



Übersichtsplan

**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg - Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 12.SO.148**  
für das Sondergebiet „Wohnmobilplatz Mühlendamm“  
nordöstlich des Mühlendamms zwischen der Schleusenbrücke und der Mühlendammbrücke

# Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 06.05.2009

ausgefertigt am 19.05.2009

Arbeitsstand: 23.02.2009



*P. Müller*  
Oberbürgermeister

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>4</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
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	7
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung	10
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
3.5	Verkehrerschließung	11
3.6	Flächen für Versorgungsanlagen	11
3.7	Technische Infrastruktur	12
3.7.1	Wasserversorgung	12
3.7.2	Löschwasser/ Brandschutz	12
3.7.3	Abwasserableitung	12
3.7.4	Elektroenergieversorgung	13
3.7.5	Straßenbeleuchtung	13
3.7.6	Erdgasversorgung	13
3.7.7	Anlagen der Telekommunikation	13
3.7.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	13
3.8	Grünordnung	14
3.9	Wasserflächen	18
3.10	Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenschatzgewinnung	18
3.11	Flächen für Landwirtschaft und Wald, Kleintierhaltungs-, Ausstellungs- und Zuchtanlagen	18
3.12	Einsatz erneuerbarer Energien	18
3.13	Nutzungsbeschränkungen	18

<b>3.14</b>	<b>Übernahme von Rechtsvorschriften</b>	<b>20</b>
	3.14.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	20
	3.14.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen	20
<b>3.15</b>	<b>Kennzeichnungen/ Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>22</b>
<b>4.1</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>22</b>
	4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes	22
	4.1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	23
	4.1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich	34
	4.1.4 Monitoring	36
	4.1.5 Variantenprüfung	36
	4.1.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik	37
	4.1.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes	41
<b>4.2</b>	<b>Sonstige Auswirkungen der Planung</b>	<b>43</b>
<b>5</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG</b>	<b>43</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>44</b>
<b>7</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>44</b>
	7.1 Bodenordnende Maßnahmen	44
	7.2 Verträge	44
	7.3 Kosten und Finanzierung	44
<b>8</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>45</b>

## 1 PLANUNGSANLASS

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der B-Plan dient dem Ziel, auf dem Areal des wenig angenommenen P+R – Parkplatzes am Mühlendamm einen Wohnmobilplatz für kurzzeitige touristische Übernachtungsaufenthalte zu errichten. Mit dem Platz sollen Reisemobil-Touristen angesprochen werden, die einen zeitlich auf ein bis zwei Tage begrenzten Campingaufenthalt beabsichtigen. Durch Beschränkung des Aufenthaltskomforts und der Ausstattungsvielfalt soll eine Abgrenzung der Platzcharakteristik zu anderen Angeboten erreicht werden, die stärker auf längerfristige Erholungsaufenthalte orientiert sind. Damit soll die Lagegunst des Platzes mit der Nähe zur historischen Altstadt und guter Anbindung an das überregionale Straßennetz vornehmlich für den Städtetourismus erschlossen werden. Der Bedarf für längerfristige Camping- bzw. Erholungsaufenthalte soll auch für die Gruppe der Wohnmobilsten weiterhin vornehmlich auf dem Campingplatz Markgrafenheide bedient werden.

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans ging im Jahre 2004 eine Standortuntersuchung für die Unterbringung von Wohnmobilplätzen im Stadtgebiet der Hansestadt Rostock voraus, in deren Ergebnis die Zweckmäßigkeit und Eignung der Fläche am Mühlendamm festgestellt wurde und aus insgesamt 18 untersuchten Standorten zur weiteren Entwicklung und zum Ausbau bestimmt wurde.

Die Hansestadt Rostock reagiert mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 12.SO.148 auf die zunehmende Anzahl der Wohnmobillurlauber und auf verschiedene Anfragen zur Ausweisung zusätzlicher Wohnmobilhäfen im Stadtgebiet. Mit der Planung soll die Flächennutzung des Standortes am Mühlendamm intensiviert und für eine touristische Nutzung erschlossen werden. Gleichzeitig sollen notwendige Aspekte des Naturschutzes und der Landschafts- und Stadtbildpflege mit den Auswirkungen der geplanten touristischen Nutzung harmonisiert sowie Fragen der Ver- und Entsorgung geordnet werden. Das Planungserfordernis i.S.v. § 1 (3) BauGB ergibt sich insofern aus der Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellung für das Areal am Mühlendamm, aus der Bedarfs- bzw. Nachfragesituation nach Wohnmobilplätzen und aus dem Regelungserfordernis zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen im Kontext mit der geplanten Nutzung.

Die planerischen Grundzüge dieses Bebauungsplans beinhalten insbesondere

- die Ausweisung eines Übernachtungsplatzes für Wohnmobil-Touristen, der den Grundbedürfnissen eines kurzen Campingaufenthaltes genügt,
- die Erhaltung und Stabilisierung der umgebenden naturräumlichen Vielfalt und
- die Ausweisung eines kleinen öffentlichen Parkplatzangebotes.

### 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12.SO.148 „Wohnmobilplatz Mühlendamm“ befindet sich in zentrumsnaher Lage der Hansestadt Rostock, am südöstlichen Rand des Stadtteils Stadtmitte und der Steintorvorstadt. Es liegt unmittelbar am Mühlendamm, der die Hauptzufahrt zur Innenstadt aus dem südöstlichen Umland (B 103, B 110) und von der Autobahnabfahrt Rostock Süd (A 19) bildet.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich wie folgt begrenzt:

Im Norden: Unterwarnow und deren Uferbereiche mit Röhrichtbeständen

Im Osten: Unterwarnow (Auslauf der Mühlendammschleuse) und Uferbereiche mit Röhricht- und Gehölzbeständen

Im Süden: Mühlendamm

Im Westen: Unterwarnow (Mühlendammbrücke) und Uferbereiche mit Röhricht- und Gehölzbeständen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1490/8 und 1587 (jeweils teilweise) der Gemarkung Flurbezirk II Flur 4. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 18.033 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 02.11.2007 erfolgte mit Schreiben vom 13.11.2007 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt ist (§ 4 (1) BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer Erörterung der Planung anhand des o.g. Vorentwurfsstandes im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Stadtmitte am 13.12.2007. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zuvor am 06.12.2007 in der ‚Ostseezeitung‘ bekannt gemacht.

Am 10. September 2008 billigte die Bürgerschaft den Planentwurf vom 06.05.2008 und bestimmte ihn zur öffentlichen Auslegung. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 13.10.2008 bis zum 14.11.2008 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2008 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Eine zusätzliche Betroffenenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.12.2008 und vom 29.01.2009, aufgrund der Ergänzung einer Zulässigkeits- und Bauhöhenregelung für ein Sanitärgebäude.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde in der Bürgerschaftssitzung am 06.05.2009 behandelt.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

*Grundlagen des Bebauungsplanes sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), ber. 15.06.1998 (GVOBl. M-V S. 612), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194)
- Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V S. 1), seit dem 15.08.2002 geltende Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560).

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

Ziele der Raumordnung

#### **Landsraumentwicklungsprogramm (LEP)**

Nach dem seit dem 30.05.2005 verbindlichen LEP (GVOBl. M-V S. 308) befindet sich das Plangebiet in einem in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Eignung, Sicherung und die Funktion des Tourismus ist hier besonders zu berücksichtigen. Zutreffend für das Plangebiet ist insbesondere die Vorgabe gem. Punkt. 3.1.3 Nr. 7, das kulturhistorische Potenzial in den Tourismusräumen für die Entwicklung neuer Tourismusformen und verstärkt für die Attraktivitätssteigerung und Saisonverlängerung zu nutzen.

### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Maßgebend für die Detaillierung der Ziele der Landesplanung ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 1. Teilfortschreibung von 1999. Beachtlich ist in diesem Zusammenhang v.a. die Lage des Plangebietes in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege am nördlichen Ausgang der Fließgewässerlandschaft der Warnow.

Das RROP wird z.Zt. als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufgestellt. In dem Vorentwurf des RREP (12/2006) ist das Plangebiet Teil eines potenziellen Vorbehaltsgebietes für den Tourismus; die Belange der sind in der planerischen Abwägung entsprechend besonders zu berücksichtigen. Der Vorentwurf des RREP stellt das Plangebiet weiterhin als Teil eines Vorsorgeraumes für Naturschutz und Landschaftspflege (Warnowniederung) angrenzend an das als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege vorgesehene Gewässerbett der Unterwarnow dar.

Die Belange der Tourismusentwicklung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dem entsprechend mit besonderem Gewicht in die Abwägung mit anderen Belangen einzustellen. Auswirkungen der Planung, die die vorrangigen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bezüglich des Gewässers der Unterwarnow beeinträchtigen würden, sind nach den Zielen der Raumordnung (Vorentwurf des RREP) zu vermeiden.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Erholungsgebiet nach § 10 BauNVO - Sondergebiet Camping – Umgeben von Grünflächen dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

*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. (vgl. Bekanntmachung des Bürgerschaftsbeschlusses über den Landschaftsplan im Städtischen Anzeiger vom 20.05.1998)

Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock wird die Warnow zur "zentralen Achse" des Grünsystems der Stadt erklärt. Die naturnahen Uferzonenbereiche sollen besonders geschützt und von ihrem Anteil her erweitert werden. Bei bereits bebauten Uferabschnitten soll eine Öffnung der Uferzonen für Erholungszwecke erreicht werden. (Grundziele des Landschaftsplanes).

