitige planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschriften fehlten, wäre ein Fortbestand der Garagen wahrscheinlich. Denkbar wäre auch eine Aufgabe der Garagen durch ihre Nutzer; in Kenntnis der Entstehungsgeschichte des Garagenkomplexes und der persönlich Bindung der Garagenbesitzer erscheint ein solches Szenarium allerdings unwahrscheinlich.

Varianten der baulichen Nutzung

Verlagerung der Bootslegeplätze und Nutzung der Fläche als Erweiterungsfläche für zusätzliche ca. 40 Wohnmobilstellplätze.

Aus der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung folgt, dass der perspektivische Ausbau des Wohnmobilstellplatzes auf ca. 120 Plätze und die damit verbundene Verlagerung der Bootsliegeplätze möglich ist. Die Emission auf den GE Flächen ist entsprechend der in der Anlage enthaltenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zu begrenzen.

Das wird durch folgende Teilergebnisse belegt:

Durch den B-Plan können sich die Verkehrslärmimmissionen an den bisher nicht bzw. kaum verlärmten Fassaden der Wohngebäude um bis zu 3 dB(A) erhöhen (IO2 und IO4). An diesen Fassaden liegen die Immissionen tags unter 50 dB(A) und nachts unter 40 dB(A), so dass die Immissionsrichtwerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für ein WA um mehr 5 dB(A) für Tag und Nacht unterschritten werden. Die Wohnnutzung wird trotz der Erhöhung der Lärmimmission nicht beeinträchtigt.

An den Fassaden, die durch den Verkehr auf der Parkstraße hoch belastet sind, erhöht sich die Verkehrslärmimmission nicht.

Vorbehaltlich der konkreten Straßenplanung für den Ausbau des Weidenweges ergeben sich derzeit keine Rechtsansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen (nach der 16. BImSchV) für die bestehende Wohn- und Kleingartennutzung. Das trifft sowohl für den Neubau der Planstraße A und B als auch für die wesentliche Änderung des Weidenweges zu.

Mit den in der Anlage enthaltenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist eine gewerbliche Nutzung auf den GE Flächen tags uneingeschränkt und nachts mit Einschränkungen möglich. Die Gewerbelärmemission wird durch die benachbarte Nutzung und den Caravanstellplatz begrenzt.

Varianten der Verkehrserschließung

Für die Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz wurde als Alternative die Anbindung über das Sportgelände (ehem. Freihaltetrasse gem. B-Plan Nr. 01.SO.88) untersucht (sh. Pkt. 3.5).

Für die innere Verkehrsführung wurden unterschiedliche Varianten untersucht. Als Planungsalternative wurde u.a. eine ringförmige Erschließung des Gewerbestandortes und eine Zufahrt zum Wohnmobilplatz entlang der nördlichen Kante der abgedeckten Altablagerung. Erörtert wurde auch eine zusammenhängende Verkehrserschließung beider Teile des Plangebietes über eine große Verkehrsschleife.

Die Entscheidung zugunsten der Gebietsanbindung über den Weidenweg wurde neben anderen Aspekten auch unter Berücksichtigung von Umweltauswirkungen – hier Belange des Natur- und Biotopschutzes – getroffen.

Die mit den Varianten der inneren Verkehrserschließung verbundenen Umweltauswirkungen weichen nicht signifikant voneinander ab. Die Vorzugsentscheidung wurde anhand von Aspekten der zeit- und bedarfsgerechten Realisierbarkeit sowie der Kostenminimierung getroffen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

keine geprüft

4.1.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik

4.1.6.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Grünordnungsplan (GOP), ein Gestaltungsplan sowie eine Schallimmissionsprognose erstellt. Auf dieser Grundlage wurden wichtige naturschutzfachliche Festsetzungen im Bezug zu Eingriffsregelung sowie zum Lärmschutz für die Änderungsfläche getroffen. Hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser fanden umfangreiche Abstimmungen zwischen Behörden und Verbänden statt. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen, ohne auf konkrete Berechnungen oder Modellierungen zurückzugreifen. Dennoch lassen sich auf dieser Grundlage bspw. Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen,

ohne dass konkrete Bezifferungen erforderlich wären. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

4.1.6.2 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter werden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Aussagen des Grünordnungsplans (GOP) des Büros Henschel Landschaftsarchitekten, insbesondere zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung herangezogen.

