



Übersichtsplan M 1: 10.000

**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg - Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide“, begrenzt durch die Rostocker Heide im Norden und Osten, durch die Warnemünder Straße im Süden und den Prahmgraben im Westen**

## Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 04.12.2013



*P. Müller*  
Oberbürgermeister

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>4</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>8</b>
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	8
2.2.2	Nutzung und Bebauung	9
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	10
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	10
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Verkehrerschließung	13
3.5	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>13</b>
3.5.1	Wasserversorgung	13
3.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	13
3.5.3	Abwasserableitung	13
3.5.4	Elektroenergieversorgung	13
3.5.5	Erdgasversorgung	14
3.5.6	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	14
3.5.7	Telekommunikation	14
3.6	<b>Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete</b>	<b>14</b>
3.6.1	Anlass und Aufgabenstellung	14
3.6.2	Untersuchungsraum	14
3.6.3	Planerische Vorgaben	14
3.6.4	Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung	15
3.6.5	Schutzgebiete	18
3.6.6	Landschaftsbild / Erholung	19
3.6.7	Geplante Bebauung und ihre Auswirkungen	20
3.6.8	Eingriffe in Natur und Landschaft	22
3.6.9	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	25
3.6.10	Artenschutz	25
3.6.11	Hinweise	27
3.7	<b>Immissionsschutz</b>	<b>27</b>
3.8	<b>Hochwasserschutz</b>	<b>29</b>
3.9	<b>Flächen für Wald</b>	<b>29</b>
3.10	<b>Nutzungsbeschränkungen</b>	<b>29</b>

---

<b>3.11</b>	<b>Übernahme von Rechtsvorschriften</b>	<b>30</b>
	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	30
<b>3.12</b>	<b>Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>30</b>
<b>4</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>31</b>
<b>4.1</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>32</b>
<b>4.2</b>	<b>Schwerpunkte der Abwägung</b>	<b>53</b>
<b>5</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>53</b>
<b>6</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>53</b>
<b>6.1</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>53</b>
<b>6.2</b>	<b>Verträge</b>	<b>54</b>
<b>6.3</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>54</b>

## **1 PLANUNGSANLASS**

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

Die traditionsreiche Ausflugsgaststätte „Utspann“ und die Pension „Forsthaus“ mit gegenüberliegendem Bootsverleih und Schiffsverkehr bilden einen wichtigen Auftakt für den touristisch geprägten Ortsteil Markgrafenheide. Die Einrichtungen besitzen durch ihre exponierte Lage und den kulturhistorischen Hintergrund besondere Bedeutung für die naturverbundene Erholung (Radwegenetz) im Norden von Rostock.

Der angrenzende Bereich (Parkplatz, aufgelassene Gärten) ist zumindest teilweise als städtebaulicher Missstand einzustufen. Zur Aufwertung des gesamten Bereichs bis zur Waldgrenze - mit dem Ziel einer Saisonverlängerung für den Ortsteil Markgrafenheide - ist eine städtebauliche Neuordnung und standortverträgliche Ergänzung des touristischen Angebots erforderlich.

Dabei steht die geplante Erweiterung des Restaurants „Utspann“ um Übernachtungsmöglichkeiten (Flurstück 83/8) im Vordergrund. Als Sicherheit für eine stabile langfristige Entwicklung sind auf den angrenzenden Flurstücken 83/9 und 36/7 die Errichtung von Unterkünften für Fahrradtouristen mit ca. 25 Betten sowie einer Saunalandschaft vorgesehen.

In einem 1. Bauabschnitt sollen zunächst 3 bis 4 sogenannte „Wohlwagen“ aufgestellt werden. Diese erinnern äußerlich an einen Bauwagen. Mit einer Länge von 9,20 m und einer Straßenbreite von 2,50 m bieten sie im Innenraum je nach Modell 22 bis 27 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur individuellen Erholung. Neben Schlaf-, Wohn- und Arbeitsbereich gibt es eine kleine Küche und ein Bad. Geeignet sind diese „Entspannungsräume auf Rädern“ für ein bis vier Personen. Den Wohnraum erweitert ein Erker (2,80 m breit und 2,08 m tief), der beim Transport des Wagens ins Fahrzeuginnere geschoben wird. Dem Erker gegenüber lässt sich eine 4 m<sup>2</sup> große Terrasse vor den Eingang des Wagens herunter klappen.

Mittel- bis längerfristig soll dann das bereits erwähnte Fahrradhotel errichtet und ein Saunagarten angelegt werden.

Die Entwicklung der Pension „Forsthaus“ soll innerhalb der bestehenden Grenzen erfolgen. Hier ist nur eine geringe bauliche Verdichtung sowie die Ordnung und Gestaltung der Freiflächen (Parkplatz, Zufahrten) beabsichtigt.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die Erweiterung bestehender Anlagen erfolgen. Zusätzliche öffentliche Leitungstrassen bzw. Aufwendungen werden nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in einem naturräumlich sensiblen Standort. Die Belange des Naturschutzes sind daher zu berücksichtigen. Insbesondere betrifft dies

- die Vereinbarkeit mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets „Rostocker Heide“,
- die Nähe zum Naturschutzgebiet „Radelsee“ und zum FFH-Gebiet „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (FFH = Flora-Fauna-Habitat),
- die Beachtung des nach Landeswaldgesetz einzuhaltenden Waldabstandes,
- die Berücksichtigung der Schutzbestimmungen des Prahmgrabens nach der Wasserrahmenrichtlinie und
- Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser/Sturmflut.

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide“ befindet sich im Ortsteil Markgrafenheide im Nordosten der Hansestadt Rostock, unweit der Ostsee.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch das Waldgebiet der Rostocker Heide,  
im Osten: durch das Waldgebiet der Rostocker Heide,  
im Süden: durch die Warnemünder Straße und  
im Westen: durch den Prahmgraben.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 36/5, 36/7 (teilweise), 83/5, 83/6, 83/8 und 83/9 der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 14. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,07 ha.

## 1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft am 07.12.2011 eingeleitet und durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 29.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 28.03.2012. Dabei wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Ihr wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 16.05.2012 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Entsprechend § 11 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) erfolgt die Erarbeitung eines Grünordnungsplans als örtliche Landschaftsplanung. Nach § 63 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 30 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) erfolgt dabei die Mitwirkung der anerkannten Naturschutzvereinigungen:

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband M-V e.V.
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband M-V e.V.
- Landesjagdverband M-V e.V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
- Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Die Grüne Liga Mecklenburg-Vorpommern e.V. wurde aufgrund der Bekanntmachung nach § 63 Satz 2 LNatG M-V vom 23. Juni 2003 vorübergehend nicht beteiligt.

Die Hinweise der Verbände werden - wo möglich - berücksichtigt.

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgt parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat in ihrer Sitzung am 05.12.2012 den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und den zu diesem Zeitpunkt verfügbaren

---

umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom 14.01.2013 bis zum 15.02.2013 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock – am 27.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holte die Hansestadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 10.01.2013 ein.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

*Grundlagen des Bebauungsplanes sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des "Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 – PlanZV - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Ziele der Raumordnung

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** vom August 2011 sieht das Bebauungsplangebiet als Bestandteil eines Tourismusschwerpunktraums im küstennahen Raum. In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

In Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden. Dies betrifft auch den vorliegenden Teilbereich der Hansestadt Rostock.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Küsten- und Hochwasserschutz (G5.3(1)). In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll bei allen Planungen und Maßnahmen die potenzielle Hochwassergefährdung berücksichtigt werden. In den für die Durchführung von Maßnahmen des Küsten- und Hochwasserschutzes benötigten Flächen sollen keine Nutzungen und Funktionen zugelassen werden, die der Durchführung dieser Maßnahmen entgegenstehen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft ein Fernradweg/Fernwanderweg. Bei der Entwicklung der touristischen Wegenetze soll insbesondere die weitere qualitative Verbesserung der Angebote im Vordergrund stehen. Mecklenburg-Vorpommern hat sich seit den neunziger Jahren zum beliebtesten Zielgebiet des Fahrradtourismus in Deutschland entwickelt. Um diese Wettbewerbsposition zu erhalten und auszubauen, soll die Herstellung eines lückenlosen Wegenetzes angestrebt werden, indem noch vorhandene unattraktive und gefährliche Abschnitte im Zuge der ausgewiesenen Rad- und Wanderwege – insbesondere solche auf stark befahrenen Land- und Stadtstraßen – beseitigt und durch anforderungsgerechte Wegeführungen ersetzt werden.

Gemäß dem **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30.05.2005 wird das Gebiet als Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusraum) dargestellt. In diesen Räumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Tourismusräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen mit dem Ziel der Saisonverlängerung haben dort eine höhere Bedeutung als eine quantitative Ausweitung.

#### Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der im Plangebiet liegende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.

Der überwiegende Teil der Bauflächen – die Sondergebiete SO 1 und SO 3 – sind bereits vorhanden. Auch mit der nun neu hinzu kommenden Nutzung des Sondergebiets SO 2 sind die Flächen aufgrund ihrer geringen Größe im Maßstab des Flächennutzungsplanes (1 : 20.000) kaum darstellbar. Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung werden nicht berührt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem mit Ablauf des 12.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 02.12.2009 entwickelt.

*Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Landschaftsplan

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.

Der Landschaftsplan der Hansestadt Rostock trifft keine planhaften Darstellungen, benennt u.a. aber folgende Ziele:

Sicherung ökologisch besonders wertvoller und vielfältiger natürlicher, naturnaher und historisch gewachsener Landschaftsstrukturen sowie Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume für gefährdete und geschützte Tier- und Pflanzenarten.

## 2.2 Angaben zum Bestand

### 2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Gebiet, das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide“ erfasst wird, befindet sich im Ortsteil Markgrafenheide im Nordosten der Hansestadt Rostock und liegt direkt an der Warnemünder Straße (K43 - Bäderstraße).

Der Ortsteil ist in den 30er Jahren als Militärstandort entstanden und entwickelte sich in den Jahren nach 1945 zunehmend zu einem Ferienort. Es wurde ein großer Zeltplatz eingerichtet, Bungalows zur Wochenend- und Erholungsnutzung sowie Betriebsferienheime gebaut. Nach 1990 bekam der Tourismus mit dem Bau von Hotelanlagen einen weiteren Aufschwung. Auch der Zeltplatz wurde in den letzten Jahren weiter ausgebaut. Markgrafenheide hat einen durchgehenden, sehr breiten, weißen Sandstrand, der östlich der Warnowmündung in Hohe Düne beginnt und sich bis Graal-Müritz und weiter in Richtung Fischland-Darss hinzieht. Am Standort Hohe Düne, direkt neben der Ostmole, wurde in den letzten Jahren eine Yachthafenresidenz mit großer Sportboot-Marina errichtet. Die Ostseelage, die reizvolle Umgebung des Stadtgebietes und das Stadtambiente einschließlich des Seebads Warnemünde sind für den stetig zunehmenden Fremdenverkehr ausschlaggebend. Nördlich des Plangebietes liegen das Ostseeferienzentrum und das ebenfalls der Erholung dienende Wochenendhausgebiet Dünenweg Nord. Weiter westlich befindet sich der Campingplatz Markgrafenheide.

Neben weiteren touristisch ausgerichteten Nutzungen bilden diese vier Gebiete einen Erholungskomplex von weit überörtlicher Bedeutung.

Neben der allgemeinen Standortgunst wird das Gebiet auch von seiner Lage in einem hochsensiblen Landschaftsraum mit entsprechend naturschutzrechtlich geschützten Gebieten geprägt.

Östlich und südlich des Plangebiets befindet sich das

- **FFH-Gebiet DE 1739-304 „Wälder und Moore der Rostocker Heide“**

(FFH = Flora-Fauna-Habitat) das Bebauungsplangebiet befindet sich überwiegend im 300 m-Abstand zur Grenze des FFH-Gebietes. Innerhalb dieses 300 m-Abstandes wird gemäß des gemeinsamen Erlasses des Umweltministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 21.08.2002 davon ausgegangen, dass Planungen zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes führen.

Südlich des Plangebiets befindet sich das

- **Naturschutzgebiet 2008 Nr. 243 „Radelsee“ (BNatSchG § 23)**

Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines der letzten intakten mecklenburgischen Küstenüberflutungsmoore, das sich durch Einmaligkeit im Landschaftsbild und seine besonderen hydrologischen Gegebenheiten auszeichnet. Die Wiesen und Röhrichte sind durch aperiodische Salzwasserüberstauungen geprägt, die im Westen von den Durchströmungsmoorbereichen der Radelbachniederung abgelöst werden. Diese unterschiedlich stark salzbeeinflussten Standorte sind durch eine ungewöhnliche Artenvielfalt charakterisiert. Durch partielle Wiedereinführung extensiver Wirtschaftsformen sollen die unterschiedlichen Lebensräume einer Vielzahl seltener und vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten erhalten und verbessert werden. Der Radelsee ist wichtiger Rast- und Mauserplatz für Tausende durchziehende Wasser- und Watvögel.

Das Plangebiet liegt innerhalb des

- **Landschaftsschutzgebiets 2008 Nr. L 110 “Rostocker Heide“ (BNatSchG § 26).**

Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines der letzten großen und geschlossenen Waldgebiete an der Ostseeküste. Dazu gehört ebenfalls die Sicherung der gewachsenen Verbindung dieses Waldes mit der ihn umgebenden offenen Landschaft. Beides prägt in entscheidendem Maße die Landschaft der Hansestadt Rostock und stellt damit eines der größten Naturreichtümer dar. Der Zustand des Gebietes ist in seiner Gesamtheit zu erhalten und durch geeignete Wirtschaftsformen zu verbessern. Zielstellung ist eine die natürlichen Ressourcen schonend nutzende, naturverträgliche Bewirtschaftung durch die Land- und Forstwirtschaft. Die Bewirtschaftungsmaßnahmen sollen dem Schutzzweck, der großflächigen Erhaltung dieser charakteristischen Landschaft, entsprechen und ihn unterstützen.