In vertiefender Umsetzung der generellen Ziele des Landschaftsplanes wurde in der Hansestadt Rostock ein spezieller Etappenplan "Ufernutzung der Warnow 2010" erarbeitet. Übergeordnetes Ziel ist es dabei, die Erlebbarkeit der "Stadt am Fluss" schrittweise zu steigern. Das bedeutet, dass zunehmend Uferbereiche für verschiedene öffentliche Nutzungen erschlossen werden sollen. Bestandteil des Konzeptes sind dabei sowohl Rückbau- und Begrünungsmaßnahmen zu naturnahen Uferabschnitten ebenso wie zu intensiver gepflegten Parkanlagen als auch touristische Freizeitangebote und wassersportliche Nutzungen von Uferkanten.

Für das Plangebiet sind aus dem Landschaftsplan folgende Vorgaben ableitbar:

- Planung einer Grünanlage mit Sportanlage
- Erhaltung des Gehölzbestandes im Uferbereich der Unterwarnow und entlang des Mühlendamms
- Schutz und Entwicklung des angrenzenden, geschützten Landschaftsbestandteils Herrenwiese

(Der 1998 von der Bürgerschaft beschlossene Landschaftsplan wurde durch Darstellungen des am 01.03.2006 beschlossenen Flächennutzungsplans z.T. überholt.)

## **2.2 Angaben zum Bestand**

### **2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

Das Plangebiet liegt auf einer Insel in der Unterwarnow, die vom Mühlendamm gequert wird. Die Fläche liegt damit unmittelbar an der südöstlichen Zufahrt ins Stadtzentrum, ca. 600 m von der historischen Altstadt entfernt.

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes (südlich des Mühlendamms) befinden sich ein als öffentliche Badeanstalt betriebenes Flussbad und das Gelände des Rostocker Kanu-Clubs.

Zwischen den Stadtteilen Brinckmansdorf/Kassebohm und Stadtmitte/Steintorvorstadt gelegen ist die unmittelbare Umgebung durch die Flussniederung der Unterwarnow naturräumlich geprägt. Die Warnow ist im Bereich des Plangebietes als Bundeswasserstraße klassifiziert.

### **2.2.2 Nutzung und Bebauung**

Auf dem Areal des Geltungsbereichs ist derzeit ein Park-and-Ride – Parkplatz ausgewiesen, der an 4 beidseitig angebauten Fahrgassen ca. 250 Pkw-Parkstände bietet, die in Längsaufstellung auch zum Abstellen von Lkw genutzt werden. Insgesamt ist der Parkplatz wenig frequentiert. Die Fahrgassen und die beiden südlichen Parkstand-Reihen sind aus Beton hergestellt. Die übrigen Parkstände sind mit Tränkaspfalt befestigt und als teilversiegelte Flächen anzusprechen. Der Parkplatz ist über zwei 6 m breite Anbindungen verkehrlich an den Mühlendamm angeschlossen. An beiden Zufahrten liegen plattierte Gehwege.

Die Parkstände sind zum Mühlendamm durch einen Wall abgeschirmt, der mit 3- 4 m hohen Haselnuss-, Weißdorn- und Weidenbüschen bestockt ist.

Nördlich an den Parkplatz schließt sich eine aufgeschüttete Fläche mit ruderaler Staudenvegetation an. Zwischen beiden Flächen befindet sich eine Reihe aus 10 jungen Baumhaseln, die teilweise in schlechtem Zustand sind.

Der äußere Rand des Plangebietes wird von einem Gehölzgürtel aus Bäumen (Ahorn, Erle, Birke, Esche, Pappel, Weide, Linde) und Sträuchern gebildet, der in einem recht steilen Böschungsbereich in ein Uferröhricht übergeht.

Entlang der Nordwestseite der Parkplatzfläche führt ein Fußweg (plattiert, übergehend in geschlammte Oberfläche) zu den nordwestlich des Plangebietes gelegenen Angelstegen am Warnowufer. Die Zuwegung ab dem plattierten Abschnitt wurde kürzlich erneuert.

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

Das Plangebiet ist gut in das Hauptstraßennetz eingebunden; der Mühlendamm bildet eine wichtige Zentrumszufahrt von Südosten. Unmittelbar in Höhe des Plangebietes befindet sich die Haltestelle ‚Flussbad‘ der RSAG-Buslinien 22, 23 sowie F1 und F2.

Stadttechnische Infrastruktur:

Auf der Südseite des Mühlendamms verlaufen eine Trinkwasserleitung DN 200 GG sowie eine Schmutzwasser-Druckleitung DN 65 PEh. Eine öffentliche Regenentwässerung existiert im Planbereich nicht. Im Geltungsbereich selbst liegen keine Wasser-/Abwasseranlagen und keine Anlagen der Gas- oder Elektroenergieversorgung.

Im Plangebiet sind Fernmeldeanlagen des Energieversorgers e-on|edis AG zu beachten. Telekommunikationsanlagen der Telekom AG oder der Kabel Deutschland GmbH sind nicht vorhanden.

### **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

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

### 3 PLANUNGSINHALTE

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO wird die für einen Wohnmobilplatz vorgesehene Fläche als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt. Nach seiner Zweckbestimmung wird das Gebiet als Campingplatzgebiet ausgewiesen; in Teil B Nr. 1.1 wird die zulässige Art der Nutzung entsprechend dem o. g. Planungsziel konkretisiert (§ 10 (2, 4) BauNVO). Damit wird die zulässige Nutzung ausschließlich auf motorisierte Wohnfahrzeuge – Wohnmobile – beschränkt; das für einen allgemeinen Campingplatz auch in Frage kommende Aufstellen von Zelten oder Wohn- bzw. Klappanhängern wird hier ausdrücklich ausgeschlossen.

Der nach den planerischen Zielvorstellungen beabsichtigte Wohnmobilplatz dient einer besonderen Form des Freizeitwohnens, die neben dem Merkmal des zeitlich befristeten Erholungsaufenthaltes insbesondere durch die mobile, selbst fahrende Unterkunft gekennzeichnet ist.

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

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

Die Baugebietsfestsetzung ist auch im Hinblick auf verkehrsrechtliche Belange zur Erreichung des Planungsziels erforderlich. Die bisherige Parkplatznutzung am Mühlendamm gestattet ausschließlich das Parken von Wohnmobilen. Das Übernachten im Wohnmobil zum Zwecke der Wiederherstellung der körperlichen Fahrtüchtigkeit zählt zwar zu dem im öffentlichen Verkehrsraum erlaubten Gemeingebrauch im Rahmen des Parkens (§ 12 StVO). Jegliche darüber hinausgehenden, bereits dem Freizeitwohnen zuzuordnenden Aktivitäten, wie z.B. das Aufstellen von Stühlen oder das Herausdrehen der Markise) stellen jedoch eine genehmigungspflichtige Sondernutzung des öffentlichen Verkehrsraums dar. Die bestehende Parkplatznutzung ist deshalb für die Umsetzung des Planungsziels, einen Wohnmobilplatz für den Städtetourismus zu entwickeln, nicht geeignet.

Ein Campingplatz gilt bauordnungsrechtlich als bauliche Anlage und bedarf als Gesamtanlage einer Baugenehmigung (Ausnahme: Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V). Bestandteil des Platzes sind die Flächen zum Aufstellen der Wohnwagen (oder Zelte) und sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen wie Fahrwege, Einrichtungen für den Brandschutz, für die Versorgung mit Energie und Trinkwasser sowie Anlagen für Abwässer einschließlich der Entsorgung von Chemietoiletten, für festen Abfall und Wertstoffe und sonstige Einrichtungen i.S. der CWVO.

Auf dem genehmigten bzw. genehmigungsfrei gestellten Campingplatz bedarf das Aufstellen des Wohnmobils keiner öffentlich – rechtlichen Genehmigung.

Nach der beabsichtigten Nutzungsspezifik des geplanten Platzes für kurzzeitige Wohnmobilaufenthalte über 1 – 2 Tage erfolgt gem. § 10 (2) BauNVO eine Nutzungsbeschränkung ausschließlich auf Wohnmobile.

Der im Unterschied zu einer allgemeinen Campingplatznutzung festgesetzte Ausschluss des Aufstellens von Wohnanhängern, Klappanhängern und Zelten wird begründet mit der sehr begrenzten Flächengröße, den Nutzungsansprüchen und dem Planungsziel, einen Platz für kurze Aufenthalte zu entwickeln.

