

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 01.SO.195
Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“

im Stadtteil Diedrichshagen, umfassend die Flurstücke 6/9 (tw.), 6/19, 6/20 und 15/1 (tw.) der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen, zwischen der Stellplatzanlage *Habichtshöhe* und der Kleingartenanlage *Am Waldessaum II* im Osten, Waldflächen und den Wochenendhaussiedlungen *Habichtshöhe* und *Am Kleinen Sommerweg* im Norden, Grünflächen im Westen sowie einschließlich der *Doberaner Landstraße* (L 12) im Süden

Begründung zum Entwurf

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

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

INHALT

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/ Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.3	Nutzung und Bebauung	9
2.4	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	10
2.5	Eigentumsverhältnisse	10
3	PLANUNGSINHALTE	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	12
3.5	Verkehrerschließung	12
3.5.1	Verkehrsanbindung	12
3.5.2	Ruhender Verkehr	12
3.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	13
3.5.4	Fuß- und Radwegenetz	13
3.5.5	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	14
3.5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
3.6	Technische Infrastruktur	14
3.6.1	Trinkwasserversorgung	14
3.6.2	Löschwasser/ Brandschutz	14
3.6.3	Schmutz- und Niederschlagswasserableitung	15
3.6.4	Elektroenergieversorgung	15
3.6.5	Beleuchtung	15
3.6.6	Fernwärmeversorgung	16
3.6.7	Anlagen der Telekommunikation	16
3.6.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	16
3.7	Grünordnung	16
3.7.1	Private Grünflächen	17
3.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote	17
3.7.3	Artenschutz	18
3.7.4	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen	19
3.7.5	Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	19
3.7.6	Natura 2000-Gebiete	20
3.8	Immissionsschutz	20
3.9	Einsatz erneuerbarer Energien	22
3.10	Übernahme von Rechtsvorschriften	22
3.10.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	22
3.11	Kennzeichnungen/ Nachrichtliche Übernahmen	23
4	UMWELTBERICHT	23
4.1	Einleitung des Umweltberichts	23

4.1.1	Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen	24
4.1.2	Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	24
4.1.3	Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	24
4.1.4	Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang	25
4.2	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	26
4.2.1	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	26
4.2.2	Schutzgut Fläche	28
4.2.3	Schutzgut Boden	28
4.2.4	Schutzgut Wasser	29
4.2.5	Schutzgut Luft	31
4.2.6	Schutzgut Klima	32
4.2.7	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	32
4.2.8	Schutzgut Biologische Vielfalt	33
4.2.9	Schutzgebiete	33
4.2.10	Schutzgut Mensch/ Bevölkerung und Gesundheit	33
4.2.11	Kultur und Sachgüter	34
4.2.12	Wechselwirkungen	34
4.3	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich	35
4.3.1	Methodik	35
4.3.2	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	35
4.3.3	Kompensation der Eingriffe	37
4.3.4	Ergebnis der Bilanzierung	37
4.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung	37
4.5	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe	37
4.5.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	37
4.5.2	Varianten der baulichen Nutzung	37
4.6	Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	37
4.7	Hinweise, Grundlagen, Methodik	39
4.7.1	Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	39
4.7.2	Informations- und Datengrundlagen	39
4.7.3	Bewertungsmethodik	40
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	41
6	FLÄCHENBILANZ	41
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	42
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	42
7.2	Verträge	42
7.3	Kosten und Finanzierung	42
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	43
9	ANLAGEN	
9.1	<u>Grünordnungsplan (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 06.10.2020)</u>	
9.2	<u>Artenschutzfachbeitrag (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 23.09.2020)</u>	
9.3	<u>Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 23.09.2020)</u>	

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/ Grundzüge

Das Plangebiet liegt westlich von Warnemünde im Stadtteil Diedrichshagen und wird derzeit vollständig als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge von Strandnutzern und Besuchern des Naherholungsgebietes *Stoltera* genutzt. Es wird begrenzt durch die Stellplatzanlage Habichtshöhe und die Kleingartenanlage „Waldessaum II“ im Osten, Waldflächen und die Wochenendhaussiedlungen *Habichtshöhe* und *Am Kleinen Sommerweg* im Norden, Grünflächen im Westen sowie einschließlich der *Doberaner Landstraße* (Landesstraße 12) im Süden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 6/9 (tw.), 6/19, 6/20 und 15/1 (tw.) der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen.

Um der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen im Raum Warnemünde gerecht werden zu können und eine Alternative für die mittelfristig fortfallenden Wohnmobilstellplätze auf der Mittelmole in Warnemünde zu schaffen, soll der östliche Teil des derzeitigen Parkplatzes zu einem Wohnmobilplatz entwickelt werden. Der verbleibende Teil im westlichen Bereich des Plangebietes wird auch künftig als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge genutzt. sowohl der Wohnmobilplatz als auch der Parkplatz sollen über die *WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* bewirtschaftet und unterhalten werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der geplante Wohnmobilplatz unterliegt den Einflüssen des Verkehrs auf der *Doberaner Landstraße* (Landesstraße 12). Östlich grenzt eine Kleingartenanlage und nördlich ein Wochenendhausgebiet an, die gegenüber den Immissionen, die durch den Betrieb des geplanten Wohnmobilplatzes sowie des PKW-Parkplatzes zu erwarten sind, schutzbedürftig sind. Im Rahmen einer schalltechnischen Prognose wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf den Wohnmobilplatz und die Auswirkungen des Parkplatzes auf die Wohnmobilstellplätze untersucht. Erforderliche Maßnahmen zur Gewährleistung des Immissionsschutzes betreffen den Ausschluss von nächtlichen Fahrbewegungen sowohl auf der Parkplatzfläche als auch auf dem Wohnmobilstellplatz. Eine Festsetzung solcher Regelungen im Bebauungsplan ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich. Hier werden entsprechende Vereinbarungen zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Betreiberin der Flächen, die *WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* in einem noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag gem. §11 Baugesetzbuch (BauGB) getroffen.

Die beabsichtigte Entwicklung des Wohnmobilplatzes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der so weit wie möglich zu minimieren ist. Die nicht vermeidbaren Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Der Grünordnungsplan greift diese Belange auf. Maßnahmen zur Minimierung oder Vermeidung von Eingriffen sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, auch externe Kompensationsmaßnahmen, werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) stellen sich heute als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V dar. Dieser Wald bleibt erhalten. Zwischen der ersten Stellplatzreihe und den Waldflächen ist in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ein Abstand von 20 m zu gewährleisten, der von Bebauung freizuhalten ist.

Das Plangebiet grenzt im Süden und im Westen an das Landschaftsschutzgebiet *Diedrichshäger Land* an. Im Nahbereich liegt das FFH-Gebiet *Stoltera bei Rostock*. Mögliche Auswirkungen wurden im Zuge des Planverfahrens untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die durch das Vorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf den Schutzzweck des FFH-Gebietes als nicht erheblich einzustufen sind.

Die betroffenen Flächen sind derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnmobilplatzes zu schaffen und den Standort dauerhaft zu sichern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen hier nicht vor, da eine Innenentwicklung im Sinne des Gesetzes (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) nicht stattfindet. Daher findet das Regelverfahren Anwendung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung *Stellplatzanlage* dar. Der Bebauungsplan ist damit und gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,84 ha.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet „*Rohrmannsche Koppel*“ befindet sich im Stadtteil Diedrichshagen. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- durch die (im Plangebiet liegende) *Doberaner Landstraße* (L 12) im Süden,
- die Stellplatzanlage *Habichtshöhe* und die Kleingartenanlage *Am Waldessaum II* im Osten,
- Waldflächen und die Wochenendhaussiedlungen *Habichtshöhe* und *Am Kleinen Sommerweg* im Norden
- sowie Grünflächen im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 6/9 (Radweg) und 15/1 (Doberaner Landstraße) sowie die Flurstücke 6/19 und 6/20 der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen.

Als Kartenrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Manthey & Schmidt, Hinrichsdorf 3 in 18146 Rostock mit Stand vom 28.07.2020. Der Plan ist im Lagebezug ETRS89 (UTM33) und im Höhenbezug DHHN92 (NHN) erstellt.

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Das Planverfahren wird durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft förmlich eingeleitet und durch Abdruck im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.04.2018 von der Planung unterrichtet und auch zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen der öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 08.05.2018. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 25.04.2018. Während der Sitzung 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 unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Nach § 63 Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 30 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), erfolgt 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.

Die Hinweise der Verbände werden im Rahmen des Abwägungsvorgangs berücksichtigt.

Nach Verfestigung der Planung wird der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung zur Abstimmung vorgelegt, um die Unterlagen zu billigen und den Entwurf zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs.2 BauGB die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf. Dies wird durch Abdruck im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf ein.

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

Nach Prüfung und Auswertung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Vertretern der Öffentlichkeit kann die Bürgerschaft den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S.587) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

- Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** aus dem Jahr 2016. Hier ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen. Sie bildet die Kernstadt innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes. Große Teile des Plangebiets sind als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Hinsichtlich der Tourismusentwicklung gilt gemäß Punkt 4.6(2) des LEP M-V, dass die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden sollen. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit

anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (Punkt 4.6(3) des LEP M-V). Gemäß 6.4(5) des Landesraumentwicklungsprogramms haben in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität.

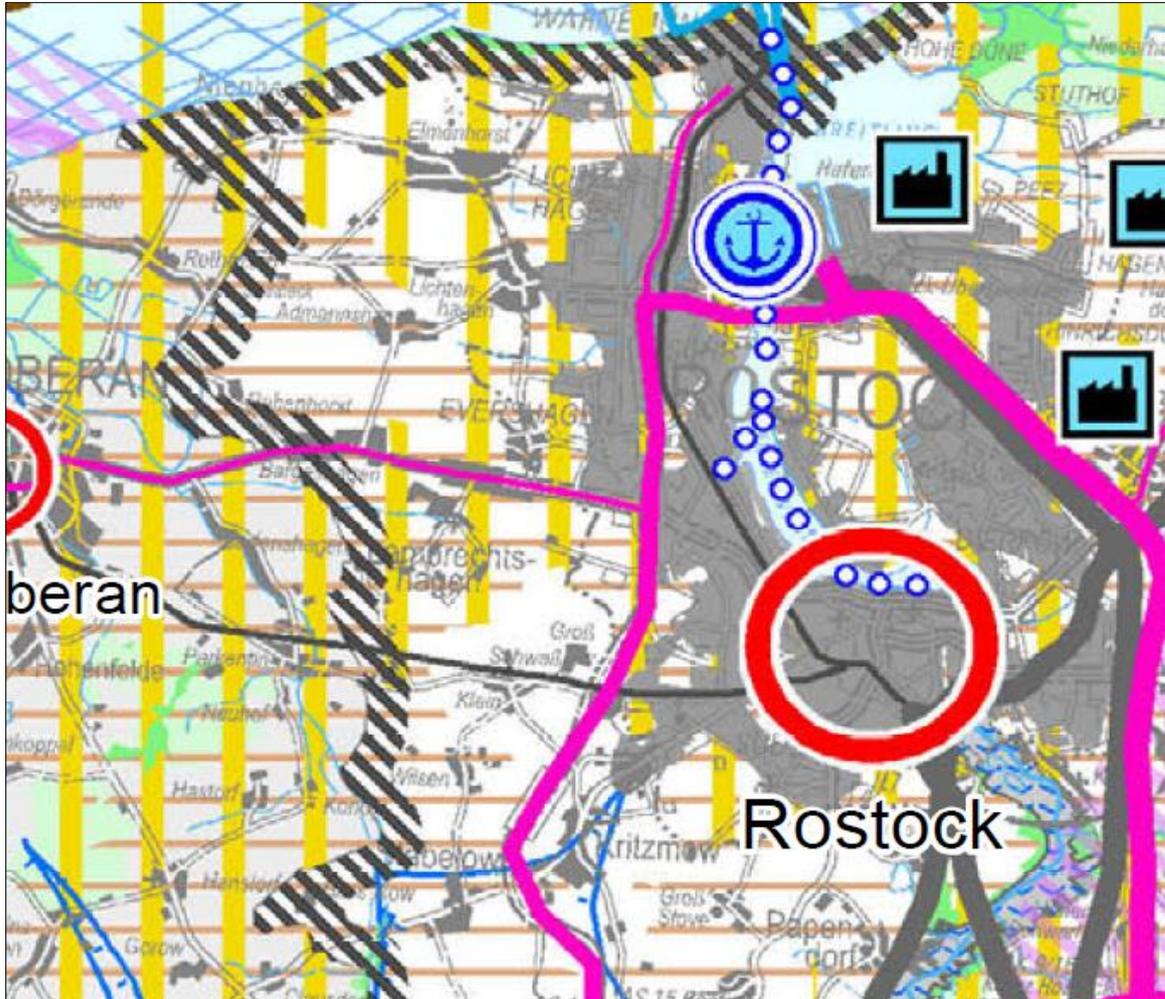


Abb. 1: Auszug aus der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V von 2016

Gemäß **Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)** vom August 2011 befindet sich das Bebauungsplangebiet innerhalb 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.