Belange des **Artenschutzes** sind in mehrfacher Form zu berücksichtigen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im **überflutungsgefährdeten Bereich**. Hier werden entweder Hochwasserschutzmaßnahmen notwendig oder es werden sonstige Vorkehrungen getroffen, die einen ausreichenden Schutz vor Hochwasser (Bemessungshochwasser 2,65 über HN bzw. 2,80 über NHN + Wellenauflauf).

Das Bebauungsplangebiet grenzt an Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011. Gemäß § 20 des LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald grundsätzlich ein Abstand von 30 m einzuhalten.

Die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (WAbstVO M-V) vom 20.04.2005, geändert durch Verordnung vom 9. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 805), regelt, unter welchen Umständen Unterschreitungen des Waldabstandes zulässig sind.

Die bestehenden Nutzungen haben Bestandsschutz; für neue und Umnutzungen werden entsprechende Prüf- und Planverfahren erforderlich.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

### **2.2.2 Nutzung und Bebauung**

Derzeit wird auf dem Flurstück 83/7 die Gaststätte Utspann betrieben. Auf dem benachbarten Flurstück 83/6 befindet sich das Forsthaus, in dem ebenfalls eine Gaststätte betrieben wird. Östlich an das Forsthaus angrenzend wird eine Grundstücksfreifläche als Stellplatzanlage genutzt.

Bei den Flächen innerhalb des Sondergebiets 2 handelt es sich derzeit um aufgelassene Gärten mit kleingartenähnlicher Struktur, Reste von Gartenlauben und Bungalows. Dort sind Obstbäume und Ziersträucher vorhanden.

Die nördlich und östlich an die Baugebiete angrenzenden Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht überbaut.

Es handelt sich teilweise um Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes bzw. Grünflächen. Die Grenze des Waldes ist mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt.

Anzeichen für einen Altlastenverdacht bzw. eine Belastung mit Kampfmitteln bestehen nicht.

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

### **Soziale Infrastruktur**

In zentraler Lage des Ortsteils Markgrafenheide sind ergänzende Einrichtungen vorhanden.

### **Verkehrliche Infrastruktur**

Das Gelände ist über die Warnemünder Straße erschlossen. Die Zufahrt zum Flurstück 83/8 erfolgt derzeit über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Flurstück 83/6.

Der Ortsteil Markgrafenheide ist an das Liniennetz des städtischen ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) angeschlossen. Es besteht eine Busverbindung in Richtung Hohe Düne und von dort aus über die Fähre Warnemünde-Hohe Düne eine Verbindung nach Warnemünde. Die Entfernung zwischen Markgrafenheide und dem Fähranleger beträgt nur ca. 4 km. Ab Warnemünde besteht eine Anbindung an das Rostocker Stadtzentrum mit der Stadtbahn. In östlicher Richtung erfolgt die Anbindung an den ÖPNV-Verknüpfungspunkt Dierkow, von wo aus Straßenbahnlinien weiter in das Gebiet der Hansestadt Rostock fahren. Die nächstgelegene Bushaltestelle des ÖPNV befindet sich an der Warnemünder Straße. Eine Verknüpfung der Buslinien in Richtung Seeheilbad Graal-Müritz ist in Hinrichshagen gegeben.

Rostock verfügt auch über eine Vielzahl von sehr gut ausgebauten Fährverbindungen in die skandinavischen Länder. Die Rostocker Heide verfügt über ein gut ausgebautes Radwegnetz.

### **Stadttechnische Infrastruktur**

Das Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über ein zentrales Trinkwassersystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über ein Abwasserpumpwerk in die zentrale Abwasserleitung geführt. Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Erdgas.

## **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Bebauungsplangebiet in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 14, umfasst die Flurstücke 36/5, 36/7 (teilweise), 83/5, 83/6, 83/8, 83/9 der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 14. Diese befinden sie sich im Eigentum der Hansestadt Rostock und sind teilweise mit Erbbaurecht belegt.

## **3 PLANUNGSIHALTE**

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

Die im Plangebiet liegenden Flächen werden gemäß § 10 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ festgesetzt. Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienhäuser,
- Ferienwohnungen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Mobilheime,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personalunterkünfte,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sanitäranlagen,
- sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

---

Mobilheime sollen nur vorübergehend zulässig sein. Deshalb wird diese Nutzung zeitlich bis auf fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begrenzt. Danach sind eventuell vorhandene Mobilheime zurückzubauen. Im Anschluss daran sind die eigentlich beabsichtigten Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung 1.1 zulässig. Ziel der temporären Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität für diesen Standort und die Gewährleistung der beabsichtigten Nutzung in Form eines Fahrradhotels mit Saunalandschaft im Sondergebiet SO 2.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximale Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke in den Sondergebieten SO 1 und SO 3 soll mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 erfolgen. Diese GRZ berücksichtigt den Bestand und lässt eine nur geringfügige Erweiterung zu. Die zulässige Grundfläche darf in den SO 1 und SO 3 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Im Sondergebiet SO 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Um aber keine zu starke Verdichtung der Bebauung herbeizuführen, wird im Sondergebiet SO 2 die gemäß § 19 Abs. 4 BauGB zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50% ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Höhe der Gebäude werden die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Das Gelände fällt von der Warnemünder Straße nach Norden um teilweise bis zu 1 m ab. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist gemäß Text (Teil B), Punkt 2, innerhalb der Baugebiete der Erdgeschossfußboden von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in einer Höhe von mindestens 2,65 m über HN bzw. 2,80 m über NHN zu errichten.

Im Bereich der Gaststätte Utspann, im Sondergebiet SO 1, liegt die vorhandene Traufhöhe derzeit bei 4,71 über HN und die vorhandene Firsthöhe bei 8,45 m über HN. Da hier keine wesentlichen Veränderungen beabsichtigt sind, erfolgt für diesen Teil des Plangebiets eine Festsetzung von TH 5,0 m ü. HN und FH 9,0 m ü. HN.

Das Forsthaus im östlichen Teil des Sondergebiets SO 3 weist im Bestand verschiedene Traufhöhen auf. Die Traufhöhe des Haupthauses liegt bei 9,18 m ü. HN und die Firsthöhe bei 13,21 m ü. HN. Da das Ziel der Planung hier in einer Sicherung des Bestandes liegt, wird die maximale TH auf 9,5 m ü. HN und die maximale FH auf 13,5 m ü. HN begrenzt.

Die neu geplante Bebauung im Bereich des Sondergebiets SO 2 soll sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Unter Berücksichtigung der Geländehöhe von durchschnittlich 1 m über HN und der vorgeschriebenen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 2,80 m ü. NHN bzw. 2,65 m ü. HN ist für eine bedarfsgerechte und sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes bei einer Bebauung von beispielsweise einem eingeschossigen Gebäude mit Satteldach eine maximale Traufhöhe von 6,0 m ü. HN und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m ü. HN erforderlich.

### **3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Ziel der Planung für den zur Warnemünder Straße orientierten Bereich der Sondergebiete 1 und 3 ist im Wesentlichen die Sicherung des baulichen Bestandes mit einer allenfalls geringfügigen Erweiterung. Dementsprechend sind hier die Baugrenzen festgesetzt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets, im Sondergebiet 2, ist die Errichtung von Unterkünften für die Fremdenbeherbergung, vorzugsweise Fahrradtourismus, beabsichtigt. Die künfti-

---

ge Bebauung muss den erforderlichen Abstand zum angrenzenden Wald berücksichtigen. Der gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhaltende Abstand zum Wald von 30 m (Waldabstand) ist von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen.

Gemäß § 2 der Waldabstandsverordnung können Ausnahmen zugelassen werden bei

1. Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootsschuppen und Nebenanlagen i.S. des § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz), geändert worden ist.
2. Gebäuden mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung i.S. des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und § 201 des Baugesetzbuches dienen, höchstens 150 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben und zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
3. unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind,
4. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen,
5. Bebauungen, die ihrer Zweckbestimmung entsprechend notwendigerweise unmittelbar im oder am Wald stehen und dem allgemeinen Besucherverkehr dienen, wie Waldhütten ohne Übernachtungsmöglichkeiten, Aussichtstürme und -plattformen oder Bauplätze,
6. Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Im Sondergebiet 2 liegen Teile des Baugebiets innerhalb des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m. Dies wurde bei der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt. Das heißt, Gebäude und Gebäudeteile der Hauptnutzungen dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon sind für die Hauptnutzungen aufgrund des § 2 Landeswaldgesetz M-V in Richtung der Waldgrenze nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

Die außerhalb der Baugrenze im nördlichen Teil des Sondergebietes 2 liegenden Teile des Grundstücks sollen aber für die Unterbringung von nicht überdachten oder überdachten Stellplätzen oder eine Minigolfanlage, einen Barfußpfad, für eine Liegewiese oder zur Unterbringung eines Geräteschuppens genutzt werden können. Hierbei handelt es sich um Nutzungen, wie sie gemäß §§ 12 und 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allen Baugebieten zulässig sind und gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

Mit der zuständigen Forstbehörde wurde daher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan auf der Grundlage des § 2 Nr. 1 der Waldabstandsverordnung M-V einvernehmlich folgende Festsetzung abgestimmt:

„Innerhalb des Sondergebietes „Fremdenverkehr“ SO 2 sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auch in dem gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V einzuhaltenden Waldabstand von 30 m überdachte und nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Außerhalb des Waldabstandes bleiben die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO).“

### **3.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Warnemünder Straße voll erschlossen. Derzeit erfolgt die Zuwegung zu den Flurstücken 83/8 und 83/9 mittels Fahrrecht über das Flurstück 83/6. Dabei traten in der Vergangenheit immer wieder Konflikte auf, so dass eine Lösung angestrebt wird, derzufolge die Flurstücke 83/8 und 83/9 nur noch die eigene vorhandene Zufahrt direkt von der Warnemünder Straße aus nutzen.

Die Stellplätze für Besucher und Gäste des „Utspann“ auf dem Flurstück 83/8 sind derzeit auf dem benachbarten Grundstück des Forsthauses auf dem Flurstück 83/6 untergebracht. Hier soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen dafür schaffen, dass unabhängig vom benachbarten Forsthaus weitere Stellplätze für das „Utspann“ auf dem Flurstück 83/9 untergebracht werden können.

### **3.5 Technische Infrastruktur**

#### **3.5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über ein zentrales Trinkwassersystem. Gegebenenfalls sind innerhalb des Bebauungsplangebiets in Abstimmung mit der EURAWASSER Nord GmbH neue Trassierungen zu errichten. Die Trinkwasserhausanschlüsse sind auf die geplanten Bauvorhaben zu optimieren.

#### **3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz**

Die Gewährleistung der erforderlichen Löschwasserversorgung erfolgt über das öffentliche löschwasserführende Trinkwassernetz.

#### **3.5.3 Abwasserableitung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz abgeführt. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß der Abwassersatzung als Druckentwässerung ausgeführt. Durch die Schaffung weiterer Übernachtungsmöglichkeiten erhöht sich das Schmutzwasseraufkommen. Ggf. ist eine Vergrößerung der Druckentwässerungsanlage notwendig. Im Rahmen der weiteren Planung wird dies geprüft.

Die Flurstücke 83/6 und 83/8 werden von einer öffentlichen Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 65 PE-HD gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert ist. Eine Schutzstreifenbreite von 3 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Der Versorgungsträger hat das Recht, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Im Bereich des Plangebietes existiert kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Regenwasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücken zu versickern.

#### **3.5.4 Elektroenergieversorgung**

Die Stadtwerke Rostock AG stellt die Versorgung mit Elektroenergie sicher.

### **3.5.5 Erdgasversorgung**

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Erdgas.

### **3.5.6 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft**

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Müll- und Abfallentsorgung wird vollständig auf die vorhandenen Verkehrsflächen abgestellt. Für alle Baugrundstücke ist der Anschluss bzw. Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen.

### **3.5.7 Telekommunikation**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.

## **3.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete**

### **3.6.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Hansestadt Rostock hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den östlichen Ortseingang des Stadtteils Markgrafenheide beschlossen. Schwerpunkt ist die geplante Erweiterung des Restaurants „Utspann“ um Übernachtungsmöglichkeiten. Die Entwicklung der Pension „Forsthaus“ soll in den bestehenden Grenzen erfolgen. Der Grünordnungsplan untersucht den heutigen Zustand des Raumes. Dazu gehören die naturräumlichen und geologischen Grundlagen, die klimatischen, hydrologischen Verhältnisse, die Pflanzen- und Tierwelt und das Landschaftsbild. Die Schutzgüter werden nach ihrer Bedeutung bewertet. Anschließend erfolgt eine Untersuchung der bei der Umsetzung des B-Planes entstehenden Auswirkungen. Auf dieser Basis werden Maßnahmen für eine landschaftsgerechte Einbindung, eine ausreichende Durchgrünung und eine, dem Bedürfnis der Menschen nach Erholung dienende Gestaltung des Baugebietes vorgeschlagen.

Ein weiterer Schwerpunkt des Grünordnungsplanes ist die Prüfung der Eingriffsregelung. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können sich Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG ergeben. Diese sind gemäß § 1a BauGB bereits auf der Ebene der Bauleitplanung auf ihre Vermeidbarkeit sowie die mögliche Ausgleichbarkeit zu prüfen. Es werden Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft müssen ausgeglichen werden. Sollte ein Ausgleich nicht möglich sein, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Der Umfang dieser Maßnahmen wird im Grünordnungsplan bestimmt. Um die Umsetzung dieser Maßnahmen zu sichern, werden Festsetzungen für die Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen.

### **3.6.2 Untersuchungsraum**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Osten durch das Waldgebiet Rostocker Heide,
- im Westen durch den Prahmgraben,
- im Norden durch das Waldgebiet Rostocker Heide und
- im Süden durch die Warnemünder Straße.

Der Untersuchungsraum für die meisten Schutzgüter beschränkt sich auf den Geltungsbereich. Für das Landschaftsbild muss der Untersuchungsraum aber auf den gesamten betroffenen Landschaftsbildraum ausgedehnt werden.

### **3.6.3 Planerische Vorgaben**

*Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan:*

Der GLRP enthält keine Aussagen zum Plangebiet.

**Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock:**

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt das Gebiet als Wald dar. Aufgrund der geringen Größe und der Beibehaltung des Charakters des Gebietes ist eine Änderung nicht darstellbar.

**Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Entwicklungskonzept:**

Der Landschaftsplan enthält keine Aussagen zum Plangebiet in den Karten. Als Ziele für den Bereich werden u.a. benannt:

Sicherung ökologisch besonders wertvoller und vielfältiger natürlicher, naturnaher und historisch gewachsener Landschaftsstrukturen sowie Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume für gefährdete und geschützte Tier- und Pflanzenarten.

**3.6.4 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung**

**Heutige potentielle natürliche Vegetation**

Die heutige potentielle natürliche Vegetation stellt die Vegetation dar, die sich auf einem Standort bei einer sofortigen Beendigung des menschlichen Einflusses einstellen würde. Im Untersuchungsgebiet würde sich eine feuchte Ausprägung des Flattergras-Buchenwaldes entwickeln.

**Vegetation**

Die Erfassung der Biotoptypen wurde im Oktober 2011 und März 2012 durchgeführt. Die Darstellung der Biotoptypen erfolgt in Tabellenform mit einer kurzen Charakteristik, den kennzeichnenden Arten sowie einer Einschätzung des Biotopwertes nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG.

Biotoptyp	Charakteristik	Wertbestimmende Merkmale	Biotopwert <sup>1</sup>
1.10.5 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	Randbereiche der Rostocker Heide, gemischte Bestockung, teilweise locker, ausgeprägte Krautschicht, feuchte Ausprägung, Birke ( <i>Betula pendula</i> ), Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> ).	Lebensraum für Vögel und Kleintiere  Bedeutendes Element des Biotopverbundes  Bedeutendes landschaftsprägendes Element	2
2.7.1 Älterer Einzelbaum	werden in der Baumliste detaillierter dargestellt.		2
10.1.3 Ruderaler Kriechrasen	Gräserdominierte Fläche im östlichen Bereich, vereinzelter Baum- und Strauchaufwuchs, ehemals intensivere Nutzung, aktuell nur vereinzelt Störungen	Mäßig artenreich  Wichtiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere	2
13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Kleinflächiger Gehölzbestand mit Trauben-Eiche ( <i>Quercus petraea</i> ) und Birken ( <i>Betula pendula</i> ) innerhalb des Kriechrasens, Aufwuchs mit ca. 15 bis 20 Jahre alten Bäumen	Wertvoller Lebensraum für Vögel und Kleintiere  Naturnah geprägt	2
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	kleinflächige Strauchbestände, vorrangig Weiden ( <i>Salix spec.</i> ) im Umfeld des Parkplatzes.	Wertvoller Lebensraum für Vögel und Kleintiere  Nutzungseinflüsse aus der Nachbarschaft	2

<sup>1</sup> Nach LUNG (1999)

Biototyp	Charakteristik	Wertbestimmende Merkmale	Biotopwert <sup>1</sup>
13.7.4 Aufgelassene Gärten	Gärten mit kleingartenähnlicher Struktur, Reste von Gartenlauben und Bungalow vorhandene, Obstbäume, durchgewachsene Obst- und Ziersträucher, Queckendominierte Krautschicht mit einzelnen Gartenstauden, durch temporäre Nutzungen gestört	geringe Nutzungsintensität strukturreich Bebauungsreste vorhanden	2
14.4.3 Verdichtetes Einzelhausgebiet	Bebauung mit Einzelhäusern, verdichtet durch Nebengebäude	Intensive Nutzung strukturarm Bauliche Prägung	-
14.7.2 Versiegelter Fußweg	Straßenbegleitender Fußweg entlang der Warnemünder Straße, asphaltiert	keine Bedeutung als Lebensraum	-
14.7.3 Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt	un- bzw. teilbefestigte Parkplatzfläche der Pension.	keine Bedeutung als Lebensraum	-

Tabelle 3-1: Biototypen, Charakteristik und Biotopwert

Wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Brachebereiche weisen aber einen gewissen Strukturreichtum auf.

## Fauna

Durch das Gutachterbüro Martin Bauer wurde von März bis August 2012 eine faunistische Bestandserfassung durchgeführt.

## Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2012 insgesamt 23 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein durchschnittliches bis gut ausgeprägtes Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. der Übergangszone zu Waldflächen. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte „Wertarten“ fehlen bis auf den Neuntöter, der am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes außerhalb am Moorkanal ein Brutrevier hat. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Der Neuntöter ist im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Die festgestellten Arten sind nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Der Neuntöter ist als „Streng geschützt“ eingestuft. In bzw. an den Gebäuden brüten keine Vogelarten. Nester von Rauchschwalbe und Mehlschwalbe konnten nicht vorgefunden werden. In Tabelle 1 werden alle 23 im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

lfd. Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	VogelSchR	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg		
2	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg		
3	Neuntöter	<i>Laniua collurio</i>	I	Sg		
4	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg		
5	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg		
6	Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	X	Bg		
7	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	X	Bg		
8	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg		
9	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg		

10	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg		
11	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg		
12	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg		
13	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg		
14	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg		
15	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg		
16	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	X	Bg		
17	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg		V
18	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	V
19	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg		
20	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg		
21	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	Bg		
22	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg		
23	Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	X	Bg		

Tabelle 3-2: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (Eichstädt et al. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2009) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR)

X Art gemäß Artikel 1

I Art gemäß Anhang I

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Art

#### Fledermäuse

Es konnten am untersuchten Gebäude- und Baumbestand keine Winterquartiere und Sommerquartiere/Wochenstuben festgestellt werden. Diese Nutzung wäre artenschutzrechtlich auch nicht relevant, da der Gebäudebestand bestehen bleibt.

Im Rahmen der Beobachtungen auch mit Detektor konnten insgesamt fünf Arten festgestellt werden. Alle festgestellten Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil ihres Jagdreviers. Eine Aussage zur Bestandsgröße ist infolge der geringen Anzahl der Begehungen nicht möglich. Die am häufigsten nachgewiesenen Arten sind Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Der Stellenwert dieses Jagdhabitates in Bezug zum Gesamthabitat der Arten ist aber infolge der fehlenden Nähe zum Sommerquartier/Wochenstube als nicht maßgeblich zu betrachten. Da die Untersuchungen nur innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgten, ist eine Zuordnung der festgestellten Tiere zu einem Sommerquartier bzw. Winterquartier nicht möglich.

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Sg	3	G	IV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Sg	3	V	IV
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Sg	4		IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Sg	4		IV
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentoni</i>	Sg	4		IV

Tabelle 3-3: Gesamtartenliste der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet

---

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns (Labes et al. 1991) und der Roten Listen der Säugetiere Deutschlands (Meinig et al. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
- 4 Potentiell gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen
- D Daten unzureichend

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- IV Art gemäß Anhang IV

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

### 3.6.5 Schutzgebiete

#### FFH-Gebiet

In der Nähe des Bebauungsplangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE1739-304). Die Entfernung zwischen den am dichtesten liegenden Punkten beträgt ca. 60 m. Dazwischen liegt die Warnemünder Straße als Abschirmung. Schwerpunkte des Schutzes sind die Moore in verschiedenen Ausprägungen und die naturnahen Waldgesellschaften.

Die zu schützenden Lebensraumtypen sind:

- 1150 Lagunen des Küstenraumes
- 1330 Atlantische Salzwiesen
- 2160 Dünen mit *Hippophae rhamnoides*
- 2180 Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region
- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitriche-Batrachion*
- 4010 Feuchte Heiden des nordatlantischen Raumes
- 4030 Trockene europäische Heiden
- 6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden
- 7120 Noch renaturierungsfähige degradierte Hochmoore
- 9110 Hainsimsen-Buchenwald
- 9130 Waldmeister-Buchenwald
- 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald
- 9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen
- 91D0 Moorwälder
- 91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*

Durch die Änderung der Nutzung und die Erweiterung des Baugebietes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet. Das ergibt sich insbesondere durch die bereits ausgeprägte touristische Nutzung im Gebiet und im Umfeld. Schutzwürdige Lebensraumtypen oder Arten sind nicht betroffen. Das FFH-Gebiet wird durch die Straße und Grünflächen von dem Bebauungsplangebiet abgeschirmt.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Nr. 110 „Rostocker Heide“. Die LSG Verordnung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 4 vom 16.02.1996 veröffentlicht.

§ 3 der Verordnung nennt den Schutzzweck:

- (1) „Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines der letzten großen und geschlossenen Waldgebiete an der Ostseeküste. Dazu gehört ebenfalls die Sicherung der gewachsenen Verbindung dieses Waldes mit der ihn umgebenden offenen Landschaft.“

Gemäß § 3 Absatz 2 dient das LSG:

1. der Erhaltung des für die Region typischen Landschaftsbildes, welches vor allem durch forstliche aber auch landwirtschaftliche Einflüsse geprägt wurde;
2. der Sicherung ökologisch besonders wertvoller und vielfältiger natürlicher, naturnaher und
  1. historisch gewachsener Landschaftsstrukturen;
  2. der Sicherung von Lebensräumen, insbesondere gefährdeter sowie geschützter Tier- und
  3. Pflanzenarten;
  4. dem Schutz und der nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen; 7/12
  5. der Erholungsnutzung sowie der naturkundlichen und heimatkundlichen Bildung.

§ 4 der Verordnung nennt die Verbote:

- (1) „Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.
- (2) Insbesondere sind verboten:
  4. Bauliche Anlagen, ..., zu errichten.“

Nach § 7 der LSG-Verordnung können Befreiungen gewährt werden, wenn „die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall ... zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Forstwirtschaft zu vereinbaren ist.“ Da die Neubebauung auf ehemals als Gärten genutzten Flächen vorgesehen ist und in unmittelbarem Zusammenhang mit vorhandener Bebauung stattfindet, ist eine derartige Befreiung möglich. Außerdem entspricht die Orientierung auf Fahrrad- und anderem naturnahen Tourismus der vorgesehenen Erholungsnutzung im LSG.

### **Naturschutzgebiet**

Südlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet Nr. 243 „Radelsee“. Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines der letzten intakten mecklenburgischen Küstenüberflutungsmoore, das sich durch Einmaligkeit im Landschaftsbild und seine besonderen hydrologischen Gegebenheiten auszeichnet.

Die minimale Entfernung zum Plangebiet beträgt 20 m. Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet durch die Neubebauung können aber weitgehend ausgeschlossen werden. Das ergibt sich aus dem Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung und der bereits ausgeprägten touristischen Nutzung sowie der vorhandenen Straße, dem Parkplatz und auch dem Bootsanlieger.

### **3.6.6 Landschaftsbild / Erholung**

Das Plangebiet befindet sich in einem kleinen Offenlandraum in Ortsrandlage. Er wird durch den Waldrand der Rostocker Heide im Osten und Süden sowie dem Baumbestand entlang des Prahmgrabens im Westen und Norden begrenzt. Prägend ist die Bebauung mit der Pension Forsthaus an der Straße. Dazu kommen das etwas zurückgesetzte Restaurant „Utspann“ sowie mehrere Nebengebäude. Dahinter schließt sich ein Bereich ehemaliger Gärten an, in denen die angepflanzten Gehölze zum Teil durchgewachsen sind. Gebäude

und Reste von Gebäuden, Befestigungen und Zäune sind vorhanden. Östlich schließt sich ein offenerer Bereich mit Grasflur, im Norden ein Bereich mit Obstbäumen an. Insgesamt handelt es sich um einen mäßig anthropogen geprägten, relativ strukturreichen Landschaftsbildraum.

### **3.6.7 Geplante Bebauung und ihre Auswirkungen**

#### **Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs**

Die traditionsreiche Ausflugs-gaststätte „Utspann“ und die Pension „Forsthaus“ mit gegenüberliegendem Bootsverleih und Schiffsverkehr bilden einen wichtigen Auftakt für den touristisch geprägten Ortsteil Markgrafenheide. Zur Aufwertung des gesamten Bereichs bis zur Waldgrenze - mit dem Ziel einer Saisonverlängerung für den Ortsteil Markgrafenheide - ist eine städtebauliche Neuordnung und standortverträgliche Ergänzung des touristischen Angebots erforderlich.

Dabei steht die geplante Erweiterung des Restaurants „Utspann“ um Übernachtungsmöglichkeiten (Flurstück 83/8) im Vordergrund. Als Sicherheit für eine stabile langfristige Entwicklung ist auf den angrenzenden Flurstücken 83/9 und 36/7 die Errichtung von Unterkünften für Fahrradtouristen mit ca. 25 Betten sowie einer Saunalandschaft vorgesehen. In einem 1. Bauabschnitt sollen zunächst sogenannte „Wohlwagen“ aufgestellt werden. Diese erinnern äußerlich an einen Bauwagen. Mit einer Länge von 9,20m und einer Straßenbreite von 2,50 m bieten sie im Innenraum je nach Modell 22 bis 27 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur individuellen Erholung.

Mittel- bis längerfristig soll dann das bereits erwähnte Fahrradhotel errichtet und ein Saunagarten angelegt werden. Die Entwicklung der Pension „Forsthaus“ soll innerhalb der bestehenden Grenzen erfolgen. Hier ist nur eine geringe bauliche Verdichtung sowie die Ordnung und Gestaltung der Freiflächen (Parkplatz, Zufahrten) beabsichtigt.

Die im Plangebiet liegenden Flächen werden gemäß § 10 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ festgesetzt. Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienhäuser,
- Ferienwohnungen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Mobilheime,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personalunterkünfte,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sanitäreanlagen,
- sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Die maximale Ausnutzung der Baugrundstücke soll mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 erfolgen, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung herbeizuführen. Das Plangebiet ist über die Warnemünder Straße voll erschlossen.

#### **Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft**

##### **Biotope**

Die vorab dargelegte Biotopbewertung bildet die Grundlage für die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im folgenden Kapitel. Dort werden die Auswirkungen im Detail erörtert.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bestehen Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung und die Nutzung der Grundstücke. Außerdem sind noch Prägungen durch die ehemals intensive Gartennutzung vorhanden. Durch die Neubebauung im Baugebiet SO 2 kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Im 1. BA ist

der Umfang der Verluste zunächst geringer. Es kommt zu einer Erhöhung der Nutzungsintensität auf der Gesamtfläche, insbesondere Pflegemaßnahmen wie Mahd und Schnitt der Gehölze. Außerdem kommt es zu Versiegelungen und Teilversiegelungen offener Bodenflächen durch die Stellplätze für die Wohnwagen und die Zuwegungen sowie Nebenflächen. Vorhandene Gehölzstrukturen können bei der lockeren Anordnung in größerem Maße erhalten bleiben.