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Mensch

Schalltechnische Untersuchung, Kohlen & Wendtland, 2008

Luftmessstelle Warnemünde

Schutzgut Boden

Bodenkonzeptkarte der HRO, HRO, 2002

Sanierungsplanung Deponie Weidenweg, Baugrund Stralsund

Bodentypenkartierung, Altlastenkataster

Schutzgut Wasser

Gewässerkataster HRO, HRO, 2001

Grundwasserkataster HRO, HRO, 2001

Studie Hochwasserschutz Stadt Rostock, Wastra Plan 1996

vertiefende Planungen zum Sturmflutschutz Warnemünde, StAUN, laufend

Digitales Geländemodell Küstengefährdung M-V, StAUN 2006

Überwachungsergebnisse GW-Messstellen an der Deponie

Grundwasserkataster, Hansestadt Rostock, 2004

Schutzgut Klima

Klimafunktionskarte HRO, HRO, 2002

Schutzgut Kultur- Sachgüter

Denkmalliste, HRO, Stand 2002

Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege

4.1.6.3 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und

die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

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

Beispiel für die Lesart:

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

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

Als Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter werden der Grünordnungsplan sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005 herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert.

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

geringe Vorbelastung Stufe 1	Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten bzw. erreicht
mittlere Vorbelastung Stufe 2	Zielwerte für das Jahr 2010 unterschritten bzw. erreicht
hohe Vorbelastung Stufe 3	Zielwerte für das Jahr 2010 überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

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

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Böden Stufe 1	gestörte Bodenverhältnisse vorherrschend oder hoher Versiegelungsgrad (>60%) und/oder Altlast vorhanden (Regosole, Pararendzina beide auch als Gley oder Pseudogley, Gley aus umgelagertem Material)
Natürlich gewachsene, kulturtechnisch genutzte, häufige Böden Stufe 2	Land- und forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen Böden oder mittlerer Versiegelungsgrad (>20%<60%) und/oder punktuelle Schadstoffbelastungen (Gleye, Braun-, Fahl-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluviole, überprägtes Niedermoor)
Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	Seltene naturnahe Böden (< 1% Flächenanteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiegelungsgrad (<20%), keine stofflichen Belastungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandrohgleye und Podsole über Staugleyen)

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

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

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

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

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

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

Empfindlichkeit gegenüber Sturmflut.

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

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

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

Funktionseignung der Klimatoptypen

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

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima.

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

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

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

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

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

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

geringe Einwirkung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Feriedörfer, Campingplätze, Wohngebiete, Freizeitparks
hohe Einwirkung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt

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

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

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

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen, geringe Störwirkung durch baulichen Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraums
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriedörfer, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraumes
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; sichtbare Zerschneidung des Landschaftsraumes

