



Übersichtsplan M 1: 5000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 05.GE.152
für das „Autohaus Kramer & Gernhöfer“

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 14.03.2007

ausgefertigt am 26.03.2007



P. Müller
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2	Nutzung und Bebauung	7
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	8
3	PLANUNGSINHALTE	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung	9
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
3.5	Verkehrerschließung	10
3.6	Leistungsrechte	10
3.7	Immissionsschutz	10
3.8	Technische Infrastruktur	11
3.8.1	Wasserversorgung / Löschwasser	11
3.8.2	Abwasserableitung	12
3.8.3	Regenwasser	12
3.8.4	Energieversorgung / Straßenbeleuchtung / Telekommunikation	12
3.9	Grünordnung	12
3.10	Einsatz erneuerbarer Energien	13
3.11	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	13
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13

5	UMWELTBERICHT	14
	5.1.1 Einleitung des Umweltberichtes	14
	5.1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	15
	5.1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (aus: Eingriffs- und Aus- gleichsbilanzierung)	20
	5.1.4 Monitoring	21
	5.1.5 Variantenprüfung	22
	5.1.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik	22
	5.1.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes	26
6	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	27
7	FLÄCHENBILANZ	28
8	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	28
	8.1 Bodenordnende Maßnahmen	28
	8.2 Verträge	28
	8.3 Kosten und Finanzierung	28
9	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	29
10	ANLAGEN	30

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05.GE.152 für das „Autohaus Kramer & Gernhöfer“ verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, in seinem Geltungsbereich einen genau durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbebetrieb anzusiedeln.
- Durch die Einbeziehung weiterer Flächen in den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die dort bestehenden Nutzungen geordnet und planungsrechtlich gesicherten werden.
- Mit dem Bau der Verkehrsanlagen zum Schutower Kreuz entstanden Restflächen zwischen der Stadtautobahn und der Schutower Straße.
Sie wurden bisher nur teilweise auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 05.GE.126 für das Gewerbegebiet „Hansetor“ einer gewerblichen Nutzung zugeführt, die auch einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Gestaltung dieser Ortseingangssituation leistet.
- Auf den noch verbliebenen teilweise devastierten Restflächen in nördlicher Richtung bis zum Lärmschutzwall entlang der Stadtautobahn (B 103/105) entwickelte sich durch eine ungeordnete Nutzung für das Abstellen von Fahrzeugen aus den östlich angrenzenden Gewerbebetrieben in gewisser städtebaulicher Missstand.
Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ergibt sich neben den Bestrebungen der Wirtschaft daraus das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.
- In Übereinstimmung mit den Initiativen und Zielen des Vorhabenträgers beabsichtigt die Hansestadt Rostock mit den Mitteln des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB und auf der Grundlage des Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) die Zulässigkeit dieses speziellen Vorhabens zu bestimmen und somit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in diesem Bereich vorzubereiten und zu leiten.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die im angrenzenden Bereich bestehenden gewerblichen Einrichtungen ergänzen und einen Standort für das „Autohaus Kramer & Gernhöfer“ sichern.
Damit wird auch dem Ziel entsprochen, brachgefallene und ungeordnet genutzte Flächen städtebaulich sinnvoll im umgebenden Kontext zu entwickeln.
- Mit dem Plan wird im Einklang von Wirtschaft und Umwelt und bei Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ein Beitrag zur weiteren baukulturellen Gestaltung des Ortsbildes und der sozialgerechten Bodennutzung geleistet und gesunde Arbeitsbedingungen der Bevölkerung gesichert.
- Die Grundzüge der vorliegenden Planung sind das planerische Leitbild der Hansestadt Rostock als Ergebnis der in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB enthaltenen Planungspflicht. Die Grundzüge werden mit den Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans als objektiv sichtbarer Wille der Hansestadt Rostock verbindlich dokumentiert.

1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05.GE.152 für das “Autohaus Kramer & Gernhöfer“ befindet sich im Westen der Hansestadt Rostock, im Süden des Stadtteils Evershagen.

Der Mikrostandort befindet sich auf einer Restfläche zwischen der Schutower Straße und der Stadtautobahn (B 103/105) nach Warnemünde, unmittelbar am Schutower Kreuz.

Über die Schutower Straße, früher die Alte Warnemünder Chaussee, ist der Standort sehr gut verkehrlich erschlossen und von der Stadtautobahn aus sehr gut einsehbar.

Auf dieser werbewirksamen und verkehrsgünstigen Lage sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zu attraktiven anderen Gewerbebetrieben gründet sich das Interesse des Vorhabenträgers zur angestrebten Nutzung.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden: vom Lärmschutzwall an der Stadtautobahn

Im Osten: von der Schutower Straße

Im Süden: Gewerbegrundstück eines Autohauses

Im Westen: von der Stadtautobahn (B 103/105)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3/303, 3/367 und 3/368 der Gemarkung Schutow, Flur 1.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,335 ha.

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nur das Autohaus Kramer & Gernhöfer auf den Flurstücken 3/303 und 3/367. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde um die Flächen des Flurstücks 3/368 erweitert, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine städtebauliche Ordnung erfahren sollen.

Auch wenn für diese Flächen nicht der Zugriff durch den Vorhabenträger oder die Hansestadt Rostock gegeben sind, ist die planungsrechtliche Ordnung auf dieser Restfläche sinnvoll und beugt der Erhaltung und Weiterentwicklung eines städtebaulichen Missstands vor.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss der Bürgerschaft vom 05.07.2006 förmlich eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Andruck im Städtischen Anzeiger am 26.07.2006.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 11.04.2006.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 21.03.2006 erfolgte deren Unterrichtung von der Planung und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschloss am 05.07.2006 mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch die öffentliche Auslegung des Entwurfs. Nach Bekanntmachung im Städtischen Anzeiger am 26.07.2006 erfolgt die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.08.2006 bis zum 04.09.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 26.07.2006 die Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeholt worden.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818),¹

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102),

Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2004 (GVOBl. M-V S. 302),

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 2861137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.05.2005 (BGBl. I S. 1137),

Nach Abschluss des förmlichen Verfahrens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 05.GE.152, für das “Autohaus Kramer & Gernhöfer“ zwischen der Stadtautobahn und der Schutower Straße, am Schutower Kreuz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft als Satzung erlassen.

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RRÖP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002. Für das Plangebiet werden dort keine detaillierten Darstellungen vorgenommen.

Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Dort wird für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche dargestellt.

Dabei sind die maßstabsbedingten Ungenauigkeiten, der generalisierende Charakter des Flächennutzungsplans und seine fehlende Parzellenschärfe zu berücksichtigen.

Wenn der Beginn des Aufstellungsverfahrens auch vor der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans lag, wurden die wesentlichen Schritte des förmlichen Aufstellungsverfahrens unter der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landschaftsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan (Bearbeitungsstand: Text 1996, Kartenteil Entwicklungskonzeption 1994) ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock. Dem Landschaftsplan sind für das Plangebiet keine flächenbezogenen Prämissen zu entnehmen. Allerdings wird der an der Schutower Straße vorhandene Straßenbaumbestand als zu erhaltend vorgesehen.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Die vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfassten Flächen sind über Jahrzehnte vernachlässigte und für Zwischennutzungen herangezogene Restflächen gewesen.

Zuletzt wurden sie durch die Baumaßnahmen und teilweise auch dauerhaft belastenden begleitende Pflanzungen im Rahmen der Baumaßnahmen zum Schutower Kreuz in Anspruch genommen und in Mitleidenschaft gezogen.

Die Fläche ist ein ungeordnetes “vergessenes“ Restareal, das offensichtlich nie groß genug war, für eine städtebaulich und wirtschaftlich interessante Lösung oder die Entwicklung bestimmter planerischer Visionen.