Mit dem Bau des Fahrradhotels kommt es zu stärkeren Verlusten durch eine höhere Versiegelung, stärkeren Strukturverlust und eine höhere Nutzungsintensität. Von diesen Beeinträchtigungen ist ein ursprünglich anthropogen geprägter, auch heute noch durch die Siedlungsnähe beeinflusster Lebensraum betroffen.

Die möglichen Erweiterungen im Baugebiet SO 1 und SO 3 betreffen dagegen bereits befestigte oder teilversiegelte und intensiv genutzte Fläche um die vorhandene Bebauung. Ein Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere findet hier nicht oder nur in sehr geringem Maß statt.

Insgesamt besitzen die betroffenen Flächen eine mittlere bis geringe ökologische Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als mittel zu bewerten sind.

## **Fauna**

### **Avifauna**

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsbereiches bzw. eines Waldrandbereiches mit Siedlungseinfluss. Nur wenige Arten haben ihren Brutplatz tatsächlich im Vorhabensgebiet. Der überwiegende Teil der Arten nutzt das Gebiet als Nahrungshabitat in der Nähe des Revierzentrums (Brutplatz).

Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Das Brutrevier des Neuntöters befindet sich westlich des Vorhabensgebietes und setzt sich außerhalb des Gebietes fort. Das Vorhabensgebiet besitzt nur eine nachgeordnete Bedeutung als nicht maßgeblicher und nicht optimaler Habitatbestandteil für den Neuntöter. Die Habitatfunktion für Freibrüter bzw. Gebüschbrüter wird durch die angrenzenden Gehölze insbesondere im Waldrandbereich und den aufgelockerte Grünflächen des Vorhabensgebietes weiterhin erfüllt.

### **Fledermäuse**

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen kommt es zu keinem Quartierverlust für Fledermäuse. Entsprechend ist nicht von der Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse auszugehen. Es kommt zu einem geringen Teilverlust von Jagdhabitaten, der jedoch nicht als artenschutzrechtlich relevant zu betrachten ist. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate liegen außerhalb des Untersuchungs- bzw. Vorhabensgebietes. Aufgrund des Insektenreichtums der Flächen des Untersuchungsgebietes, bedingt durch die Habitatdiversität besitzen die Flächen heute eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Gelegentlich können die Gebäude und Bäume als Tagesversteck bzw. Fraßplatz genutzt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen dass das Untersuchungsgebiet bzw. die vorgesehene Erweiterung der Flächen des Restaurants „Utspann“ keinen Einfluss auf die maßgeblichen Habitate der Fledermäuse hat.

### **Landschaftsbild/ Erholung**

Die Erweiterung der Bebauung findet in einem nur begrenzt einsehbaren Landschaftsbildraum statt. Eine Vorbelastung durch Gebäude, Zäune und Flächenbefestigungen ist vorhanden. Da sich die Bebauung an die Struktur in diesem Bereich anlehnt, sind für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgebiete**

Durch die Änderung der Nutzung und die Erweiterung des Baugebietes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet DE1739-304 „Wälder und Moore der Rostocker Heide“. Das ergibt sich insbesondere durch die bereits ausgeprägte touristische Nutzung im Gebiet und im Umfeld. Schutzwürdige Lebensraumtypen oder Arten sind nicht betroffen. Das FFH-Gebiet wird durch die Straße und Grünflächen von dem Bebauungsplan-gebiet abgeschirmt. Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet Nr. 243 „Radelsee“ durch die Neubebauung können weitgehend ausgeschlossen werden. Das ergibt sich aus dem Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung und der bereits ausgeprägten touristischen Nutzung sowie der vorhandenen Straße, dem Parkplatz und auch dem Bootsanlieger.

### **3.6.8 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß §1a BauGB in Verbindung mit § 14/15 BNatSchG die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

Die Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt aus technischen Gründen zusammengefasst im Anhang Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Im Folgenden werden nur die Grundlagen und Ergebnisse dargestellt.

#### **Kurzbeschreibung der Eingriffe**

In Teilen des Geltungsbereiches werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §1a BauGB vorbereitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll für das Restaurant "Utspann" eine Erweiterung um Übernachtungsplätze sowie die Entwicklung der Pension "Forsthaus" ermöglicht werden. Der Bebauungsplan weist auf einer Gesamtfläche von ca. 1,07 ha verschiedenen Flächennutzungen aus. Diese kennzeichnen zum Teil den Bestand. In Teilbereichen werden bauliche Erweiterungen durch die Errichtung von Gebäuden, zunächst Wohnwagen, mit der zugehörigen Erschließung und Grünflächen ermöglicht.

In diesen Bereichen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft durch:

- Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
- Umnutzung von Flächen mit unterschiedlicher Wertigkeit
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

In den Baugebieten 1 und 3 sind Erweiterungen der vorhandenen Bebauung aufgrund der Baugrenzen möglich. Allerdings lässt die GRZ von 0,3 hier keine zusätzliche Versiegelung zu, so dass nur strukturelle Änderungen möglich sind. Daher ergeben sich hier keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### **Methodik**

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der Broschüre "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3 der Schriftenreihe des LUNG Juni 1999). Die detaillierte Darstellung der Bilanzierung erfolgt in Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Grünordnungsplanes.

Neben der Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft anhand der Landschaftsfaktoren, der Landschaftselemente sowie der Funktionen werden auch die vorhabenbedingten Wirkungen und die dadurch verursachten potentiellen Beeinträchtigungen der Funktionen in jedem Einzelfall ermittelt. Erst in der Korrelation der Wirkungen, die von einem Vorhaben ausgehen, und der jeweils betroffenen Funktion in ihrer spezifischen Qualität und Empfindlichkeit kommt es zu Veränderungen und ggf. zu Beeinträchtigungen der Funktionen bzw. ihrer Ausprägung. Zur Berücksichtigung ökologischer Wirkungszusammenhänge soll eine landschaftsfaktor- und funktionsübergreifende Betrachtung erfolgen.

Hinsichtlich der wirkungsbedingten potentiellen Beeinträchtigungen ist zwischen Flächenverlusten (Bodenversiegelung), Funktionsverlusten (z.B. Biotopbeseitigungen, Artenverluste) und Funktionsminderung (z.B. Beeinträchtigungen von Biotopen und Arten) zu unterscheiden. Bei der Ermittlung und Beschreibung vorhabenbedingter potentieller Wirkfaktoren ist vom zu beurteilenden Vorhaben im Einzelfall auszugehen. Für jeden Einzelfall ist dazu ein spezifischer Wirkungskatalog zusammenzustellen. Um zu einer Verfahrensbeschleunigung, Vereinheitlichung und zur Sicherung der Vollständigkeit der zu betrachtenden Wirkungen zu gelangen, wird für jeden Vorhabentyp ein potentieller Wirkungskatalog in Form von Checklisten (Anlage 8 der ‚Hinweise zur Eingriffsregelung‘) vorgelegt. Neben den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen sind auch die positiven Wirkungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu prognostizieren.

### **Begriffsdefinitionen**

#### *Wertstufen:*

Die Bestandserfassung wird entsprechend der Anlage 9 der ‚Hinweise zur Eingriffsregelung‘ nach Stufen bewertet. In diesem Biotoptypenkatalog ist eine Bewertung auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der ‚Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland‘ vorgenommen worden.

#### *Kompensationsfaktor:*

Dieser Faktor stellt das Kompensationserfordernis dar, das sich unmittelbar aus den Wertstufen ergibt. Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach gesonderter Wertansprache in Dezimalzahlen zu ermitteln.

#### *Versiegelungsfaktor:*

Grundlage sind die Grundflächenzahlen, die den Eingriff in seiner maximal möglichen Auswirkung im Bebauungsplan festsetzen. Entsprechend der Grundflächenzahl werden die Biotoptypen in den folgenden Tabellen in vollversiegelte und unversiegelte Flächen geteilt, damit soll eine optimale Einschätzung des maximal möglichen Eingriffs garantiert werden. Bei Vollversiegelungen erhöht sich das Kompensationserfordernis um den Faktor 0,5, bei Teilversiegelungen um 0,2 (Anlage 10, Pkt. 2.4.1 der ‚Hinweise zur Eingriffsregelung‘).

#### *Störungsgrad:*

Die Lage von Flächen in einem durch Störungen bereits belasteten oder noch nicht belasteten Raum bestimmt maßgeblich das Entwicklungspotential der Werte. Bestehen Störungen (z.B. vorh. Bauflächen, Verkehrsanlagen) an zu bewertenden Biotoptypen, sind Vorbelastungen gegeben, die im Einzelfall eine Abnahme des ermittelten Kompensationserfordernisses rechtfertigen. Umgekehrt macht die vorhabensbedingte Betroffenheit eines bislang störungsarmen bzw. -freien Landschaftsraumes eine Zunahme des Kompensationserfordernisses notwendig.

#### *Wertfaktor:*

Ausgehend vom Bestand wurden die Eingriffsflächen quantitativ und qualitativ mit ihren Funktionen erfasst. Unter Beachtung der unterschiedlich wirkenden Faktoren auf die vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen wurde der tatsächliche Wert als Wertfaktor ermittelt. Dieser stellt das Produkt aus der Summe Kompensationsfaktor und Versiegelungsfaktor mit Störungsgrad dar, er wird zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ins Verhältnis zu der Fläche des entsprechenden Biototyps gesetzt.

#### *Flächenäquivalent:*

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs führt zu einem Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen.

### **Vorhabenbestandteile und Ihre Wirkungen**

Baukörper, Nebenanlagen:

- Segmentierung landschaftlicher Freiräume – hier nicht zutreffend, da an Bebauung angrenzend;
- Vegetationsänderung, Vegetationsbeseitigung;
- Zerschneidung von Biotopstrukturen – hier kaum zutreffend, da entsprechende Biotopstrukturen wenig vorhanden;
- Zerschneidungseffekte für die Fauna – hier kaum zutreffend, da an Bebauung angrenzend;
- Beeinflussung des Grundwasserhaushaltes;
- Bodenverdichtung;
- Bodenversiegelung;
- Veränderung des Landschaftsbildes.

Die Wirkungen der Vorhabenbestandteile bleiben in einem allgemeinen Rahmen. Die Ermittlung der Eingriffe kann daher auf Basis der Auswirkungen auf die Biotoptypen pauschal erfolgen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe**

Die neue Bebauung findet unmittelbar im Anschluss an vorhandene Bebauung auf ehemals gärtnerisch genutzten Flächen statt. Damit wird den grundlegenden Zielen des Baugesetzbuches und auch des Naturschutzes Rechnung getragen. Weiterführende Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung der trotzdem noch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht sinnvoll.

### **Eingriffsermittlung**

Im Grünordnungsplan werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des Modells ermittelt, wobei nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen unterschieden wird. Die Eingriffe werden für die einzelnen Baugebiete, die Verkehrs- und Grünflächen getrennt ermittelt, um eine Grundlage für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Eingriffsverursachern zu schaffen.

Für das Baugebiet SO 2 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 3.838 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent. In den Baugebieten SO 1 und SO 3 ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Insgesamt ergibt sich aus der Bilanzierung ein Kompensationsflächenbedarf von 3.838 m<sup>2</sup>.

### **Ausgleich der Eingriffe**

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist vorgesehen:

- Entwicklung einer naturnahen, strukturreichen Grünfläche mit einer Größe von 3.251 m<sup>2</sup> mit Gehölzstrukturen und Wiesenflächen.

Mit dieser Maßnahme wird eine Kompensation in Höhe von 3.414 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent erreicht. Es bleibt ein Defizit in Höhe von 424 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent.

Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden 5 alte Straßenleuchten einschließlich der Betonmasten zurückgebaut. Diese stehen entlang des vom Buddentannenweg abzweigenden Weges zum Strand. Die Leuchten werden einschließlich der Fundamente vollständig beseitigt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um eine Aufwertung des Landschaftsbildes. Daher wird der aufgewertete Sichtraum mit einer pauschalen Größe von 100 m<sup>2</sup> je Leuchte in Ansatz gebracht. Mit dieser Maßnahme wird eine Kompensation in Höhe von 500 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent erreicht.

Insgesamt werden Kompensationsmaßnahmen mit einem Flächenäquivalent von 3.914 m<sup>2</sup> umgesetzt.

### **Ergebnis der Bilanzierung**

Aus der im Anhang dargestellten Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich, dass die durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden können.

### **3.6.9 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **Grünflächen**

Der Bebauungsplan weist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ aus, die zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft dient.

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" soll zu einem strukturreichen, extensiv genutzten Lebensraum für Pflanzen und Tiere entwickelt werden. Ziel ist ein kleinräumiger Wechsel von Gehölzstrukturen und dauerhaft offenen Wiesenflächen. Dazu sollen auf 10 % der Gesamtfläche zusätzlich zu den vorhandenen Gehölzen heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen angepflanzt werden. Die verbleibenden Flächen sind über einen Zeitraum von 10 Jahren zweimal pro Jahr zu mähen, um die Entwicklung zu naturnahen Wiesen zu befördern. Dauerhaft sind die Flächen mindestens alle zwei Jahre zu mähen, um einen weiteren Aufwuchs von Gehölzen und damit eine flächige Verbuschung zu verhindern. Maximal sind zwei Mähgänge pro Jahr zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen.

#### **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Im B-Plangebiet gibt es bereits verschiedenartige Bäume und Gehölze, die erhalten bleiben sollen, da sie bereits eine Bedeutung für die Begründung des Standortes erreicht haben. Deshalb ist diese Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

#### **Entwicklungspflege**

Für die Anpflanzungen wird eine Entwicklungspflege festgesetzt. Diese richtet sich nach der Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Rostock<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich für Baum- und Strauchpflanzungen eine Pflege über einen Zeitraum von 10 Jahren. Für die Wiesenflächen wird keine gesonderte Entwicklungspflege festgesetzt, da diese bereits in der Maßnahme enthalten ist.

