

# BEKANNTMACHUNG

## über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 18. Änderung des Flächennutzungsplans - Ausweisung einer Gemischten Baufläche an der Warnow -

Die Darstellungen für einen Teil der im wirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dargestellten Gewerblichen Baufläche GE.13.4, der naturnahen Grünfläche GFL.15.4 sowie der Parkanlage PRK.15.2 sollen geändert werden. Diese Teilflächen sollen künftig als Gemischte Baufläche M.13.1 sowie als Sonstiges Sondergebiet SO.15.4 mit der Zweckbestimmung Wissenschaft und Technik dargestellt werden.

Die Bürgerschaft der Hansestadt- und Universitätsstadt Rostock hat in ihrer Sitzung am 18. Januar 2023 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 18. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Untersuchungen

**vom 01. Juli 2024 bis zum 02. August 2024**

**im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität, Neuer Markt 3, 18055 Rostock  
im Raum 218 im 1. Obergeschoss**

zu folgenden Zeiten:

<b>Montag, Mittwoch, Donnerstag</b>	<b>9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr</b>
<b>Dienstag</b>	<b>9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>9.00 bis 13.00 Uhr</b>

Ein barrierefreier Zugang zum Auslegungsraum ist über den Aufzug, dessen ebenerdiger Zugang sich im Geldautomatenbereich der Postbank befindet, während der o.g. Zeiten gewährleistet.

Die Unterlagen sind auch auf der Internetseite der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ([rathaus.rostock.de](http://rathaus.rostock.de)) in der Rubrik Bebauungsplanauslegungen unter dem Link **[rostock.bauleitplanung-online.de](http://rostock.bauleitplanung-online.de)** sowie auf dem Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern unter [bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene](http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene) veröffentlicht.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per E-Mail an [stadtplanung@rostock.de](mailto:stadtplanung@rostock.de) sowie über [rostock.bauleitplanung-online.de](http://rostock.bauleitplanung-online.de) übermittelt oder schriftlich an das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität, Neuer Markt 3, 18055 Rostock gegeben werden. Das Vorbringen von Stellungnahmen zur Niederschrift ist nur fernmündlich oder nach vorheriger Terminvereinbarung (telefonisch unter 0381 381-6100 oder per E-Mail [stadtplanung@rostock.de](mailto:stadtplanung@rostock.de)) möglich.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 18. Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben.

**Hinweis:** Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und dessen Begründung haben bereits im Zeitraum vom 27. März 2023 bis 05. Mai 2023 öffentlich ausgelegen. **Aufgrund einer fehlerhaften Bekanntmachung wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 214 BauGB erneut durchgeführt. Es erfolgte keine Änderung bzw. Anpassung der Planunterlagen. Die im Verfahren bereits eingegangenen Stellungnahmen behalten daher weiterhin ihre Gültigkeit und werden in die Abwägung eingestellt.** Gleiches gilt für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Hat eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Verfahren nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 UmwRG Gelegenheit zur Äußerung gehabt, ist sie im Verfahren über den Rechtsbehelf nach § 7 Abs. 2 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Verfahren nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 UmwRG nicht oder nach den geltenden Rechtsvorschriften nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2020 wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ geändert, da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben ist.

Da es sich um ein Parallelverfahren handelt, werden entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung des Bebauungsplans gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt. Die Aussagen und der Detaillierungsgrad im Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans sind auf den kleineren Geltungsbereich und soweit möglich auf den geringeren Planungsmaßstab der vorbereitenden Bauleitplanung angepasst.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

**A) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB als Teil der Planbegründung:**

- Darstellung der für die Änderung des Flächennutzungsplans maßgeblichen Ziele des Natur- und Umweltschutzes
- Darlegung der Ergebnisse der Umweltprüfung in Form einer schutzgutbezogenen Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Umweltauswirkungen auf die nachfolgenden Schutzgüter:

**Angaben zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

- Berücksichtigung der teilweisen Lage im Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V
- Beurteilung der Auswirkungen auf Pflanzen und Biotope, Tiere und Artenschutz
- (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) und biologische Vielfalt

**Angaben zu den Schutzgütern Fläche und Boden**

- Darlegung von Umfang und Intensität der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Beschreibung der vorhandenen Böden und Bodenbelastungen

**Angaben zum Schutzgut Wasser**

- Auswirkungen der Planung auf Oberflächengewässer, Grundwasser und Oberflächenwasserabfluss, und Hochwasser

**Angaben zum Schutzgut Luft**

- Auswirkung der Planung auf die Luftqualität, u. a. aufgrund der erwarteten Zunahme des Verkehrsaufkommens

**Angaben zum Schutzgut Klima**

- Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima
- Beschreibung der Maßnahmen zum Klimaschutz, insbesondere im Hinblick auf die Energieversorgung des Plangebietes
- Beschreibung der Maßnahmen zur Klimawandelanpassung, insbesondere zur Überflutungsvorsorge (Starkregen, Sturmflut)

**Angaben zum Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild**

- Bestandsbeschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Landschafts-/ Ortsbild

**Angaben zum Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit**

- Beurteilung der Auswirkungen der planbedingten Lärmarten auf das Plangebiet und die Umwelt der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen
- Beurteilung der Auswirkungen der Licht-Emissionen auf das Plangebiet und die Umwelt der näheren Umgebung

**Angaben zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- nicht relevant

**Angaben zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

- von untergeordneter Bedeutung

**Angaben zu sonstigen Auswirkungen**

- Auswirkungen der Planung auf Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung
- Abschätzung des Risikos für Unfälle oder Katastrophen
- - Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

**Angaben zu Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich** (Ausgleich/ Eingriffsregelung nach BNatSchG)

- Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)-Neufassung 2018 im Grünordnungsplan des Bebauungsplans
- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

**Angaben zu Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

- Überwachungsmaßnahmen gem. § 4c BauGB

## **B) Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:**

1. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Stellungnahme vom 25.11.2021 zum Vorentwurf
  - Hinweise zum Bodenschutz
  - Hinweise zum Immissionsschutz
2. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Stellungnahme vom 08.12.2021 zum Vorentwurf
  - Hinweis zur Waldbetroffenheit
  - Hinweise zum Waldumwandlungsantrag und zur Erstaufforstung
  - Hinweis bezüglich der Prüfung, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG besteht
3. Bergamt Stralsund, Stellungnahme vom 23.11.2021 zum Vorentwurf
  - Mitteilung, dass keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz sowie Energiewirtschaftsgesetz berührt sind
4. Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, Stellungnahme vom 29.11.2021 zum Vorentwurf
  - Hinweis zur Flächenangabe (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)
  - Hinweis zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Uferbereich)
  - Hinweis zur Darstellung der Änderungsfläche im Landschaftsplan
5. Warnow-Wasser- und Abwasserverband, Stellungnahme vom 24.11.2021 zum Vorentwurf
  - Mitteilung, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken bestehen
  - Hinweise zur Darstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen
6. Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“, Stellungnahme vom 01.12.2021 zum Vorentwurf
  - Mitteilung, dass keine weiteren Hinweise und Forderungen zu beachten sind
7. NABU Mittleres Mecklenburg, Stellungnahme vom 01.12.2021 zum Vorentwurf
  - Hinweis auf den Standort Niedermoorgebiet mit besonderer Bedeutung
  - Hinweis zur artenschutzfachlichen Bewertung (Fledermausfauna)
  - Hinweis zur artenschutzfachlichen Bewertung (Fischotter)
  - Hinweis zur artenschutzfachlichen Bewertung (europäische Vogelarten)

## **C) Umweltbezogene Untersuchungen**

Im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ sind diverse umweltbezogene Untersuchungen erstellt worden, deren Inhalte zum Teil relevant für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans sind. Die nachfolgend gelisteten wesentlichsten Unterlagen haben bereits mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ ausgelegen.