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

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

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

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

4.1.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Sonderbaufläche für ca. 80 Stellplätze für Wohnmobile und Bootslagerplatz für ca. 90 Boote, Vereinshaus, Anglerverein ca. 100 PKW-Stellplätze Zufahrtsstraße Gewerbegebietsfläche
B) Auswirkungen auf: Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Insgesamt sind die Biotopwerte überwiegend als gering, Stufe 1, einzuschätzen. keine besonders geschützten Arten im Plangebiet, kein Einfluss auf das 750m entfernte FFH-Gebiet geringe Beeinträchtigungen
Boden	Das Bebauungsplangebiet umfasst zum größten Teil Bereiche der ehemaligen Altablagerung „Deponie am Weidenweg“, die im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes auf ca. 3,8 ha in den Jahren 2004 bis 2006 bereits im Hinblick auf die Nachnutzung als Wohnmobilstellplatz durch Abdeckung saniert wurde. Die übrige Fläche wird durch einen Garagenkomplex sowie Gebäude und Lagerflächen der Tourismuszentrale Rostock eingenommen. Lediglich der versiegelte Bereich der nördlichen Zufahrt gehört nicht mehr zum Deponiegelände. Die geplanten Nutzungen Wohnmobilstellplatz, Bootslagerplatz und Vereinshaus für den Anglerverein sowie weitere Stellplätze für PKW und LKW waren im Nachnutzungskonzept für die Sanierungsplanung der Teilfläche des Diedrichshäger Moors bekannt und wurden entsprechend im Schichtenaufbau und der Sanierungsdurchführung berücksichtigt. Im weiteren Bebauungsplangebiet kann die Situation für die Schutzgüter im Zusammenhang mit Deponieaktivitäten durch Niederschlagswassereinträge als ausreichend, aber nicht zufrieden stellend angesehen werden. Mit der geplanten gewerblichen Nutzung ist daher eine 100%ige Versiegelung herzustellen, um weitere Austräge aus dem Deponiekörper weitestgehend zu vermeiden. Die Anforderungen könne auch durch eine mindestens 1 m mächtige Aufschüttung mit gering wasserdurchlässigem Boden, z.B. Geschiebemergel erfüllt werden. Insgesamt ist mit geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu rechnen.
Wasser Oberflächenwasser	Die Bebauungsplanung verursacht keine Eingriffe in das umgebende Grabensystem. Anfallendes Niederschlagswasser von den südlich angeordneten Wohnmobil und Kfz-Stellplätzen kann in diese Gräben eingeleitet werden. Das Schmutzwasser- und Regenwasser der Gewerbeflächen wird über eine entsprechende Erschließung dem vorhandenen System in der Parkstraße zugeführt. Aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrades ist ein gedrosselter Abfluss des Regenwassers in die Kanalisation erforderlich. Insgesamt ist mit geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu rechnen.
Grundwasser	Durch die Bebauungsplanung wird es im südlichen Bereich der Wohnmobil- und Kfz-Stellplätze keine Auswirkungen auf das Schutz Grundwasser geben. Durch die beabsichtigte vollflächige Versiegelung bzw.