### **3.6.10 Artenschutz**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gutachterbüro Martin Bauer aus Grevesmühlen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Stand: 25.08.2012).

Im Rahmen der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock wurde festgelegt, dass zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und die gesetzlich geschützten Pflanzenarten zu untersuchen und zu betrachten sind. Es erfolgte eine Erfassung der o.g. Artengruppen.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob

---

<sup>2</sup> Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 27 vom 30. Dezember 2009)

---

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind. Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch das LUNG M-V erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig. Es wurden nur die Brutvögel, Fledermäuse und Pflanzen betrachtet.

#### Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2012 insgesamt 23 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein durchschnittliches bis gut ausgeprägtes Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. der Übergangszone zu Waldflächen. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte „Wertarten“ fehlen bis auf den Neuntöter, der am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes außerhalb am Moorkanal ein Brutrevier hat. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Der Neuntöter ist im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Die festgestellten Arten sind nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Der Neuntöter ist als „Streng geschützt“ eingestuft. In bzw. an den Gebäuden brüten keine Vogelarten. Nester von Rauchschwalbe und Mehlschwalbe konnten nicht vorgefunden werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme für die Brutvogelarten der Freiflächen ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüsch brüten ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

#### Fledermäuse

Die Erfassung der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte vor allem mit der Zielstellung, die artenschutzrechtlichen Erfordernisse zu verifizieren. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist kein Abbruch von Gebäuden vorgesehen. Es ist lediglich die Instandsetzung des alten Gartenhauses nördlich des „Utspann“ geplant. Weiterhin erfolgt die Umgestaltung der Freiflächen unter Erhalt der Großbäume. Es erfolgte eine aktuelle Erfassung und Bewertung der Habitatstrukturen (Gebäude und Bäume) hinsichtlich ihrer Bedeutung als maßgebliche artenschutzrechtlich relevante Habitatbestandteile (Winterquartier bzw. Sommerquartiere/Wochenstuben u. a.).

Die Bedeutung der Freiflächen bzw. der Randstrukturen bezüglich ihrer Bedeutung als Nahrungshabitat für die Fledermäuse wurde nur sekundär bewertet. Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung als „Streng geschützt“ eingestuft. Entsprechend besteht eine artenschutzrechtliche Bedeutung für alle Fledermausarten im Rahmen der Planverfahren bzw. im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung.

Es konnten am untersuchten Gebäude- und Baumbestand keine Winterquartiere und Sommerquartiere/Wochenstuben festgestellt werden. Diese Nutzung wäre artenschutzrechtlich auch nicht relevant, da der Gebäudebestand bestehen bleibt.

Im Rahmen der Beobachtungen auch mit Detektor konnten insgesamt fünf Arten festgestellt werden. Alle festgestellten Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil ihres

Jagdreviers. Eine Aussage zur Bestandsgröße ist infolge der geringen Anzahl der Begehungen nicht möglich. Die am häufigsten nachgewiesenen Arten sind Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Der Stellenwert dieses Jagdhabitates in Bezug zum Gesamthabitat der Arten ist aber infolge der fehlenden Nähe zum Sommerquartier/Wochenstube als nicht maßgeblich zu betrachten. Da die Untersuchungen nur innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgten, ist eine Zuordnung der festgestellten Tiere zu einem Sommerquartier bzw. Winterquartier nicht möglich.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen kommt es zu keinem Quartierverlust für Fledermäuse. Entsprechend ist nicht von der Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse auszugehen. Es kommt zu einem geringen Teilverlust von Jagdhabitaten, der jedoch nicht artenschutzrechtlich als relevant zu betrachten ist. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate liegen außerhalb des Untersuchungs- bzw. Vorhabensgebietes. Aufgrund des Insektenreichtums der Flächen des Untersuchungsgebietes, bedingt durch die Habitatdiversität besitzen die Flächen heute eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Gelegentlich können die Gebäude und Bäume als Tagesversteck bzw. Fraßplatz genutzt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen dass das Untersuchungsgebiet bzw. die vorgesehene Erweiterung der Flächen des Restaurants „Utspann“ keinen Einfluss auf die maßgeblichen Habitate der Fledermäuse hat.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme für die Gruppe der Fledermäuse ist die Beleuchtung fledermausgerecht zu gestalten und nachts auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Eine direkte Beleuchtung von Gebäuden bzw. deren Fassaden ist zu vermeiden.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung möglicher Beeinträchtigungen von Insekten sind für Außenbeleuchtungsanlagen Natriumhochdruckdampf-Lampen zu verwenden.

#### Gesetzlich geschützte Pflanzen

Im Vorhabensgebiet bzw. dessen Umfeld kommen keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten vor. Das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Pflanzenarten war aufgrund der Biotopausstattung auch nicht zu erwarten. Das Gebiet besitzt keine besondere Eignung als Habitat für diese Arten.

### **3.6.11 Hinweise**

#### Grünflächengestaltungssatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu beachten.

#### Baumschutzsatzung:

Für den Plangeltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock. Für Baumfällungen sind Anträge erforderlich (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001).

### **3.7 Immissionsschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und unmittelbar angrenzend sind keine gegenüber Lärmeinwirkung sensiblen Nutzungen vorhanden. Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich in einem Abstand von 260 Metern zur westlichen Bebauungsplangrenze.

Die bestehende Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes mit Gastronomie und Pension wird als gewerblich eingestuft. Für den Bestand gelten daher die in untenstehender Tabelle unter f) aufgeführten Orientierungswerte.

Gebietsnutzungsart		Orientierungswerte in dB (A)	
		Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
a)	reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 bzw. 35 <sup>1)</sup>
b)	allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 bzw. 40
c)	Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
d)	besondere Wohngebiete (WB)	60	45 bzw. 40
e)	Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (M)	60	50 bzw. 45
f)	Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 bzw. 50
g)	schutzbedürftige Sondergebiete (SO) je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

<sup>1)</sup> Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Aus schalltechnischer Sicht wirkt als einzige Quelle Verkehrslärm der Warnemünder Straße auf die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein. Nach der letzten Zählung 2008 weist die Straße eine Belegung von ca. 4.200 DTV auf. Somit hat sich der Verkehr um 2800 Fahrzeuge gegenüber den Verkehrsmengen des Verkehrslärmquellenmodells 2006 verringert. Das führt zu einer Minderung der Lärmemission um 2,3 dB(A).

Entsprechend den Ergebnissen des Verkehrslärmquellenmodells aus dem Jahr 2006 führt dies zu Lärmimmissionen an der der Straße nächstgelegenen Fassade des Forsthauses von 62,7 dB(A) am Tag und 53,7 dB(A) in der Nacht. Auf die Gaststätte „Utspann“ wirken am Tag 57,7 dB(A) und in der Nacht 49,7 dB(A) ein. Vom Budentannenweg aus werden die Orientierungswerte für Wohnen bereits in einem Abstand von 12 Metern eingehalten, so dass es von hier aus keine Einwirkungen auf das ca. 25 Meter entfernte Bebauungsplangebiet gibt.

Mit den Festsetzungen für Beherbergung kann in geringem Umfang eine Verkehrszunahme verbunden sein. Diese wird zu keinem spürbaren Anstieg der Lärmemissionen beitragen. Durch die Möglichkeit der veränderten Nutzung als Sondergebiet mit Ferienwohnungen/-häusern, ist das Gebiet von der Schutzbedürftigkeit nun mit einem Mischgebiet gleichzusetzen. Danach ist der Tagwert an der Pension Forsthaus mit 2,7 dB(A) und der Nachtwert mit 3,7 dB(A) überschritten. Am „Utspann“ sind die Orientierungswerte eingehalten.

Damit verbindet sich für den Bereich Baufeld SO 3 Pension Forsthaus eine mittlere Beeinträchtigung, der durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen entgegengewirkt wird. Für den Bereich SO 1 „Utspann“ und Baufeld SO 2 besteht eine geringe Beeinträchtigung.

Es werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

**7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

7.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

7.2 Im Lärmpegelbereich III sind Schlafräume und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind im Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

7.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) vermindert werden.

7.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 6.1 und 6.2 abgewichen werden.

### 3.8 Hochwasserschutz

Innerhalb der Baugebiete ist zum Schutz vor Sturmflutereignissen der Erdgeschossfußboden von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in einer Höhe von mindestens 2,65 m über HN bzw. 2,80 m über NHN zu errichten.

### 3.9 Flächen für Wald

Die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindlichen und dauerhaft zu erhaltenden Flächen für Wald werden in diesem Sinne festgesetzt. Die Waldflächen haben einen Umfang von 1.900 m<sup>2</sup>. Bauliche Anlagen dürfen erst in einem Abstand von 30 m zur Grenze des Waldes errichtet werden (§ 20 Landeswaldgesetz M-V). Eine Ausnahme stellen die Nebenanlagen gemäß der Festsetzung Nr. 3 im Teil B (Text) dar (überdachte und nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO).

### 3.10 Nutzungsbeschränkungen

#### § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „Gewässerrandstreifen“

(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst

sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,
2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,
3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen. Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.

(4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.

### 3.11 Übernahme von Rechtsvorschriften

#### Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Aufgrund der geringen Wirkung des Bebauungsplangebiets auf das sonstige Ortsbild und der fehlenden Prägung hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen wird auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften im Sinne des § 86 LBauO M-V verzichtet.

### 3.12 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

Da die Bauflächen innerhalb des Plangebiets überflutungsgefährdet sind, werden sie als „Flächen, deren Bebauung mit besonderen baulichen Vorkehrungen zum Schutz gegen äußere Einwirkungen oder mit besonderen Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz vor Naturgefahren zu versehen ist“ gekennzeichnet. Zum Schutz vor Hochwasser sind Mindesthöhen für die Erdgeschossfußböden festgesetzt, siehe hierzu Kapitel 3.2 der Begründung.

Die Flurstücke 83/6 und 83/8 werden von einer öffentlichen Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 65 PE-HD gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert ist. Eine Schutzstreifenbreite von 3 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

Im Plangebiet befinden sich **gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern**. Diese sind nachrichtlich in die Darstellungen des Bebauungsplans übernommen worden.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

---

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist östlich des Prahmgrabens ein **Gewässerrandstreifen** von 5 Breite von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und von Grundstückseinfriedungen freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen umfasst gemäß WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Teile des Gewässerrandstreifens liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Siehe hierzu auch Kapitel 3.10 der Begründung.

#### 4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit der vorliegenden Planung insbesondere

- den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung,
- den Bedürfnisse hinsichtlich Sozialem, Kulturellem, Sportlichem, der Familien, der Junge, der Alten und Behinderte, der Männer und Frauen, der Freizeit und Erholung,
- der Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile,
- dem Umweltschutz, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege,
- den Anforderungen von Wirtschaft, Handel, Handwerk, Versorgung, Dienstleistung,
- der Umsetzung städtischer Entwicklungskonzepte und
- dem Hochwasserschutz

also der Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere der Nummern 1, 3, 4, 7, 8, 11 und 12 weitestgehend entsprochen wird.

Für die Bevölkerung wird unter Nutzung und Neugestaltung einer Fläche unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ein Angebot zur Erholung und Freizeitgestaltung vorbereitet.

## **4.1 Umweltbericht**

### **4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes**

Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafeneheide“ zielt auf die städtebauliche Ordnung und Aufwertung des Bereichs bis zur Waldgrenze als wichtiger Auftakt für den touristisch geprägten Ortsteil Markgrafeneheide. Im Umweltbericht wird insbesondere dargelegt, wie die Lage an der befahrenen Warnemünder Straße, am berichtspflichtigen Gewässer gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (Prahmgraben), die Nähe zu Wald und FFH-Gebiet (Wälder und Moore der Rostocker Heide), Naturschutzgebiet (Radensee) und Landschaftsschutzgebiet (Rostocker Heide), einschließlich dem speziellem Artenschutzrecht sowie der erforderliche Sturmflutschutz bei der Bebauungsplanung berücksichtigt werden.

#### **4.1.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden etwa zu 50% als Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“, festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienhäuser,
- Ferienwohnungen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Mobilheime,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personalunterkünfte,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sanitäreanlagen,
- sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Weiterhin werden naturbelassene Grünflächen sowie Flächen für Wald festgesetzt.

#### **4.1.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,1 Hektar. Die genaue Flächenbilanz ist dem Abschnitt 5 zu entnehmen.

#### **4.1.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes**

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (22.08.2011).

Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz (hier Teil des Küstenschutzgebiets Warnemünde (von Hohe Düne bis Graal Stromgraben): Hier soll bei allen Planungen und Maßnahmen die potenzielle Hochwassergefährdung berücksichtigt werden. In den für die Durchführung von Maßnahmen des Küsten- und Hochwasserschutzes benötigten Flächen sollen keine Nutzungen und Funktionen zugelassen werden, die der Durchführung dieser Maßnahmen entgegenstehen.

Landschaftsplan (Bürgerschaftsbeschluss 1998):

Sicherung ökologisch besonders wertvoller und vielfältiger natürlicher, naturnaher und historisch gewachsener Landschaftsstrukturen sowie Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume für gefährdete und geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Schutzgebiete

- FFH-Gebiet DE 1739-304 „Wälder und Moore der Rostocker Heide“

Das Bebauungsplangebiet befindet sich überwiegend in 300 m-Abstand zur Grenze des südlich und östlich liegenden FFH-Gebietes. Innerhalb dieses 300 m-Abstandes wird gemäß des gemeinsamen Erlasses des Umweltministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 21.08.2002 davon ausgegangen, dass Planungen zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes führen können.

- Naturschutzgebiet 2008 Nr. 243 "Radelsee" (BNatSchG § 23)  
Schutzzweck des südlich vom Bebauungsplangebiet liegenden Naturschutzgebietes ist die Erhaltung und Entwicklung eines der letzten intakten mecklenburgischen Küstenüberflutungsmoore, das sich durch Einmaligkeit des Landschaftsbildes und seine besonderen hydrologischen Gegebenheiten auszeichnet.
- Landschaftsschutzgebiet 2008 Nr. L 110 "Rostocker Heide" (BNatSchG § 26)  
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes mit dem Schutzzweck der Erhaltung und Entwicklung dieses großen und geschlossenen Waldgebietes an der Ostseeküste und seiner vielfältigen Funktionen.