Die Umgebung wird geprägt durch die unmittelbare Nähe zur Stadtautobahn (B 103/105) mit ihren starken Lärmbelastungen, den östlich angrenzenden Gewerbebetrieben und den nord-östlich liegenden Dauerkleingärten. Lediglich im Süden befindet sich direkt angrenzend als Beginn einer sinnvollen und stadtgestalterisch positiv wirksamen Entwicklung der Baukörper eines großen Autohauses.

Aus dieser Nachbarschaft und der werbewirksamen und verkehrsgünstigen Lage leitet sich für den Standort Gestaltungs-, Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten ab.

Aus der unmittelbaren Nähe zu dem Autohaus und seiner dominanten Erscheinung leiten sich gestalterische Prämissen ab.

Derzeit sind im Ergebnis der Vornutzungen und auch der Zwischennutzungen aus der Bau-durchführung des Neubaus zum Schutower Kreuzes lediglich “wilde“ Stellplatznutzungen und vollkommen brachgefallene Flächen anzutreffen.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Eine Bebauung ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Lediglich teilweise befestigte Stellplätze, Reste einer Verbindungsstraße mit Gehweg, geordnete Anpflanzungen aus der Planfeststellung zum Schutower Kreuz, Anlagen der stadt-technischen Versorgung und Wildbewuchs sind anzutreffen.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und vorliegender Kriegsluftbilder, dokumentierter Einzel-funde oder anderer vorliegender Unterlagen ist von einer Belastung mit Kampfmitteln auszu-gehen.

Ein Altlastenverdacht ist nicht bekannt.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Aus den oben erläuterten Gründen verfügt das Gebiet auch nicht über eine geordnete Ausstattung mit entsprechender Infrastruktur.

Eine soziale Infrastruktur ist naturgemäß nicht vorhanden.

Die verkehrliche Infrastruktur wird durch eine gute Anbindung des individuellen Verkehrs auch an das überörtliche Straßennetz gekennzeichnet.

Für den ÖPNV bestehen über Buslinien Anbindungsmöglichkeiten. Die Anbindung an das Straßenbahnnetz ist über Evershagen gegeben.

Die Entfernungen zu den Haltestellen sind zwar erheblich, jedoch nach dem Regionalen Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als zumutbar einzustufen.

Stadttechnische Infrastruktur

Eine geordnete Ausstattung mit entsprechender stadttechnischer Infrastruktur ist nur in Ansätzen vorhanden.

Allerdings bestehen innerhalb des erschlossenen Stadtgebiets grundsätzlich alle Voraussetzungen, diese Bedingungen nun zu ordnen und die Anlage der stadttechnischen Infrastruktur in der Nähe nutzbar zu machen.

Entlang der Schutower Straße verlaufen Haupttransportleitungen der Wasserversorgung (DN 500, DN 350).

Die Schutower Straße befindet sich hinsichtlich der Verkehrsanlagen und der Straßenbeleuchtung in einem einwandfreien Zustand.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst setzt keine neuen Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen fest.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet in der Gemarkung Schutow, Flur 1, umfasst die Flurstücke 3/303, 3/367 und 3/368, die sich in Privateigentum befinden.

3 PLANUNGSMATERIALIEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Hansestadt Rostock für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB oder der BauNVO gebunden.

Dem Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend wurde daher das Vorhaben selber Gegenstand der Festsetzungen, insbesondere der zulässigen Art der Nutzung. Über das Autohaus selbst hinausgehende Nutzungen sind nur zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Gebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie sie Einrichtungen und Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind (der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen fernmeldetechnische Nebenanlagen, Anlagen für erneuerbare Energien) und dem Autohaus gegenüber untergeordnet sind.

Damit wird der Möglichkeit entsprochen, derzeit noch nicht erkennbare, aber aus der Nutzung möglicherweise notwendig werdender Anlagen und Einrichtungen zu errichten.

Damit wird einerseits den in Übereinstimmung mit der Hansestadt Rostock angestrebten Vorhabensentwicklung und derzeit noch nicht eindeutig erkennbaren Bedürfnissen entsprochen, sowie andere Nutzungsarten ausgeschlossen.

Die üblicherweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 festzusetzenden Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) werden mit dem Vorhabens- und Erschließungsplan automatisch Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Entsprechend der in der Planzeichnung aufgeführten Nutzungsschablone wird das Autohaus sogar mit seinen einzelnen Räumen und deren Nutzung bestimmt.

Danach sind in und am Gebäude ein Büro, ein Flur, eine Küche, ein Sanitärraum, ein Abstellraum, ein Keller und eine Kundenterrasse mit Zu- und Ausgang zulässig.

Für die nach § 12 Abs. 4 BauGB außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus einbezogenen einzelnen Flächen, die nicht Gegenstand des Vorhabens sind und für die auch seitens des Vorhabenträgers keine Verfügbarkeit gegeben ist, werden Festsetzungen zur Sicherung eines privaten Parkplatzes getroffen, der in der praktischen Nutzung zwar schon vorhanden ist, jedoch bislang keine planungsrechtliche Sicherung erfahren hat.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Neben der Fläche für das “Autohaus Kramer & Gernhöfer“ werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Parkfläche- festgesetzt.

Zwischen dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, der Stadtautobahn (B 103/105) und dem Autohaus Kramer & Gernhöfer wird eine private Grünfläche der Zweckbestimmung -Schutzgrün- festgesetzt.

Dies erfolgt überwiegend auf der Grundlage der im Zuge der Umsetzung der Planfeststellung zum Schutower Kreuz gepflanzten Bäume und Sträucher auf privaten Flächen. Diese Anpflanzungen werden ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung folgend nun als private Grünfläche festgesetzt.

Gleichzeitig werden bestandssichernd diese im Zuge der Umsetzung der Planfeststellung zum Schutower Kreuz gepflanzten Bäume und Sträucher mit einem entsprechenden Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Bestandteil der Fläche für das “Autohaus Kramer & Gernhöfer“ als auch als Bestandteil der privaten Grünfläche festgesetzt.

Ergänzend und zur Trennung der Funktionen des Autohauses und der privaten Verkehrsfläche wird auf der privaten Grünfläche der Zweckbestimmung -Schutzgrün- eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Hier ist eine zweireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan vollständig auf die mit seiner Rechtskraft wirksam werdenden Vorhabengegenstände ab.

Das festgesetzte Vorhaben wird nach Lage, Höhe und Ansichten Gegenstand der verbindlichen Planung.

Das zu errichtende Büro- und Verkaufsgebäude des Autohauses, die Werbeträger und Stützmauern werden in der Planung festgesetzt.

Um gewisse Spielräume bei der Detailplanung zu ermöglichen wurde eine etwas größere Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt, als in der derzeitigen Vorhabensfassung.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung des Baukörpers wird in Anlehnung an den vorliegenden Vorhabensstand 1 (ein) Vollgeschoss und eine Höhe baulicher Anlagen von 25,80 m ü. HN festgesetzt. Unter Berücksichtigung der anstehenden Geländehöhe von etwa 16,60 m ü. HN ergeben sich damit zulässige Höhen baulicher Anlagen von 9,20 m und ermöglicht somit auch eine tolerierbare Abweichung vom derzeitigen Vorhabensstand, der sich mit 8 m Höhe darstellt.

Abstrakte Festsetzungen zur GRZ, zur Grundfläche, zur GFZ, zur Geschossfläche, zur Baumassenzahl und zur Baumasse werden nicht Gegenstand der Planung.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auch hinsichtlich der Bauweise und der überbaubare Grundstücksfläche wird unmittelbar das Vorhaben mit seinen Lagebestimmungen Gegenstand der Planung.