Wohn- und Klappanhänger sind Campingunterkünfte, die im Hinblick auf den Aufwand beim Aufstellen und Abbauen weniger für Kurzaufenthalte geeignet sind und dem Planungsziel insoweit nicht entsprechen. Sie sind darüber hinaus an ein Zugfahrzeug gebunden, das mit zusätzlicher Rangierfläche und dem eigenen Stellplatzbedarf nachteilig zu Lasten der möglichen Anzahl der Aufstellplätze geht.

Die Wohnmobile hingegen weisen mit vergleichsweise geringem Anspruch an Verkehrsflächen und einer Ausstattung, die sie über einen kurzen Zeitraum versorgungsautark macht, eine eigene Spezifik auf, die die Abgrenzung von anderen Camping-Unternehmensformen begründet.

Der Ausschluss von Gebäuden – mit Ausnahme von sanitären Einrichtungen gemäß Campingplatzverordnung (Wascheinrichtungen, WC etc.) - wird durch die Beschränkung des Zulässigkeitsrahmens auf Wohnmobile möglich. Er unterstützt indirekt das Planungsziel, hier einen Platz für Kurzaufenthalte zu entwickeln.

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

Mit der Festsetzung der zulässigen Art der Nutzung soll gleichzeitig auch eine Mindestqualität des Aufenthaltsangebotes geregelt werden. Dazu wird die Mindestgröße für die Standplätze mit 50 m<sup>2</sup> (Nettofläche) festgelegt. Diese Größe liegt unterhalb der Anregung des Verbandes der Camping- und Freizeitbetriebe Mecklenburg-Vorpommern e.V. (VCFMV); sie entspricht jedoch der Empfehlung des Deutschen Tourismusverbandes e.V.<sup>1</sup>, der von einer Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> (netto) ausgeht. Die Anlage größerer Standplätze (z.B. 70m<sup>2</sup>, entsprechend der VCMV-Empfehlung) liegt dabei im freien Ermessen des künftigen Platzbetreibers.

An Hand einer Konzeptstudie wurde als wesentliches Charakteristikum der Planung die Anzahl der möglichen Standplätze abgeschätzt. Danach können bis zu 70 Standplätze untergebracht werden. Zum Zwecke einer nachvollziehbaren Bemessung notwendiger Ver- und Entsorgungsanlagen sowie zur Prognose der Auswirkungen des Wohnmobilplatzes auf den Verkehr (Anbindung an den Mühlendamm, ÖPNV) und auf die umgebende Natur kann diese Maximalgröße zu Grunde gelegt werden.

Innerhalb des festgesetzten Campingplatzgebietes für Wohnmobile sind über die Ver- und Entsorgungsanlagen hinaus Spielanlagen und Anlagen für die Freizeitgestaltung zulässig, die dem Hauptnutzungszweck des Freizeitwohnens dienen (§ 14 (1) BauNVO).

Eine Regelung zu Stellplätzen ist in diesem Plan entbehrlich. Wegen der Beschränkung der Hauptnutzung ausschließlich auf Wohnmobile entsteht „aus der zugelassenen Nutzung“ (vgl. § 12 (2) BauNVO) kein Stellplatzbedarf.

### 3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Unmittelbar hinter dem Lärm- und Sichtschutzwall am Mühlendamm wird eine ca. 1400 m<sup>2</sup> große Fläche weiter als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Die Fläche ist nach subjektiver Einschätzung aufgrund von Beobachtungen bei mehreren Standortbegehungen geeignet, die durchschnittliche Nachfrage nach Parkständen am Standort Mühlendamm zu decken. Sie ist ausreichend bemessen, so dass hier u.a. auch Wohnmobile verkehrsgünstig (gute ÖPNV-Anbindung) parken und dabei gleichzeitig die Ver- und Entsorgungsanlagen des angrenzenden Wohnmobilplatzes nutzen können. Der Wohnmobilplatz erlangt damit insbesondere hin-

<sup>1</sup> Planungshilfe für Wohnmobilstellplätze, DTV, Bonn 2005

sichtlich seines Entsorgungsangebotes auch Bedeutung für durchreisende Wohnmobile, also über seine primäre Zweckbestimmung der Aufenthaltsnutzung hinaus.

Der öffentliche Parkplatz dient für Zwecke des ÖPNV auch als Wendeanlage bei Havariesituationen; die Befahrbarkeit für Busse ist deshalb weiterhin zu gewährleisten.

Die Anbindungen an den Mühlendamm werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie dienen sowohl der Anbindung des Wohnmobilplatzes wie auch der Erschließung des öffentlichen Parkplatzes.

Die bestehende fußläufige Zuwegung zum Angelsteg nördlich des Plangebietes durchquert den westlichen Teil des Geltungsbereiches und erschließt die Steganlage für die Allgemeinheit. Sie wird deshalb als öffentlicher Fußweg festgesetzt. Die bestehende Wegetrasse bleibt dabei unverändert. Der Bedarf der Angler an Flächen für den ruhenden Verkehr kann auf dem öffentlichen Parkplatz mit versorgt werden.

Zwischen der Parkfläche und dem Wohnmobilplatz wird eine Sichtschutzpflanzung vorgesehen, die der Nutzung des Wohnmobilplatzes zuzuordnen ist und deshalb nach der Art der Nutzung Bestandteil des Baugebietes SO/CW ist.

Die den Wohnmobilplatz nach Westen, Norden und Osten umgebenden Flächen werden als Grünflächen festgesetzt. Maßgeblicher Zweck der Grünflächenfestsetzung ist hier die Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Uferzonen der Unterwarnow entsprechend der allgemeinen Ziele des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock. Der Bereich bis in Höhe des öffentlichen Parkplatzes ist dabei diesem öffentlichen Raum zuzuordnen; deshalb wird ein überwiegend öffentlicher Nutzungszweck festgesetzt. Die sonstigen Grünflächen sind nicht für die allgemein öffentliche Nutzung bestimmt und werden deshalb – unabhängig von der Eigentumssituation als private Nutzung geregelt.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Diese Grenze berücksichtigt die Fläche der Standplätze in der möglichen Anzahl und der notwendigen Fahrgassen als bauliche Anlagen. Entsprechend der Definition der Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO wird dabei die Fläche dieser Anlagen zu 100% angesetzt – unabhängig von dem zulässigen Versiegelungsgrad, der als Maßnahme der Eingriffsminderung i.S.v. § 1a (3) BauGB festgesetzt wird (vgl. Teil B Nr. 2.2).

Die mit etwa 1,5 m über Gelände festgesetzte Bauhöhe (OK 5,5 m NHN) berücksichtigt die Errichtung von Ver- und Entsorgungsanlagen, Beleuchtungseinrichtungen und Einrichtungen für die Platzbewirtschaftung (z.B. Schrankenautomat, Münz-Zapfsäulen für Frischwasser und Strom u.ä.). Damit wird sichergestellt, dass nicht mit zusätzlichen Eingriffen in das naturräumlich geprägte Landschaftsbild gerechnet werden muss.

Um wesentliche für die Platzgüte und die Platzbewirtschaftung notwendige Ausstattungselemente nicht planungsrechtlich zu behindern, werden für ein Sanitärgebäude, Ticketautomaten sowie Info- und Hinweistafeln durch die Festsetzung Teil B Nr. 1.3 individuelle Bauhöhenfestsetzungen getroffen; Werbeanlagen jeder Art, die nicht Bezug nehmen auf das Leistungsspektrum des Wohnmobilplatzes, sind von dieser Befreiung nicht erfasst.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB kann die Bauweise (offen, geschlossen, abweichend) und die überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien und Baugrenzen) sowie die Stellung von Gebäuden festgesetzt werden.

Aufgrund der Spezifik der Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung (weitgehender Ausschluss von Gebäuden) erübrigen sich Festsetzungen über die Bauweise oder die Gebäudestellung.

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche ist hingegen zweckmäßig zur Lokalisierung der mit der Nutzung verbundenen Anlagen. Dazu wird eine Baugrenze festgesetzt, durch die klargestellt wird, dass – mit Ausnahme des Zufahrtsbereiches – auf der gesamten Baugebietsfläche Standplätze und zugehörige Anlagen untergebracht werden dürfen. Ohne Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche wäre der B-Plan i.S.v. § 30 (1, 3) BauGB als einfacher B-Plan anzusprechen. Die zulässige überbaubare Fläche wäre im Baugenehmigungsverfahren dann nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies ist planungsrechtlich jedoch problematisch, da aufgrund der Solitär-lage des Baugebietes für ein Einfügen gem. § 34 BauGB kein Beurteilungsrahmen besteht.