#### **4.1.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang**

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete und den Wald bewertet. Die Untersuchungszeit richtete sich nach den erforderlichen Fachgutachten: Erfassung geschützter und gefährdeter Pflanzen von Mai bis Juni 2012, Kartierung von Brutvögeln Anfang April bis Ende Juni 2012, Kartierung von Fledermäusen Mai bis Anfang August 2012. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultierten aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 09.02.2012, ergänzt um die Hinweise aus der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, der nachfolgend kurz zusammengefasst wird.

#### **Schutzgut Mensch**

- Ermittlung von Lärmauswirkung, insbesondere durch Verkehr auf Nutzungen und Empfehlungen für Festsetzungen
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend an das Plangebiet
- Bedarf an naturgebundenen Erholungs- und Freizeitnutzungen, Spielplätzen, Wegebeziehungen und Grünverbindungen

#### **Schutzgut Boden**

- Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Bodenfunktionen und veränderten Versiegelungsgrad

#### **Schutzgut Wasser**

- Einfluss der Planung auf das WRRL-Gewässer Prahmgraben
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung
- Berücksichtigung und Planung des Sturmflutschutzes

#### **Schutzgut Klima**

- Beurteilung der kleinklimatischen Folgen der geplanten Festsetzungen; Berücksichtigung der Land-Seewind-Zirkulation

#### **Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität**

- Präzisierung der Biotoptypenkartierung
- Kartierung der Biotoptypen entsprechend Modell M-V
- Integration des vorhandenen Baumbestandes
- Erfassung geschützter und gefährdeter Pflanzenarten
- Kartierung von Brutvögeln und Fledermäusen
- Beachtung des Waldabstandes

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft/der wesensbestimmenden Merkmale der Landschaft
- Einfluss der Planung auf das Erscheinungsbild
- Gestaltungserfordernisse

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- Vorkommen von archäologischen Funden oder Denkmalen

#### 4.1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

##### 4.1.2.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

###### Bestandserfassung

Im Bebauungsplangebiet oder angrenzend sind keine gegenüber Lärmeinwirkung sensiblen Nutzungen vorhanden. Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich in einem Abstand von 260 Metern zur westlichen Bebauungsgrenze.

Die bestehende Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes mit Gastronomie und Pension wird als gewerblich eingestuft. Für den Bestand gelten daher die in untenstehender Tabelle unter f) aufgeführten Orientierungswerte.

Gebietsnutzungsart		Orientierungswerte in dB (A)	
		Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
a)	reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 bzw. 35 <sup>1)</sup>
b)	allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 bzw. 40
c)	Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
d)	besondere Wohngebiete (WB)	60	45 bzw. 40
e)	Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (M)	60	50 bzw. 45
f)	Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 bzw. 50
g)	schutzbedürftige Sondergebiete (SO) je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

<sup>1)</sup> Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Aus schalltechnischer Sicht wirkt als einzige Quelle der Verkehrslärm der Warnemünder Straße auf das Bebauungsplangebiet ein. Nach der letzten Zählung 2008 weist die Straße eine Belegung von ca. 4.200 DTV auf. Somit hat sich der Verkehr um 2800 Fahrzeuge gegenüber den Verkehrsmengen des Verkehrslärmquellenmodells 2006 verringert. Das führt zu einer Minderung der Lärmemission um 2,3 dB(A).

Entsprechend den Ergebnissen des Verkehrslärmquellenmodells aus dem Jahr 2006 führt das zu Lärmimmissionen an der der Straße nächstgelegenen Fassade des Forsthauses von 62,7 dB(A) am Tag und 53,7 dB(A) in der Nacht. Auf die Gaststätte „Utspann“ wirken am Tag 57,7 dB(A) und in der Nacht 49,7 dB(A) ein.

Vom Budentannenweg aus werden die Orientierungswerte für Wohnen bereits in einem Abstand von 12 Metern eingehalten, so dass es von hier aus keine Einwirkungen auf das ca. 25 Meter entfernte Bebauungsplangebiet gibt.

Damit besteht eine geringe Lärmvorbelastung, Stufe 1.

###### Prognose der Umweltauswirkungen

Mit den Festsetzungen für Beherbergung kann in geringem Umfang eine Verkehrszunahme verbunden sein. Diese wird zu keinem spürbaren Anstieg der Lärmemissionen beitragen. Durch die Möglichkeit der veränderten Nutzung als Sondergebiet mit Ferienwohnungen/-häusern, ist das Gebiet von der Schutzbedürftigkeit nun mit einem Mischgebiet (Buchstabe (e) in oben aufgeführter Tabelle) gleichzusetzen. Danach ist der Tagwert an der Pension Forsthaus mit 2,7 dB(A) und der Nachtwert mit 3,7 dB(A) überschritten. Am „Utspann“ sind die Orientierungswerte eingehalten.

Damit verbindet sich für den Bereich Baufeld SO3 Pension Forsthaus eine mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2, der durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen entgegengewirkt wird. Für den Bereich SO 1 „Utspann“ und Baufeld SO 2 besteht eine geringe Beeinträchtigung, Stufe 1.

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut menschliches Wohlbefinden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Überschreitung der Orientierungswerte in Baufeld SO 3, Bereich Forsthaus	Ausführung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereichen II und III nach DIN 4109, durch die Angabe der resultierenden Schalldämm-Maße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

#### 4.1.2.2 Schutzgut Boden

##### Bestandsfassung

Aus den am Standort vorhandenen Sanden hat sich der Bodentyp Gley aus Sand mit mittlerer Funktionseignung, Stufe 2, entwickelt. Die ca. 0,5 ha in Anspruch nehmende Sonderbaufläche des Geltungsbereiches ist im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes bereits durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

##### Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanung wird eine Fläche von ca. 0,5 ha für Sonderbau- und Verkehrsflächen ausgewiesen. Unter der Berücksichtigung, dass für alle Sonderbauflächen eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt ist, werden mit dem Bau neuer Gebäude, Anlagen und Verkehrsflächen ca. 0,2 ha neu versiegelt. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen soll auf der neu entstehenden Baufläche SO 2 eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

Der Versiegelungsgrad wird sich dementsprechend unwesentlich erhöhen. Gegenüber der bestehenden Versiegelung und unter Berücksichtigung der Gesamtfläche ist die damit verbundene Erhöhung der Nutzungsintensität im Hinblick auf das Schutzgut Boden als gering einzuschätzen, Stufe 1. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden durch die minimale Neuversiegelung werden als gering, Stufe 1, eingeschätzt.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

##### Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	Überschreitungen der GRZ ist in Baugebiet SO 2 nicht zulässig Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO

#### 4.1.2.3 Schutzgut Wasser

##### Oberflächenwasser

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung.

Unmittelbar westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend verläuft das gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtige Gewässer 2. Ordnung Prahmgraben. Der Prahmgraben wird vom Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ unterhalten.

Aufgrund der Hochwasserschutzanlage westlich des Prahmgrabens, kann die Unterhaltung nur von der östlichen Uferseite im Grenzbereich des Bebauungsplangebietes erfolgen. Mit Ausnahme eines auffälligen Gebäudes befinden sich keine baulichen Nutzungen im Bereich dieses Abstandes. Aufgrund der unmittelbaren Lage des Bebauungsplangebietes an einem berichtspflichtigen Gewässer besteht eine hohe Funktionseignung der Stufe 3.

### **Grundwasser**

Das Grundwasser ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes mit einem Abstand von kleiner 2 m und einem Anteil von bindigen Bildungen an der Versickerungszone von weniger als 20 % nicht geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Daher besteht hier eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit, ausgedrückt mit Stufe 3 der Bewertungsmethodik.

### **Küsten- und Sturmflutschutz**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im überflutungsgefährdeten Bereich. Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern veröffentlichte im Jahr 2009 das Übersichtsheft zum Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern. Es beinhaltet die Bemessungswasserstände (BHW) für die Küstenabschnitte an der Außen- und Innenküste von Mecklenburg-Vorpommern. Daraus ergibt sich für den Küstenabschnitt Rostock (Breitling) - Warnemünde - Hohe Düne ein BHW von 2,80 m über NHN. Das NHN ist das seit 2005 gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes Mecklenburg-Vorpommerns und liegt 15 cm unter dem vorher verwendeten Höhenbezugsniveau HN.

Damit liegt für das Bebauungsplangebiet eine mittlere Empfindlichkeit, Stufe 2, gegenüber Sturmflutereignissen vor.

### **Prognose der Umweltauswirkungen**

#### **Oberflächenwasser**

Die Bebauungsplanung hat keinen Einfluss auf den Prahmgraben. Das anfallende Regenwasser soll entsprechend des Grundsatzes § 55 Abs. 2 WHG auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Zudem erscheint es sinnvoll und möglich, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser in den westlich angrenzenden Prahmgraben einzuleiten. Dies ist bei der Erschließungsplanung entsprechend zu prüfen. Mit der Bebauungsplanung wird kein Einfluss auf die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie genommen. Zur dauerhaften Sicherstellung einer störungsfreien Unterhaltung des Prahmgrabens, wird ein Unterhaltungstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante als Maßnahme zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Damit sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächenwasser verbunden.

### **Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen**

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Unterhaltungserfordernis des Prahmgrabens	Festsetzung des 5 m breiten Unterhaltungstreifens gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

### **Grundwasser**

Beeinträchtigungen für das Grundwasser können sich aus der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung sowie durch Gefährdungen aus dem Eintrag wassergefährdender Stoffe ergeben. Mit der Bebauungsplanung verbinden sich keine Gefährdungen des Grundwassers durch Stoffeintrag, da nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und auch sonst keine Maßnahmen geplant sind, die zu einer stofflichen Grundwasseränderung führen können. Aufgrund der unwesentlichen Zunahme des Versiegelungsgrades und der Nähe zur Vorflut ist der Einfluss auf die Grundwasserneubildung

vernachlässigbar. Dennoch sollten Stellplätze und Nebenanlagen versickerungsdurchlässig gestaltet und eine Überschreitung der GRZ unterlassen werden.

### Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
geringer Einfluss auf die Grundwasserneubildung	Prüfung der gezielten Versickerung von Niederschlagswasser bzw. versickerungsdurchlässige Bauweise von Nebenanlagen und Stellplätzen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB Überschreitungen der GRZ ist in Baugebiet SO 2 nicht zulässig Bauweise gem. § 9 Abs. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO

### Küsten- und Sturmflutschutz

Der Sturmflutschutz ist auf den direkten Schutz von Menschenleben vor dem Ertrinken sowie den Schutz vor schweren materiellen Verlusten gerichtet. Daher wird die Erdgeschossfußbodenhöhe von dem Aufenthalt dienenden Gebäuden mit 2,80 Metern über NHN festgesetzt. Mit dieser Maßnahme ist der Sturmflutschutz für die Sonderbauflächen sichergestellt.

### Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen durch Sturmflutereignisse	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Einfluss von Sturmflutereignissen auf das Bebauungsplangebiet	dem Aufenthalt dienende bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn sie eine Fußbodenhöhe von mindestens 2,80 m über NHN aufweisen. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB  Umgrenzung von Flächen für Sturmflutschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

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

#### 4.1.2.4 Schutzgut Klima

Das Bebauungsplangebiet ist klimatisch den Waldklimatopen zuzuordnen. Charakteristisch für diesen Klimatotyp sind stark gedämpfte Tages- und Jahresgänge der Temperatur und Feuchte. Während tagsüber durch die Verschattung und Verdunstung relativ niedrige Temperaturen bei hoher Luftfeuchtigkeit im Bodenbereich vorherrschen, treten nachts relativ milde Temperaturen auf. Zudem wirkt das Blätterdach als Filter gegenüber Luftschadstoffen, so dass Waldklimatope als Regenerationszonen für die Luft und als Erholungsraum für den Menschen geeignet sind. Die klimaökologische Bedeutung dieses Klimatotyps ist aufgrund der mäßigen klimaaktiven Wirkung als mittel bis hoch, Stufe 2, einzuschätzen.

#### Prognose der Umweltauswirkungen

Die bauliche Nutzung wird außerhalb der unmittelbaren Waldflächen erfolgen und darüber hinaus aus rechtlichen Gründen einen 30-Meter-Abstand der baulichen Nutzung von der Waldgrenze einhalten. Zudem sind Waldklimatope mit mäßig ausgeprägter Klimaaktivität

gering empfindlich gegenüber der mit der Bebauungsplanung vorgesehenen Bebauung. Aufgrund der geringen Flächengröße wird es mit der Bebauungsplanung nicht zu einer Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, einschließlich der Windverhältnisse kommen.

Insgesamt ist aufgrund des geringen Einflusses der Planung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima zu rechnen.

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

## **Klimaschutz und Klimawandelanpassung**

### *Klimaschutz*

Als Mitglied des internationalen Klimabündnisses hat sich die Hansestadt Rostock verpflichtet, Treibhausgasemissionen um 10% gegenüber dem Jahr 2010 zu senken. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschloss 2008 die Aufstellung eines Konzeptes zur Energiewende und will jetzt mit einem Masterplan einen Weg aufzeigen, wie für Rostock eine Minderung der Emissionen von Treibhausgasen auf 95% im Jahr 2050 erfolgen kann.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, sind die vorgenannten Ziele zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll für das Restaurant „Utspann“ eine Erweiterung für Übernachtungsplätze sowie die Entwicklung der Pension „Forsthaus“ ermöglicht werden. In Teilbereichen werden in geringem Umfang bauliche Erweiterungen durch die Errichtung von Gebäuden, zunächst mobilen Wohnwagen, ermöglicht. Die Gesamtbaufäche umfasst ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Die Gebäudehöhe ist mit festgesetzten Firsthöhen zwischen 8,5 m und 13,5 m begrenzt.

Änderungen an sowie Neuerrichtung von Gebäuden habe die aktuelle Rechtslage des Energiefachrechts umzusetzen. Eine Verschärfung dieser bereits hohen Erfordernisse an Gebäudedämmung ist angesichts des geringen Umfangs der baulichen Inanspruchnahme nicht messbar zielführend im Hinblick auf die Erreichung der Klimaschutzziele der Hansestadt Rostock.