3.5 Verkehrserschließung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst setzt keine neuen Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen fest.

Der auf der Grundlage von zweifelhaft befestigten Flächen genutzte, nördlich des festgesetzten Autohauses befindliche, „wilde“ Parkplatz wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkfläche- festgesetzt.

Damit wird die vorhandene ungeordnete Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Auf dieser Grundlage ist es möglich und sinnvoll, die dort dringend benötigten Flächen auch in entsprechender Weise herzustellen und gesichert zu nutzen. Dabei ist die Grünflächen-gestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001), § 3 Abs. 4 (Baumpflanzung an Stellplätzen) zu berücksichtigen.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über die Schutower Straße in guter Form an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Dort sind auch die entsprechenden Anlagen für die Fußgänger und eine Straßenbeleuchtung vorhanden.

Der Anschluss an die Schutower Straße erfolgt für das „Autohaus Kramer & Gernhöfer“ über eine Zufahrt in dessen südlichem Bereich.

Bei der Umsetzung der Planung ist auf die dort vorhandenen Anlagen der Wasserversorgung Rücksicht zu nehmen.

Innerhalb des „Autohauses Kramen & Gernhöfer werden neben den Ausstellungsflächen auch die notwendigen Flächen für das Abstellen von Kundenfahrzeugen angeordnet.

Sowohl für das „Autohaus Kramer & Gernhöfer“ als auch die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkfläche- werden Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um die Anschlüsse an die Schutower Straße zu regeln und ein wahlloses Unterbrechen der dort vorhandenen straßenbegleitenden Grünstrukturen zu vermeiden.

3.6 Leitungsrechte

Zur Sicherung der entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Haupttransportleitung Trinkwasser wird ein jeweils 4 m beidseitig der Leitung verlaufender Schutzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Fläche festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten des Warnow- Wasser- und Abwasserverbandes zu belasten ist.

Etwa 5 m dieses insgesamt 8 m breiten Schutzstreifens befinden sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.7 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 05.GE.126 für das Gewerbegebiet „Hansetor“ wurde eine Schalltechnischen Begutachtung vom Oktober 1998 des ingenieurbüros für akustik und lärmbekämpfung Dr.-Ing. Volker Schroeder vorgenommen.

Mit diesem speziellen Instrument zur Klärung der Lärmsituation wurden Maßnahmen für die Bauleitplanung abgeleitet und Gegenstand der dortige Bauleitplanung.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurde auch für den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes abgeleitet.

Eine Reduzierung der Lärmemission aus dem Straßenverkehr ist nicht absehbar.

Allein aufgrund der Allgemeinzunahme des Verkehrs ist nicht anzunehmen, dass es zu einer Reduzierung der Verkehrsmenge kommen wird.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Begutachtung vom Oktober 1998 stellen für die angrenzenden Gebiete klar, dass ohnehin nur eingeschränkt Wirkungen durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen erreicht werden können.

Danach sind innerhalb des Gebiets für das “Autohaus Kramer & Gernhöfer“ die Außenbauteile von Büroräumen mit einem resultierenden Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 der DIN 4109 in Verbindung mit Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der DIN 4109 entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu errichten. Dabei kann für lärmabgewandte Gebäudeseiten entsprechend DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Nr. 5.5.1 der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

Zur Erleichterung der Umsetzung der Festsetzung wurden die entsprechenden Lärmpegelbereiche (LPB V - VI nach DIN 4109) auf der Grundlage der Schalltechnischen Begutachtung vom Oktober 1998 in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die seinerzeit verwendeten Parameter für den Verkehrslärm basieren auf Prognose-Verkehrszahlen und Emissionspegel (Umweltamt Rostock) der B 103/ Stadtautobahn, der geplanten Rampe NO, der Hamburger Straße und der Schutower Straße im Bereich des Kreuzungsbauwerkes Schutow.

Die Ergebnisse lassen sich für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans so zusammenfassen, dass aufgrund des Straßenverkehrs bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in Abhängigkeit von der Nutzung erforderlich werden. Aufgrund der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wurden die Lärmpegelbereiche ermittelt, die die Anforderungen an die Außenbauteile charakterisieren.

Begrenzungen der vom Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgehenden Emissionen wurden nicht vorgenommen, da einerseits durch vorhabenkonkrete Festsetzung nur ein Autohaus mit vergleichbar „ungefährlichen“ Störwirkungen entstehen kann und andererseits keine besonders schutzwürdigen Nutzungen in der näheren Umgebung vorliegen. Auswirkungen auf die weiter südlich befindliche Splittersiedlung sind nicht erkennbar. Ebenso sind keine Auswirkungen auf die nördlich gelegene Kleingartenanlage durch das Autohaus und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erkennbar.

3.8 Technische Infrastruktur

3.8.1 Wasserversorgung / Löschwasser

Das Gebiet wird von einer Haupttransporttrinkwasserleitung (HTL) DN 500 GG tangiert. Eine Schutzstreifenbreite von 4 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Das Verfahren zur Sicherung der Leitung und Schutzstreifen läuft derzeit. Auf dem Schutzstreifen dürfen während des Bestehens der Leitung weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, insbesondere das überbauen und bepflanzen von tief wurzelnden Bäumen vorgenommen werden (siehe auch Kapitel 3.6). Die Bedienbarkeit der Armaturen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist die Leitung im Schutzrohr zu verlegen.

Die Trinkwasserversorgung des Grundstückes kann über die Versorgungsleitung DN 150 (PE-HD) in Höhe Schutower Ringstraße abgesichert werden. Einen direkter Anschluss an die HTL ist ebenfalls möglich, wird aber aufgrund der hohen Kosten nicht empfohlen.

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Unterflurhydranten Fa 7216 und Fa 7218 in unmittelbarer Nähe an der Schutower Straße sichergestellt. Der Zugang zu den Unterflurhydranten zum Zweck der Löschwasserentnahme ist jederzeit frei zugänglich zu halten.

3.8.2 Abwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine tangierende Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 80 in der Schutower Straße zuzuleiten.

3.8.3 Regenwasser

Da nur geringste Regenwassermengen anfallen, wird entsprechend den Regelungen im Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern § 39, Absatz 3, derzeit von einem Versickern bzw. einer Verwertung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück ausgegangen.

Mit der Erschließung des ehemaligen Bebauungsplangebiets „Schiffselektronik“ wurde in der Schutower Ringstraße ein Regenwassernetz errichtet. Eine gegebenenfalls mögliche Nutzung zur Einleitung von Niederschlagswasser kann erst nach Vorlage weiterer Planungen gemacht werden.

Für die technischen Detaillösungen der Wasserver- und Entsorgung sind noch genauere Untersuchungen und Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen und Verbänden notwendig.

3.8.4 Energieversorgung / Straßenbeleuchtung / Telekommunikation

Für die Belange der Energieversorgung, die Straßenbeleuchtung, die Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung werden keinerlei Probleme gesehen und neben der Herstellung der notwendigen Hausanschlüsse keine neuen Lösungen erwartet.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Fernwärmevorranggebiet und im Geltungsbereich der Rostocker Wärmesatzung, nach deren Bestimmungen grundsätzlich eine Versorgung mit Fernwärme möglich ist.