### **3.5 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Wohnmobilplatzes und des öffentlichen Parkplatzes erfolgt analog zur örtlich vorhandenen Situation. Auswirkungen auf den Verkehr sind aufgrund der geringen Größe (Kapazität) von Wohnmobil- und Parkplatz und unter Berücksichtigung der bisher bestehenden Parkplatznutzung nicht zu erwarten. Dabei wurde insbesondere auch das Erfordernis einer Aufweitung des Mühlendamms zugunsten einer Abbiegespur geprüft. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens von/zum Parkplatz bzw. von/zum Wohnmobilplatz aufgrund seiner Gesamtkapazität und wegen der in Fahrtrichtung stadtauswärts vorhandenen zweispurigen Verkehrsführung ist die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf dem Mühlendamm ausreichend gegeben. Eine Spuraufweitung ist deshalb nicht erforderlich. In Fahrtrichtung stadteinwärts (einspurig) könnten sich bei verstärktem Querverkehr durch rechtsabbiegende Fahrzeuge und durch den im Fahrbahnbereich haltenden Bus (Haltestelle Flussbad) u.U. Behinderungen für den Verkehrsfluss ergeben. Hier wird deshalb aus Gründen der Planungsvorsorge durch Festsetzung einer Verkehrsfläche die Möglichkeit berücksichtigt, dass künftig die Haltestelle nach Norden zurückverlegt wird und für den Bus eine Haltebucht eingerichtet wird.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der benachbarten Bushaltestelle „Flussbad“, die durch die Linien 22, 23, F1, 123 bedient wird, ausreichend gesichert. Auf die Sicherung der Befahrbarkeit des öffentlichen Parkplatzes für Busse des ÖPNV wird hingewiesen (sh. Pkt. 3.2).

### **3.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet sind keine Trassen oder Flächen für übergeordnete Versorgungsleitungen zu beachten.

Die für die Ver- und Entsorgung des Wohnmobilplatzes notwendigen Anlagen sind Bestandteil der Zulässigkeitsregelung unter Teil B Nr. 1.1. Sie sind Prüfgegenstand des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO). Nach § 10 (1) CWVO sind u.a. „... Anlagen zur Beseitigung der anfallenden Sanitär- und Küchenabwässer herzustellen. Für Inhalte von Chemietoiletten müssen gesonderte Sammelbehälter vorhanden sein.“.

Für die Festsetzung gesonderter Flächen für Versorgungsanlagen besteht deshalb kein Planungserfordernis. Eine Festsetzung selbständiger Versorgungsflächen ist auch nicht zweckmäßig, da der Bebauungsplan unterschiedliche Lageplankonzepte für die Errichtung eines Wohnmobilplatzes zulässt. Eine standörtliche Festsetzung von Versorgungsflächen würde diese Gestaltungsfreiheit unbegründet einschränken.

Ein unverbindliches Beispiel für eine zentrale Frischwasserversorgung und Abwasser/WC-Entsorgung wird in nachstehenden Bildern gezeigt.



Bild 1 ([http://www.hygienja.de/produkte\\_hygienja.htm](http://www.hygienja.de/produkte_hygienja.htm))

### 3.7 Technische Infrastruktur

#### 3.7.1 Wasserversorgung

Im Plangebiet bestehen z.Zt. keine Trinkwasserversorgungsanlagen. Im Zuge der Erschließung des Wohnmobilplatzes ist ein Trinkwasseranschluss herzustellen.

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

#### 3.7.2 Löschwasser/ Brandschutz

An die Löschwasserbereitstellung werden für Campingplätze keine Anforderungen gestellt. Nach § 4 (4) CWVO sind lediglich „für die Zeit des Betriebes des Campingplatzes ... geeignete Feuerlöscher auf der Platzanlage anzubringen. Von jedem Standplatz ... muss ein Feuerlöscher in höchstens 40 Metern Entfernung erreichbar sein.“

#### 3.7.3 Abwasserableitung

Für die Abwasserableitung ist ein Anschluss der für den Wohnmobilplatz erforderlichen Entsorgungsstation an das öffentliche Netz des WWAV herzustellen. Die Entsorgungsstation einschließlich einer Chemietoilettenentsorgung wurde außerhalb der Trinkwasserschutz-zonen festgesetzt. Für die Einbindung des Schmutzwasseranschlusses in die öffentliche Druckrohrleitung, gelegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone 2, ist aufgrund der Stellungnahme des StAUN vom 17.11.08 keine Ausnahmeentscheidung nach § 136 LWaG M-V erforderlich. Das für den Schmutzwasseranschluss notwendige Pumpwerk muss als Schutz gegen Hochwasser mit einer automatischen Abschaltung ausgerüstet sein. Zusätzlich ist ein Sammelbehälter für die Chemietoilettenentsorgung vorgesehen und in das Entsorgungssystem des WWAV einzubeziehen. Für die Entsorgung ist eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Anlagenbetreiber und der Eurawasser Nord GmbH erforderlich.

Das Regenwasser soll weitestmöglich örtlich versickern (§ 39 (3) LWaG M-V); das Überschusswasser soll oberflächlich über die angrenzenden Grünflächen in die Unterwarnow abgeleitet werden. Ein öffentliches Regenwassernetz ist in dem Bereich nicht vorgesehen.

#### **3.7.4 Elektroenergieversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG über den bestehenden Kabelverteiler nordwestlich der Bushaltestelle. Für die Stromversorgung des Platzes ist durch den Betreiber ein zentraler Übergabepunkt herzurichten. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes sind die erforderlichen Verteileranlagen neu herzustellen.

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

#### **3.7.5 Straßenbeleuchtung**

Inwieweit sich aus der allgemeinen Straßenverkehrssicherungspflicht eine Straßenbeleuchtungspflicht für den öffentlichen Parkplatz ergibt ist unabhängig von diesem B-Plan anhand der Beschaffenheit der Verkehrsfläche zu prüfen. Die Anforderungen an ortsfeste Straßenbeleuchtungen sind in der EU-Norm DIN EN 13 201 Teil 2-4 "Verkehrsbeleuchtung" geregelt. Nach der ständigen Rechtsprechung besteht eine Straßenbeleuchtungspflicht jedoch grundsätzlich nur für wichtige ortsinnere Straßen und bei konkreten Gefahrenstellen im Zuge nicht verkehrswichtiger Straßen.

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

Auf Teil B Nr. 2.5. – Verwendung insektenverträglicher Natriumdampf lampen aus Gründen der Eingriffsminderung wird hingewiesen (vgl. Pkt. 3.8, 3.14).

#### **3.7.6 Erdgasversorgung**

Nicht erforderlich.

#### **3.7.7 Anlagen der Telekommunikation**

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

#### **3.7.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Rostock (Abfallsatzung - AbfS). Entsprechend § 5 Abs. 2 (KrW-/AbfG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

Bei der Planung des Wohnmobilplatzes wie auch des öffentlichen Parkplatzes ist zu gewährleisten, dass für alle Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgt.

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

Für die Unterbringung von Behältern für die Entsorgung von Restmüll und Leichtverpackungen sowie Depotcontainer für Glas und Papier wird eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt.

### **3.8 Grünordnung**

Die Grünordnung im Plangebiet basiert auf der Erhaltung der bestehenden Grünflächen in den Randbereichen zum Warnowufer, verbunden mit einer Durchforstung und einem artgerechten Umbau zur Stabilisierung der Gehölzbestände. Die Ruderalfläche nördlich der Baugebietsfläche soll möglichst lange in dem gegenwärtigen Zwischenstadium gehalten werden; sie wird der unbeeinflussten Sukzession überlassen.

Die an die Bau- und Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen sollen möglichst störungsfrei von antropogenen Nutzungen bleiben. Aus diesem Grund wird die Anforderung des Grünordnungsplans, den Wohnmobilplatz gegenüber den Grünflächen durch eine Einfriedung mit zusätzlicher Heckenpflanzung abzugrenzen als Pflege- bzw. Entwicklungsmaßnahme in den B-Plan übernommen (Teil B Nr. 2.1). Das Uferröhricht im nördlichen Randbereich des Plangebietes ist als geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V anzusprechen. Es liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Eine Beeinträchtigung ist unter Berücksichtigung der Festsetzung Teil B Nr. 2.1 nicht zu erwarten.

Mit der Planung erfolgt eine Nachnutzung bereits baulich genutzter, stark versiegelter Flächen (Parkplatz) und eine Ausdehnung der baulichen Nutzung auf bisherige Ruderalflächen. Durch Beschränkung der Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß für die Sicherung einer ausreichenden Tragfähigkeit des Untergrundes werden die Auswirkungen der Nutzungsintensivierung auf den Oberflächenwasserabfluss und den Boden gemindert (Teil B Nr. 2.2). Innerhalb des Baugebietes SO/CW wird nach Süden und Westen die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt (Teil B Nr. 3.1.). Sie dient der visuellen Abgrenzung/Abschirmung zu den benliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (Parkplatz, Fußweg). Neben dem Aspekt, eventuellen Störwirkungen von außen auf den Wohnmobilplatz vorzubeugen bzw. diese zu mindern übernimmt die Anpflanzung auch Funktionen des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zur Einbindung des Platzes in den Landschaftsraum der Warnowinsel und aus Sichtschutzsowie auch planerisch-ästhetischen Gründen werden weiterhin Pflanzgebote für Bäume und Sträucher in den Randbereichen des Baugebietes als auch zwischen und auf den Standplätzen des Wohnmobilplatzes festgesetzt (Teil B Nr. 3.2, 3.3). Dazu wird nach § 13 (4) LNatG M-V die Artenzusammensetzung und die Qualität des Pflanzmaterials geregelt, um eine plangemäße Güte der Anpflanzungen zu sichern.