	Aufschüttung mit bindigem Material im Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen, wird das Eindringen von Regenwasser und die damit verbundene Mobilisierung von Schadstoffen und deren Eintritt in das Grundwasser unterbunden. Es ist nicht mit Beeinträchtigungen durch die Bebauungsplanung zu rechnen, Stufe 1.
Sturmflut	Teilbereiche des Bebauungsplangebietes liegen im überflutungsgefährdeten Bereich Kennzeichnung der überflutungsgefährdeten Bereiche von GE 1, GE 2, GE 3, GEE4 im Hinblick auf das Erfordernis besonderer baulicher oder technischer Sicherungsmaßnahmen
Luft	Vorbelastung gegenüber Luftschadstoffen gering, Überwachung des anfallenden Deponiegases über 5 Gasmessstellen, davon zwei auf dem Deponiegelände, die zu erhalten sind; geringe Beeinträchtigungen, da Festsetzung von eingeschränktem Gewerbe
Klima	aufgrund der bestehenden Versiegelung und dem Fehlen stärker ausgeprägter Grünstrukturen als Gewerbeflächenklimatop eingeordnet, geringe Funktionseignung; Bebauungsplangebiet ist lokalklimatisch vorbelastet; die geplanten Nutzungen wirken sich nicht verschlechternd auf die angrenzenden Flächen aus, geringe Beeinträchtigung
Landschaft(sbild)	aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Bebauungsplangebietes verbinden sich mit der Umsetzung der Planung keine Auswirkungen/geringe Beeinträchtigungen der Stufe 1
menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Im Bereich der Parkstraße besteht eine hohe Lärmvorbelastung, Stufe 3, im Bereich der Gartenstraße werden die Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten, leichte Überschreitung des Orientierungswertes in der KGA durch Transportverkehr Tourismuszentrale und Strand-Service GmbH, erhöhte Lärmvorbelastung in diesem Bereich, Stufe 2. Lärmvorbelastung innerhalb des Plangebietes gering, Stufe 1 verkehrsbedingt keine weitere Orientierungswertüberschreitung gegenüber dem Ist-Zustand; gewerbliche Immissionen werden durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel begrenzt, so dass alle Orientierungswerte eingehalten werden; Geräusche durch Sportanlagennutzung werden durch Bebauungsplanung nicht beeinflusst, hier sind Regelungen während der Ruhezeiten erforderlich. Damit sind aufgrund der teilweise hohen Lärmvorbelastung und einem wahrnehmbaren Anstieg der Zusatzbelastung ohne weitere Überschreitung der Orientierungswerte für das Bebauungsplangebiet mittlere Beeinträchtigungen, Stufe 2, durch Lärmeinwirkungen verbunden.
Kultur- und Sachgüter	keine bekannt
Wechselwirkungen	<i>Bodenbelastung → Grundwasser → Oberflächenwasser</i> <i>Sturmflut → Grundwasser</i>
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	Lage zu 750 entfernten FFH-Gebiet und angrenzend an LSG Kühlung; keine Beeinträchtigungen
C)c) Schutzgebiete	kein beeinträchtigender Einfluss auf das angrenzende LSG „Kühlung“
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	im Gebiet ist für die Wohnmobilstellplätze eine Entsorgungsstation für Abfall und Abwasser festgesetzt
E)	

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	keine Festsetzungen
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Landschaftsplan (aktualisiert): Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet, in Nachbarschaft zu einem Landschaftsschutzgebiet, einem Altlastenstandort (Altdeponie, unsaniert), sowie Grünlandflächen mit gesetzlich geschützten Biotopen
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	eine ehemalige Deponie wird umgenutzt; die Versiegelung weiterer Bereiche des Bebauungsplangebietes ist als Sanierungsmaßnahme des Aufschüttungskomplexes im gesamten Bebauungsplangebiet anzusehen entfällt
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	Mit der Bebauungsplanung sind keine Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung des BNatSchG verbunden. Für die Biotope, welche in als Baugebiet ausgewiesenen Gebieten liegen, ist kein Eingriff zu kompensieren.
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	Bei <u>Durchführung</u> der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern <u>Nichtdurchführung</u> : Das Bebauungsplangebiet ist durch langjährige gewerblichen- und Garagennutzungen der Vergangenheit sowie die sanierte Deponie deutlich anthropogen überprägt; an diesem Zustand würde sich ohne Planung nichts ändern. Die Sanierung der Deponie war an die geplante Nachnutzung gebunden. Ohne Nachnutzung hätte auch die Sanierung in Frage gestanden.
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	Verlagerung der Bootsliegeplätze und Nutzung der Fläche als Erweiterungsfläche für zusätzliche ca. 40 Wohnmobil-Stellplätze. Aus der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung folgt, dass der perspektivische Ausbau des Wohnmobilstellplatzes auf ca. 120 Plätze und die damit verbundene Verlagerung der Bootsliegeplätze möglich ist.
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	nicht erforderlich

4.2 Sonstige Auswirkungen der Planung

-

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

- äußere Verkehrserschließung / Trassenfestlegung der Gebietszufahrt über den Weidenweg / Schutzansprüche der Anlieger-Wohnnutzung
- innere Erschließung / Variantenprüfung unterschiedlicher Straßenführung / Abwägung zwischen Ring- und Stichstraßensystem
- Umgang mit der Altdeponie im nördlichen Teil des Geltungsbereiches / Bodenschutzmaßnahmen
- Kapazität des Wohnmobilplatzes, Alternativstandort „Rohrmann'sche Koppel“
- Überplanung eines Gragenkomplexes, Bestandsschutzfrist für bestehende Garagen
- Geländeaufschüttung aus Bodenschutzgründen und für frostfreie TW-/AW-Erschließung