3.9 Grünordnung

Die Einbindung des Planungsgebietes in die Umgebung sowie Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation der entstehenden Eingriffe sind wesentliche Bestandteile der städtebaulichen Planung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die neuen befestigten Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sollen in einer versickerungsfähigen Bauweise ausgeführt werden. Die in Klammern aufgeführte Befestigung mit Schotterrasen ist nur eine Empfehlung. Durch diese Bauweise wird eine Reduzierung der negativen Wirkungen der Versiegelung erreicht. Das anfallende Regenwasser kann versickern. Der Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt wird weniger stark beeinträchtigt.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Mit der Fällung der Weide wurde eine Ersatzbaumpflanzung bilanziert. Weiterhin sind 10 Baumpflanzungen entlang der Straße und eine zweireihige Heckenpflanzung am Nordrand des Bereichs des Autohauses als Ausgleichsmaßnahme für das „Autohaus Kramer & Gernhöfer“ bilanziert. Für diese Anpflanzgebote werden Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um ein gutes Anwachsen und eine stabile Entwicklung der Pflanzungen zu sichern. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baumscheiben.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplangebiet gibt es westlich des Parkplatzes bereits verschiedenartige Bäume und Gehölze, die weitgehend erhalten bleiben sollen, da sie eine Ausgleichsmaßnahme für den Straßenausbau darstellen. Deshalb ist diese Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Beeinträchtigungen für die vorhandenen Bäume auf ein Minimum zu begrenzen. Während der Baumaßnahmen sind diese vor Beschädigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass keine Grabungen im Traufbereich sowie einem zusätzlichen 1,5 m breiten Streifen durchgeführt werden. Die ansonsten unvermeidlichen Schädigungen der Wurzeln können den Bestand des Baumes erheblich gefährden. Auch Aufschüttungen sind in Stammnähe zu vermeiden.

Außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehen (10 Bäume entlang der Schutower Straße, Flurstück 6/10). Diese eigentlich zuzuordnenden Maßnahmen bedürfen im vorliegenden Fall keiner Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, da für ihre Sicherung auf die Regelungen des Durchführungsvertrages abgestellt wird.

Hinsichtlich des vorhandenen Bestandes an Großgrün ist vollständig auf die auf die Baum-
schutzesatzung der Hansestadt Rostock vom 29. November 2001 (Städtischer Anzeiger, 12. Dezember 2001, S. 19) zu verweisen.

Bei der Herstellung oder Umgestaltung der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Parkflächen bzw. der Stellplätze für das „Autohaus Kramer & Gernhöfer“ ist die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu berücksichtigen.

3.10 Einsatz erneuerbarer Energien

Hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien (insb. Solarenergie) wurden keine Festsetzungen getroffen. Sie sind allerdings nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

3.11 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

Neben der Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 wird als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB der nach § 9 Abs. 1 und 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten Bereich von 20 m an Bundesfernstraßen übernommen und als Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist.

Dabei stehen Anlagen der Außenwerbung den Hochbauten gleich.

Im vorliegenden Fall wurde das Vorhaben mit dem zuständigen Straßenbauamt Schwerin abgestimmt. Die entsprechende Zustimmung liegt vor.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Bei der Prüfung der in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange ist insbesondere auf den Belangkatalog des § 1 Abs. 6 BauGB abzustellen.

In diesem Sinne soll mit der Planung ein konkret bestimmter Gewerbebetrieb angesiedelt werden.

Durch die Einbeziehung weiterer Flächen in den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die dort bestehenden Nutzungen geordnet und planungsrechtlich gesichert werden.

Der durch Vor- und Zwischennutzungen beeinträchtigte Standort (Restfläche) soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden und damit auch ein Beitrag zur städtebaulichen Gestaltung dieser Ortseingangssituation leisten.

Im angrenzenden Bereich bestehenden gewerblichen Einrichtungen sollen ergänzt werden.

In Übereinstimmung mit den Initiativen und Zielen des Vorhabenträgers und der Wirtschaft beabsichtigt die Hansestadt Rostock mit den Mitteln des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und auf der Grundlage des Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) eine den Grundsätzen der Bauleitplanung entsprechende bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in diesem Bereich zu leiten.

Bei Erhaltung und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wird ein Beitrag zur weiteren baukulturellen Gestaltung des Ortsbildes, der Wirtschaft und der sozialgerechten Bodennutzung geleistet und gesunde Arbeitsbedingungen der Bevölkerung gesichert.

Für die Schutzgüter menschliche Gesundheit/Bevölkerung, Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen ihnen ist festzustellen, dass entweder keine erheblich Auswirkungen im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB vorkommen werden oder dass diese ausgeglichen werden.

5 UMWELTBERICHT

5.1.1 Einleitung des Umweltberichtes

Die Hansestadt Rostock verfolgt das Ziel, einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan für ein Autohaus und einen Parkplatz aufzustellen. Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen dargelegt, die mit dieser Nutzung verbunden sind. Besteht Anlass, wird jeweils der Bezug zur umgebenden Nutzung hergestellt.

5.1.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

5.1.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,336 ha. Davon sind ca. 0,14 ha für ein Autohaus vorgesehen und 0,16 ha für einen privaten Parkplatz. Die genaue Flächenbilanz ist dem Abschnitt 7 zu entnehmen.

5.1.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002 trifft für das Plangebiet keine umweltrelevanten Aussagen.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft von 1998) werden für die Fläche des Bebauungsplans keine spezifischen Aussagen getroffen. Für die an den Geltungsbereich angrenzende Schutower Straße enthält der Landschaftsplan die Zielsetzung, die vorhandene Allee entlang der Straße zu erhalten.

Die Fläche liegt im Fernwärmeverorgungsgebiet der Hansestadt Rostock.

Weitere spezifische umwelt- und naturschutzfachliche Zielsetzungen für das Bebauungsplangebiet bestehen nicht.

5.1.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten, vgl. Abschnitt 5.1.6.2. Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 02.03.06 und den darauf hin bis zum 21.04.06 eingegangenen Stellungnahmen. Nachfolgend wird der abgestimmte Untersuchungsrahmen kurz zusammengefasst.

Schutzgut menschliche Gesundheit/Bevölkerung

- Ermittlung von Lärmauswirkung auf Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und Empfehlungen für Festsetzungen
- Einfluss des Verkehrs auf die Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes

Schutzgut Boden

- Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Bodenfunktionen und veränderten Versiegelungsgrad
- Altlastsituation

Schutzgut Wasser

- Umgang mit Regenwasser
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung

Schutzgut Klima/Luft

- Beurteilung der kleinklimatischen Folgen der geplanten Festsetzungen

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

- Präzisierung der Biotoptypenkartierung
- Eingriffsregelung entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V
- Baumbestand und -planung; Beachtung des 'Allee-Status' im Hinblick auf Schutzerfordernisse

Schutzgut Landschaftsbild

- Einfluss der Planung auf das Ortsbild
- Gestaltungserfordernisse im Zusammenhang mit Nutzungsansprüchen; Pflanzgebot für Stellplätze

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Vorkommen von Bodendenkmalen

5.1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

5.1.2.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

Eine Wohn- oder anderweitige Nutzung ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das nächste Wohnhaus, Schutower Straße 10, ist ca. 300 Meter entfernt. Nordöstlich grenzt im Abstand von 40 Metern die Kleingartenanlage „Schöne Aussicht“ an das Plangebiet an. Die nähere Umgebung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans ist gewerblich genutzt. Für die gewerblichen Nutzungen wurden im Zuge der Planfeststellung für den Umbau des Schutower Kreises flächenbezogene Schalleistungspegel bestimmt, die für die Beurteilung von Neuansiedlungen bzw. Änderungen maßgeblich sind.

Die Umgebung des Plangebiets und das Plangebiet selbst werden durch die starken Lärmbelastungen der Stadtautobahn geprägt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die konkrete Festsetzung eines Autohauses und eines Parkplatzes begrenzt die Schallemission. Sie wird in der Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche führen.

Die im Bebauungsplan „Hansetor“ enthaltenen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz können für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 05.GE.152 übernommen werden. Die zurzeit vorhandenen Verkehrsmengen auf der Stadtautobahn (B103) und der Schutower Straße, ehemals Alte Warnemünder Chaussee, liegen unterhalb der prognostizierten Werte für das Planfeststellungsverfahren „Schutower Kreuz“.