### *Klimawandelanpassung*

Ein Hauptansatz einer an den Klimawandel angepassten Stadtplanung der Hansestadt Rostock liegt bisher in der Vermeidung von städtischen Wärmeinseln und der Sicherstellung eines möglichst ungehemmten städtischen Windfeldes. Weiteres Augenmerk ist auf Stark- und Sturmweatherlagen zu richten, die meist aus nordwestlicher Richtung mit heftiger Böigkeit bis in die Innenstadt hinein wirken. Siedlungsgebiete in sturmflutgefährdeten Bereichen werden in fernerer Zukunft aufgrund des Meeresspiegelanstiegs besonders gefährdet sein. Im Zusammenhang mit Extremwetterereignissen hat sich die Bebauungsplanung zudem mit einem schadlosen Niederschlagswasserabfluss auch bei Starkregen auseinander zu setzen.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Einflussbereiches der Land-Seewind-Zirkulation und wird daher gerade bei hochsommerlichen austauscharmen Wetterlagen gut durchlüftet.

Zum Schutz vor Sturmflutereignissen wird die Fußbodenhöhe von dem Aufenthalt dienenden Gebäuden auf Bemessungshochwasser 2,80 m NHN festgesetzt. Zudem sind die den Bestand ergänzenden Nutzungen zunächst als mobile Wagen vorgesehen. Im Falle von Starkregenereignissen kann aufgrund der Höhenlage des Bebauungsplangebietes und dem Abflussvermögen des Prahmgrabens von einem schadlosen Abfluss des Niederschlagswassers ausgegangen werden.

#### 4.1.2.5 Schutzgut Luft

##### Bestandsaufnahme

Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet kann über die Auswertung der Messstationen Warnemünde und Stuthof abgeschätzt und mit Hilfe des Luftschadstoff-Immissionskatasters des LUNG für NO<sub>2</sub> und PM 10 aus dem Jahr 2006 verifiziert werden.

Datenquelle	Jahr	Stickstoffdioxid NO <sub>2</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]	Feinstaub PM 10 [µg/m <sup>3</sup> ]	Stickoxide NO <sub>x</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]
LUNG Kataster	2006	19 - 25	21 - 23	-
Warnemünde	2010	15	18, 10 Überschreitungen des 24h-Mittelwertes	-
Stuthof	2010	14	18, 9 Überschreitungen des 24h-Mittelwertes	17

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes an der Küste und dem damit verbundenen ständigen Luftaustausch können die Werte der den Küsten- bzw. ländlichen Raum repräsentierenden Messstationen Warnemünde und Stuthof als repräsentativ für das Bebauungsplangebiet angesehen werden.

Das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hansestadt Rostock enthält zum Schutz der Luftqualität unter anderem die Vorgabe, keine gravierende Zunahme der Immissionen im ländlich geprägten Umland der Hansestadt Rostock zuzulassen. Als Zielwerte der Luftqualität werden die aktuellen Grenzwerte der TA Luft herangezogen. Sie gelten nutzungsunabhängig für das gesamte Stadtgebiet.

Zeithorizont	Zielwerte 2015	Zielwerte 2020	Zeitintervall	Empfindlichstes Schutzgut
Partikel PM 10	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickstoffdioxid	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickoxide <sup>*)</sup>	15	< 15	Jahresmittel	Vegetation

<sup>\*)</sup> Stickoxide als Summe von Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid ausgedrückt als Stickstoffdioxid

Im Zusammenhang mit den o.g. Werten der Luftbelastung ist zu ersehen, dass für die im UQZK aufgeführten Luftschadstoffe die Zielwerte der Luftqualität für das Jahr 2015 an der Messstation Stuthof für NO<sub>x</sub> leicht überschritten werden. Die übrigen Zielwerte werden eingehalten. Damit besteht für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit der Luftqualität eine geringe Empfindlichkeit, Stufe 1.

##### Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanung sind keine nennenswert emittierenden Nutzungen vorgesehen. Auch verkehrsbedingt sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Bebauungsplanung bleibt ohne Einfluss auf die Luftqualität; eine eventuelle Auswirkung ist nicht quantifizierbar und lagebedingt irrelevant; keine bzw. geringe Beeinträchtigungen.

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

#### 4.1.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild (Quelle: GOP Lämmel Landschaftsarchitektur)

##### Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem kleinen Offenlandraum in Ortsrandlage. Begrenzt wird das Gebiet durch den Waldrand der Rostocker Heide im Osten und Süden sowie den Baumbestand entlang des Prahmgrabens im Westen und Norden. Landschafts-

bildprägend ist die Bebauung durch die Pension Forsthaus an der Straße. Hinzu kommen die etwas zurückgesetzte Gaststätte „Utspann“ sowie mehrere Nebengebäude. Dahinter schließt sich ein Bereich ehemaliger Gärten an, in denen die angepflanzten Gehölze zum Teil durchgewachsen sind. Gebäude und Reste von Gebäuden, Befestigungen und Zäune sind noch vorhanden. Östlich schließt sich ein offener Bereich mit Grasflur und im Norden ein Bereich mit Obstbäumen an. Insgesamt handelt es sich um einen mäßig anthropogen geprägten, relativ strukturreichen Landschaftsbildraum mit mittlerem visuellen Gesamteindruck, Stufe 2.

### **Prognose der Auswirkungen**

Die Erweiterung der Bebauung findet in einem nur begrenzt einsehbaren Landschaftsraum statt. Eine Vorbelastung durch Gebäude, Zäune und Flächenbefestigungen ist vorhanden. Die beabsichtigte Bebauung wird sich an die bestehende Struktur anlehnen. Daher sind mit der Bebauungsplanung geringe Beeinträchtigungen, Stufe 1, verbunden.

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

### **4.1.2.7 Schutzgüter Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt (Quelle: GOP LA Lämmel)**

#### **Bestandsaufnahme**

##### ***Biotope***

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Oktober 2011 und März 2012. Wertvolle Biotope sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Die Brachebereiche weisen aber einen gewissen Strukturreichtum auf. Im Einzelnen wurden folgende Biotoptypen kartiert:

Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten, Älterer Einzelbaum, Ruderaler Kriechrasen, Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten, Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Aufgelassene Gärten. Die vorgenannten Biotoptypen weisen eine mittlere Wertigkeit der Stufe 2 auf. Die außerdem kartierten Biotoptypen Verdichtetes Einzelhausgebiet, Versiegelter Rad- und Fußweg sowie Wirtschaftsweg-nicht- oder teilversiegelt- haben keinen Biotopwert.

##### ***Arten***

Durch das Gutachterbüro Martin Bauer wurde von März bis August 2012 eine faunistische Bestandserfassung durchgeführt.

##### **Brutvögel**

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2012 insgesamt 23 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein durchschnittliches bis gut ausgeprägtes Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. der Übergangszone zu Waldflächen. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte „Wertarten“ fehlen bis auf den Neuntöter, der am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes außerhalb am Moorkanal ein Brutrevier hat. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Der Neuntöter ist im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Die festgestellten Arten sind nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Der Neuntöter ist als „Streng geschützt“ eingestuft. In bzw. an den Gebäuden brüten keine Vogelarten. Nester von Rauchschwalbe und Mehlschwalbe konnten nicht vorgefunden werden.

##### **Fledermäuse**

Es konnten am untersuchten Gebäude- und Baumbestand keine Winterquartiere und Sommerquartiere/Wochenstuben festgestellt werden. Diese Nutzung wäre artenschutzrechtlich auch nicht relevant, da der Gebäudebestand bestehen bleibt. Im Rahmen der Beobachtungen, auch mit Detektor, konnten insgesamt fünf Arten festgestellt werden. Alle festgestellten Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil ihres Jagdreviers. Eine Aussage zur Bestandsgröße ist infolge der geringen Anzahl der Begehungen nicht möglich. Die am häufigsten nachgewiesenen Arten sind Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Der

---

Stellenwert dieses Jagdhabitates in Bezug zum Gesamthabitat der Arten ist aber infolge der fehlenden Nähe zum Sommerquartier/Wochenstube als nicht maßgeblich zu betrachten. Da die Untersuchungen nur innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgten, ist eine Zuordnung der festgestellten Tiere zu einem Sommerquartier bzw. Winterquartier nicht möglich.

Insgesamt besteht für die erfasste Fauna im Bebauungsplangebiet aufgrund der Vorkommen gefährdeter bzw. potenziell gefährdeter Arten eine mittlere Empfindlichkeit, Stufe 2.

### ***Biologische Vielfalt***

Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb des mehr als 5.500 ha großen Teillandschaftsraumes „Rostocker Heide“ des Biotopverbundentwicklungskonzeptes der Hansestadt Rostock. Die biologische Vielfalt der eigentlichen Bestandsgrünanlagen ist durch die vorherrschenden Rasenflächen unter Bäumen gering bis mittel ausgeprägt. Das Potenzial dieser Flächen ist durch die Lage am Waldrand mit direkter Anbindung zum Naturschutzgebiet grundsätzlich wesentlich höher.

Aufgrund der Lage innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an das bestehende Biotopverbundsystem wird dem Bebauungsplangebiet eine hohe Funktionseignung der Stufe 3 zugemessen.

### **Prognose der Auswirkungen**

#### ***Biotope***

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bestehen Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung und Nutzung der Grundstücke.

Außerdem sind noch Prägungen durch die ehemals intensive Gartennutzung vorhanden.

Durch die Neubebauung im Baugebiet SO 2 kommt es durch Versiegelungen und Teilversiegelungen zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Von diesen Beeinträchtigungen ist ein ursprünglich anthropogen geprägter, auch heute noch durch Siedlungsnähe beeinflusster Lebensraum betroffen.

Die möglichen Erweiterungen in den Baugebieten SO 1 und SO 3 betreffen bereits befestigte oder teilversiegelte und intensiv genutzte Bereiche. Hier sind Lebensräume nur in geringem Maß betroffen.

Insgesamt werden die mit der baulichen Inanspruchnahme verbundenen Auswirkungen als gering bis mittel, Stufe 2, eingestuft.

#### ***Arten***

##### **Brutvögel**

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsbereiches bzw. eines Waldrandbereiches mit Siedlungseinfluss. Nur wenige Arten haben ihren Brutplatz tatsächlich im Vorhabensgebiet. Der überwiegende Teil der Arten nutzt das Gebiet als Nahrungshabitat in der Nähe des Revierzentrums (Brutplatz).

Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Das Brutrevier des Neuntöters befindet sich westlich des Vorhabensgebietes und setzt sich außerhalb des Gebietes fort. Das Vorhabensgebiet besitzt nur eine nachgeordnete Bedeutung als nicht maßgeblicher und nicht optimaler Habitatbestandteil für den Neuntöter. Die Habitatfunktion für Freibrüter bzw. Gebüschbrüter wird durch die angrenzenden Gehölze insbesondere im Waldrandbereich und den aufgelockerte Grünflächen des Vorhabensgebietes weiterhin erfüllt.

##### **Fledermäuse**

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung geht kein Quartierverlust für Fledermäuse einher. Entsprechend ist nicht von der Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse auszugehen. Es kommt zu einem geringen Teilverlust von Jagdhabitaten, der jedoch artenschutzrechtlich

als nicht relevant zu betrachten ist. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate liegen außerhalb des Untersuchungs- bzw. Vorhabensgebietes. Aufgrund des Insektenreichtums der Flächen des Untersuchungsgebietes, bedingt durch die Habitatdiversität besitzen die Flächen heute eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Gelegentlich können die Gebäude und Bäume als Tagesversteck bzw. Fraßplatz genutzt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen dass das Untersuchungsgebiet bzw. die vorgesehene Erweiterung der Flächen des Restaurants „Utspann“ keinen Einfluss auf die maßgeblichen Habitate der Fledermäuse hat.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf die Fauna als mittel, Stufe 2, eingeschätzt.

### **Biologische Vielfalt**

Mit der Bebauungsplanung werden im Verhältnis zur Gesamtgröße des Teillandschaftsraumes geringfügig in einem Umfang von ca. 0,26 ha Funktionsbereiche des Teillandschaftsraums „Rostocker Heide“ in Anspruch genommen.

Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch die zurückliegende gärtnerische Nutzung wird der Verlust als mittel, Stufe 2, eingeschätzt.

### **FFH-Vorprüfung**

Für das Plangebiet war eine Vorprüfung zur Verträglichkeitsprüfung nach § 21 NatSchAG M-V i. V. m. § 34 BNatSchG erforderlich, da das Vorhaben direkt an das FFH-Gebiet DE 1739-304 „Wälder und Moor der Rostocker Heide“ angrenzt. Im Rahmen dieser Vorprüfung war zu klären, ob erhebliche Konflikte durch den Bebauungsplan 01.SO.171 mit dem FFH-Gebiet ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauungsplanung keine Auswirkungen zu erwarten sind, die sich auf das FFH-Gebiet wesentlich negativ auswirken können. Auf Grund der Vorbelastung des Gebietes durch den Tourismus können die Belastungen als gleichbleibend eingeschätzt werden. Schutzwürdige Lebensraumtypen oder Arten sind nicht betroffen. Als Puffer zum FFH-Gebiet wirken die bestehende Straße und Grünflächen.

Die Planung wird damit insgesamt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes, seinen Erhaltungszielen und Schutzzwecken führen.

### **Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung**

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

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

Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Das Brutrevier des Neuntöters befindet sich außerhalb westlich des Vorhabensgebietes und setzt sich außerhalb des Gebietes fort. Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung sind keine Quartierverluste für Fledermäuse verbunden.

Es sind keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen; es bedarf keines Antrages auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde.

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
Entwicklung einer naturnahen Grünfläche als strukturreicher, extensiv genutzter Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung, bspw. Pflanzgebote für Gehölzpflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Kennzeichnung des Erhaltungsgebotes von Bäumen und Sträuchern, die dauerhaft zu erhalten sind	Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

### 4.1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

keine bekannt

### 4.1.2.9 Wechselwirkungen

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht.