Das Plangebiet liegt weiterhin direkt an einem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz und in unmittelbarer Nähe eines Fernrad- und Fernwanderweges sowie in der Nähe eines Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock hat in seiner Landesplanerischen Stellungnahme vom 14.05.2018 erklärt, dass der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und aus landes- und regionalplanerischer Sicht befürwortet wird.

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

Die von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossene *Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2013* stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele flächendeckend für das Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar und begründet diese. Die Inhalte des aktualisierten Landschaftsplans sind im Rahmen der Bauleitplanung nachweislich und nachvollziehbar in die Abwägung einzubeziehen. Sie können als Darstellung oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Die dargestellten Entwicklungsziele für Natur und Landschaft sowie Erholungsvorsorge dienen als Rahmenvorgabe für alle Fachplanungen einschließlich der Landschaftspflegerischen Begleitpläne und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Sie sind insbesondere für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit heranzuziehen.“ (aus dem Beschluss über die Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 vom 14.05.2014).

Die Zielkonzeption der *Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans* sieht für das Plangebiet Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr vor.

Weitere beachtliche Verfahren sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht bekannt.

2.2 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt westlich von Warnemünde im Stadtteil Diedrichshagen. Es ist über die *Doberaner Landstraße* (Landesstraße 12) erschlossen und wird derzeit vollständig als gebührenpflichtige öffentliche Stellplatzanlage genutzt. Parallel zur Doberaner Landstraße verläuft ein öffentlicher Geh- und Radweg. Im Bereich östlich der Parkplatzzufahrt von der L 12 befindet sich eine Bushaltestelle.

Östlich des Plangebiets liegt die Straße *Habichtshöhe*, die als Zufahrt zur nördlich gelegenen Wochenendhaussiedlung und zur Stellplatzanlage für die östlich angrenzende Kleingartenanlage dient.

Direkt nördlich des Plangebiets, aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen Waldflächen. Der nach Landeswaldgesetz M-V einzuhaltende Waldabstand ist für die künftige Nutzung der Flächen im Plangebiet zu berücksichtigen.

Im Osten grenzen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

2.3 Nutzung und Bebauung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit gänzlich unbebaut. Wie bereits erwähnt, erfolgt derzeit eine Nutzung als öffentliche Stellplatzanlage. Die Oberfläche ist mit einer Schottererschicht befestigt.

2.4 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen und Nahversorgungseinrichtungen sind in Warnemünde und Diedrichshagen in ausreichendem Umfang vorhanden. Aus der geplanten Nutzung für einen Wohnmobilstellplatz und eine öffentliche Stellplatzanlage für Strandbesucher heraus entsteht kein zusätzlicher Bedarf.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Doberaner Landstraße (L 12) vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Doberaner Landstraße aus. Über die vorhandene Bushaltestelle ist auch die Erreichbarkeit des Gebiets über den Öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Über die L 12 ist die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Stadttechnische Infrastruktur

Die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlichen Medien sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Topographie und Baugrund

Die Höhenlage des natürlichen Geländes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa 7 m über NHN.

Durch *IBURO - Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock* wurde eine Vorerkundung des Baugrundes im Plangebiet vorgenommen. Aus dieser Voruntersuchung ergibt sich Folgendes:

Die durch dynamische Lastplattendruckversuche ermittelten Werte für das Verformungsmodul $E_{v,d,M}$ sind überschläglich mit Faktor 2 auf $E_{v,2}$ -Werte umzurechnen. Überwiegend wurden relativ hohe Werte von $E_{v,2} \geq 85$ bis $E_{v,2} > 120$ MN/m² ermittelt, erwartungsgemäß auch abhängig von der Stärke der Schotter- oder Kiessand-Schotter-Schichten der provisorischen Befestigung.

Die vorhandene Befestigung in einer Stärke von ca. 25 bis 40 cm, im Mittel um 30 cm, weist eine für das Bauvorhaben (Saisonparkplatz) ausreichende Tragfähigkeit auf. Bereichsweise sind geringmächtige Mutterbodenschichten überschüttet worden. Erwartungsgemäß ist der Untergrund schwer durchlässig und nicht versickerungsfähig. Daraus resultierend sind die aktuellen Bodenwasserflurabstände sehr gering.

Das Vorgehen bei der Asphaltierung des Zufahrtsbereiches ist u.a. von der Höheneinordnung abhängig zu machen. Hier sollte Frostsicherheit bzw. ein grundhafter Neuausbau vorgesehen werden. Dies bedeutet:

- Mindeststärke frostsicherer Regelaufbau ca. 65 cm;
- zusätzliche Bodenverbesserung wegen Weichboden im Untergrund durch Bodenaustausch gegen Kiessand oder STS (ca. 25 bis 30 cm);
- bei zusätzlichem Geogittereinsatz ggf. ca. 5 bis 10 cm weniger.

Der Gesamtaufbau ist damit bis zu 0,95 m stark. In der Fläche ist eine Profilierung durch zusätzlichen Schotterauftrag zu empfehlen, ggf. Dach-Profilierung mit Wasserabführung über Rinnen. Dabei sollten Abträge vermieden werden. Eine regelmäßige Wartung ist vorzusehen (Auffüllen von entstehenden Löchern).

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangeltungsbereich befindlichen Flurstücke sind im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die *WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* hat das Flurstück 6/19 gekauft. Vertraglich vereinbart ist eine aufschiebende Wirkung, die beinhaltet, dass die Umschreibung erst erfolgt, wenn alle Rücktrittsrechte erloschen sind, d.h. erst nach Rechtskraft des

Bebauungsplans, Entwidmung der öffentlichen Parkplätze und Ablauf der Frist für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung.

Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung des Vorhabens gegeben.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Sondergebiet *Wohnmobilplatz* dient dem Tourismus und der Erholung. Zulässig sind nur das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen. Als Wohnmobile gelten dabei nur selbstfahrende Wohnfahrzeuge, die jederzeit ortsveränderlich sind.

Neben den Standplätzen, die innerhalb des Sondergebietes zum Aufstellen der Wohnmobile bestimmt sind, sind weiterhin die folgenden Nutzungen zulässig:

- die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze sowie die zur Erschließung der Standplätze notwendigen Erschließungsanlagen und Wege;
- Anlagen für die Verwaltung des Wohnmobilplatzes;
- Sanitäreinrichtungen;
- ein Laden, der der Versorgung des Sondergebietes „Wohnmobilplatz“ dient, mit maximal 50 m² Verkaufsfläche;
- eine eigenständige Werbeanlage.

Die Errichtung von sonstigen Gebäuden und Anlagen, das Aufstellen von Zelten, Wohnanhängern und Klappanhängern sowie die Anlage von Aufstellplätzen für nicht jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen und Mobilheime und weiterhin Werbeanlagen, die nicht im Zusammenhang mit dem Leistungsangebot des Wohnmobilplatzes stehen, sind nicht zulässig.

Caravans sind Anhänger für Kraftfahrzeuge, d.h. ohne eigenen Antrieb. Sie sind auf dem künftigen Wohnmobilstellplatz nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sondergebiets mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Maß der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet oder sonstigen Sondergebiet.

Um die erforderlichen Nutzungen und Funktionen im geplanten Servicegebäude unterbringen zu können, ist eine entsprechende Höhe des Baukörpers erforderlich. Das Gebäude darf nicht mehr als ein Vollgeschoss erhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 13,50 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von etwa 6,50 m über Gelände.

An der südöstlichen Grenze des Sondergebietes darf ein Nebengebäude für die Unterbringung von Geräten errichtet werden. Auch hier ist maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Die Höhe wird auf 11,0 m über NHN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 4,0 m über Oberkante Gelände.

Im überwiegenden Teil des Sondergebiets sind nur die Stellplätze für Wohnmobile vorgesehen. Daher wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 8,50 m über NHN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 1,50 m über Gelände.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den für die Errichtung der Wohnmobilstellplätze vorgesehenen Flächen innerhalb des Sondergebietes wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt. In Richtung Norden sind die im Waldabstand liegenden Flächen des Sondergebiets ausgenommen. Zur Doberaner Landstraße hin wird zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes mit der festgesetzten Baugrenze ein größerer Abstand für die Aufstellung der Wohnmobile vorgesehen. Im Osten verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 6,50 Meter zur Flurstücksgrenze. Hier befindet sich eine Trinkwasserleitung. Entsprechend der Vorplanung von WASTRA-Plan aus dem Jahr 2018 können innerhalb der Baugrenze 62 Wohnmobilstellplätze in einer Größe von 5 x 10 m und 9 Stellplätze in einer Größe von 6 x 14 m errichtet werden.

Im südlichen Teil der Baufläche, zur *Doberaner Landstraße* und zur Einfahrt des Wohnmobilstellplatzes orientiert, ist die Errichtung eines zentralen Servicegebäudes beabsichtigt. Hier werden die für den Wohnmobilplatz erforderlichen sanitären Einrichtungen untergebracht sein, aber auch Anmeldung, Information und ein kleinerer Kiosk, in dem sich die Nutzer des Wohnmobilplatzes versorgen können.

Im südöstlichen Teil des Sondergebiets gibt es die Möglichkeit, einen kleinen Geräteschuppen vorzuhalten.

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes im westlichen Teil des Plangebiets sind keine baulichen Anlagen vorgesehen.

Um den vorhandenen Straßenbäumen, die eine gesetzlich geschützte Baumreihe darstellen, den erforderlichen Entwicklungsraum zu gewährleisten, muss zwischen dem Kronentraufbereich der Bäume und den baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG). Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 LWaldG bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen.

Im vorliegenden Fall hat die Untere Forstbehörde, das Forstamt Billenhagen erklärt, dass vom Kronen-/ Traufbereich der Waldbäume I. Ordnung (potenziell gefährliche Bäume) zur ersten Stellplatzreihe ein Sicherheitsabstand von ca. 20 m einzuhalten ist. Dies entspricht in etwa einer baumfallenden Länge.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der einzuhaltende Waldabstand gekennzeichnet und für die Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, wurde das Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung angewendet. In dem Bereich sind als Ausnahmen Einfriedungen zulässig, die keine Öffnungen bzw. Zugänge zu den Waldflächen haben.

3.5 Verkehrserschließung

3.5.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die *Doberaner Landstraße* (Landesstraße 12) gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. In Warnmünde besteht Anschluss an die Stadtautobahn (Bundesstraße 103) und weiterführend an die Autobahn A 19 und die Autobahn A 20. In westliche Richtung führt die Landesstraße nach Bad Doberan.

3.5.2 Ruhender Verkehr

Der gegenwärtige Parkplatz ist ungeordnet und ohne Markierungen. Es wird geschätzt, dass

an hochfrequentierten Strandwettertagen ca. 450 PKW auf der Fläche *Rohrmannsche Koppel* Platz finden.

Ein ca. 40 Prozent großer Teil der derzeitigen Stellplatzfläche wird auch künftig als Parkplatz für Strandbesucher und Spaziergänger zur Verfügung stehen. In diesem Sinne erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung wird als Private Parkplatzfläche festgesetzt. Geplant ist, dass der Parkplatz von der *WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* bewirtschaftet wird und der Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung steht. Die Anlage eines geordneten Parkplatzes mit Markierungen kann auf dieser Fläche eine Kapazität von ca. 225 Stellplätzen bieten. Auf der gleichen Fläche finden z.Zt. nur ca. 180 PKW Platz.

Ca. 60 Prozent der heutigen Stellplatzfläche, die als Sondergebiet für die geplante Errichtung und Nutzung der Wohnmobilstellplatzanlage festgesetzt wird, stehen künftig nicht mehr als Parkplatz für Pkw zur Verfügung. Ausgehend von der heutigen Kapazität von ca. 450 PKW ist für die entfallenden Stellplätze ein Ausgleich von ca. 300 an anderer Stelle zu schaffen.

Der im Plangeltungsbereich liegende gegenwärtige Parkplatz ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Die Einziehung dieser Fläche ist auf Grundlage von § 9 Abs.2 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung zu beantragen. Die Einziehung ist möglich, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, dessen Inhalt der Volleinziehung einer Straße entspricht und damit die überwiegenden Gründe des öffentlichen Wohls als festgestellt gelten.

Es ist vorgesehen, zum Ausgleich der entfallenden 270 Stellplätze im Bereich der Sondergebietsfläche *Wohnmobilplatz* bislang privat bewirtschaftete Stellplatzflächen auf dem Parkplatz *Strand Mitte* in ebendieser Größenordnung öffentlich zu widmen.

Das künftige Angebot des Wohnmobilplatzes führt zu freiwerdenden Stellflächen, die bislang von Wohnmobilen u.a. auf dem Parkplatz *Strand Mitte* mangels einer qualitativ hochwertigen Alternative in Anspruch genommen wurden.