### **Altlastenuntersuchung Detailuntersuchungen und Gefährdungseinschätzung** (Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 3/1996)

- Darstellung der geologischen und hydrologischen Situation
- Untersuchungsergebnisse und Bewertung der Teilflächen
- Bewertung der Bodenbelastung
- Bewertung der Grundwasserbelastung

### **Umwelttechnischer Bericht – Orientierende Altlastenuntersuchung Gewerbestandort VEOLIA** (Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 22.02.2019)

- Boden & Grundwasseruntersuchungen
- Nachweis der Schadstoffgehalte i.S.d. BBodSchV bzw. Wirkungspfad Boden – Mensch

### **Baugrundgutachten** (Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 13.09.2019)

- Darstellung der geologischen und hydrologischen Situation
- Durchführung einer Bodenklassifizierung
- Erstellung von geotechnischen Folgerungen, Empfehlungen und Hinweisen
- Darstellung der Bewertung und Empfehlungen der Altlastenerkundung

### **Grundwasseruntersuchungen** (Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 30.03.2022)

- Beschreibung der Geologie und Hydrologie
- Auswertung von umweltchemischen Laboruntersuchungen
- Einschätzung der Grundwasserverhältnisse und Schadstoffe im Grundwasser
- Gefährdungsbeurteilung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser
- Einschätzung des weiteren Handlungsbedarfs

### **Fachbeitrag zum Wasserhaushalt, zum Hochwasserschutz und zum nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser für das Bebauungsplangebiet Nr. 13.MU.204 "Warnow-Quartier, Dierkower Damm"** (biota Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Stand 05.10.2021)

- Darstellung der Gefährdung des Plangebiets durch Hochwasser und Starkregen
- Analyse der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
- Starkregen- und Überflutungsanalyse durch Niederschlags-Abfluss- und hydrodynamische Modellierung
- Einschätzung des weiteren Handlungsbedarfs

### **Immissionsprognose Geruch** (Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co. KG, Stand 15.12.2020)

- Identifikation der potentiellen Emissionsquellen
- Einordnung der Planung in Grenz- und Richtwerte

**Ergänzung zur Immissionsprognose Geruch** (Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co. KG, Stand 23.03.2022)

- Dedizierte Betrachtung Geruchsimmissionen einzelner Anlagen
- Untersuchung bei Aufgabe des Standortes VEOLIA

**Schalltechnische Stellungnahme** (Lärmschutz Seeburg, Stand 28.04.2022)

- Wirkungen des Verkehrs, Gewerbe und Freizeitanlagen
- Hinweise für Festsetzungen im Bebauungsplan

**Verkehrsuntersuchung**, (BERNARD Gruppe ZT GmbH und WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 10/2021)

- Verkehrsbelastungsdaten
- Planung der Verkehrsanlagen
- Leistungsfähigkeitsermittlung und -berechnung nach HBS

**Grünordnungsplan** (UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand 09/2023)

- Beschreibung und Bewertung der im Plangebiet ausgeprägten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere und Landschaft
- Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft (u.a. Festsetzung von Grünflächen für den Biotop- und Artenschutz am Speckgraben, an der Unterwarnow und am Zingelgraben; Darlegung von Schutzmaßnahmen für Tiere und Biotope im Zuge der Baufeldfreimachung)
- Ermittlung der bei der Planverwirklichung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Biotopverlust, Biotopbeeinträchtigung und Versiegelungen sowie Berechnung des entstehenden Kompensationsbedarfs
- Darlegung von Art und Umfang der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (u.a. Neupflanzung von Straßenbäumen und sonstigen Gehölzen, Renaturierung des Zingelgrabens) und Darlegung der bei Niederhagen geplanten externen Kompensationsmaßnahmen (Neuanlage von Laubwald, Neupflanzung einer Feldhecke, Neuanlage von Extensivgrünland, Ausweisung von Pufferzonen um vorhandene Feuchtbiootope) sowie Nachweis einer ausgeglichenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz
- Darlegung und Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen (u.a. Neupflanzung von Straßenbäumen, Grünflächen am Speckgraben, an der Unterwarnow und am Zingelgraben)
- Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan im Hinblick auf Biotopschutz (u.a. Hinweise für die nachrichtliche Übernahme geschützter Biotope am Speckgraben und am Ufer der Unterwarnow), Artenschutz (u.a. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen am Speckgraben für die Sperbergrasmücke und den Nachtkerzenschwärmer, Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen) sowie Vorschläge für Erhaltungs- und Pflanzgebote (Erhaltungsgebote für Bäume und Gehölzgruppen am Speckgraben und am Ufer der Unterwarnow sowie Pflanzgebote für Straßenbäume und für Bäume auf Grünflächen sowie Pflanzgebote für die Abpflanzung des Grünkorridors am Speckgraben)