Straße	DTV		LKW Anteil in %	
	Prognose	Zählwerte Amt 66 2004/05	Prognose	Zählwerte Amt 66 2004/05
Stadtautobahn/ B103	52.000	41.000	12	3,4
Schutower Straße	4.000	1.800	5	5,6

Diese Prognosewerte waren Grundlage für die Bestimmung des baulichen Schallschutzes im B- Plan „Hansetor“ und werden auch für diesen Plan zu Grunde gelegt.

Gesonderte immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel müssen nicht festgesetzt werden, da es sich um ein sehr kleines Plangebiet mit konkret bekannter Nutzung handelt. Gegebenenfalls können bei Bedarf die Lärmemissionen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren begrenzt werden.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung/Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
belästigende Lärmeinwirkung durch Verkehrslärm im Bereich des Autohauses	Ausführung von baulichen Teilen des Autohauses entsprechend Lärmpegelbereich IV bzw. V gem. DIN 4109 gem. § 9 Abs .1 Nr. 24 BauGB

5.1.2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Ursprünglich steht auf dem Gebiet des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Regosol aus umgelagertem Material an. Infolge der jahrzehntelangen Vernachlässigung der Flächen, einhergehend mit weiteren Bodenaufschüttungen sowie der Nutzung als Parkplatz, bestehen im Bebauungsplangebiet keine natürlichen Bodenfunktionen. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt, mindestens jedoch hoch verdichtet. Lediglich in den Randbereichen zum Fahr-

radweg entlang der B 103/105 sowie im Süden des Geltungsbereiches sind keine Verdichtungen/Versiegelungen vorhanden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplans nicht mit Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanung wird mit der Einrichtung eines Parkplatzes und dem geplanten Autohaus der Zustand der bestehenden Versiegelung/Verdichtung planungsrechtlich sanktioniert. Aufgrund der geschilderten hohen Vorbelastung ist mit geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu rechnen.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Nachbildung von Bodenfunktionen	durchsickerungsfähige Gestaltung der Ausstellungs- und Parkflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1.2.3 Schutzgut Wasser

5.1.2.3.1 Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplans wird kein Oberflächenwasser angetroffen.

Im Westen des Bebauungsplangebiets, getrennt durch die B 103/105, befinden sich 2 Sölle. Sie bilden das Landschaftsschutzgebiet „Griebensölle“.

Anfallendes Regenwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

Anfallendes Regenwasser ist mit entsprechenden Nachweisen auf dem Grundstück zu verbringen.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
verbringen des Regenwassers auf dem Grundstück	durchsickerungsfähige Gestaltung der Ausstellungs- und Parkflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1.2.3.2 Grundwasser

Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet, befindet sich im Bereich der Grundmoräne des Pommerschen Stadions der Weichselkaltzeit. Oberflächennah steht Geschiebemergel mit Mächtigkeiten zwischen 40-50 m an, der teilweise zu Geschiebelehm verwittert ist.

Der erste geschützte Grundwasserleiter ist erst ab Teufen von 40 m unter Gelände anzutreffen. Die Grundwasserfließrichtung zeigt in nordöstliche Richtung zur ca. 1,5 km entfernten Unterwarnow. Der Spiegel des Schichtenwassers über dem Geschiebemergel wird in Abhängigkeit von Geländehöhe, Untergrundbeschaffenheit sowie Jahreszeit zwischen 2 m und 3 m unter Geländeoberfläche vermutet.

Stoffliche Belastungen des Grundwassers sind nicht bekannt und können weitgehend ausgeschlossen werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die vorgesehene Nutzung hat Einfluss auf den Spiegel des Schichtenwassers und in geringem Umfang auch auf die Grundwasserneubildung.

Schadstoffeinträge in das Grundwasser des Bebauungsplangebietes bzw. angrenzende Nutzungen können aus Tropfverlusten von Fahrzeugen auf den Stellplätzen resultieren. Aufgrund des zu erwartenden ausgesprochen geringen Umfangs dieser Einträge und der durchlässigen Gestaltung der Stellplätze übernimmt die Bodenpassage ggf. eine Reinigung des versickernden Wassers.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Einschränkung der Grundwasserneubildung	durchsickerungsfähige Gestaltung der Ausstellungs- und Parkflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1.2.4 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet ist klimatisch dem Industrie- und Gewerbeflächenklimatop zuzuordnen. Der Standort des Bebauungsplans ist insgesamt durch eine offene Lage und große Windhäufigkeiten sowie Windgeschwindigkeiten von ca. 4 m/s im Jahresmittel gekennzeichnet. Durch die offene Lage ist die nächtliche Ausprägung als Wärmeinsel kaum zu erwarten. Der hohe Versiegelungs- und Nutzungsgrad der Fläche begünstigt die Produktion warmer trockener Luft; die Luftfeuchtigkeit dieses Klimatotyps ist gering.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einfluss der klimatisch wirksamen Gewässer Griebensoll und Radewiese.

Entlang der B 105 verläuft eine überörtlich bedeutsame Frischluftbahn, die aus Richtung Sievershagen über das Schutower Kreuz bis nach Reutershagen die Frischluftzufuhr bei Inversions- und Schwachwindwetterlagen sichert. Sie hat keinen Einfluss auf das Plangebiet.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die beabsichtigten Nutzungen der Bebauungsplanung führen zu keiner Änderung der klimatischen Situation.

Die Stellplatzgestaltung für den ruhenden Verkehr mit versickerungsfähigem Material wirkt sich neben den geplanten Begrünungen entlang der B 103/105 begünstigend auf die klein-klimatischen Verhältnisse aus.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Herstellung klimaaktiver Strukturen	durchsickerungsfähige Gestaltung der Ausstellungs- und Parkflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhaltung von Bäumen und Bepflanzungen entlang der B 103/105 und zwischen Autohaus und privatem Parkplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB

5.1.2.5 Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet setzt die Kenntnis lokaler Luftbelastung voraus. Aus dem aktuellen Luftgütebericht des Landes M-V kann über die Auswertung der Messstationen Holbeinplatz und Stuthof die Grundbelastung für die Hansestadt Rostock abgeschätzt werden. Genaue Angaben für das Bebauungsplangebiet liegen nicht vor.

Aufgrund der vergleichbaren Verkehrssituation in der Umgebung des Bebauungsplangebietes zur Messstation Holbeinplatz können die Werte dieser Messstation als noch repräsentativ zur Beurteilung der Vorbelastung gelten.

Danach kann von folgender Belastungssituation ausgegangen werden:

Messort	Jahr	Stickstoffoxide	Stickstoffdioxid	Schwefeldioxid	Feinstaub PM 10	Benzol
Holbeinplatz	2005	19 *	22	2	25	0,8

* Wert von 2004

Für Benzol, Stickstoffoxide und Schwefeldioxid ergibt sich demnach eine geringe Vorbelastung. Aufgrund der leichten Überschreitung der Werte des Umweltqualitätszielkonzeptes bei Stickstoffdioxid und Feinstaub ist von mittlerer Vorbelastung der Luftqualität im Bebauungsplangebiet und angrenzenden Nutzungen gegenüber diesen v.a. verkehrsbedingten Luftschadstoffen auszugehen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Grundsätzlich wird die geplante Nutzung eines Autohauses ein verändertes Verkehrsaufkommen innerhalb der Fläche des Bebauungsplangebietes sowie unmittelbar angrenzend bewirken. Angesichts der hohen Vorbelastung durch die B 103/105 sowie der identischen angrenzenden Nutzung sind Auswirkungen auf die Luftqualität in so geringfügigem Umfang zu erwarten, dass sie sich einem Nachweis entziehen.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Anstieg der verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen	Festsetzungsmöglichkeiten stehen in engem Zusammenhang zum Schutzgut Klima

5.1.2.6 Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Die Eingriffsfläche ist derzeit ein versiegelter, in Randbereichen verdichteter Parkplatz, der inselartig zwischen Gewerbegebiet an der Schutower Straße und Stadtautobahn angeordnet ist.