3.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der bestehende Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr für das Plangebiet ist ausreichend. Änderungen am Netz sind in diesem Bereich nicht beabsichtigt.

Für die beiden vor Ort befindlichen Bushaltestellen an der Doberaner Landstraße besteht Erneuerungsbedarf. Dieser steht nicht ursächlich im Zusammenhang mit dem Vorhaben, hier eine Wohnmobilstellplatzanlage zu errichten.

Um die Erreichbarkeit der auf der südlichen Seite der Doberaner Landstraße liegenden Bushaltestelle zu verbessern und die Sicherheit der Fußgänger zu gewährleisten, ist bei Nachweis eines entsprechenden Bedarfs eine Querungshilfe vorzusehen (Lichtsignalanlage). Voraussichtlich wäre der Betrieb dieser Lichtsignalanlage nur in den Sommermonaten erforderlich. Da der Parkplatz und auch der Wohnmobilstellplatz in den Wintermonaten wahrscheinlich nur gering frequentiert werden, könnte die Ampelanlage in dieser Zeit außer Betrieb bleiben. Die möglicherweise erforderliche Querungshilfe steht nicht ursächlich mit dem Planvorhaben in Zusammenhang, deshalb ist eine Festsetzung bezüglich der Querungshilfe im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 17.03.2020 nimmt das Amt für Verkehrsplanung die in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf geäußerte Forderung zu Planung, Bau und Finanzierung der Lichtsignalanlage zurück.

3.5.4 Fuß- und Radwegenetz

Parallel zur Doberaner Landstraße verläuft ein Fuß- und Radweg. Das Plangebiet ist damit gut an das regionale und überregionale Radwegenetz angebunden.

3.5.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Ein- und Ausfahrt zur *Doberaner Landstraße* ist nur im Bereich der bereits bestehenden Zufahrt vorgesehen. Diese führt auf die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die künftig als privater Parkplatz betrieben wird.

Entlang der verbleibenden Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßen sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zugelassen.

3.5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Parkplatzfläche – wird der Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Recht eingeräumt, eine 4,0 m breite Trasse zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen zur Absicherung der Abfallentsorgung, der Straßenreinigung, der Notfallrettung und des Brandschutzes sowie als Zu- und Abgang für die Anlieger der Grundstücke in der Anlage „Am Kleinen Sommerweg“ zu nutzen. Die Trasse ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Parkplatzfläche (Flurstück 6/19) – und innerhalb der *Doberaner Landstraße* wird der Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Recht eingeräumt, eine Glättemeldungsanlage mit den dazugehörigen Strom- und Signalkabeln und 2 Fahrbahnsensoren zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten.

3.6 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb des Stadtgebiets sind die Voraussetzungen zur Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur grundsätzlich gegeben.

Für die Erschließung ist der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH der notwendige Leistungsbedarf rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen. Die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH ist in die weitere Feinplanung einzubinden.

3.6.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt im Anschluss an das in der *Doberaner Landstraße* vorhandene Leitungsnetz. Laut Stellungnahme der EURAWASSER Nord GmbH vom 31.05.2018 (seit 01.07.2018 Nordwasser GmbH), wird zur Absicherung der Trinkwasserversorgung eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich.

Die Leitungsverlegung ist über die Flächen innerhalb des Plangebiets zwischen der *Doberaner Landstraße* und *Kleiner Sommerweg* geplant. Derzeit liegt auf dem Grundstück des geplanten Wohnmobilplatzes am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereichs ein Trinkwasseranschluss für die Wochenendhaussiedlung *Habichtshöhe*. Die Leitungstrasse darf in einem Bereich von 2 m ab Mitte der Anlage weder überbaut noch mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Bei direkten Berührungspunkten sind Umverlegungen zulasten des Verursachers unvermeidbar. Notwendige Abstimmungen sind mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und seiner Betreiberfirma der Nordwasser GmbH, zu führen.

Die Lage der vorhandenen Trinkwasserleitung wurde in den Bebauungsplan übernommen. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz

Eine Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser aus dem vorhandenen Trinkwassernetz ist nicht möglich. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Brandschutz- und Rettungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Löschwassermenge von mindestens 24 m³/h über 2 Stunden zu gewährleisten. Es ist beabsichtigt, im nördlichen Teil

des Sondergebietes ein unterirdisches, durch Trinkwasser gespeistes Löschwasserbecken unterzubringen und damit diesem Bedarf zu entsprechen.

Die Einzelheiten zur löschwassertechnischen Erschließung sind rechtzeitig mit dem Brandschutz- und Rettungsamt und dem Amt für Verkehrsanlagen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzustimmen.

3.6.3 Schmutz- und Niederschlagswasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers kann über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im *Kleinen Sommerweg* erfolgen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse wird für den Wohnmobilstellplatz voraussichtlich eine Druckentwässerung notwendig werden.

Sofern eine Annahmestation für Toilettenabwässer aus Wohnmobilen vorgesehen ist, ist eine Einleitgenehmigung auf Grundlage der gültigen Satzung erforderlich. Die Einleitbedingungen sind mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH rechtzeitig abzustimmen.

Innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes zur Ableitung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der im Plangebiet anstehenden Baugrundverhältnisse nicht in vollem Umfang möglich. Es ist beabsichtigt, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband *Untere Warnow-Küste* das Niederschlagswasser über Retentionsanlagen (Mulden) in die Vorflut abzuleiten.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Es kann davon ausgegangen werden, dass Elektroenergie in ausreichendem Maße in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets zur Verfügung steht. Zum Einsatz erneuerbarer Energien werden Ausführungen in Kapitel 3.9 gemacht.

3.6.5 Beleuchtung

In der Stellungnahme der Stadtwerke Rostock AG wird die Koordinierung der Planung der Beleuchtungsanlage mit der Hauptabteilung Licht der Stadtwerke Rostock AG empfohlen. Insbesondere ist das Pflanzen von Bäumen rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner, speziell Lichtplaner abzustimmen.

Sowohl der Wohnmobilstellplatz als auch der Parkplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Private Parkplatzfläche) werden künftig von der *WIRO bzw. der Parkhaus Gesellschaft GmbH* bewirtschaftet. D.h., die Beleuchtungsanlage wird nicht in die Trägerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock übergehen, so dass Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen nicht bindend sind.

In der Planung der Beleuchtung im Außenbereich sind Energieeffizienz, Minimierung von Lichtverschmutzung und auch Insektenschutz zu berücksichtigen. Der Insektenschutz ist in den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, die dem Artenschutz und der Minimierung von Eingriffen dienen, berücksichtigt (siehe Kapitel 3.7.3 Artenschutz). Wo es sinnvoll ist, sind bewegungsgesteuerte oder gedimmte Leuchten zu betreiben. Es sind vorzugsweise LED-Leuchten zu verwenden. Auch wenn die Beleuchtungsanlage des Wohnmobil- und Parkplatzes nicht in die öffentliche Trägerschaft übergehen wird, kann das *Konzept für Straßen- und Wegebeleuchtung 2019* der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Leitfaden herangezogen werden. Es ist aber nicht bindend.

Für die Art der Beleuchtung gibt es keine Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs.1 BauGB, deshalb sind entsprechende Hinweise in der Satzung enthalten:

Beleuchtung im Außenbereich

Bei der Planung der Beleuchtung im Außenbereich sind Energieeffizienz und die Reduzierung von Lichtverschmutzung zu beachten. Es sind vorzugsweise LED-Leuchten zu verwenden.

3.6.6 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Es gibt in erreichbarer Nähe keine betriebsfertige Fernwärmeleitung. Damit entfällt sowohl das Anschluss- und Benutzungsrecht als auch der Anschluss- und Benutzungszwang.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Zur Sicherstellung der notwendigen Anlagen zur Telekommunikation wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Plangebiets diesen Anforderungen ausreichend Raum zur Verfügung steht.

Im südlichen Bereich des Parkplatzes und des geplanten Wohnmobilstellplatzes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Diese sind bei der Erschließungsplanung und Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.

3.6.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung geschieht auf der Grundlage der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Abfallsatzung). Stellplätze für Abfallbehälter sind so anzulegen, dass dreiaxlige Müllfahrzeuge diese direkt anfahren können und ein Rückwärtsfahren hierfür nicht erforderlich ist. Die Zuwegungen vom Abfallbehälterstellplatz zum Abfallsammelfahrzeug sind mit einem ebenerdigen und trittsicheren Belag auszustatten, der den Anforderungen des Behältertransports standhält. Zufahrtstraßen und Wendeanlagen müssen unter Beachtung der RAST 06 für dreiaxlige Abfallsammelfahrzeuge ausgelegt und ausreichend tragfähig sein. Sollte der Abfallbehälterstellplatz für dreiaxlige Abfallsammelfahrzeuge nicht erreichbar sein, ist eine Bereitstellungsfläche an der nächsten, für die Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Straße einzurichten.

Das Konzept für den Betrieb des geplanten Wohnmobilstellplatzes sieht vor, dass im südwestlichen Bereich des Sondergebiets, direkt neben der Zufahrt von der *Doberaner Landstraße* eine solche Bereitstellungsfläche eingerichtet wird, so dass es nicht erforderlich ist, dass Abfallsammelfahrzeuge auf das Grundstück bzw. die Flächen des Plangebiets fahren.

3.7 Grünordnung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG über die Frage von Eingriff und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes eine sachgerechte Abwägung zu erfolgen. Dies bedeutet, dass die aus der Umsetzung der Planung sich 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.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Bebauung und Versiegelung bisher teil- und unversiegelter Flächen und den Verlust von Flächen durch Umnutzung. Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der Zielstellung in aller Regel nicht möglich. Die im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnmobilplatz stehenden Eingriffe finden im Wesentlichen auf vorbelasteten Flächen statt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden durch das Büro Lämmel Landschaftsarchitektur aus Rostock ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Stand: 24.09.2020, siehe Anlage 1 der Begründung) und ein Artenschutzfachbeitrag (Stand 24.09.2020 siehe Anlage 2 der Begründung) erstellt sowie ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht ist in Kapitel 4 der Begründung zu finden.

3.7.1 Private Grünflächen

Entlang des Nordrandes des Plangeltungsbereiches wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Schutzgrün* festgesetzt. Diese sichert in Verbindung mit der angrenzenden, von Bebauung freizuhaltenen Fläche, den Abstand zu der nördlich gelegenen Waldfläche. Die Grünfläche soll auch Nebenfunktionen des Wohnmobilplatzes wie Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten aufnehmen. Daher wird die Errichtung von Spielgeräten und Sitzplätzen für zulässig erklärt. Flächenbefestigungen werden auf ein Ausmaß von maximal 20 % der Fläche begrenzt, um den Charakter einer Grünfläche zu erhalten.

Entlang der Westgrenze des Plangeltungsbereiches wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Feldgehölzhecke* festgesetzt. Gleichzeitig wird diese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet. Hier soll ein Saumstreifen für die anschließende, bereits vorhandene Feldhecke gesichert werden. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung anzusäen. Mit der Festsetzung einer Mahd mindestens alle zwei Jahre wird ein Gehölzaufwuchs verhindert, so dass ein offener Rand zur Feldhecke bleibt. Mit einer maximal zweimaligen Mahd pro Jahr werden Kräuteraufwuchs und Artenvielfalt in der Fläche gesichert.

Entlang der Doberaner Landstraße im Bereich des privaten Parkplatzes ist in einer Breite von 3 m weder Bebauung noch Versiegelung zulässig, um den erforderlichen Abstand der baulichen Anlage des Parkplatzes zu denen an der Doberaner Landstraße vorhandenen Bäumen zu gewährleisten und ihnen die Möglichkeit zur Entwicklung zu geben. Die Fläche zwischen privater Parkplatzfläche und Radweg wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Abstandsgrün* festgesetzt. Die Grünfläche darf nicht als Retentionsmöglichkeit für die Ableitung des Regenwassers von den Parkplatzflächen dienen, um den Schutz der vorhandenen Straßenbäume zu gewährleisten.

3.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote

Der Wohnmobilplatz soll weitgehend in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren und die negativen Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zu reduzieren. Um die Belastungen durch den Verkehr zu berücksichtigen, wird für die Fahrgassen versickerungsfähiges Pflaster vorgeschrieben. Die Stellplätze für die Wohnmobile sollen dagegen als Schotterrasen ausgeführt werden.

Zur Begrünung des Wohnmobilplatzes ist die Pflanzung von insgesamt 12 großkronigen Laubbäumen vorgesehen. Diese können in den Randbereichen zwischen den Stellplätzen und den Fahrgassen gut untergebracht werden. Auf eine standörtliche Festsetzung in der Planzeichnung des Bebauungsplans wird verzichtet, um Anpassungen im Rahmen der weiteren Planungsebenen nicht unnötig einzuschränken. Die Lage von Leitungstrassen sowie ein Abstand von mind. 2 m zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand sind zu berücksichtigen.