Grün- und Freiflächen, die die Nutzung des Wohnmobilplatzes ergänzen, sind Bestandteil der Planung und Genehmigung des Platzes als Gesamtanlage; eine gesonderte Festsetzung ist deshalb entbehrlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 100m-Gewässerschutzstreifens gem. § 19 LNatG M-V, in dem bauliche Anlagen nur ausnahmsweise errichtet werden dürfen. Eine Ausnahme nach § 19 (3)LNatG M-V wurde durch die Untere Naturschutzbehörde im Aufstellungsverfahren erteilt.

#### Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB:

Entsprechend § 13 (1) LNatG M-V wurde für diesen Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet. In diesem Rahmen wurde eine Bilanzierung vorgenommen, die den durch die Planung verursachten Eingriffen Maßnahmen gegenüberstellt, die zum Ausgleich bzw. zur Kompensation i.S.v. § 19 (2) BNatSchG und § 15 (4) LNatG M-V erforderlich sind. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung basieren dabei auf der mit dem Leitfaden „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) empfohlenen Methodik.

Als Grundlage für die Eingriffsermittlung wird der jeweils vorgefundene Biotoptyp herangezogen, da dieser i.d.R. auch die Wertigkeit der abiotischen (Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild) und biotischen (Tiere und Pflanzen) Faktoren am Standort anzeigt (multifunktionaler Kompensationsansatz). Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Frühjahr 2007 auf der Grundlage der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern“ (LAUN 1998) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. In der Eingriffsermittlung werden jedoch nur die Biotope berücksichtigt, die in direkter Folge der Planung beseitigt (direkte Vorhabenswirkungen) bzw. –beeinträchtigt (mittelbare Vorhabenswirkungen im Umkreis der Planung) werden. Mittelbare Eingriffe - verursacht durch den Platzbetrieb – sind insbesondere durch Lärm, Licht, Abgase, Betreten, Verschmutzen der an den Wohnmobilplatz angrenzenden Flächen zu erwarten.

Die Biotope, die bereits nach der derzeitigen planungsrechtlichen Situation für den Verkehr genutzt werden dürfen, gehen gem. § 1a (3) BauGB nicht in die Eingriffsermittlung ein.

Von den vorgefundenen Biotoptypen mit Wertstufe werden nur die drei nachfolgend aufgeführten direkt vom Eingriff betroffen und sind entsprechend auszugleichen:

- Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (Bepflanzung des Walls zum Mühlendamm / Hasel, Weißdorn, Weide – guter Zustand);
- jüngere Einzelbäume (Baumreihe mit 12 Baumhaseln / teilweise schlechter Zustand, 1 Erle)
- ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (eingeebener und begrünter Teil der ehem. Bauschutt- und Hausmüllablagerung / sh. Pkt. 3.15, 4.1.2.2)

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden zusätzlich, soweit vorhanden, Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung berücksichtigt (additiver Kompensationsansatz), sofern diese nicht bereits im Rahmen der Biotoptypenerfassung angesprochen sind. Dazu wurden mit der Biotopkartierung auch Brutvögel, Herpeten und Insekten örtlich erfasst. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Plangebiet keine besondere Bedeutung als Lebensraum von Brutvögeln oder als Nahrungsgebiet für Brutvögel aus benachbarten Gebieten hat. Für Herpeten ist das Untersuchungsgebiet ebenfalls ohne besondere Bedeutung aufgrund einer vorgefundenen unterdurchschnittlichen Individuendichte bei den Amphibien- und Reptilienarten und mangels Hinweisen auf eine besondere Nutzung als Sommerlebensraum. Das Untersuchungsgebiet weist ein Lebensraumpotential für verschiedene nachtaktive Insektengruppen, insbesondere Nachtfalter auf. Dies ist begründet in der Kombination von Gehölzen und nahe gelegenen Röhrichten mit kleinräumig wechselnden Ruderalfluren frischer bis trockener Standorte. Eine Standortbeurteilung ergab mit Verweis auf die bestehende Vornutzung außerdem, dass auf die Fischottervorkommen am Mühlendamm keine nachteiligen Auswirkungen der Planung zu erwarten sind.

Die o.a. Biotope werden z.T. durch das geplante Vorhaben beseitigt. Diese Eingriffe sind nicht zu vermeiden, da auf den jetzigen Biotopflächen der Wohnmobilstellplatz angelegt werden soll, bzw. eine Fläche zur Anlage einer Bustasche am Mühlendamm zu reservieren ist. Die Flächeninanspruchnahme ist dabei zur Erreichung des Planungsziels erforderlich; insbesondere wird damit eine Mindestanzahl von Wohnmobilstellplätzen gewährleistet, um eine wirtschaftliche Betreibung des Platzes zu ermöglichen. Zum Erfordernis der Planung – s.a. Pkt. 1, 3.1, 3.2, 3.5.

Eingriff:

Wegen der Beseitigung von Biotopen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Auf der Grundlage der o.g. Methodik wird ein Kompensationserfordernis von 7791,94 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent (m<sup>2</sup>Ä) ermittelt (sh. Bild 2).

**Ausgleich:**

Zum Ausgleich werden Ersatzmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen, zum Teil verbunden mit Entsiegelung, festgesetzt:

- Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern auf entsiegelter Fläche (Teil B Nr. 3.1)
- Anpflanzung von 18 Einzelbäumen (Teil B Nr. 3.2)
- Anpflanzen von Gehölzen 210 Stck / 1 Strauch je 3m<sup>2</sup> (Teil B Nr. 3.2)

Damit wird ein Flächenäquivalent von 4218,93 m<sup>2</sup> erreicht (sh. Bild 2).

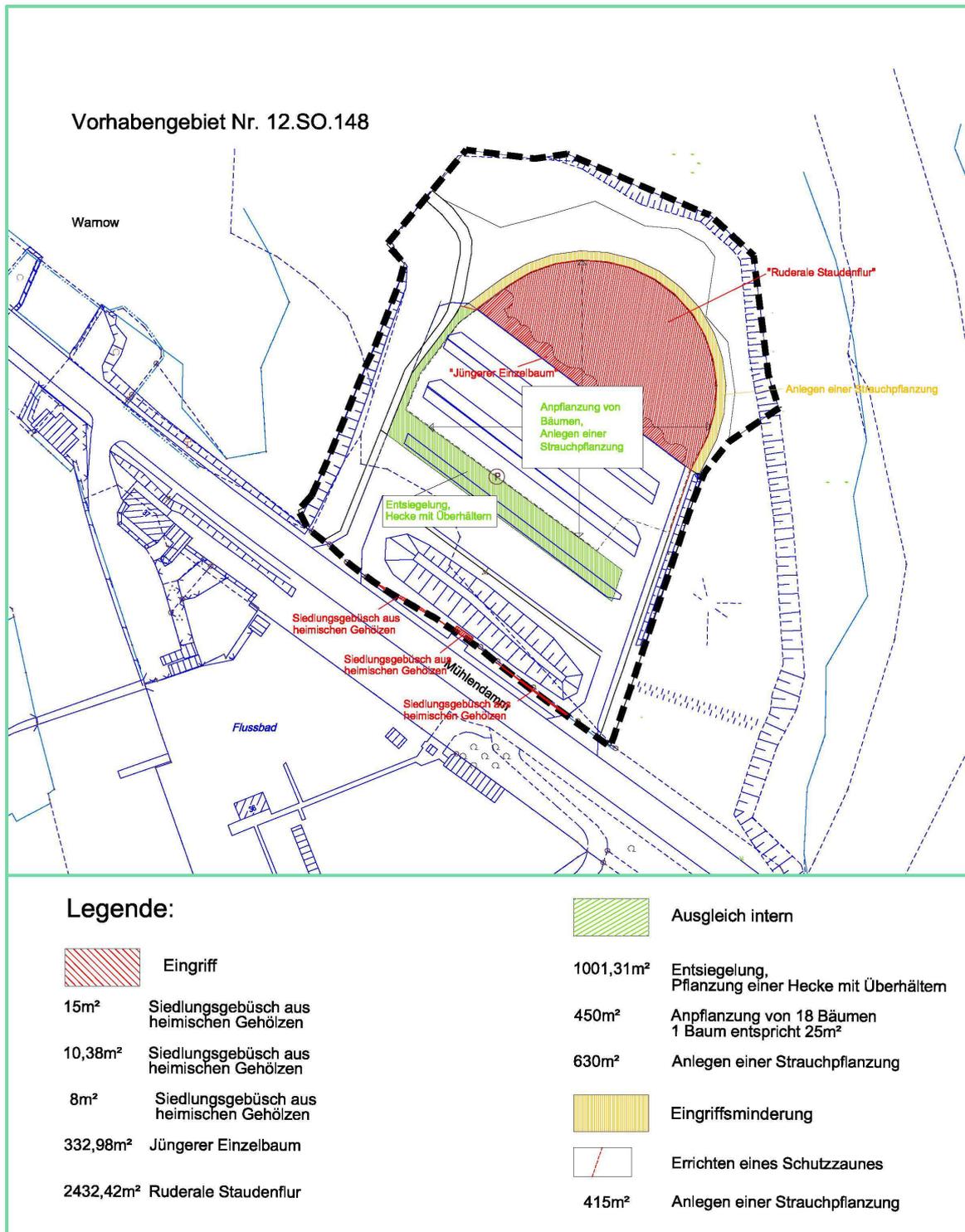


Bild 2 (GOP-Entwurf, Eingriff/Ausgleich, März 2008)

Im Plangebiet verbleibt ein Kompensationsdefizit. In der Abwägung nach § 1 (7) BauGB wurde entschieden, den geplanten Eingriff vollständig auszugleichen; im Aufstellungsverfahren wurden keine Belange aufgeworfen, die ein verbleibendes Ausgleichsdefizit erfordern oder begründen würden.