Biotop

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Januar 2006 durch das Landschaftsarchitekturbüro Lämmel.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist wenige charakteristische Vegetationseinheiten auf.

Biototyp	Charakteristik	Wertbestimmung
älterer Einzelbaum	Weide (Salix)	mittlerer Biotopwert
Ruderalfläche	ca. 12 m breiter Saum im zentralen Bereich der Eingriffsfläche	geringer Biotopwert
versiegelte, als Parkplatz genutzte Flächen	befestigte Flächen ohne Bedeutung für den Naturhaushalt	wertlos
Schutzgrün	Grünstreifen mit Baumpflanzungen im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes	mittlerer Biotopwert

Arten

Den anthropogen überprägten Flächen des vorhabensbezogenen Bebauungsplans kommt kaum Bedeutung als Lebensraum oder Nahrungshabitat zu. Vorkommen von geschützten Arten ist nicht bekannt.

Biologische Vielfalt

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologische Vielfalt genutzt. Das Bebauungsplangebiet hat keine hervorzuhebende Funktion im Biotopverbund.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Zuge der Herstellung der Zufahrt wird die Weide beseitigt. Dieser Eingriff ist aufgrund des mittleren Biotopwertes der Weide als erheblich einzuschätzen. Mit den weiteren Planungen werden sich die Anteile zwischen versiegelten und teilversiegelten Flächen im Bestand nicht verändern. Insofern hat die Bebauungsplanung keinen Einfluss auf Arten oder die Biologische Vielfalt.

Die ermittelten Auswirkungen auf das Biotop „Älterer Einzelbaum“ wird als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust eines älteren Einzelbaums	Ersatzpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5.1.2.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild in der engeren Umgebung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans ist durch die bestehenden hohen Bürogebäude im Osten, das neue Autohaus Brüggemann im Süden sowie die Stadtautobahn B 103/105 anthropogen geprägt. Lediglich im Westen grenzt mit dem LSG „Griebensölle“ ein landschaftsraumwirksames Raumelement an, dessen Wirkung allerdings durch die B 103/105, einschließlich Lärmschutzwand verringert wird.

Es besteht innerhalb dieses weiter gefassten Untersuchungsraumes ein geringer visueller Gesamteindruck.

Prognose der Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird das Kriterium Verfremdung durch Bebauung innerhalb der Umgebung und Zerschneidung/Substanzverlust zum Ansatz gebracht.

Der geplante Baukörper des Autohauses sowie der private Parkplatz passen sich in das gegenwärtige Erscheinungsbild der Landschaft ein, so dass keine zusätzlichen erheblichen Veränderungen bewirkt werden. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen der Stellplatzgestaltung geht eher eine Aufwertung des Ortsbildes einher. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild gering.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Aufwertung des Erscheinungsbildes	Festsetzung von Baumpflanzungen am privaten Parkplatz gem. Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock

**Kultur- und Sachgüter
Bestandsaufnahme**

Im Bereich der Bebauungsplanung gibt es keine denkmalschutzrelevanten Objekte; archäologisch Bedeutsames ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.1.2.8 Wechselwirkungen

Es gibt keine nennenswerten Wechselwirkungen innerhalb des Geltungsbereiches und zu benachbarten Flächen des Bebauungsplangebietes.

5.1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (aus: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)

5.1.3.1 Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999) durch das Büro Lämmel Landschaftsarchitektur.

Die Eingriffsfläche des „Autohauses Kramer & Gernhöfer“ ist derzeit ein versiegelter bzw. in den Randbereichen ein verdichteter Parkplatz und befindet sich inselartig zwischen der Stadtautobahn und der das Gewerbegebiet erschließenden Schutower Strasse. Der neuen Zufahrt zum Autohaus muss eine Weide weichen, die aber im Stamm schon Verletzungen aufweist.

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
2.7.1 Älterer Einzelbaum, Weide	4	8	Straßenbaum	1
13.3.4 Spontanvegetation auf verdichtete Freiflächen	1	1	Straße/Parkfläche	1
14.7.8 Parkplatz verdichtet, stark verdichtet	0	0		

In der folgenden Tabelle werden die Eingriffe nach der verursachenden Bauwerkskategorie, dem betroffenen Biotoptyp und dem Grad der Versiegelung dargestellt

Biotoptyp		Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	zusätzliche Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Wertfaktor (K+V)xF	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Spontanvegetation	13.3.4	620	1	1	0,2	0,75	0,9	558
gesamtes Kompensationsäquivalent								558

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes für das „Autohaus Kramer & Gernhöfer“ beträgt 558 m².

Die Weide am Straßenrand ist mit einem Stammumfang von 1,25 m nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützt. Da sie schon Verletzungen im Stamm aufweist und nach der derzeitigen Planung die neue Zufahrt des Autohauses ein Fällen erfordert, wird in diesem Zusammenhang der Baumerersatz nach der o.g. Satzung Anlage 1a bilanziert. Stammumfang, Biotopwert und arttypischem Habitus sind jeweils mittel ausgeprägt (2 Wertpunkte), Erhaltungszustand und Beitrag zur Freiraumqualität sind gering (1 Wertpunkt). Insgesamt wird die Weide mit 8 Punkten bewertet.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs

Der Maßnahme selbst geht eine Entsiegelung der Fläche voraus, dementsprechend kann nach dem o.g. Modell die Kompensationswertzahl um + 0,5 erhöht werden. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor, Leistungsfaktor	Wertfaktor (KxW)	Flächenäquivalent in m ²
Heckenpflanzung	128	2	2	0,8	2,1	269
10 Baum-Neuanpflanzungen á 25 m ²	250	1	1	1	1	250
Gesamtumfang der Kompensation						519

Nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock erfordert der zu fällende Straßenbaum aufgrund seiner Bewertungsmerkmale eine Ersatzbaumpflanzung.

Dabei sind folgende Kriterien zu beachten:

- Hochstamm 3 x verpfl. mB, Stammumfang: 18-20 cm
- 12 m² unversiegelte Baumscheibe

Mit diesen Maßnahmen kann der Eingriff weitestgehend ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von 39 Punkten.

5.1.4 Monitoring

Mensch

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

Boden

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

Wasser

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

Klima

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

Luft

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

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die ermittelte Auswirkung auf das Biotop „Älterer Einzelbaum“ wird als erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

erhebliche Auswirkung	Verlust des mittelwertigen Biotoptyps „Älterer Einzelbaum“
Überwachungsmethode	Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich
Datenquelle	Begehung und Bestandserfassung
Ansprechpartner	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Frau Müller
Beginn der Überwachung	nach ordnungsgemäßer Herstellung der Maßnahmen
Überwachungsintervall	-
Ende der Überwachung	nach 4 Jahren im Rahmen der Entwicklungspflege

Landschaftsbild

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

Kultur- und Sachgüter

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

5.1.5 Variantenprüfung

5.1.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des vorhabensbezogenen Bebauungsplans sind über Jahrzehnte vernachlässigte und für Zwischennutzungen herangezogene Restflächen der gewerblichen Entwicklung in der Umgebung. Im Ergebnis der Vornutzungen und auch der Zwischennutzungen aus der Baudurchführung des Neubaus zum Schutower Kreuz sind Stellplätze und Brachflächen anzutreffen. Ohne Bebauungsplanung würde sich dieser aus Umweltsicht wertneutrale Zustand weiter manifestieren. Die Bebauungsplanung hat keinen Einfluss auf die Allee an der Schutower Straße, so dass sich diesbezüglich ohne Bebauungsplanung keine anderen Entwicklungen einstellen würden.