In der Pflanzenliste wird eine Auswahl standortgerechter Baumarten für die Bepflanzung festgesetzt. Dabei werden die besonderen Standortbedingungen durch die Küstennähe und die Bodenverhältnisse, aber auch die Flächennutzung berücksichtigt. Aufgrund dieser besonderen Bedingungen wird auf eine Begrenzung auf heimische Baumarten verzichtet.

Für die Baumpflanzungen wird eine Mindestqualität und eine Mindestgröße für Baumscheiben und Baumgruben festgesetzt, um eine stabile und langfristige Entwicklung der Bäume zu sichern und negative Wirkungen wie Wurzelauferfungen auf den angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden. Baumschutzbügel sollen Anfahrtschäden vermeiden.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB werden folgende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 6.1 *Innerhalb des Sondergebietes sind die Fahrgassen mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen. Die Stellplätze sind mit Schotterrassen zu befestigen. Vollversiegelte Flächen sind auf maximal 30 % der Gesamtfläche zulässig.*
- 6.2 *Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Wohnmobilplatz“ sind 12 großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
Pflanzenliste:
- *Acer platanoides 'Cleveland' Spitz-Ahorn (Sorte)*
 - *Carpinus betulus Hainbuche*
 - *Corylus colurna Baum-Hasel*
 - *Quercus palustris Sumpf-Eiche*
- 6.3 *Für Pflanzungen im festgesetzten Sondergebiet „Wohnmobilplatz“ sind zu verwenden: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen und mit Rasen anzusäen. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 16 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen. Die Bäume sind mit Baumschutzbügeln gegen Anfahren zu schützen. Zu Leitungen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.*
- 6.4 *Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze und die Benjesstruktur zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Entlang des Randes zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist ein Saumstreifen mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen und mindestens alle 2 Jahre, maximal 2 x pro Jahr zu mähen.*
- 6.5 *Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist die Errichtung von Spielgeräten und Sitzplätzen zulässig. Flächenbefestigungen sind auf maximal 20 % der Grünfläche zulässig.*

3.7.3 Artenschutz

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein *Artenschutzfachbeitrag* erarbeitet (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand: 24.09.2020, siehe Anlage 2 der Begründung) Es erfolgt dort eine Bestandsdarstellung und Prüfung der Verbotstatbestände.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden kann. Hinsichtlich der Tierarten ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht zu erwarten.

Für die Beleuchtung werden Leuchtmittel mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil vorgeschrieben, damit Insekten nicht so stark angelockt und geschädigt werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen im Sondergebiet sind Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen für im östlichen Bereich vorkommende Waldeidechsen umzusetzen. Durch eine temporäre Leiteinrichtung entlang der Ostgrenze ist ein Einwandern der Reptilien in den Baubereich zu verhindern. Im Anschluss ist der Bereich des Walles, speziell im südlichen Bereich, durch einen Experten auf das Vorkommen von Waldeidechsen zu untersuchen. Die Waldeidechse ist eine nach BNatSchG besonders geschützte Art. Aufgefundene Tiere sind fachgerecht in die Fläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzusetzen. Um die Lebensraumeignung diese Fläche zu erhöhen sind vor Beginn der Bauarbeiten zwei Totholzhaufen zu errichten. (Quelle: Grünordnungsplan, Lämmel Landschaftsarchitektur; Stand: 21.09.2020)

Folgende Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe werden in den Bebauungsplan übernommen:

- 6.6 *Für die Platz- und Wegebeleuchtung sind Leuchtmittel mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil zu verwenden.*

- 6.7 *Vor Beginn der Baumaßnahmen ist entlang der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes eine temporäre Amphibienleiteinrichtung zu installieren, um Verluste während der Bauarbeiten zu verhindern. Nach Errichtung des Zaunes ist der südöstliche Bereich einschließlich des Walles auf dort noch befindliche Individuen der Waldeidechse zu untersuchen. Aufgefundene Exemplare sind auf die Fläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzusetzen. Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.*
- 6.8 *Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Bei Bauarbeiten im Zeitraum der Amphibienwanderung zwischen 1. März und 15. Mai sind die Baubereiche durch mobile Amphibienleiteinrichtungen zu sichern.*

3.7.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Bei den vorhandenen Kastanien ist aufgrund der Gefährdung durch Krankheiten ein Ersatz durch andere Baumarten sinnvoll. Zur Gewährleistung offener Bodenflächen im erweiterten Kronentraufbereich soll innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche auf der Sondergebietsfläche *Wohnmobilplatz* Landschaftsrasen angesät werden.

Die vorhandenen Straßenbäume an der Doberaner Landstraße werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich mit Bindung für die Erhaltung festgesetzt:

- 7.1 *Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche auf der Sondergebietsfläche *Wohnmobilplatz* ist Landschaftsrasen anzusäen.*

3.7.5 Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird vom Ökokonto „*Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg*“ abgebucht.

Die Abbuchung wird entsprechend der Eingriffsintensität dem Sondergebiet zu 2/3 und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu 1/3 zugeordnet.

- 8.1 *Es verbleibt im Plangebiet ein Ausgleichsdefizit i.S.v. § 1a (3) BauGB in Höhe von 28.002 m² Flächenäquivalent. Dieses Ausgleichsdefizit wird durch Abbuchung vom Ökokonto „*Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg*“ ausgeglichen.*
- 8.2 *Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderliche Abbuchung vom Ökokonto „*Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg*“ wird dem Sondergebiet „*Wohnmobilplatz*“ zu 2/3 und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu 1/3 zugeordnet.*

Unter *Hinweis H* wird klargestellt, dass der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vor Satzungsbeschluss eine Reservierungsbestätigung des Erschließungsträgers für die als Ausgleich benötigten Flächenäquivalente aus dem Ökokonto „*Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg*“ vorzulegen ist. Die Abbuchung erfolgt erst nach Satzungsbeschluss.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs.5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen: measures that ensure the **C**ontinued **E**cological **F**unctionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den

dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG vor.

Festsetzung:

8.3 vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Innerhalb der Ruderalfläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind vor Beginn der Bauarbeiten 2 Totholzhaufen als Ersatz für den Lebensraum von Waldeidechsen zu errichten. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

3.7.6 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich des FFH-Gebietes *Stoltera bei Rostock*. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war es notwendig, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die Verträglichkeitsprüfung wurde durch das Büro Lämmel Landschaftsarchitektur aus Rostock durchgeführt (siehe Anlage 3 der Begründung). Im Ergebnis wurde zusammenfassend folgendes festgestellt:

Der Bebauungsplan 01.SO.195“ für die Errichtung eines Wohnmobilplatzes auf der Fläche des Parkplatzes „Rohrmannsche Koppel“ an der Doberaner Landstraße befindet sich ca. 200 m südlich des FFH-Gebietes DE 1838-301 „Stoltera bei Rostock“. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen.

Der Bebauungsplan sieht auf einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha die Anlage eines Wohnmobilplatzes mit zugehörigen Nebenanlagen sowie einer öffentlichen Parkfläche vor. Direkte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet gibt es aufgrund der Entfernung nicht. Durch den Wohnmobil- und den Parkplatz kommt es über das ganze Jahr verteilt zu Lärm- und Lichtemissionen aufgrund des Fahrzeugverkehrs. Diese Auswirkungen werden von den zwischenliegenden Nutzungen abgeschirmt.

Indirekte Auswirkungen ergeben sich durch die Zunahme touristischer Aktivitäten, die in Relation zur heutigen Belastung sehr gering ist.

Die vorhandenen Lebensraumtypen werden nicht beeinträchtigt. Das gilt auch für den Lebensraum des Kammmolchs.

Die Auswirkungen auf den Schutzzweck des FFH-Gebietes sind nicht erheblich.

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt den Einflüssen des Straßenverkehrs auf der südlich angrenzenden Doberaner Landstraße (Landesstraße 12). Die innerhalb des Sondergebietes vorgesehene Nutzung als Platz für Wohnmobile entfaltet eine Schutzbedürftigkeit gegenüber Geräuschemissionen. In der Nähe des Plangebiets befinden sich eine Kleingartenanlage mit der dazugehörigen Stellplatzanlage und der Zufahrtsstraße Habichtshöhe sowie eine Wochenendhausanlage.

Im Rahmen der von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG erstellten Schallimmissionsprognose (Stand: 11.07.2018) waren vordringlich der das Plangebiet beeinflussende Verkehrslärm sowie weitere relevante Lärmquellen (z. B. östlich angrenzender Stellplatz) zu ermitteln und die Immissionen grafisch darzustellen, die gegenwärtig und im Planfall einwirken. Daneben waren die Auswirkungen der Planung auf die maßgeblichen Immissionsorte der vorhandenen umgebenden Nutzungen zu ermitteln und zu bewerten. Dies betrifft vor allem die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wochenendhausgebiet; Kleingartenanlage). Auch innerhalb des Geltungsbereiches waren die Auswirkungen des westlichen Parkplatzes auf den Bereich des Wohnmobilplatzes zu ermitteln.

Die Auswirkungen waren sowohl getrennt für den Verkehr und die Anlagen als auch in der Summe darzustellen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes am Tage zwischen 53 und 65 dB(A) und in der Nacht zwischen 44 und 56 dB(A) liegen. Zu dem am dichtesten zur Straße gelegenen Stellplatz werden Pegel von maximal 61 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags um maximal 1 dB(A) und nachts um maximal 2 dB(A) überschritten.

Um den aufgezeigten Lärmkonflikten zu begegnen, wurden in der Schalltechnischen Untersuchung folgende Maßnahmen zur Lärminderung betrachtet.

- Lärmschutzbauwerk entlang der Doberaner Landstraße (Höhe von 2,5 m Über GOK),
- verkehrsrechtliche Maßnahmen (Tempo 30 auf der *Doberaner Landstraße*).

Beide Maßnahmen würden jeweils zu einer Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete führen. Ergänzend ist eine Vergrößerung des Abstandes zwischen Stellflächen und Straßenmitte als lärmindernde Maßnahme zu betrachten. Mit einem Abstand von ca. 30 m zwischen nächstgelegenen Wohnmobilstellplatz und Straßenmitte kann die Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete am Tag und in der Nacht ebenfalls erreicht werden.

Auf die schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet einwirkende gewerbliche Geräuschimmissionen werden durch den Pkw-Parkplatz innerhalb des Plangebietes hervorgerufen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch die Nutzung des Pkw-Parkplatzes am Tage im Sondergebiet Wohnmobilstellplatz eingehalten und in der Nacht um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Die im Plangebiet erzeugten gewerblichen Geräuschimmissionen (durch die Nutzung Wohnmobilstellplatz und Pkw-Parkplatz) rufen an den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht hervor. Die jeweiligen Orientierungswerte werden am Tag eingehalten. Im Nachtzeitraum ist eine Überschreitung von 4 dB(A) für das nächstgelegene Wohnhaus in der Wochenendhaussiedlung (ORW 35 dB(A)) nördlich des Plangebietes festzustellen.

Um den Lärmkonflikten zu begegnen, wurden in der Schalltechnischen Untersuchung verschiedene Maßnahmen zur Lärminderung diskutiert. Innerhalb des Plangebietes können die Orientierungswerte eingehalten werden, wenn:

- ein Lärmschutzbauwerk zwischen Pkw-Parkplatz und Wohnmobilstellplatz (Höhe 2,5 m über GOK) errichtet oder
- die Nachtnutzung des Pkw-Parkplatzes ausgeschlossen wird.

An den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes kann die Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt werden, wenn:

- der Pkw-Parkplatz asphaltiert,
- ein Lärmschutzbauwerk zwischen Pkw-Parkplatz und Wohnmobilstellplatz (Höhe 2,5 m über GOK) errichtet wird sowie
- auf dem Wohnmobilstellplatz nächtliche Fahrbewegungen ausgeschlossen werden.

Alternativ kann die Einhaltung der Orientierungswerte auch erreicht werden, wenn:

- die Nachtnutzung des Pkw-Parkplatzes ausgeschlossen und
- auf dem Wohnmobilstellplatz nächtliche Fahrbewegungen untersagt werden.

Im Ergebnis der Gesamtbetrachtung zu den Geräuschimmissionen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock folgende Empfehlungen zur Planung gegeben:

- Der Mindestabstand zwischen dem am dichtesten zur Straße liegenden Wohnmobilstellplatz und der Straßenmitte beträgt 30 m.
- Durch entsprechende Beschilderung ist eine Nutzung des Pkw-Parkplatzes nur im Tagzeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) zuzulassen. Falls es trotz dieser Maßnahme zu Beschwerden aufgrund von Überschreitungen des Nachtimmissionsrichtwertes durch

die nächtliche Nutzung des Pkw-Parkplatzes kommt, ist vor der Zufahrt eine geeignete Schrankenanlage anzuordnen.

- Der Ausschluss nächtlicher Fahrbewegungen auf dem Wohnmobilstellplatz ist durch die Installation einer Schrankenanlage und eine entsprechende Beschilderung auf dem Platz. (Platzordnung) sicherzustellen.