Deshalb wird auf einer städtischen Fläche am Verbindungsweg/Ecke Tessiner Straße auf 1.400 m<sup>2</sup> die Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern nach § 1a (3), 9 (1a) BauGB als externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen und dem Eingriff aufgrund des Baugebietes SO/CW zugeordnet (vgl. Bild 3). Die externe Ausgleichsfläche kann aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet als Baustein für eine Grünverbindung angesehen werden.

Die für die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahme erforderliche Fläche wird von der Hansestadt Rostock bereitgestellt (Flst. 1920/10, 1922/3, 1944/11 im Flurbereich II, Flur 5).

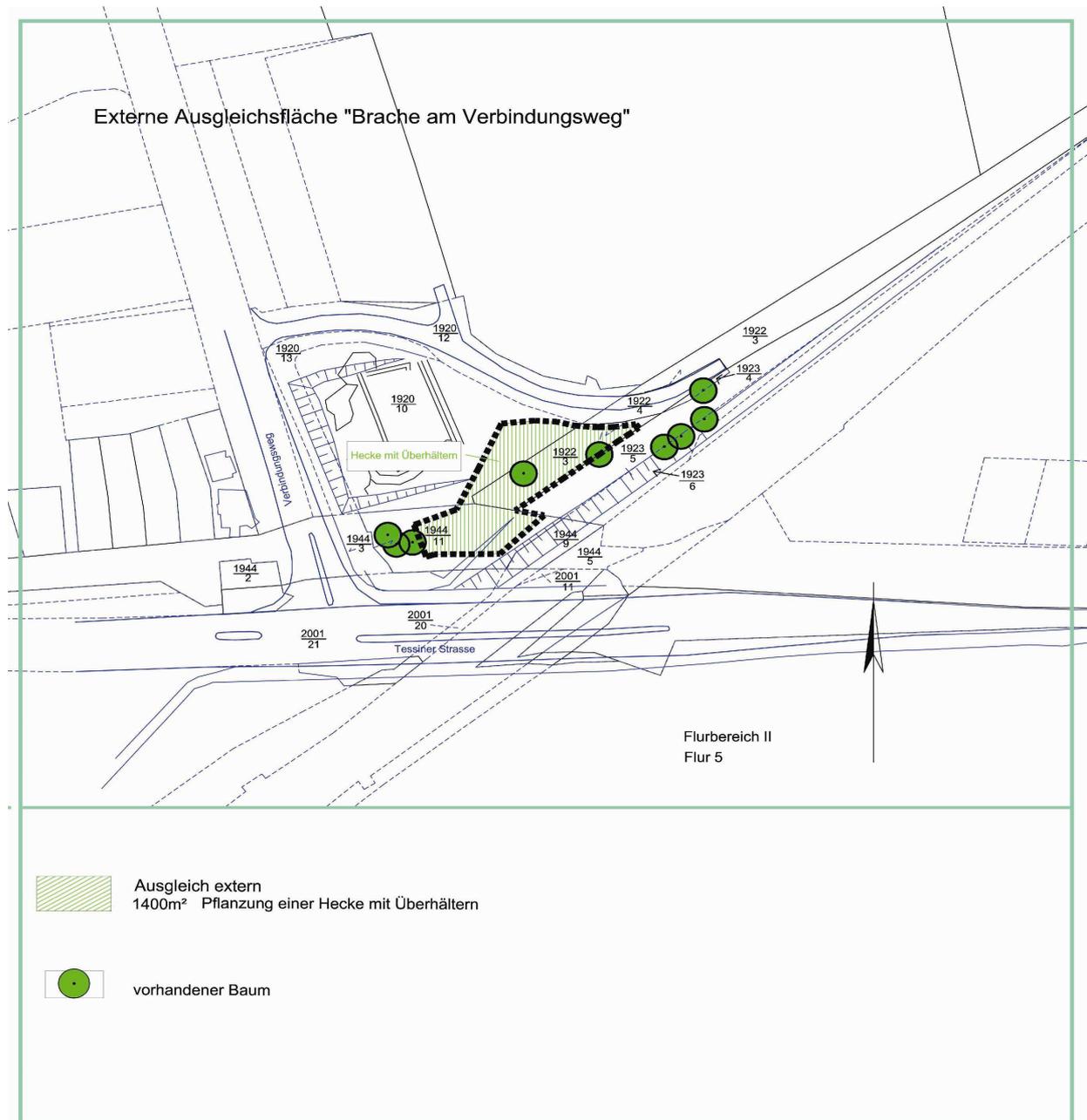


Bild 3 (GOP-Entwurf, Eingriff/Ausgleich, Januar 2009)

Minderung:

Die Auswirkungen der Mehrversiegelung aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl im Bau-  
gebiet SO/CW auf das Kleinklima und auf den Wasserhaushalt des Bodens werden gemin-  
dert durch eine Begrenzung der Vollversiegelung von Standplätzen für Wohnmobile und Si-  
cherung einer Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzen ein geschütztes Biotop, sowie der Uferbe-  
reich der Warnow mit den Brutvogelrevieren und dem geschützten Landschaftsbestandteil  
"Herrenwiese" an. Um diese Bereiche vor Betreten, Verschmutzen, Verlärmern und anderen  
schädigenden anthropogenen Einflüssen zu schützen, wird als Maßnahme der Eingriffsmin-  
derung ein Zaun mit anschließendem Gehölzgürtel (Sichtschutz) festgesetzt (Teil B Nr. 2.1,  
3.4). Der Zugang zum Warnowufer erfolgt "gelenkt" über den öffentlichen Weg zum Angel-  
steg am Westufer der Mühlendammsinsel.

Als weitere Maßnahmen der Eingriffsminderung werden festgesetzt:

- Schutzzeitraum für die Brutvögel / 15.3. bis 31.7. (Teil B Nr. 2.3)
- Schutzzeitraum für die Herpeten / Februar bis Mai (Teil B Nr. 2.4)
- Einsatz insektenverträglicher Beleuchtungsmittel (Teil B Nr. 2.5).

Diese Minderungsmaßnahmen regeln keine bodenrechtlichen Aspekte. Sie werden auf  
Grund des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 13 (4) LNatG M-V als naturschutzrechtliche Festsetzun-  
gen in den B-Plan aufgenommen, da artenschutzrechtliche Belange gesichert werden sollen  
(vgl. Pkt. 3.14.2).

### **3.9 Wasserflächen**

-

### **3.10 Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenschatzgewinnung**

-

### **3.11 Flächen für Landwirtschaft und Wald, Kleintierhaltungs-, Ausstellungs- und Zuchtanlagen**

-

### **3.12 Einsatz erneuerbarer Energien**

-

### **3.13 Nutzungsbeschränkungen, Immissionsschutz**

Zur Sicherung einer ausreichenden Erholungsruhe im SO/CW wurde geprüft, ob besondere  
Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm vom Mühlendamm festgesetzt  
werden müssen.

In dem für die städtebauliche Planung maßgeblichen lärmtechnischen Regelwerk DIN 18005  
werden Campingplatzgebiete den allgemeinen Wohngebieten gleich gestellt. Diese Formu-  
lierung eines Schutzanspruchs ist dabei nicht als Grenzwert, sondern im Sinne einer sach-  
verständigen Konkretisierung der Schallschutzanforderungen zu verstehen. Da es sich bei  
der geplanten Nutzung nicht um einen typischen Campingplatz handelt, der etwa durch eine  
Mischung von Zelten, Wohnanhängern und Campingmobilen auf einem großen landschaft-  
lich reizvoll gelegenem ruhigem Standort gekennzeichnet ist (vgl. Fickert-Fieseler:), muss die  
Schutzbedürftigkeit des SO im Einzelfall festgelegt werden.

Im Falle dieses Bebauungsplans steht für den Wohnmobilmutzer der Städtetourismus mit ei-  
nem möglichst zentrumsnahen und kostengünstigen Stellplatz für das Mobil im Vordergrund  
(siehe z.B. Verhalten der Wohnmobilsten auf dem Scandlines-Parkplatz in Warnemünde

oder Übernachtungen an Parkplätzen und Raststätten, welche direkt an Bundesstraßen oder BAB liegen).