5.1.5.2 Varianten der baulichen Nutzung

keine geprüft

5.1.5.3 Varianten der Verkehrserschließung

Es sind keine, von der geplanten verkehrlichen Erschließung wesentlich abweichenden sinnvollen Varianten möglich. Die verkehrliche Erschließung hat über die Schutower Straße zu erfolgen; Anbindungen direkt an die B 103/105 führen zu Sicherheitsverlust und Behinderungen im Verkehrsfluss.

5.1.5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

keine geprüft

5.1.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik

5.1.6.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Auf dieser Grundlage wurden wichtige naturschutzfachliche Festsetzungen im Bezug zu Eingriffsregelung für das Bebauungsplangebiet getroffen. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen, ohne auf konkrete Berechnungen oder Modellierungen zurückzugreifen. Dennoch lassen sich auf dieser Grundlage bspw. Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden, die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Bezifferungen erforderlich wären. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

5.1.6.2 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter werden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Aussagen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und des Landschaftsplans (Beschluss der Bürgerschaft 1998) insbesondere zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung herangezogen.

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Mensch

Emissions- und Immissionskataster

SIG für die Revitalisierung des ehem. SER-Geländes vom 29.11.02

SIG für Bebauungsplan Nr. 05.GE.126 „Gewerbegebiet Hansetor“ vom 14.10.98

SIG für Autohaus Schutow vom 13.11.02

Verkehrsprognose B 103

Verkehrszählung B 103/105

Schutzgut Boden

Bodenkonzeptkarte der HRO, HRO, 2002

Altlastenkataster HRO, HRO, aktualisiert laufend

Schutzgut Wasser

Gewässerkataster HRO, HRO, 2001

Grundwasserkataster HRO, HRO, 2001

Schutzgut Klima/Luft

Klimafunktionskarte HRO, HRO, 2002

Luftmessstation Holbeinplatz

Schutzgut Kultur- Sachgüter
Denkmalliste, HRO, Stand 2002

5.1.6.3 Bewertungsmethodik

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

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

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

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

Funktionseignung des Schutzgutes ↓ Stufe 1	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
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 die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005 herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert.

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

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

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

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

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

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

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

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

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

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

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

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

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

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

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

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

Funktionseignung der Klimatoptypen

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

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima.

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

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

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

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

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

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

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

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologischen Vielfalt

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

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

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

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

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

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

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

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

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

5.1.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	vorhabensbezogener Bebauungsplan zur Unterbringung der Gebäude, Anlagen und Stellplätze eines Autohauses („Kramer und Gernhöfer“)
B) Auswirkungen auf:	
(a) Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	wenige gering- bis mittelwertige Biotoptypen im Geltungsbereich; erhebliche Beeinträchtigung aufgrund Beseitigung eines als mittel eingeschätzten Einzelbaums
(b) Boden	keine Beeinträchtigungen aufgrund bestehender Vorbelastung durch Versiegelung und Verdichtung; Nachbildung verlorener Bodenfunktionen durch Festsetzung von versickerungsfähigem Material auf den Stellplätzen
(c) Wasser	
Oberflächenwasser	nicht vorhanden; Verbringung des anfallenden Regenwassers auf der Fläche des Bebauungsplangebietes
Grundwasser	geschützt gegenüber Schadstoffeinträgen, keine Beeinträchtigungen; sickerfähige Gestaltung der Stellplätze zur Minimierung des Einflusses auf die Grundwasserneubildung bzw. auf das Schichtenwasser
Sturmflut	Entfällt
(d) Luft	Gebiet durch hohes Verkehrsaufkommen auf B 105 und B 103/105 vorbelastet; Zunahme des vorhabensbedingten Verkehrs nicht mit messbaren Auswirkungen auf die Luftqualität verbunden
(e) Klima	Fläche hat lokalklimatisch keine Bedeutung; keine Auswirkungen durch die Planung, eher Verbesserungen durch Regenwasserversickerung und Pflanzgebote auf den Stellplätzen
(f) Landschaft(sbild)	anthropogen vorbelastet, keine Beeinträchtigungen durch die Planung, eher Verbesserungen durch Pflanzgebote an den Stellplätzen und dem privaten Parkplatz möglich
(g) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Es werden für den baulichen Schallschutz des Autohauses Lärmpegelbereiche (IV und V) festgesetzt. Durch das Autohaus kommt es zu keinem Anstieg der Lärmemissionen.
(h) Kultur- und Sachgüter	keine bekannt
(i) Wechselwirkungen	keine schildernswerten Wechselwirkungen der Schutzgüter auf der Fläche bzw. mit angrenzenden Flächen
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	nicht betroffen

C)c) Schutzgebiete	nicht betroffen
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Fläche erschlossen, keine speziellen Hinweise
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Fläche liegt im Fernwärmevorranggebiet und es wird zunächst von einem Anschluss an das Fernwärmenetz ausgegangen; aufgrund der geringen Flächengröße des Baukörpers, des demgegenüber relativ hohen Anschlussaufwandes und des voraussichtlich geringen Bedarfs an Heizenergie, sollen anderweitige technische Lösungen, besonders innovative im Hinblick auf den technischen Umweltschutz, nicht ausgeschlossen werden
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	Erhalt der Allee entlang der Schutower Straße
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	mit der Inanspruchnahme der Restfläche im Bereich der Bebauungsplanung „Hansetor“ wird die Nutzung bisher unbeeinträchtigter Flächen für das beabsichtigte Vorhaben vermieden
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	Die Eingriffe in die Biotope können durch Heckenpflanzungen und Baumanpflanzungen ausgeglichen werden. Für den Verlust der Weide wird ein Ersatzbaum gepflanzt.
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung	Bei <u>Durchführung</u> der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern. <u>Nichtdurchführung</u> : Ohne Bebauungsplanung würde sich ein aus Umweltsicht wertneutraler Zustand auf brachliegenden, versiegelten bzw. verdichteten Flächen weiter manifestieren.
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	keine geprüft bzw. nicht vorhanden
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	Überwachung für das Schutzgut Pflanzen durch Begehung nach Herstellung der Ersatzpflanzungen in Zuständigkeit des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege

6 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf der Grundlage des Vorentwurfs sind lediglich abwägungsrelevante Belange von der unteren Naturschutzbehörde vorgebracht worden.

Sie wurden die Grundlage für eine Überarbeitung der Bilanzierung der Eingriffe und des Ausgleichs und der Konkretisierung textlicher Festsetzungen zu Anpflanzgeboten.

Eine ganze Reihe von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führte zu redaktionellen Ergänzungen der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Anregungen von der Öffentlichkeit sind nicht vorgetragen worden.

7 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamt- fläche in %
"Autohaus Kramer & Gernhöfer"	1.400	42
davon: Büro- und Verkaufsgebäude	54	
Kundenterrasse mit Zugang und innerer Aus- stellungsbereich (gepflastert)	264	
Zu- und Ausfahrt	78	
Schauweg	177	
äußerer Ausstellungsbereich und Kundenparken mit Erhaltungsgebot 170 m ²	827	
private Verkehrsfläche (in den VuE-Plan einbezogen)	1.311	39
private Grünfläche, -Schutzgrün (in den VuE-Plan einbezogen)	635	18
Gesamtfläche	3.346	100

8 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Alle Flächen, die von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans erfasst werden, befinden sich bereits im Eigentum der späteren Nutzer.