Diesen Empfehlungen wird gefolgt. Eine Festsetzung zeitlicher Regelungen ist im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich. Daher werden entsprechende Hinweise Bestandteil der Satzung. Die zeitlich eingeschränkte Nutzung ist in einer Vereinbarung zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem späteren Betreiber zu regeln.

3.9 Einsatz erneuerbarer Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien innerhalb des Plangebiets ist wünschenswert. Die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen ist gut möglich, die Versorgung der Wohnmobile mit Strom aus Photovoltaik erscheint sinnvoll.

Eine Festsetzung, die zur Verwendung von erneuerbaren Energien verpflichtet, ist aber von § 9 Abs.1 BauGB nicht gedeckt. Damit fehlt die rechtliche Grundlage, per Festsetzung im Bebauungsplan die Verwendung von erneuerbaren Energien zu erzwingen. Es gibt aber die Möglichkeit, die Verpflichtung zur Nutzung von erneuerbaren Energien oder Fernwärmeanlagen in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Die rechtliche Grundlage dafür bildet § 11 Abs.1 Nr.4 BauGB. Verpflichtende Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien oder der Fernwärmeversorgung, welche ggf. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages werden sollen, müssen Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit berücksichtigen.

Für die Errichtung von baulichen Anlagen, in denen Raumwärme und Trinkwarmwasser benötigt wird, legt das seit November 2020 geltende Energiefachrecht – das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**, führt Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen) – hohe Standards bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. der technischen Gebäudeausrüstung fest. So sind die Anforderungen in der Regel nur durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu erfüllen. Darüber hinaus ist beispielsweise ein bestimmter Anteil der erforderlichen Wärme für Heizung und Trinkwarmwasser durch die Nutzung erneuerbarer Energien bereitzustellen.

3.10 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.10.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Gebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben und gewährleisten, dass sich das Plangebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

In den Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V aufgenommen:

- 9.1 *Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.*
- 9.2 *Einfriedungen in Richtung der Flächen für Wald dürfen keine Öffnungen aufweisen.*
- 9.3 *Dachwerbeanlagen sind unzulässig.*
- 9.4 *Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer*

- ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter nicht durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abschirmt,
- Einfriedungen in Richtung der Flächen für Wald mit Öffnungen errichtet,
- Dachwerbeanlagen errichtet.

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

9.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) keine Anwendung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

3.11 Kennzeichnungen/ Nachrichtliche Übernahmen

Westlich des Plangebiets - außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans - verläuft der verrohrte Graben 1/1/4/2. Ungeachtet der Verrohrung handelt es sich um ein oberirdisches Gewässer. Beidseitig des Gewässers ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Gewässerrandstreifen in der Breite von 5 m zu berücksichtigen und von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei offenen Gewässern ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Da bei einer Rohrleitung kein Mittelwasserstand erkennbar ist, bemisst sich der Abstand beiderseits ab Rohrscheitel.

Bei offenen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit.

Bei verrohrten Gewässern sind Gewässerrandstreifen erforderlich, um die Gewässerunterhaltung und im Havariefall die Reparatur gewährleisten zu können. Der Aufwuchs von stark wachsenden Gehölzen ist zu vermeiden.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung des Umweltberichts

Auf dem Parkplatz nördlich der Doberaner Landstraße am westlichen Ortsausgang von Warnemünde soll auf einer Teilfläche ein Wohnmobilplatz mit Servicegebäude und Nebenanlagen errichtet werden. Die verbleibende Fläche soll weiterhin als Parkplatz genutzt und neu geordnet werden.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 01.SO.195 liegt im Nordwesten des Rostocker Stadtgebietes in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum Zentrum von Warnemünde. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Der Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch Waldflächen und die Wochenendhaussiedlung „Am Kleinen Sommerweg“,
- im Westen: durch Grünflächen südlich des Schneckenbruchs,
- im Süden: durch die Doberaner Landstraße L12 (im Plangebiet liegend),
- im Osten: durch die Wochenendhaussiedlung „Habichtshöhe“ und die Kleingartenanlage „Am Waldessaum II“.

Im Umfeld befinden sich geschützte Biotope sowie Schutzgebiete des nationalen oder europäischen Naturschutzrechts.

4.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Der größere nordöstliche Teil des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilplatz“ ausgewiesen. Zulässig ist nur das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen sowie die erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen, Anlagen für die Verwaltung und ein Laden für die Versorgung des Wohnmobilplatzes sowie eine Werbeanlage.

Das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Das Servicegebäude darf eine maximale Höhe von 6,50 m über Gelände aufweisen.

Der südwestliche Bereich wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkplatzfläche“ ausgewiesen. Hier sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Die Doberaner Landstraße einschließlich des Radweges und der Haltestellen ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Sondergebiet „Wohnmobilplatz“	7.905 m ²
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	3.684 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5.369 m ²
Private Grünfläche	1.412 m ²
Gesamt	18.370 m²

4.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Landschaftsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Erste Aktualisierung, Beschluss 2014

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Ruhenden Verkehr dar. In Nord-Südrichtung quert ein verrohrtes Gewässer diese Fläche.

Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Fassung 2009)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ dar.

Umweltqualitätszielkonzept (UQZK)

Das Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock enthält Vorgaben und Ziele für alle Bereiche der Umwelt. Diese werden bei den einzelnen Schutzgütern erfasst.

Masterplan 100% Klimaschutz HRO, 2014

Reduzierung der CO₂-Emissionen pro Einwohner bis 2050 um 95% gegenüber dem Bezugsjahr 1990 durch: Reduzierung der Endenergieverbräuche (Minderungsziel um mindestens 50% bis 2050 im Vergleich zu 1990, weitgehende Umstellung der Energieversorgung von fossilen auf regenerative Energieträger

Lärmaktionsplan (LAP)

Lärminderung im Straßenverkehr durch: Fahrbahnsanierung, Reduzierung von Geschwindigkeiten in stark lärmbelasteten Bereichen, Bau von Lärmschutzwänden, straßenräumliche Maßnahmen zur Erhöhung der Abstände zwischen Emissions- und Immissionsort sowie zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs. Die L22 Doberaner Landstraße stellt keinen Lärmbrennpunkt dar. Das Plangebiet grenzt zudem unmittelbar an den Landschaftsraum „Diedrichshäger Land“, der mit LAP III als *Ruhiges Gebiet* ausgewiesen ist. Diese Gebiete sind lt. EU Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.

Luftreinhalteplan

Die Luftqualität in Rostock ist bis auf einzelne örtlich begrenzte Bereiche wenig belastet. Nicht nur die günstige, gut durchlüftete Lage an der Ostsee sorgt für diese überwiegend positive Luftgütesituation. Seit der politischen Wende 1989 sind bis auf Stickoxide alle Emissionen von Luftschadstoffen bedeutend gesunken. Dementsprechend sind die meisten Luftschadstoff-Konzentrationen weit unter die zulässigen Grenzwerte gefallen, bei Schwefeldioxid teils bis an die Nachweisgrenze.

4.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten. Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 22.11.2017, ergänzt um die Hinweise aus der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Nachfolgend wird der abgestimmte Untersuchungsrahmen kurz zusammengefasst.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erfassung der Realnutzung und Biotoptypen sowie geschützter Einzelbäume nach Biotopkartieranleitung des LUNG M-V, 2010
- Auswirkungen auf Biotope und Arten
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten nach BNatSchG

Schutzgut Fläche

- Art der Nutzungsumwandlung
- Maß der Flächeninanspruchnahme, Versiegelungsgrad, Zerschneidung

Schutzgut Boden

- Umfang der Flächeninanspruchnahme, Umfang der Erdbewegung
- Beurteilung betroffener Bodentypen und Schutzgrad der Böden; Berücksichtigung Bodenwertzahlen (BWZ)
- Art und Ausmaß ggf. bestehender Bodenbelastungen sowie Ableitung von Handlungserfordernissen im Hinblick auf die geplante Nutzung

Schutzgut Wasser

- Auswirkung auf vorhandene Oberflächengewässer in der Umgebung
- Umgang mit Oberflächen-/Regenwasser
- Möglichkeiten für die RW-Bewirtschaftung im Gebiet
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und –belastung
- Auswirkung auf die Grundwasserneubildung
- Berücksichtigung TWSZ
- Veränderung der Gefahrensituation im Plangebiet in Folge der beabsichtigten Bebauung

Schutzgut Luft

- Darstellung zur Bestandsituation (Luftqualität, Staubbelastungen)
- Einschätzung zu möglichen Veränderungen der Luftqualität durch das Planvorhaben

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima; Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Planvorhaben

Schutzgut Landschaftsbild

- Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild

Biologische Vielfalt

- Angaben zu Biotoptypen (*siehe* Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Artenvorkommen (*siehe* Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Auswirkung der Planung auf Biotope, Arten und Biotopverbund

Schutzgut Mensch/ Bevölkerung und Gesundheit

- Darstellung d er Ist-Situation (u.a. Lärm, Luftqualität), einschl. vorhandener Vorbelastungen,
- Ermittlung von Lärmauswirkungen auf umgebende Nutzungen auf das Plangebiet selbst sowie Empfehlungen für Festsetzungen
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Planungsgebietes

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Vorkommen von Bodendenkmalen und denkmalpflegerisch relevanten Bereichen

Schutzgut Wechselwirkungen

- Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

4.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.2.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird von einer weitgehend vegetationslosen, mit Schotter befestigten Parkplatzfläche gekennzeichnet. In den Randbereichen befinden sich wertvollere Gehölzstrukturen. Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen wurde dem GOP (LÄMMELE 2018) entnommen.

Biotoptyp/ Erläuterung zur Bewertung		Biotopwert
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch (BLM) Gebüsch entlang des Nordrandes des Parkplatzes, Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) dominiert, aus den angrenzenden Beständen überwachsend, eingestreut Hartriegel (<i>Cornus alba</i>) und Hasel (<i>Corylus avellana</i>), gering ausgeprägte Krautschicht, Müllablagerungen durch die angrenzende Parkplatznutzung, Abwertung aufgrund des Überwachsens, der eingestreuten Siedlungssträucher und der erheblichen Störungen, daher auch kein Schutzstatus	3
2.2.1(1)	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) Gruppe mit Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>), Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) und Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), relativ junger Aufwuchs, nur zu einem geringen Teil im Geltungsbereich, kaum Strauchschicht, Abwertung aufgrund geringer Größe und Strukturarmut	3
2.2.1(2)	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) Gruppe mit Silber-Weiden (<i>Salix alba</i>), Strauchschicht Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Krautschicht Brennessel (<i>Urtica dioica</i>), Ablagerungen von Schnittgut und Gartenabfällen, daher Abwertung	3
2.3.5	Jüngere Feldhecke (BHJ) Als Ausgleichsmaßnahme vor ca. 5 Jahren angepflanzte dreireihige Hecke, Sträucher mit Überhältern in der mittleren Reihe, nicht von Eingriffen betroffen	3
10.1.3(1)	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) Randstreifen des Parkplatzes, sehr gemischter Bestand mit Landreitgras (<i>Calamagrostis epigejos</i>), Brennessel (<i>Urtica dioica</i>), auch Neophyten wie Goldrute (<i>Solidago spec.</i>), vereinzelt Schilf (<i>Phragmites australis</i>) und niedriger Gehölzaufwuchs - Sanddorn (<i>Hippophae rhamnoides</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>), Ulme (<i>Ulmus spec.</i>), Abwertung aufgrund Neophyten und deutlicher Störungen	2
10.1.3(2)	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) angepflanzte und aufgewachsene Sträucher auf Erdwall auf der Ostseite, u.a. Ölweide (<i>Eleagnus angustifolia</i>), Hartriegel (<i>Cornus alba</i>), Blasenstrauch (<i>Colutea arborescens</i>), Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>), Knöterich (<i>Reynoutria sachalinensis</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>), Weide (<i>Salix spec.</i>), Apfel (<i>Malus sylvestris</i>), Krautschicht mit Brennessel (<i>Urtica dioica</i>), Goldrute (<i>Solidago dpec.</i>), Ackerkratzdistel (<i>Cirsium arvense</i>), Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>), dazu Gräser, ruderalisiert durch Ablagerungen und Störungen, daher Abwertung	2
10.1.3(3)	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) schmale, von Gräsern dominierte Ruderafluren, lückig, mit Kamille (<i>Matricaria chamomilla</i>), Rotklee (<i>Trifolium pratense</i>), verschiedene Gräser, Ackerkratzdistel (<i>Cirsium arvense</i>), Abwertung aufgrund Kleinflächigkeit und häufiger Störungen	2
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU) Verbindungsweg zur KGA, Schotter mit hohem Feinanteil und Laubaufgabe, nur sporadisch aufkommende Kräuter	0
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW) asphaltierte Zufahrt zur Parkplatzfläche, vollversiegelt, vegetationslos	0
14.7.9	Rast- und Informationsplatz (OVR)	0

Biototyp/ Erläuterung zur Bewertung		Biotopwert
	mit Schotter befestigte Parkplatzfläche, teilversiegelt, weitgehend vegetationslos	
14.10.3	Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM) Fläche im Randbereich des Parkplatzes mit unterschiedlichen Ablagerungen, vorrangig Boden, aber auch Bauschutt u. a., Untergrund zumeist Schotter, vereinzelter Krautaufruch	0

Tabelle 41: Biototypen im Plangeltungsbereich und ihre Wertigkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine für Amphibien geeignete Lebensraumstrukturen. Zwei potenzielle Laichgewässer nordwestlich des Plangebietes waren bei der Kartierung im Frühjahr nicht besetzt und wiesen auch keine Laichballen oder Kaulquappen auf. Im Rahmen der erfolgten Fangzaunkartierung konnten keine Wanderbewegungen von Amphibien auf oder über die Parkplatzfläche im Plangeltungsbereich festgestellt werden. Die Funde konzentrieren sich auf den Weg zum Strand/ Küstenwald und auf die Fläche westlich des Parkplatzes außerhalb des Plangeltungsbereiches.