Die relative Unempfindlichkeit dieser Gruppe der Campingtouristen gegen Lärmbelästigungen ist auch durch die Konstruktion der Wohnmobile begründet. Durch ihren Aufbau / Isolierung / Fenster bieten sie einen spürbaren Schallschutz (geschätztes Schalldämmmaß:  $\geq 10$  dB). Fenster befinden sich üblicherweise auf beiden Seiten, so dass man ggf. das Lüften von der lärmabgewandten Seite vornehmen kann.

Für Städtetouristen ist es darüber hinaus auch typisch, dass man nach einer bzw. max. 2 Übernachtungen weiter reist.

Infolge dessen wird die Schutzbedürftigkeit dieses Wohnmobilplatzes abweichend von einem vorrangig für landschaftsgebundene Erholungsaufenthalte bestimmten Campingplatzgebiet mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts beurteilt. Vgl. hierzu Fickert/Fieseler BauNVO Kommentar 10. Aufl. § 10 RN 45: hier wird unter Bezugnahme auf einen Entscheid des OVG Lüneburg von einem Schutzanspruch gegenüber Verkehrslärm vergleichbar dem von Misch- und Dorfgebieten ausgegangen.

Maßgeblich wird die Immissionssituation des geplanten Wohnmobilplatzes durch den Straßenverkehr auf dem Mühlendamm bestimmt, welcher als Bestandteil des städtischen Hauptverkehrsstraßennetzes ein erhebliches Verkehrsaufkommen von ca. 22.000 Kfz/Tag aufweist. Für 2020 sind dabei keine Änderungen zu erwarten, da die Verkehrsprognose (LOGOS) hier ebenfalls von 22.100 Kfz/d ausgeht.

Die südlich des Wohnmobilplatzes gelegenen verbleibenden PKW-Stellplätze werden keinen relevanten Einfluss haben, da am Tage relativ wenig Stellplatzwechsel (P+R-Nutzer sowie Freibad) und in der Nacht keine Wechsel zu erwarten sind. Die Nachtzeit ist jedoch die Zeit in der die Nutzer sich im Wohnmobil befinden.

Der bepflanzte Erdwall am Mühlendamm entfaltet im Bereich der geplanten Wohnmobilfläche kaum noch eine Abschirmwirkung. Durch die freie Schallausbreitung ab den Parkplatzzufahrten und die Beugung der Schallwellen an der Walloberkante verringert sich die Schutzwirkung des Walls mit zunehmenden Abstand.

Zur Ermittlung der Immissionssituation am geplanten „Wohnmobilplatz Mühlendamm“ wird eine aktuelle Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co KG herangezogen<sup>2</sup>, die im Übrigen im Berechnungsmodell den Wall nicht berücksichtigen.

Danach sind im Bereich des Wohnmobilstellplatzes die folgenden Lärmimmissionen zu erwarten:

		Lärmbeurteilungs- pegel am Tage	Lärmbeurteilungs- pegel in der Nacht	Schalltechnischer ORW eingehalten?
südl. Bereich des Wohn- mobilplatzes	minimaler Ab- stand zur Fahr- bahn 60 m	59 dB(A)	50 dB(A)	<b>Ja</b>
nördl. Bereich des Wohn- mobilplatzes	maximaler Ab- stand zur Fahr- bahn 140 m	53 dB(A)	44 dB(A)	<b>Ja</b>

Die Untersuchung zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungsrichtwerte auf dem geplanten Wohnmobilplatz eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

---

<sup>2</sup> Lärmkartierung im Rahmen der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ und für den gesamten Innenstadtbereich, 5.10.2007

### **3.14 Übernahme von Rechtsvorschriften**

#### **3.14.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung**

Da die grünordnerischen Regelungen, die aufgrund von § 13 LNatG M-V in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, z.T. von den Pflanz- und Gestaltungsvorschriften der Grünflächengestaltungssatzung<sup>3</sup> für die unbebauten Grundstücksteile und die Stellplätze abweichen, wird die Anwendung der Satzung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12.SO.148 ausgeschlossen (Teil B Nr. 5.1).

Die Festlegung ist auf § 86 LBauO und § 9 (4) BauGB gestützt.

#### **3.14.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können Inhalte von Landschafts- und Grünordnungsplänen, die zwar die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 BauGB nicht erfüllen (bodenrechtlicher Bezug, städtebauliches Erfordernis), jedoch sinnvollerweise im Bebauungsplan koordinierend und verbindlich geregelt werden sollen, nach § 13 Abs. 4 LNatG M-V als naturschutzrechtliche Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Hiervon wird in diesem B-Plan Gebrauch gemacht, indem

- zeitliche Beschränkungen für Baumaßnahmen,
- Anforderungen an Beleuchtungsmittel sowie
- die Arten- und Mengenzusammensetzung sowie die Pflanzqualitäten und die Entwicklungspflege der festgesetzten Anpflanzungen

geregelt werden.

Zum Zwecke der Minderung mittelbarer Beeinträchtigungen der Fauna werden in Teil B Nr. 2.3 und 2.4 Zeiten mit Baubeschränkungen geregelt. Diese Festsetzungen haben keinen Bezug zu der Art und dem Umfang der zulässigen Bodennutzung und sind insoweit nicht originärer Regelungsgegenstand eines B-Plans. Im Grünordnungsplan wird jedoch die Notwendigkeit der vg. Maßnahmen begründet, um dem Vermeidungsgebot des Bundesnaturschutzgesetzes hinreichend zu genügen (§ 42 (1) Nr. 2 BNatSchG: Verbot der erheblichen Störung der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungszeiten).

Die Festsetzung von Vorschriften zur Beleuchtung in Teil B Nr. 2.5. dient gem. Grünordnungsplan der Verringerung von Insektenverlusten und damit zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG.

Auf der Grundlage des Grünordnungsplans sollen die Arten- und Mengenzusammensetzung der festgesetzten Anpflanzungen, die Qualität des Pflanzmaterials sowie Ausführungsvorschriften für die Durchführung der Anpflanzungen und der Entwicklungspflege geregelt werden um eine plangemäße Güte der Anpflanzungen zu sichern.

### **3.15 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen**

Im Plangebiet sind keine Flächen bekannt, die nach § 9 (5) BauGB besonders zu kennzeichnen wären.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet vormals Bauschutt und Hausmüll abgelagert wurden. Hierbei handelt es sich nicht um eine Altlast i.S.v. § 2 (5) BBodSchG, weil von der ehemaligen Ablagerung keine schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder für die Allgemeinheit ausgehen.

Gleichwohl ist zu erwarten, dass bei Tiefbauarbeiten aufgrund der Ablagerung Belastungen des Aushubs mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt werden, die einen Wiedereinbau des Substrats verbieten.

---

<sup>3</sup> Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 21/2001 vom 17.10.2001)

Aufgrund einer Abstimmung der Planung mit dem Munitionsbergungsdienst wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem in Abhängigkeit von der Art der Bautätigkeit Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten etc. erwartet werden.

Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

## **4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **4.1 Umweltbericht**

#### **4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes**

Mit der Bebauungsplanung wird das Ziel verfolgt, dem zunehmenden Wohnmobiltourismus einen innenstadtnahen Stellplatz für einen kurzen Aufenthalt anzubieten. Aus Sicht des Umweltschutzes sind bei der Planung neben der Standortwahl vor allem Fragen der Wasserver- und Abwasserentsorgung, der Abfallbeseitigung und des Lärmschutzes sowie des Umgangs mit anfallendem Regenwasser zu klären.

Das Plangebiet liegt auf dem nördlichen Teil der Mühlendamminsel und wird im Norden, Osten und Westen von der Warnow begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch den stark befahrenen Mühlendamm begrenzt. Mit der beabsichtigten Nutzung wird eine Altablagerung aus den 50ziger Jahren überplant. Das Gebiet grenzt nordöstlich an den geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) „Herrenwiese“ an. Das Bebauungsplangebiet ist versiegelt und wird gegenwärtig als P+R-Parkplatz genutzt.

Die Aussagen des Umweltberichtes beziehen sich auf das Bebauungsplangebiet; bei Bedarf wird ein Bezug über das Plangebiet hinaus hergestellt.

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

Festgesetzt wird ein Campingplatz zum vorübergehenden kurzzeitigen Abstellen von ca. 70 Wohnmobilen. Die Beschränkung des Ausstattungskomforts auf Mindestanforderungen unterstreicht die beabsichtigte Kurzzeitigkeit.

Im südlichen Bereich wird eine durch Schutzgrün vom Wohnmobilstellplatz abgetrennte öffentliche Parkfläche für PKW und ggf. für Wohnmobile, die nicht die Versorgungsanlagen in Anspruch nehmen wollen, festgesetzt.

Der Wohnmobilstellplatz wird von privaten, bepflanzten Grünflächen umgeben.