Es ist daher nicht notwendig mit Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 14 ff BauGB) oder der Bodenordnung (§§ 45 ff BauGB) tätig zu werden.

Öffentliche Flächen werden von der Planung nicht erfasst und auch nicht festgesetzt.

Durch die Hansestadt Rostock sind auf der Basis der vorhabenbezogenen Bebauungsplanfestsetzungen Regelungen zur Sicherung der geordneten Erschließung zu treffen. Die Grundstücke privater Eigentümer im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden in den Bereichen neu zu erschließender Bebauung an der Schutower Straße von Maßnahmen betroffen, die sich auf die Herstellung einer geordneten Erschließung richten.

8.2 Verträge

Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird sich der Vorhabenträger bereit und in der Lage erklären, die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist vorzunehmen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz zu tragen. Dazu zählen insbesondere die Ausgleichsmaßnahmen (Heckenpflanzung und Baumpflanzungen) auch außerhalb des Grundstücks und auf von der Hansestadt Rostock bereitgestellten Flächen.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Hansestadt Rostock.

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, wird die Hansestadt Rostock den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Hansestadt Rostock nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.

8.3 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger übernimmt die Planung und Realisierung aller Maßnahmen zur Erschließung, zur Vorhabenumsetzung und zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Neue, öffentlich gewidmete, Erschließungsanlagen entstehen nicht.

Kosten, gegebenenfalls auch Folgekosten, entstehen der Hansestadt Rostock nicht.

9 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in einem Gelände, in dem der Munitionsbergungsdienst (MBD) auf Grund vorliegender Kriegsluftbilder, dokumentierter Einzelfunde oder anderer vorliegender Unterlagen weitere Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten etc. erwartet.

Für weitere Fragen zur praktischen Realisierung der daher notwendigen Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten sind die entsprechenden Abstimmungen mit dem Munitionsbergungsdienst vorzunehmen.

Der Vorhabenträger wird die entsprechenden Abstimmungen und Maßnahmen zeitgerecht vornehmen.

Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG M-V, §§ 68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum. Daher ist er auch zum Tragen der entstehenden Kosten verpflichtet.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des LWaG M-V in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des WHG der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Rostock anzuzeigen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V meldepflichtig (§§ 4 und 5 Lagerstättengesetz vom 14.12.1934 [RGBl. I S. 1223] i.d.F. des BGBl. III 750 - 1, geändert durch das Gesetz vom 02.03.1974 [BGBl. I S. 469]).

Alle Fragen bezüglich der abwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplangebiets sind zuständigkeitshalber mit der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Rostock und dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband Rostock zu klären.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 [BGBl. I S. 2705], zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.01.2004 [BGBl. I S. 82], verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 [BGBl. I S. 502], zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.12.2004 [BGBl. I S. 3214] für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 Abf-BodSchZV vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock anzuordnen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 [BGBl. I S.1554] sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Hinzuweisen ist auf die Bodenschutzklausel nach § 7 BBodSchG sowie § 1a Abs. 2 BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden, wonach Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

10 ANLAGEN

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 1a BauGB und § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 14 des LNatG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Methodik:

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Der Bebauungsplan sieht auf einer Teil-Fläche von ca. 1.400 m² einen Neubau für das "Autohaus Kramer & Gernhöfer" (Flurstücke 3/303 und 3/367) vor. Der restliche Teil des Plangebietes definiert die bestehende private Parkplatzfläche (Flurstück 3/368) baurechtlich. Das Straßenbegleitgrün der Stadtautobahn B 103/105 wird ebenso nur baurechtlich erfasst und im Bestand erhalten.

1.2 Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Die Eingriffsfläche des „Autohauses Kramer & Gernhöfer“ ist derzeit ein versiegelter bzw. in den Randbereichen ein verdichteter Parkplatz und befindet sich inselartig zwischen der Stadtautobahn und der gewerbegebieterserschließenden Schutower Strasse. Der neuen Zufahrt zum Autohaus muss eine Weide weichen, die aber im Stamm schon Verletzungen aufweist.

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
2.7.1 Älterer Einzelbaum, Weide	4	8	Straßenbaum	1
13.3.4 Spontanvegetation auf verdichteten Freiflächen	1	1	Straße/ Parkfläche	1
14.7.8 Parkplatz, versiegelt/ stark verdichtet	0	0		

Da sich der größte Teil des Bebauungsplanes auf dem Biotoptyp 14.7.8 'Parkplatz' befindet, der bereits versiegelt / verdichtet ist, wird im weiteren Verlauf nur auf den geringen Eingriff auf die Spontanvegetation in den Randbereichen des „Autohauses Kramer & Gernhöfer“ eingegangen.

Mit den Flächennutzungen des Autohauses werden sich die Anteile zwischen total versiegelten und teilversiegelten Flächen zum Bestand nicht wesentlich ändern. Auf den neuen Schotterflächen werden sich dann wieder die Spontanvegetationen einstellen, wie sie jetzt schon in den Randbereichen zu beobachten sind.

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses:

2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

In der folgenden Tabelle werden die Eingriffe durch das „Autohaus Kramer & Gernhöfer“ nach der verursachenden Bauwerkskategorie, dem betroffenen Biotoptyp und dem Grad der Versiegelung dargestellt

Biotoptyp		FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Spontanvegetaion	13.3.4	620	1	1	0,2	0,75	0,9	558
Gesamtes Kompensationsflächenäquivalent								558

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes für das „Autohaus Kramer & Gernhöfer“ beträgt 558 m².

2.2 Ermittlung Ersatzpflanzung des Straßenbaumes

Die Weide am Straßenrand ist mit einem Stammumfang von 1,25 m nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützt.

Da sie schon Verletzungen im Stamm aufweist und nach der derzeitigen Planung die neue Zufahrt des Autohauses ein Fällen erfordert, wird in diesem Zusammenhang der Baumersatz nach der o.g. Satzung Anlage 1a bilanziert.

Bewertungsmerkmal	Ausprägung des Bewertungsmerkmals			
	unrelevant (0 Punkte)	gering (1 Punkt)	mittel (2 Punkte)	hoch (3 Punkte)
1. Stammumfang			X	
2. Arttypischer Habitus			X	
3. Erhaltungszustand		X		
4. Beitrag zur Freiraumqualität		X		
5. Biotopwert			X	
Gesamtpunktzahl	8			

8 Pkt. Gesamtwert	→ 1 Ersatzbaum
-------------------	----------------

Nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock erfordert der zu fällende Straßenbaum aufgrund seiner Bewertungsmerkmale eine Ersatzbaumpflanzung. Dabei sind folgende Kriterien zu beachten:

Hochstamm 3 x verpfl. mB, Stammumfang: 18-20 cm
12 m² unversiegelte Baumscheibe.

3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation der Eingriffe des „Autohauses Kramer & Gernhöfer“

3.1 Kompensationsmaßnahmen für die Biotopbeeinträchtigungen

Der Maßnahme selbst geht eine 'Entsiegelung der Fläche' voraus, dementsprechend kann nach dem o.g. Modell die Kompensationswertzahl um + 0,5 erhöht werden.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/ Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m ²
Maßnahmen						
Heckenpflanzung	128	2	2	0,80	2,10	269
10 Baum-Neuanpflanzungen á 25 m ²	250	1	1	1	1	250
Gesamtumfang der Kompensationen						519

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

4.1 Biotope

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	558
Gesamtumfang der Kompensationen (Pkt. 3.1)	519
Überschuss	-39

Die mit dem Vorhaben des „Autohauses Kramer & Gernhöfer“ entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können mit den Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereichs weitestgehend ausgeglichen werden.

- Biotopkartierung