In der Südostecke des Geltungsbereiches wurden bei der Fangzaunkartierung einzelne Exemplare der Waldeidechse erfasst. Dabei handelt es sich um eine besonders geschützte Reptilienart. Der Wall mit seinem Bewuchs und den angrenzenden offenen Flächen könnte für diese Art ein Lebensraum sein. Möglich ist aber auch eine sporadische Einwanderung aus der angrenzenden Kleingartenanlage.

Als Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse nutzbare Strukturen wie Gebäude, Höhlen oder ältere Bäume sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Als Nahrungsraum ist die Fläche des Parkplatzes bedingt geeignet. Mit der Umnutzung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden 66 Reviere von 21 Arten heimischer Brutvögel festgestellt. Diese befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die erfassten Brutvogelarten können als typisch für die Kulturlandschaft, speziell den ländlichen Siedlungsbereich, angesehen werden und gelten als weit verbreitet in Mecklenburg-Vorpommern. Entsprechend ihrer Anpassungsfähigkeit zeigen sie sich relativ störungstolerant.

Der Luftraum über dem Untersuchungsgebiet wurde regelmäßig von Rauchschwalben, Mehlschwalben und Mauerseglern als Nahrungsgebiet genutzt. Zur Nahrungssuche auf dem Parkplatz trafen mehrfach Silbermöwe, Nebelkrähe, Rabenkrähe sowie Ringeltauben ein.

Insgesamt ist die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als gering – Stufe 1 – einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Umnutzung von Flächen im Sondergebiet „Wohnmobilplatz“ gehen nur in schmalen Randbereichen Lebensräume von Pflanzen und Tieren, hier von Ruderalfluren bestandene Flächen verloren. Ein Totalverlust durch Versiegelung findet vorrangig auf den teilversiegelten Flächen des Parkplatzes statt. Mit der *Privaten Parkplatzfläche* ist das ähnlich. Die Auswirkungen sind daher als gering einzuordnen und es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

Mit der Umnutzung der Flächen im Plangeltungsbereich werden keine Lebensräume von Amphibien beeinträchtigt. Wanderbeziehungen sind davon auch nicht betroffen.

Mit der Anlage des Wohnmobilplatzes kommt es zu einer Beseitigung des Walles auf der Ostseite des Parkplatzes. In der Südostecke dieses Walles ist ein Lebensraum der Waldeidechse zu vermuten. Diese Art besiedelt auch die Fläche westlich des Plangeltungsbereiches. Ein Umsetzen der Tiere in Verbindung mit einer Aufwertung der Fläche durch Totholzhaufen ist gut möglich und mindert die negativen Wirkungen des Lebensraumverlustes.

Für Fledermäuse gibt es keine Auswirkungen. In die für Brutvögel wichtigen Gehölzstrukturen wird nicht eingegriffen. Störungen durch die Nutzung der Fläche bleiben in einem

vergleichbaren Rahmen zur heutigen Situation der Parkplatznutzung. Für weitere Artengruppen hat der Bebauungsplan ebenfalls keine Auswirkungen.

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

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensraum der Waldeidechse 	<ul style="list-style-type: none"> Errichtung einer temporären Leiteinrichtung Umsetzung aufgefundener Exemplare auf die Fläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.2.2 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet weist eine Größe von 1,86 ha auf. Große Teile werden als Parkplatzflächen genutzt und sind mit Schotter befestigt. Weitere Bereiche umfassen die vorhandene und erhalten bleibende Straßenverkehrsfläche. Nur in Randbereichen gibt es bisher un- oder wenig genutzte, unbefestigte Flächen.

Die Empfindlichkeit ist aufgrund der Vorbelastung als gering – Stufe 1 – einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Zunahme der bebauten und versiegelten Fläche erfolgt im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock (HRO 2009), der den Plangeltungsbereich als Straßenverkehrsfläche Stellplatzanlage ausweist.

Große Flächen des Plangebietes werden durch den Parkplatz und den Wohnmobilplatz versiegelt. Durch die GRZ von 0,8 ergibt sich eine Versiegelung von 80 %. Die Nutzungsintensität ist damit hoch – Stufe 3. In Verbindung mit der hohen Vorbelastung ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2.

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

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> Neuversiegelung bisher teilversiegelter Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung der Stellflächen für Wohnmobile als Schotterrassen Ausbildung der Öffentlichen Parkfläche in versickerungsfähiger Bauweise

4.2.3 Schutzgut Boden

Die Landschaft und Böden Rostocks und Umgebung gehen auf die Zeit des Pleistozäns zurück. Dort formten die letzten Stadien der Weichselvereisung eine ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft.

Die Geologie der Oberfläche im Plangebiet wird von Geschiebemergel der Hochfläche bestimmt. Vorkommende Bodenklassen sind vorrangig Gleye (Anmoorgley, Moorgley und Gley), im nordwestlichen Bereich kleinflächig ein Lessivés-Boden aus Parabraunerde und Fahlerde. Im südwestlichen Bereich tritt kleinflächig ein Stauwasserboden aus Pseudogley hinzu. Als Bodentypen kommen hauptsächlich Pseudogley-Gleye aus Lehm vor. Im Nordwesten kommen ein kleinflächiger Bereich Parabraunerde aus Geschiebemergel und im Südwesten, ebenfalls kleinflächig, Pseudogley vor. Besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

Die ca. 1,8 ha große Kernfläche des Plangebietes wird seit mehreren Jahrzehnten als öffentlicher, schotterbefestigter Parkplatz genutzt. Weitere Bereiche sind weitgehend versiegelte Straßenflächen mit ihren Randbereichen.

Aufgrund der Vorbelastung ist die Funktionseignung des Schutzgutes Boden als gering – Stufe 1 – einzuordnen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich vor allem aus der Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen. Mit schädlichen Bodenveränderungen können Gefahren für die Nutzung verbunden sein.

Innerhalb des Sondergebietes ‚Wohnmobilplatz‘ ist eine Überbauung von 80 % der Fläche zulässig. Die vorgesehenen Gebäude spielen dabei eine untergeordnete Rolle. Mit der Ausbildung der Stellflächen für die Wohnmobile als Schotterrasen bleibt es bei der heutigen Teilversiegelung. Durch die Gebäude und Zufahrtsflächen werden ca. 2.700 m² voll versiegelt, das entspricht ca. 33 % der Sondergebietsfläche.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Private Parkplatzfläche‘ ist eine vollständige Versiegelung möglich. Die negativen Auswirkungen können durch die Verwendung versickerungsfähiger Bauweisen gemindert werden. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche kommt es zu geringen Erweiterungen der Versiegelung durch den Ausbau der Bushaltestelle und der verbindenden Wege.

Insgesamt ergeben sich mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die erhöhte Versiegelung – Stufe 2 – und damit geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

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

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none">• Neuversiegelung bisher teilversiegelter Flächen	<ul style="list-style-type: none">• Festsetzung der Stellflächen für Wohnmobile als Schotterrasen• Ausbildung der Öffentlichen Parkfläche in versickerungsfähiger Bauweise

4.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Das auf der Schotterfläche anfallende Regenwasser wird nicht oberflächlich abgeleitet. Die Verkehrsflächen werden über einen Straßengraben entwässert.

Westlich des Plangeltungsbereiches verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung 1/1/4/2, das über den Laakkanal (Gewässer Nr. 1) in die Unterwarnow und den Küstenwasserkörper der Ostsee entwässert. Der Laakkanal ist ein nach WRRL berichtspflichtiges Gewässer (WAUN 101). Dieser gilt für die Gewässer II. Ordnung 1 und 1/1* (Stadt) bis südlich Diedrichshagen, aber nicht für das verzweigte Gewässersystem. Der ökologische Zustand wird als ‚schlecht‘ und die Chemie als ‚nicht gut‘ bewertet.¹

Die Unterwarnow wird als Küstenwasserkörper WP_05 geführt. Der ökologische Zustand wird als ‚unbefriedigend‘ eingeschätzt. Diese Bewertung gilt auch für den Küstenwasserkörper WP_04 ‚Südliche Mecklenburger Bucht/ Travemünde bis Warnemünde‘, in den die Unterwarnow mündet. Sie beeinflusst aber auch den Küstenwasserkörper WP_06 ‚Südliche Mecklenburger Bucht/ Warnemünde bis Darss‘. Dessen ökologischer Zustand wird als ‚mäßig‘ eingeschätzt. Das Plangebiet hat nur eine sehr geringe Größe in Relation zu den Einzugsgebieten der genannten Oberflächengewässer und Küstenwasserkörper.

¹ Wasserkörper–Steckbrief Fließgewässer WAUN–0101

Das Gebiet ist weder hochwasser- noch sturmflutgefährdet und liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Insgesamt ist die Bedeutung für das Schutzgut Oberflächenwasser als gering – Stufe 1 – einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Oberflächengewässer sind vom Bebauungsplan nicht unmittelbar betroffen. Durch die Versiegelung bisher teilversiegelter Flächen kommt es aber zu einem erhöhten Abfluss des auf den Flächen anfallenden Regenwassers. Durch die Anwendung versickerungsfähiger Bauweisen fällt die Zunahme moderat aus. Eine geregelte Zunahme des Wasserabflusses im Gewässer 1/1/4/2 und damit im System des Laakkanals ist zu erwarten. Diese fällt aber aufgrund der geringen Flächengröße in Relation zum Einzugsgebiet gering aus. Eine Belastung des Oberflächenwassers ist bei den heutigen Standards nicht zu erwarten. Für die nach WRRL berichtspflichtigen Gewässer (s. o.) können Verschlechterungen des heutigen Zustandes weitgehend ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerqualität werden nicht behindert.

Die Auswirkungen für das Schutzgut Oberflächenwasser können insgesamt als gering – Stufe 1 eingeschätzt werden. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

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

Mögliche Auswirkungen auf das Teilschutzgut Oberflächenwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none">• Erhöhter Oberflächenwasserabfluss in die Gewässersysteme	<ul style="list-style-type: none">• Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Befestigungen für Stellplätze und Nebenflächen

Grundwasser

Grundwasser stellt ein wichtiges Bindeglied im hydrologischen Haushalt dar. Es fungiert als Standortfaktor für Tier- und Pflanzenarten, als Klimafaktor sowie als Reservoir für die Trinkwasserversorgung. Größe und Lage von Grundwasser führenden Schichten wird im Rostocker Raum größtenteils durch eiszeitliche Ablagerungen bestimmt. Der Aufbau der Schichten wird durch Stauchungen der letzten Vereisung zusätzlich gestört. Das Stadtgebiet südwestlich der Unterwarnow ist durch ständige Wechsel von sandigen und lehmigen Substraten geprägt. Sande übernehmen dabei die Funktion des oberen Grundwasserleiters.

Im Planbereich bilden glazifluviale Sande zwischen Saale- und Weichselkomplex die Grundwasserleiter und weichselzeitlicher Geschiebemergel die Grundwasserabdeckung. Nach LUNG2018 ist der Grundwasserflurabstand im gesamten Plangeltungsbereich > 10 m. Die Grundwasserneubildung liegt im Geltungsbereich bei > 200 - 250 mm/a. Für Grundwasserressourcen besteht ein zu geringes Dargebot. Der Schutzgrad des Grundwassers im Plangebiet kann als „hoch“ eingestuft werden. Dies bedeutet, dass ein ausreichend hoher Anteil an bindigen Bildungen in den Deckschichten vorhanden ist.

In der Gesamtbewertung werden die hydrologischen Gefährdungen im Plangebiet beschrieben. Sie zeigen für den Geltungsbereich eine „sehr geringe“ hydrologische Gefährdung.

Insgesamt ist die Bedeutung des Grundwassers im Plangebiet als gering – Stufe 1 – einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Die Grundwasserneubildung im Bereich der Bebauung wird aufgrund der Neuversiegelung stark eingeschränkt. Bei heutigem Stand der Technik sind keine Schadstoffeinträge in das

Grundwasser zu erwarten. Im Havariefall ist das Grundwasser aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes und der dichten Deckschichten geschützt.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der Bebauungsplanung nur geringe Auswirkungen – Stufe 1 – auf das Schutzgut Grundwasser und damit geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 – ergeben.