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Baugebiete:	39.858,22	62,1
Gewerbegebiete gesamt	25.319,92	39,5
- davon GE 3b (Bestand)	9.813,81	
- davon GE 1, 2, 3a, 4 (Planung)	15.506,11	
Sondergebiete	14.538,30	22,6
- davon SO/CW 1	8.161,80	
- davon SO/B 2	4.047,10	
- davon SO/St 3	2.329,40	
Verkehrsflächen:	7.536,48	11,6
Weidenweg	1.830,30	
Planstraße A (Mischverkehr)	2.547,50	
Planstraße B	3.158,68	
Ver-/Entsorgungsflächen	1.819,20	2,8
Regenrückhaltebecken	1.546,40	
Abfall-/Abwasserbeseitigung (Entsorgungsstation)	272,80	
Flächen mit bes. Nutzungszweck	110,00	0,2
Grünflächen	14.950,00	23,3
Öffentliche Grünflächen	3.774,00	5,9
- davon gesetzlich geschütztes Biotop	1.334,30	
- davon Entwässerungsgraben	2.439,70	
Private Grünflächen	11.176,00	17,4
- davon Schutzgrün	4.798,80	
- davon Sukzessionsfläche	4.444,1	
- davon Freizeitplatz	1.933,10	
Geltungsbereich gesamt:	64.273,90	100,0

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Plangebiets sind Eigentum der Hansestadt Rostock.
Es ergeben sich keine Erfordernisse der Bodenordnung.

Die Umsetzung einer gewerblichen Nutzung in den Baugebieten GE 1, 2, 4 setzt die Aufgabe der Garagennutzung und eine vollständige Beräumung der aufstehenden Bausubstanz voraus, um eine Realisierung der flächigen Abdeckung mit einer 1 m mächtigen Bodensubstratschicht als Deponie-Sanierungsmaßnahme zu ermöglichen.

7.2 Verträge

Zur Umsetzung der Planung sind keine vertraglichen Vereinbarungen oder Grunderwerb erforderlich.

Sollte die Hansestadt Rostock sich entschließen, in Anwendung des § 124 (1) BauGB die ihr obliegende Erschließung ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen, ist hierzu ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Hansestadt Rostock abzuschließen.

7.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Herstellung der verkehrlichen Erschließung (Straßenausbau inkl. Oberflächenentwässerung) werden wie folgt geschätzt:

für den Ausbau des Weidenwegs:	154.362,64 €
für den Ausbau der Planstraße A:	208.727,19 €
für den Ausbau der Planstraße B:	227.911,18 €

Die Kostenschätzung für den Straßenausbau mit Oberflächenentwässerung beläuft sich also insgesamt auf ca. 591.000,00 €.

Zusätzlich sind Kostenanteile für die Herstellung der Primärserschließung mit den Versorgungsmedien Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie und Beleuchtung, Kosten für Baumschutzmaßnahmen und Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Flächen zu berücksichtigen. Auf die aus Bodenschutzgründen erhöhten Aufwendungen für die wasser- und abwassertechnische Erschließung im Zusammenhang mit der erforderlichen Abdichtung gegenüber dem Grundwasser wird hingewiesen.

Eine Kostenschätzung für die aus Bodenschutzgründen und zur wasser- / abwassertechnischen Erschließung erforderliche Aufschüttung der Flächen GE 1, 2, 3a, 4 sowie der Planstraßen A, B (Aufschüttung um insgesamt 1,5 m) ergab ca. 537.100,00 €.