### 4.1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird im Bereich der Gaststätte „Utspann“ eine Erweiterung für Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen sowie die Entwicklung der Pension „Forsthaus“ ermöglicht. Das Bebauungsplangebiet weist auf einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha verschiedene Flächennutzungen aus, die teilweise den Bestand kennzeichnen: In den Baugebieten SO 1 und SO 3 sind Erweiterungen der vorhandenen Bebauung durch die Baugrenzen möglich. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,3 sind diese aber nicht einer zusätzlichen Versiegelung verbunden, so dass nur strukturelle Änderungen ermöglicht werden. Diese verursachen keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

In Teilbereichen des SO 2 werden bauliche Erweiterungen für die Errichtung von Gebäuden mit der zugehörigen Erschließung und Grünflächen ermöglicht. Eingriffe entstehen durch die Neuerrichtung baulicher Anlagen, die Umnutzung von Flächen mit unterschiedlicher Wertigkeit sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### **Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs**

Für das Baugebiet SO 2 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 3.838 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent. In den Baugebieten SO 1 und SO 3 erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### **Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs**

##### **Minderungsmaßnahmen**

Die neue Bebauung findet unmittelbar im Anschluss an vorhandene Bebauung auf ehemals gärtnerisch genutzten Flächen statt. Damit wird eine Inanspruchnahme bisher ungenutzter Bereiche vermieden.

Weiterführende Maßnahmen zur Minderung sind nicht sinnvoll möglich.

##### **Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Entwicklung einer naturnahen, strukturreichen Grünfläche mit einer Größe von 3.251 m<sup>2</sup> mit Gehölzstrukturen und Wiesenfläche vorgesehen.

Mit dieser Maßnahme wird eine Kompensation in Höhe von 3.414 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent erreicht. Um das verbleibende Defizit von 424 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent auszugleichen, werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 5 alte Straßenleuchten einschließlich der Betonmasten zurückgebaut. Da der damit aufgewertete Sichtraum mit 100 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent je Leuchte zum Ansatz kommt, wird insgesamt ein Flächenäquivalent von 3.914 m<sup>2</sup> erreicht. Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen.

#### **4.1.4 Monitoring**

Es verbleiben keine erheblichen und damit entsprechend der Vorgaben des § 4c BauGB zu überwachenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter.

#### **4.1.5 Variantenprüfung**

##### **4.1.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine verhältnismäßig geringfügige Inanspruchnahme bisher unversiegelter, allerdings gärtnerisch vorgenutzter Bereiche im Baufeld SO 2 könnte vermieden werden. Die Fläche bliebe der Sukzession überlassen.

##### **4.1.5.2 Varianten der baulichen Nutzung**

keine geprüft

##### **4.1.5.3 Varianten der Verkehrserschließung**

nicht untersucht

##### **4.1.5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

nicht untersucht

#### **4.1.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik**

##### **4.1.6.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen**

Grundsätzlich sind bei der Zusammenstellung der Unterlagen keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurden ein grünordnerischer Fachbeitrag, einschließlich spezieller artenschutzrechtlicher- und FFH-Vorprüfung erstellt. Auf dieser Grundlage wurden wichtige naturschutzfachliche Festsetzungen im Bezug zu Arten- und Biotopschutz und zur Eingriffsregelung für das Bebauungsplangebiet getroffen. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand, ohne auf konkrete Berechnungen oder Modellierungen zurückzugreifen.

##### **4.1.6.2 Informations- und Datengrundlagen**

Für alle Schutzgüter werden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Aussagen des grünordnerischen Beitrags sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Martin Bauer, 2012) und der FFH-Vorprüfung vom Büro Lämmel Landschaftsarchitektur, 2012 (Begleituntersuchungen und Erstellung eines Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.171) insbesondere zu Tieren und Pflanzen sowie zu Landschaftsbild/landschaftsgebundener Erholung herangezogen.

Zusätzlich sind differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen zu treffen:

##### *Schutzgut Mensch*

Luftgütedaten des Jahres 2009, LUNG Güstrow, 2009  
Luftschadstoff-Immissionskataster LUNG, 2006

##### *Schutzgut Boden*

Bodenkonzeptkarte der HRO, 2005  
Altlastenkataster HRO

*Schutzgut Wasser*

Gewässerkataster HRO, 2010

Genehmigungsunterlagen für den Ausbau des Seekanals, Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund, 1994

Grundwasserkataster HRO, 2010

Hochwasserschutzkonzept des Landes M-V, 1999; Regelwerk Küstenschutz M-V, 2009

*Schutzgut Klima*

Klimafunktionskarte HRO, 2002

*Schutzgut Kultur-/Sachgüter*

Denkmalliste, HRO, Stand 2010

**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 verschritten, 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 ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

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.

Die Bewertung findet in dieser Form nur für die Neuinanspruchnahme von Flächen statt; bei der Überplanung bestehender Flächen ohne gravierende Nutzungsänderungen kann von geringen Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut ausgegangen werden!

Als Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Menschliches Wohlbefinden wird das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hansestadt Rostock aus dem Jahr 2002 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. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung dienen der GOP sowie die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans (HRO, 1998) als Bewertungsgrundlage.

#### 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)	generell hoch	≥ 25.000	-
mittel (2)		< 25.000	
gering (1)		-	

**Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.**

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

**Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.**

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 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	Feriedörfer, 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)	generell hoch	>12.000	-
mittel (2)		≤ 12.000 – 5.000	> 12.000
gering (1)		≤ 5.000	≤ 12.000

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

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

#### Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

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

#### Funktionseignung der Klimatotypen

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	Feriendörfer, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Flächenversiegelung / Zerschneidung einer Frischluftbahn Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze

#### Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

geringer Biotopwert Stufe 1	häufige, stark anthropogen beeinflusste Biototypen; geringe Arten- und Strukturvielfalt
--------------------------------	---

mittlerer Biotopwert Stufe 2	weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen; hohes Entwicklungspotenzial; mittlere Arten- und Strukturvielfalt
hoher Biotopwert Stufe 3	stark bis mäßig gefährdete Biotoptypen; bedingt bzw. kaum ersetzbar; vielfältig strukturiert, artenreich

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

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

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

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

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologischen Vielfalt

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

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente (≤ 25 % naturnah), geringe Ursprünglichkeit
--	---

mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente (> 25 % naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorsorgeaum 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, Feriendörfer, 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, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Baukörper möglich)
hoher Wertverlust Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete (Versiegelungsgrad > 60 %; massive Baukörper)

### 4.1.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Von der Warnemünder Straße wirkt Verkehrslärm auf das Bebauungsplangebiet ein. Im Hinblick auf den Schutzanspruch der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten.

---

Durch die Möglichkeit der veränderten Nutzung als Sondergebiet mit Ferienwohnungen/-häusern, ist das Gebiet von der Schutzbedürftigkeit her nun mit einem Mischgebiet gleichzusetzen. Danach ist der Orientierungswert am Tag an der Pension Forsthaus mit 2,7 dB(A) und in der Nacht mit 3,7 dB(A) überschritten. Am „Utspann“ sind die Orientierungswerte eingehalten.

Mit den Festsetzungen für Beherbergung kann in geringem Umfang eine Verkehrszunahme auf der Warnemünder Straße verbunden sein. Diese wird zu keinem spürbaren Anstieg der Lärmemission beitragen. Damit verbindet sich für den Bereich Baufeld SO 3 Pension Forsthaus eine mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2, der durch die Festsetzung eines Lärmpegelbereiches III entgegengewirkt wird. Für den Bereich SO1 „Utspann“ und Baufeld SO 2 besteht eine geringe Beeinträchtigung, Stufe 1.

Mit der Bebauungsplanung wird eine Fläche von ca. 0,5 ha für Sonderbau- und Verkehrsflächen ausgewiesen. Unter der Berücksichtigung, dass für alle Sonderbauflächen eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt ist, werden mit dem Bau neuer Gebäude, Anlagen und Verkehrsflächen ca. 0,2 ha neu versiegelt. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen wird auf der neu entstehenden Baufläche SO 2 eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen ausgeschlossen.

Der Versiegelungsgrad wird sich dementsprechend unwesentlich erhöhen. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden durch die minimale Neuversiegelung werden als gering, Stufe 1, eingeschätzt.

Unmittelbar westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend verläuft das gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtige Gewässer 2. Ordnung Prahmgraben, der vom Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ unterhalten wird. Mit der Bebauungsplanung wird kein Einfluss auf die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie genommen. Zur dauerhaften Sicherstellung einer störungsfreien Unterhaltung des Prahmgrabens, wird ein Unterhaltungstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante als Maßnahme zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Damit sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächenwasser verbunden.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im überflutungsgefährdeten Bereich. Der Sturmflutschutz ist auf den direkten Schutz von Menschenleben vor dem Ertrinken sowie den Schutz vor schweren materiellen Verlusten gerichtet. Daher wird die Erdgeschossfußbodenhöhe von dem Aufenthalt dienenden Gebäuden mit 2,80 Metern über NHN festgesetzt. Mit dieser Maßnahme ist der Sturmflutschutz für die Sonderbauflächen sichergestellt

Die Erweiterung der Bebauung findet in einem nur begrenzt einsehbaren Landschaftsraum statt. Eine Vorbelastung durch Gebäude, Zäune und Flächenbefestigungen ist vorhanden. Die beabsichtigte Bebauung wird sich an die bestehende Struktur anlehnen. Daher sind mit der Bebauungsplanung geringe Beeinträchtigungen, Stufe 1, verbunden

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Oktober 2011 und März 2012. Wertvolle Biotope sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden; sie weisen eine mittlere Wertigkeit der Stufe 2 auf.

Die möglichen Erweiterungen in den Baugebieten SO 1 und SO 3 betreffen bereits befestigte oder teilversiegelte und intensiv genutzte Bereiche. Hier sind Lebensräume nur in geringem Maß betroffen.

Durch die Neubebauung im Baugebiet SO 2 kommt es durch Versiegelungen und Teilversiegelungen zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Von diesen, als mittel, Stufe 2, einzustufenden Beeinträchtigungen ist ein ursprünglich anthropogen geprägter, auch heute noch durch Siedlungsnähe beeinflusster Lebensraum betroffen. Alle festgestell-

ten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Das Brutrevier des Neuntötters befindet sich westlich des Vorhabensgebietes und setzt sich außerhalb des Gebietes fort. Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung sind keine Quartierverluste für Fledermäuse verbunden. Für das Bebauungsplangebiet war eine FFH-Vorprüfung erforderlich. Die Vorprüfung gelangte zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauungsplanung keine Auswirkungen zu erwarten sind, die sich auf das FFH-Gebiet wesentlich negativ auswirken können.

Die Bebauungsplanung hat keinen Einfluss auf die Schutzgüter Grundwasser, Klima, Lufthygiene sowie Kultur- und Sachgüter.

Es verbleiben keine erheblichen und damit entsprechend der Vorgaben des § 4c BauGB zu überwachenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter. Die mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig kompensiert.

## 4.2 Schwerpunkte der Abwägung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens kam es nicht zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen. Es sind keine Belange erkennbar, die in gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen einer sachgerechten Abwägung bedürften. Für die bekannten Belange liegen Lösungen vor. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB mit dem vorliegenden Entwurf eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erfordert, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzeptes in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

## 5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtfläche in %
Sondergebiet 1	1.080	10,12
Sondergebiet 2	1.897	17,77
Sondergebiet 3	2.340	21,92
Flächen für Wald	1.900	17,80
Naturlassene Grünfläche	3.253	30,48
Öffentliche Verkehrsflächen – Radweg	203	1,91
Gesamt	10.673	100

## 6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Planungsziele der Hansestadt Rostock befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Interessen des Vorhabenträgers. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen privatrechtlicher Regelungen die für die bauliche Nutzung benötigten Flächen bereit stehen werden. Es ist nicht notwendig und vorgesehen, hier eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB vorzunehmen.

## 6.2 Verträge

Die Herstellung neuer Erschließungsanlagen wird nicht erforderlich. Die Sicherung des baubedingten Ausgleichs innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch den Verursacher erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser Vertrag ist am 26.09.2013 rechtswirksam geworden.

## 6.3 Kosten und Finanzierung

Grundsätzlich sind die im Plangebiet befindlichen Bauflächen durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Der Hansestadt Rostock entstehen über die Planungskosten hinaus durch das Vorhaben keine Kosten.

## 7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt.

Jedoch können bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden. Dann ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

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

Zu beachten ist, dass das ausgehobene Bodenmaterial zu untersuchen, entsprechend der Belastung zu klassifizieren und dann dementsprechend zu entsorgen ist.

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit **Kampfmitteln** belastet.

Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet 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.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, (RGBl. I, S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind die folgenden Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zu-

fällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Artenschutz:**

Eventuelle Fledermausbestände oder Lebensräume anderer nach § 44 BNatSchG geschützter Arten unterliegen den Bestimmungen der Bundesartenschutz-Verordnung (BArtSchV). Mit Beseitigung dieser Quartiere und Lebensräume ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 44 BNatSchG nach § 45 BNatSchG erforderlich. Notwendiger Gebäudeabriss von nachgewiesenen Fledermausquartieren darf nur in den Wintermonaten nach erfolgter Auskühlung, möglichst nach mehrtägiger intensiver Frostphase erfolgen, um den Aufenthalt von Fledermäusen sicher auszuschließen.

Abrissarbeiten sind vorsichtig und unter vorheriger Aufnahme der Dachhaut bzw. Drempelbleche an den Quartierstellen durchzuführen. Das Hinzuziehen eines Sachkundigen zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgefundener Tiere ist ratsam. Vor dem Abriss ist Quartierersatz in ausreichendem Maß und in quartiergleicher oder -ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgehenden Quartierersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Für die zerstörten Quartiere ist mehrfach Ersatz zu leisten. Durch bauliche Differenzierung sind unterschiedliche Quartiertypen anzubieten. Es sollten zu den Planungen ein sachkundiger Vertreter der unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzugezogen werden.

Für Außenbeleuchtungsanlagen sind Natriumhochdruckdampf-Lampen einzusetzen.

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.171 sind die**

- Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken vom 19. September 2001 (Grünflächengestaltungssatzung), bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 07. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze vom 11. Oktober 2006, bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger

zu beachten.