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

4.2.5 Schutzgut Luft

Die Luftqualität der Hansestadt Rostock wird im Wesentlichen durch verkehrsbedingte Emissionen beeinflusst. Zur Überwachung der Luftgüte befinden sich im Gebiet der Hansestadt mehrere Messstationen zur Erfassung von Luftschadstoffen. Aufgrund von Grenzwertüberschreitungen für NO₂ und Feinstäube (PM₁₀) an zwei kurzen Streckenabschnitten der Straße „Am Strande“ wurde für Rostock ein Luftreinhalte- und Aktionsplan zur Minderung der Feinstaub- und Stickstoffoxid-Immissionen erarbeitet.

Parameter	2016	2017	2018	2019	Grenzwert
NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	11	11	10	9	40
SO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	1	1	1	1	20
O ₃ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] ²	183	127	204	173	240
Feinstaub PM ₁₀ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	15	15	19	16	40
Tage größer als 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1	7	7	6	35

Tabelle 2; Luftmesswerte Station Stuthof (LUNG2016)

Parameter	2016	2017	2018	2019	Grenzwert
NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	30	27	28	26	40
SO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	2	2	1	2	20
O ₃ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] ²	185	115	154	143	240
Feinstaub PM ₁₀ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	21	20	21	20	40
Tage größer als 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	6	14	8	13	35

Tabelle 3: Luftmesswerte Rostock-Holbeinplatz (LUNG2016)

Parameter	2016	2017	2018	2019	Grenzwert
NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	15	12	15	12	40
SO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	2	1	1	1	20
O ₃ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] ²	183	161	199	170	240
Feinstaub PM ₁₀ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	17	17	19	16	40
Tage größer als 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	3	8	6	8	35

Tabelle 4: Luftmesswerte Warnemünde (LUNG2016)

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von verkehrsbedingten oder anderen Emissionsorten. Selbst die Immissionswerte der Station Stuthof dürften deutlich unterschritten werden, da diese in Hauptwindrichtung hinter dem Hafengelände liegt. Für das Plangebiet wurden weder für PM₁₀ noch NO₂ Grenzwertüberschreitungen ermittelt. Die Flächenmittelwerte lagen mit $\leq 22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM₁₀) und $\leq 16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO₂) in der niedrigsten Klassifizierung.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Vorbelastung – Stufe 1 –.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Verkehrszunahme kann saisonal infolge des Wohnmobilplatzes, gemessen an der gegenwärtigen Situation, als gering angesehen werden, so dass verkehrsbedingt kein wesentlicher Anstieg der Luftschadstoffkonzentration zu erwarten ist. Für das Schutzgut Luft

² Höchster Stundenwert

sind nur geringe Auswirkungen - Stufe 1 – zu erwarten. Das gilt auch für die Landstraße L12, Doberaner Landstraße. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

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

4.2.6 Schutzgut Klima

Das Stadtgebiet Rostocks und seiner Umgebung ist dem Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens zuzuordnen. Das Klima wird vor allem durch den Wechsel kontinentaler und maritimer Luftmassen geprägt. Der maritime Einfluss überwiegt jedoch.

Das Stadtgebiet kann in unterschiedliche Klimatope eingeteilt werden. Ein Klimatop beschreibt Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägungen. Klimatope unterscheiden sich hinsichtlich des thermischen Tagesganges, Rauigkeit (Windfeldstörung), topographischer Lage bzw. Exposition und vor allem in der realen Nutzung voneinander.

Das Planungsgebiet ist Teil eines großen zusammenhängenden Freiland-Klimatop mit Ackerflächen, lockeren Kleingärten und weiteren Offenlandstrukturen. Dieses Klimatop zeichnet sich durch einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen aus. Damit ist während Strahlungswetterlagen eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden.

Der Plangeltungsbereich ist kein Kaltluftproduktionsgebiet. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für Luftleitbahnen. Strukturwinde kommen vor.

Das Plangebiet gehört zu einem Freiland-Klimatop mit einer hohen Bedeutung, hat aber selber nur eine geringe Wirkung. **Die klimaökologische Funktionseignung kann daher nur als gering – Stufe 1 – eingeschätzt werden.**

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzung des Plangebiets als Wohnmobilplatz und Parkplatz bleibt das bestehende Freilandklimatop weitgehend erhalten. Bebauung findet nur in sehr geringem Umfang statt. Allerdings werden große Flächen dauerhaft versiegelt. Die Nutzungsintensität ist daher als mittel - Stufe 2 – einzuschätzen. Es ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen - Stufe 2 für das Schutzgut Klima.

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

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none">• Reduzierung der Kaltluftproduktion	<ul style="list-style-type: none">• Begrenzung der Bebauung durch Einschränkung der Baugrenzen.

4.2.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Der Plangeltungsbereich befindet sich am Rand eines offenen Landschaftsbildraumes, der durch Kleingartenanlagen und den Küstenwald im Norden, die Ortslage Diedrichshagen im Westen und Süden sowie Grün- und Bauungsstrukturen entlang des Groß Kleiner Weges im Osten begrenzt wird. Durch die stadtnahe Lage und die markanten Bauwerke am Rand und in der Ferne ergibt sich eine bauliche Prägung. Die Fläche des Geltungsbereiches selber ist ein mit Schotter befestigte Parkplatz mit Grünstrukturen am Rand. **Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist gering – Stufe 1 –.**

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch einzelne Gebäude, Bäume und Gliederungen durch Begrünung kommt es zu einer optischen Aufwertung im Bereich des Sondergebietes ‚Wohnmobilplatz‘. Die restliche Fläche bleibt offen, der Charakter ändert sich kaum. Die Nutzungsintensität kann als gering – Stufe 1 – eingeschätzt werden. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

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

4.2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist eine strukturarme Fläche, die keine Vernetzungsfunktion besitzt. Die angrenzenden linearen Strukturen sind hier von höherer Bedeutung. **Die Empfindlichkeit der Biologischen Vielfalt im Plangebiet wird als gering – Stufe 1 – eingeschätzt.**

Prognose der Umweltauswirkungen

Die wertvollen linearen Strukturen im Randbereich des Bebauungsplangebietes bleiben weitgehend unberührt. Die Nutzungsintensität der Nutzungsänderung auf die Biologische Vielfalt kann mit gering – Stufe 1 – eingeschätzt werden. Die Beeinträchtigungen sind gering – Stufe 1–.

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

4.2.9 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach europäischem oder nationalem Recht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. In ca. 200 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet DE 1838-301 „Stoltera bei Rostock“. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die nur geringe, nicht erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet festgestellt hat.

Südlich der Doberaner Landstraße und westlich des Bebauungsplangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.2.10 Schutzgut Mensch/ Bevölkerung und Gesundheit

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschmissionen ermittelt und bewertet, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden.

Geräuschquellen (Emissionen) sind der Verkehr auf der Doberaner Landstraße L 12, Fahrzeugbewegungen auf dem PKW-Parkplatz und dem geplanten Wohnmobilstellplatz, sowie Kommunikation der Gäste im Außenbereich des Plangebietes.

Laut Verkehrsmengenkarte M-V 2015 ergeben sich ein Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV) von 6.169 Kfz/24h und ein DTVSV von 182 Lkw/24h. Für das Jahr 2030 ergeben sich ein DTV von 6.416 Kfz/24h und ein DTVSV von 187 Lkw/24h. Daraus ergeben sich Schallemissionen von 62,3 dB(A) am Tag und 52,8 dB(A) in der Nacht.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine mit Schotter befestigte Parkplatzfläche mit einer Größe von ca. 1,06 ha. Aufgrund der ungeordneten Aufstellung durch fehlende Markierungen kann von einer Maximalbelegung von 450 Pkw ausgegangen werden. Dabei erfolgt die Nutzung weitgehend tagsüber, vorrangig in der Sommersaison im Zusammenhang mit der Strandnutzung.

Für die Beurteilung der Auswirkungen sind die angrenzenden Nutzungen zu beachten. Dabei handelt es sich um die Kleingartenanlage im Osten und die Bungalowsiedlung „Habichtshöhe“ im Norden. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen für KGA tags und nachts bei 55 dB(A) und für die Wochenendhaussiedlung tags bei 50 dB(A) und nachts bei 35 dB(A).

Für die Kleingartenanlage ergibt sich eine mittlere Schutzwürdigkeit – Stufe 2 – und für die Wochenendhaussiedlung eine hohe Schutzwürdigkeit – Stufe 3 –.

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, da sich die Anzahl der Fahrzeuge im Plangeltungsbereich nicht erhöht. Auf dem Wohnmobilstellplatz reduziert sich die Zahl durch die Stellplatzordnung, Abstandsflächen

und Nebenanlagen deutlich. Damit kommt es zu keiner Erhöhung der Lärmimmissionen für die Kleingartenanlagen an der Doberaner Landstraße.

Lärmemissionen im Plangeltungsbereich entstehen durch die Nutzung des PKW-Parkplatzes und den Wohnmobilstellplatz. Maßgebliche Quellen sind die Fahrzeugbewegungen und die Kommunikation der Gäste auf dem Wohnmobilstellplatz sowie die Fahrzeugbewegungen auf der Parkplatzfläche.

Für die Emittenten Pkw-Parkplatz und geplanter Wohnmobilstellplatz an den Immissionsorten außerhalb des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel tags zwischen 41,7 und 42,6 dB(A) sowie nachts zwischen 38,6 und 39,9 dB(A). Die gebietsspezifischen Orientierungswerte für Kleingartenanlagen und für Wochenendhausgebiete werden tags unterschritten und nachts am nächstgelegenen Wochenendhaus um 3,6 dB überschritten. Die nächtlichen Fahrzeugbewegungen auf dem PKW-Parkplatz werden durch die Einschränkung der Parkplatznutzung auf den Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) ausgeschlossen. Für den Wohnmobilstellplatz wird der nächtliche Fahrverkehr durch eine Schrankenanlage und eine Parkplatzordnung ebenfalls ausgeschlossen.

Die Nutzungsintensität ist für die bereits vorbelastete Kleingartenanlage als gering – Stufe 1 – Stufe 1 – einzuschätzen und es ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2 –. Für die W einzuschätzen und es ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2 –. Für die Wochenendhaussiedlung ergeben sich aufgrund der Begrenzungen ebenfalls geringe Auswirkungen – Stufe 1 – und daher mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2 –.

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

Mögliche Auswirkungen auf den Menschen	Sicherung der Maßnahmen durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB, da dies im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann.
<ul style="list-style-type: none">Überschreitung der Orientierungswerte in den Nachtstunden für das Wochenendhausgebiet	<ul style="list-style-type: none">Eine Nutzung der privaten Parkplatzfläche ist in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr unzulässigIn der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr sind Fahrbewegungen innerhalb des Sondergebietes ‚Wohnmobilplatz‘ nicht zulässig. Der Ausschluss nächtlicher Ein- und Ausfahrten ist durch eine Schrankenanlage sicherzustellen.

4.2.11 Kultur und Sachgüter

Zur Beschreibung und Bewertung von Kultur- und Sachgütern müssen Werte- und Funktionselemente mit kultureller Bedeutung, die von Menschenhand geschaffen wurden, erfasst werden. Hierzu gehören bauliche Anlagen (z.B. Sakralbauten, Wohngebäude), Bodenfunde und Fundstellen (z.B. Grabstellen, Überreste alter Siedlungen), Vegetation (z.B. Parks, Alleen), Standorte und Bedingungen mit immaterieller kultureller Funktion (z.B. Sicht- und Wegebeziehungen, alte Märkte, Festwiesen).

Für die Sachgutbewertung müssen entsprechende Bauwerke vorhanden und von der Planung betroffen sein. Dies kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Außerdem sind im Untersuchungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bodendenkmale bekannt.

4.2.12 Wechselwirkungen

Durch die Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern soll berücksichtigt werden, dass diese nicht isoliert zu betrachten, sondern dass sie auf vielfältige Art und Weise miteinander verknüpft sind. Jedes Einwirken auf ein Schutzgut kann erhebliche Veränderungen anderer Ressourcen nach sich ziehen.

Die Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen bewirkt neben dem völligen Funktionsverlust des Schutzgut Bodens auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, der wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (geringere Grundwasserneubildung) nach sich zieht. Weiterhin bewirkt die Zunahme der versiegelten Flächen eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima). Diese Wechselwirkungen werden sich im Plangeltungsbereich einstellen, sind aber bei den einzelnen Schutzgütern hinreichend beachtet worden. Zusätzliche Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

4.3.1 Methodik

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2018) im Grünordnungsplan. Die Ergebnisse werden hier nur verkürzt zusammengefasst.

4.3.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt werden oder ihre Funktion verlieren, wird das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation der betroffenen Fläche, dem Biotopwert und dem Lagefaktor ermittelt.