Die Kosten der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen werden gem. Grünordnungsplan auf ca. 56.763 € für Anpflanzungen und ca. 14.235 € für Einzäunungen geschätzt. Für die betroffenen Flächen wird eine weitestgehende Privatisierung und anschließende private Kostentragung der Maßnahmen angestrebt.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Die Baugebiete SO 1, SO 2 und SO 3 befinden sich auf dem sanierten Abschnitt einer Altablagerung. Das Sanierungskonzept wurde dabei bereits auf die mit diesem B-Plan geplanten Nutzungsarten ausgerichtet. Die gaswirksame Dichtschicht (Geokunststoffdichtung mit Bentonitabdeckung) wurde dazu mit einer ca. 1 m mächtigen Abdeckung überlagert, die als Tragschicht gem. Bauklasse IV (Abdeckung Typ 2: 50cm Unterboden / 50 cm Schottertragschicht) bzw. Bauklasse V (Abdeckung Typ 3: 60 cm Unterboden / 40 cm Schottertragschicht) nach RStO geeignet ist. Die Abdeckung in den Randbereichen (Grünflächen) besteht aus 70 cm Unterboden und 30 cm Oberboden (Typ 1).

Bei allen Baumaßnahmen und Nutzungen muss grundsätzlich gewährleistet sein, dass die gaswirksame Dichtschicht der Abdeckung nicht zerstört wird. Bei Tiefbau- und Gründungsarbeiten ist deshalb ein sachverständiges Ingenieurbüro hinzuzuziehen.

Pfahlgründungen sind in Bezug auf die Gas- und Wasserfassungsschichten problematisch und sollten vermieden werden, wenn die Funktion dieser Schichten durch die Pfahlgründung beeinträchtigt wird. Flächige Gründungen dürfen nicht zu Lagebeeinträchtigungen der Gas- und Wasserfassungsschichten führen, insbesondere dürfen keine Senken im Bereich der eingebauten Bentonitmatten entstehen. Belastungen durch die Bebauung dürfen nicht dazu führen, dass der Deponiekörper weiter in das Moor bzw. das Grundwasser gedrückt wird.

Bei jeglichen Baumaßnahmen im nördlichen Teilbereich GE 1 – 4) ist die Sicherungswirkung der bestehenden Versiegelung zu erhalten bzw. alternativ durch Abdeckung mit hierfür nachweislich geeignetem, bindigem Bodenmaterial zu gewährleisten.

Für den Gesamtstandort ist die Standsicherheit und die Setzungsproblematik durch den Bauherrn hinreichend zu beachten (vgl. TF. 4.2, 7.2). Der Hinweis ist insbesondere auf den Auftrag der aus Bodenschutzgründen und zur frostfreien Verlegung von Wasser- und Abwasserleitungen erforderlichen, insgesamt 1,5 m starken Deckschicht und auf die Errichtung von baulichen Anlagen gerichtet.

Als zuständige Behörde für die Durchsetzung des BBodSchG ist das StALU Mittleres Mecklenburg durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. durch das Umweltamt der Stadt Rostock über

die konkrete Art der Ausführung jeglicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich rechtzeitig vorab zu informieren (§ 69 (1) LBauO M-V). Für die in den Baugebieten GE 1-4, SO 1-3 vorgesehenen privaten Bauvorhaben wird eine Beurteilung der bodenschutzrechtlichen Auswirkungen durch das zuständige StALU Mittleres Mecklenburg im Zuge der Baugenehmigungsplanung empfohlen.

Auf die Meldepflicht gegenüber dem geologischen Dienst beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes), sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden. Die besonderen Bodenschutzbelange einer Altablagerung (vgl. Teil B Nr. 7.2) sind dabei ebenfalls zu beachten.

Das Plangebiet ist beim Munitionsbergungsdienst des LPBK nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Gleichwohl können Einzelfunde auftreten. Sollten bei Tiefbauarbeiten 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 sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

9 ANLAGEN

-