**Artenschutzfachbeitrag** (biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Stand 14.12.2022), Themenbereiche Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

- Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten und Bestandsbewertung der kartierten Arten, die nach der Roten Liste M-V als gefährdet bzw. stark gefährdet eingestuft sind oder deren Vorkommen in M-V raumbedeutsam für die Erhaltung der Art in Deutschland sind (weitgehender Ausschluss von Arten mit Gefährdungsstatus, erfasste Brutreviere außerhalb des Plangeltungsbereichs)
- Kartierung der Amphibien im Plangebiet und in dessen Umgebung anhand der Erfassungsergebnisse und Bewertung der Lebensraumeignung sowie Beurteilung vorhandener Kleingewässer hinsichtlich ihrer Reproduktionseignung, Nachweis von 1 Amphibienart, vorwiegend in Randbereichen des Untersuchungsraums, keine Beeinträchtigung durch Planung, auf Grund der bereits vorhandenen Nutzung
- Kartierung von Reptilienarten; Festsetzung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF), z.B. Bauzeitenregelung, temporäre Amphibienleiteinrichtung und Umsiedlung
- Kartierung von Fledermäusen mit Erfassung von potentiellen Habitaten und Jagdrevieren von Fledermäusen, Prüfung der Eignung als Nahrungsraum
- Konfliktanalyse, inwieweit bei Umsetzung des Vorhabens bezüglich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien mit einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
- Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen (FCS) zur Sicherung des Erhaltungszustandes sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF, z.B. Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) zur Sicherung der Rechtskonformität der Planung in Bezug auf die Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG

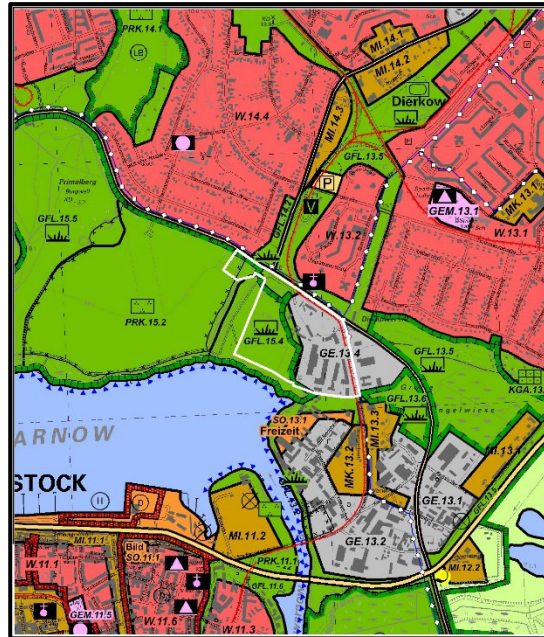
Rostock, 04. Juni 2024

gez. Patrick Schmidt  
Stellv. Leiter des Amtes für Stadtentwicklung,  
Stadtplanung und Mobilität

**Übersichtspläne zur Bekanntmachung  
über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 18. Änderung des Flächennutzungsplans**



**Lage im Stadtgebiet**



**Geltungsbereich der 18. Änderung im  
wirksamen Flächennutzungsplan**