Fläche des betroffenen Biototyps [m ²]	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps (Error! Reference source not found.1)	X	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	----------	--	----------	-------------------	----------	---

Durch die Neubebauung ergeben sich folgende Eingriffsflächenäquivalente durch Biotopbeseitigung bzw. -veränderung (detaillierte Berechnung in Anhang 1, Kapitel 2.1 des Grünordnungsplans):

Eingriffsverursacher	Gesamtfläche	Eingriffsflächenäquivalent
Sondergebiet SO 1a „Wohnmobilplatz“	7.903 m ²	5.703 m ² EFÄ
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5.714 m ²	3.912 m ² EFÄ
Private Grünfläche	723 m ²	2.003 m ² EFÄ
Biotopbeseitigung bzw. -veränderung gesamt		11.618 m² EFÄ

Tabelle 5: Zusammenfassung der Eingriffsflächenäquivalente für Biotopbeseitigung

Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

In einem zweiten Schritt werden Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen, hervorgerufen durch mittelbare Wirkungen, untersucht. Diese sind bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen, wenn es sich um Biototypen ab einer Wertstufe 3 oder gesetzlich geschützte Biotope handelt. Es werden zwei Wirkzonen unterschieden. Der Wirkungsbereich der Zonen richtet sich nach dem Vorhabentyp. Der Bebauungsplan wird bei dieser Betrachtung als Ferienhausgebiet eingeordnet.

Vorhabentyp	Wirkzone	Wirkbereich (m)	Wirkfaktor
Ferienhausgebiete	I	50	0,5

	II	200	0,15
--	----	-----	------

Tabelle 46: Wirkzonen und Wirkfaktoren für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Die Funktionsbeeinträchtigung wird wie folgt ermittelt:

Fläche des beeinträchtigten Biototyps [m²]	X	Biotopwert des beeinträchtigten Biototyps	X	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
--	----------	--	----------	-------------------	----------	---

Die detaillierte Berechnung ist in Kapitel 2.1, Anhang 1 des Grünordnungsplans zu finden. Aus der Ermittlung ergibt sich für die **Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen** ein Eingriffsflächenäquivalent von **12.857 m² EFÄ**.

Versiegelung und Überbauung

Zusätzlich werden die Eingriffe durch Versiegelung/ Überbauung ermittelt. Diese erfolgt durch Multiplikation der teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Flächen und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung.

Teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
---	----------	--	----------	--

Die detaillierte Berechnung ist in Kapitel 2.1, Anhang 1 des Grünordnungsplans zu finden.

Eingriffsverursacher	Eingriffsflächenäquivalent
Sondergebiet „Wohnmobilplatz“	2.123 m ² EFÄ
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.704 m ² EFÄ
Teil-/ Vollversiegelung gesamt	3.827 m² EFÄ

Tabelle 7: Eingriffsflächenäquivalente für die Versiegelung

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Aus den unter 0 bis 00 ermittelten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]	+	EFÄ Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
---	----------	--	----------	---	----------	--

Eingriffsflächenäquivalent	• für Biotopbeseitigung:	11.618 m ²
	• für Funktionsbeeinträchtigung:	12.857 m ²
	• für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	3.827 m ²
Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]		28.302 m²

Tabelle 8: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

4.3.3 Kompensation der Eingriffe

Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet ist nicht möglich, da eine gleichartige Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes nicht möglich ist.

Im Geltungsbereich sind kaum Ersatzmaßnahmen umsetzbar. Innerhalb des Sondergebietes werden 12 Laubbäume gepflanzt, die ein Flächenäquivalent von 300 m² erbringen.

Mit den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Für den vollständigen Ausgleich ist die Abbuchung von 28.002 m² Flächenäquivalenten von dem Ökokonto „Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ vorgesehen.

4.3.4 Ergebnis der Bilanzierung

Mit den vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches und der Abbuchung von dem benannten Ökokonto können die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

4.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Planung eintreten, sind durch die Gemeinden gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Umweltministerium und Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg – Vorpommern, 2005) wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Maßnahmen im Plangeltungsbereich sind in diesem Zusammenhang unbedeutend. Bei der Abbuchung von einem Ökokonto ist das Monitoring bereits bei der Umsetzung dieser Maßnahmen abgesichert.

4.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe

4.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Parkplatznutzung erhalten.

4.5.2 Varianten der baulichen Nutzung

Varianten einer baulichen Nutzung wurden nicht geprüft.

4.6 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	<ul style="list-style-type: none">• Größe Geltungsbereich 1,8 ha• Sondergebiet Wohnmobilplatz mit GRZ 0,8 ; 0,8 ha• Verkehrsfläche private Parkplatzfläche 0,5 ha• Verkehrsfläche vorh. 0,4 ha

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Grünflächen im Randbereich
B) Auswirkungen auf:	
(a) Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Stufe 1) • Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(b) Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund Vorbelastung geringe Bedeutung (Stufe 1) • Mittlere Auswirkungen (Stufe 2). • Geringe Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(c) Wasser - <i>Oberflächenwasser</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Gewässer unmittelbar betroffen, geringe Bedeutung (Stufe 1), Zufluss in das System des Laakkanals gering, • Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
- <i>Grundwasser</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser, • Geringe Bedeutung (Stufe 1), • Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
- <i>Sturmflut</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet liegt außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereiches.
(d) Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(e) Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Freilandklimatop bleibt erhalten, • Mittlere Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 2) • Geringe Bedeutung (Stufe 1).
(f) Landschaft(sbild)	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Änderungen aufgrund der Vorbelastung • Aufgrund der geringen Wertigkeit nur geringe Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(g) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Auswirkungen auf Kleingartenanlage und Wochenendhaussiedlung durch Begrenzung der täglichen Nutzungsdauer, daher geringe Beeinträchtigungen
(h) Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Bodendenkmale bekannt.
(i) Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenhang zwischen Versiegelung und Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt gegeben
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet DE 1838-301 „Stoltera bei Rostock“
C)c) Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> • Abfallentsorgung erfolgt über die Verkehrsfläche. • Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung
E)	

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung von Fläche für ruhenden Verkehr
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Betroffenheit
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung einer vorhandenen und bereits befestigten Parkplatzfläche
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Abbuchung von einem Ökokonto
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Durchführung der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern • Parkplatznutzung bleibt
K) Wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> • Ist nicht erfolgt, da die Planung alternativlos ist.
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Überwachung ist <u>nicht</u> erforderlich!

4.7 Hinweise, Grundlagen, Methodik

4.7.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Außerdem lagen der Artenschutzfachbeitrag und Gutachten zum Schallschutz vor.

4.7.2 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, die Aussagen des Grünordnungsplanes (GOP), erarbeitet vom Büro für Landschaftsarchitektur Kai Lämmel, insbesondere zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung herangezogen.

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Büro für Landschaftsarchitektur Kai Lämmel, Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.195, 2020
- PLAN AKZENT Rostock, Landschaftsarchitektin Elke Ringel, Erfassung der Amphibien und Reptilien. 2018
- PLAN AKZENT Rostock, Landschaftsarchitektin Elke Ringel, Erfassung der Brutvögel. 2018
- Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Abgerufen 2018

Schutzgut Luft

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Jahresberichte zur Luftgüte 2016/ 2017/ 2018/ 2019.

Schutzgut Boden

- Hansestadt Rostock, Stadtbodenkartierung, 2005
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Abgerufen 2017

Schutzgut Wasser

- Gewässerkataster HRO, 2004
- Grundwasserkataster HRO, 2004
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2018
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Wasserrahmenrichtlinie MV, Abgerufen 2018

Schutzgut Klima

- Klimafunktionskarte HRO, 2012
- Stadtklimaanalyse HRO, 2020

Schutzgut Landschaftsbild

- Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013

Schutzgut Mensch

- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung, 2018

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete

- Büro für Landschaftsarchitektur, Kai Lämmel, *Natura 2000* Verträglichkeitsprüfung, 2020

4.7.3 Bewertungsmethodik

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

- die **Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit)** des Schutzgutes und
- die **Intensität der geplanten Nutzung**.

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

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und

Bearbeiter erforderlichen Informationen, 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. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

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

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass es im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen kommen wird. Es sind momentan keine Belange erkennbar, die in gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen einer sachgerechten Abwägung bedürften. Für die derzeit bekannten Belange liegen Lösungsansätze vor, die wahrscheinlich während des Aufstellungsverfahrens abgeschlossen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs.7 BauGB mit dem vorliegenden Vorentwurf 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.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Sondergebiet „Wohnmobilplatz“	7.917 m ²	43 %
Straßenverkehrsfläche	3.714 m ²	20 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkplatzfläche“	5.068 m ²	28 %
Private Grünflächen	1.678 m ²	9 %
Gesamtfläche des Plangebiets	18.377 m²	100,00 %

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die *Doberaner Landstraße* (Flurstück 15/1 der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen) und der Geh- und Radweg (Flurstück 6/9 der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen) befinden sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die zu Beginn der Planungsarbeiten vorhandenen Flurstücke 6/16 (jetzige unbefestigte Stellplatzfläche) und 6/17 der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen wurden 2018 in die Flurstücke 6/18, 6/19 und 6/20 bzw. 6/36 und 6/37 geteilt. Die *WIRO – Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* hat das Flurstück 6/19 von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gekauft. Vertraglich vereinbart ist eine aufschiebende Wirkung, die beinhaltet, dass die Umschreibung erst erfolgt, wenn alle Rücktrittsrechte erloschen sind, d.h. erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans, Entwidmung der öffentlichen Parkplätze und Ablauf der Frist für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung.

Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2 Verträge

Das Plangebiet ist über die *Doberaner Landstraße* ausreichend erschlossen. Es ist die Errichtung einer gemeinsamen Zufahrt für die öffentliche Stellplatzanlage und den Wohnmobilplatz vorgesehen. Die innere Erschließung des Wohnmobilplatzes erfolgt über private Anlagen.

Die auf dem Flurstück 6/19 festgesetzte 4,0 m breite Trasse zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen zur Absicherung der Abfallentsorgung, der Straßenreinigung, der Notfallrettung und des Brandschutzes sowie als Zu- und Abgang für die Anlieger der Grundstücke in der Anlage „Am Kleinen Sommerweg“ ist durch Baulasteintragung zu Gunsten der Hanse- und Universitätsstadt dauerhaft rechtlich zu sichern.

Als Grundlage für die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sowie zur Abwasserableitung ist zwischen dem Erschließungsträger, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband ein Erschließungsvertrag erforderlich.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Auslegung des Entwurfes vertraglich gesichert werden (Städtebaulicher Vertrag). Immissionsschutzfachliche Vereinbarungen zu den Betriebszeiten des Wohnmobilstellplatzes (Ausschluss Ein- und Ausfahrten im Nachtzeitraum) und der Parkplatzordnung (Ausschluss Fahrbewegungen im Nachtzeitraum) werden in einem 2. Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

In einem Städtebaulichen Vertrag können auf Grundlage von § 11 Abs.1 Nr.4 BauGB auch Maßnahmen zum Einsatz von erneuerbaren Energien vertraglich gesichert werden. Die vereinbarten Maßnahmen müssen umsetzbar und wirtschaftlich verhältnismäßig sein.

7.3 Kosten und Finanzierung

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten werden durch die *WIRO – Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* übernommen und durch die Einnahmen aus der Vermietung des Wohnmobilplatzes und der kostenpflichtigen Stellplätze im Bereich des öffentlichen Parkplatzes refinanziert.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt. Jedoch können bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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 § 10 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 § 41 KrW-/AbfG.

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

Es gilt gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten, dass Abfälle, die durch den Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen anfallen, separat zu erfassen und für eine ordnungsgemäße Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) möglichst sortenrein bereitzustellen sind.

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.

Weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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.

Für **Bodendenkmale**, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege - M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bauvorhaben/ Bautätigkeiten im Rahmen dieses Bebauungsplans, sind gemäß § 2 Abs.2 Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang 1 der BaustellV enthält.

Sollten bei Tiefbauarbeiten **kontaminierte Bereiche** - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen.

GefStoffV § 18 Abs. 2, Abs. 3 i.V.m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

Sollten **Asbestbelastungen** vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe, Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

GefStoffV § 8 Abs. 8 i.V.m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 Abs. 1

Bei Bauarbeiten aufgefundene Drainagen und Entwässerungsleitungen sind funktionsfähig zu erhalten. Dies gilt auch, wenn sie derzeit trockengefallen sind.

Im Falle des Auffindens solcher Anlagen ist der Wasser- und Bodenverband “Untere Warnow-Küste“ zu benachrichtigen. Beschädigte Rohrleitungen sind fachmännisch zu reparieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 ist die **Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock** (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im *Städtischen Anzeiger*) zu berücksichtigen.

9 ANLAGEN

9.1 [Grünordnungsplan \(Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 06.10.2020\)](#)

9.2 [Artenschutzfachbeitrag \(Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 23.09.2020\)](#)

9.3 [Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung \(Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 23.09.2020\)](#)

■ ■ ■