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

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,8 Hektar. Davon entfallen auf den Wohnmobilstellplatz ca. 0,76 ha und ca. 0,14 ha auf den Parkplatz. Etwa 0,79 ha sind Grünflächen; weitere 0,14 ha Grünfläche werden für eine externe Ausgleichsmaßnahme auf städtischer Fläche bereitgestellt.

Die genaue Flächenbilanz ist dem Kapitel 6 zu entnehmen.

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

Landesraumentwicklungsprogramm vom 30.05.2005

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus

Regionales Raumentwicklungsprogramm, Entwurf 2006

- potenzielles Vorbehaltsgebiet für Tourismusedwicklung und Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

Landschaftsplan, Beschluss der Bürgerschaft 1998

- geplante Grünanlage mit Sportanlage
- Erhaltung des das Plangebiet umgrenzenden und straßenbegleitenden Gehölzbestandes
- Schutz und Entwicklung des geschützten Landschaftsbestandteils Herrenwiese

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

Für die betroffenen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten (vgl. Abschnitt 4.1.6.2) Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 02.03.2006.

Nachfolgend wird der abgestimmte Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter kurz zusammengefasst.

#### **Schutzgut Mensch**

- Ermittlung von Lärmauswirkungen an den Zufahrtswegen zum Stellplatz
- Abschätzung der Lärmsituation auf dem Stellplatz

#### **Schutzgut Boden**

- Umgang mit belastetem Bodenmaterial, Kennzeichnung von Flächen

#### **Schutzgut Wasser**

- Einfluss der Planung auf die Warnow
- Umgang mit Regenwasser; Anforderungen an die Qualität des Regenwassers
- Vorhandensein von Grundwassermessstellen im Plangebiet
- Anforderungen an die Planung im Hinblick auf Sturmflutschutz
- Hochwasserschutzmaßnahmen am Mühlendamm
- rückstaufreie Ableitung von Regenwasser

#### **Schutzgut Klima**

- Aussagen zum Lokalklima

#### **Schutzgut Luft**

- Aussagen zur Luftbelastung, insbesondere im Zusammenhang zum Verkehrsaufkommen

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt**

- Präzisierung der Biotoptypenkartierung
- Kartierung der Biotoptypen entsprechend Modell M-V
- Auswirkungen auf GLB „Herrenwiese“
- Auswirkungen auf Brutvögel, Brutvogelkartierung im Zeitraum März bis Juli
- Auswirkungen auf Insekten im Hinblick auf Beleuchtung

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Wechselwirkung zwischen Plangebiet und Warnowniederung

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

- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmälern

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

#### **4.1.2.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit**

##### **Bestandsaufnahme**

Die Vorbelastung durch Lärm wird der Beurteilung der Schallimmissionssituation des Amtes für Umweltschutz vom 16.11.2007 entnommen.

Die Immissionssituation für das Bebauungsplangebiet wird maßgeblich durch den Straßenverkehr auf dem Mühlendamm bestimmt. Als Bestandteil des städtischen Hauptverkehrsstraßennetzes weist er ein erhebliches Verkehrsaufkommen von ca. 22.000 Kfz/Tag auf.

Der geplante Wohnmobilplatz befindet sich in einem minimalen Abstand von 60 m zur Fahrbahnmitte. Die nördliche Grenze befindet sich in einem Abstand von 140 m zur Fahrbahnmitte.

Das Bebauungsplangebiet ist zum Mühlendamm durch einen Wall abgeschirmt, welcher ca. 2 m höher als die Fahrbahn und ca. 1 m höher als der Parkplatz liegt. Die Abschirmwirkung ist auf den Bereich unmittelbar hinter dem Wall begrenzt. Seitlich und mit größerem Abstand zum Wall verringert sie sich spürbar (Beugung und freie Schallausbreitung ab den Parkplatzzufahrten). Im Bereich der geplanten Wohnmobilfläche hat der Wall kaum noch eine Abschirmwirkung.

Zur Ermittlung der Immissionssituation am geplanten „Wohnmobilplatz Mühlendamm“ wurde eine aktuelle Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co KG ausgewertet (*Lärmkartierung im Rahmen der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ und für den gesamten Innenstadtbereich*, 05.10.2007).

Danach wurde für das Jahr 2005 folgende Immissionssituation berechnet.

		Lärmpegel am Tage	Lärmpegel in der Nacht
südl. Bereich des Wohnmobilplatzes	minimaler Abstand zur Fahrbahn 60 m	59 dB(A)	50 dB(A)
nördl. Bereich des Wohnmobilplatzes	maximaler Abstand zur Fahrbahn 140 m	53 dB(A)	44 dB(A)

Die DIN 18005 (Beiblatt 1) trifft keine Aussagen zur Schutzbedürftigkeit von „Wohnmobilplätzen“, wohl aber zu „Campingplatzgebieten“ und benennt hier ORW von 55 / 45 dB(A) – analog den allgemeinen Wohngebieten.

Da es sich bei der geplanten Nutzung nicht um einen typischen Campingplatz handelt (vgl. Fickert-Fiesler: Mischung von Zelten, Wohnanhängern und Campingmobilen auf einem großen landschaftlich reizvoll gelegenen ruhigem Standort), muss die Schutzbedürftigkeit des SO im Einzelfall festgelegt werden.

Wohnmobilmutzer, welche Städte besuchen, wollen möglichst zentrumsnah und kostengünstig ihr Mobil abstellen (siehe z.B. Verhalten der Camper in Warnemünde, wo derzeit vorrangig auf dem Scandlines-Parkplatz geparkt wird; andere übernachten an Parkplätzen und Raststätten, welche direkt an Bundesstraßen oder Autobahnen liegen).

Die Wohnmobile selbst bieten durch ihren Aufbau / Isolierung / Fenster einen spürbaren Schallschutz (geschätztes Schalldämmmaß:  $\geq 10$  dB). Fenster befinden sich üblicherweise auf beiden Seiten, so dass ggf. das Lüften von der lärmabgewandten Seite möglich ist. Auch ist typisch, dass nach ein bis zwei Übernachtungen weiter gereist wird.

Infolge dessen wird die Schutzbedürftigkeit des Wohnmobilplatzes um 1 Stufe geringer als die von allg. Wohngebieten oder Campingplatzgebieten beurteilt:

60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Danach sind die anzusetzenden Orientierungswerte eingehalten. Das Bebauungsplangebiet ist gering vorbelastet gegenüber Lärmeinwirkungen.

#### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Für 2020 sind gegenüber der bestehenden Situation keine Änderungen zu erwarten, da die Verkehrsprognose (LOGOS) hier ebenfalls von 22.100 Kfz/d ausgeht.

Die südlich des Wohnmobilplatzes gelegenen verbleibenden PKW-Stellplätze werden keinen relevanten Einfluss haben, da am Tage relativ wenig Stellplatzwechsel (P+R-Nutzer sowie Freibad) und in der Nacht keine Wechsel zu erwarten sind. Die Nachtzeit ist jedoch die Zeit in der die Nutzer sich im Wohnmobil befinden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für den geplanten Wohnmobilstellplatz werden eingehalten, aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Somit besteht eine geringe Beeinträchtigung für das Bebauungsplangebiet.

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

#### **4.1.2.2 Schutzgut Boden**

##### **Bestandsaufnahme/ Vorbelastung**

Im B-Plangebiet steht mächtiger Geschiebemergel des Pommerschen Stadiums (W II) an, der mit zunehmender Annäherung an das Warnowtal durch die abschmelzende Warnow erodiert wurde und von holozänen Flusssanden überlagert ist. Auf diesen fluviatilen Sedimentpaketen aus vorwiegend weitgestuften Sanden und Kiesen mit Geröllanteilen entwickelte sich vor ca. 7.000 Jahren infolge der Verringerung der Warnowfließgeschwindigkeit durch Meeresspiegelanstieg ein Organogenprofil aus Schlick, Mudde und Torf.

Dieser Schichtenkomplex wird von 5 bis 12 Metern mächtigen anthropogenen Aufschüttungen überdeckt. Im Bereich des Bebauungsplangebietes wurde durch die kommunale Wohnungsverwaltung in den Jahren 1945 bis 1955 verstärkt Bauschutt und Hausmüll abgelagert. Über Art und Menge der Ablagerungen gibt es keine genauen Angaben.

Nach Beendigung der Abfallverbringung wurde die Fläche eingeebnet und begrünt.

Ein 1996 eingeleitetes Untersuchungsprogramm auf der Fläche diente in erster Linie der Abschätzung, ob von der Altablagerung schädliche Einwirkungen auf Boden und Grundwasser ausgehen. Dazu wurden 10 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 8 Metern abgeteuft, von denen drei zu Grundwassermessstellen ausgebaut wurden. An allen Sondierpunkten wurden bis zur jeweiligen Endteufe Bauschutt, Asche, Müll und Kohlereste festgestellt. Ein Durchteufen der Aufschüttungen war aufgrund der Bohrhindernisse aus Bauschutt nicht möglich.

Die Bodenanalysen sowie die Grundwassermesswerte weisen keine umweltgefährdenden Schadstoffkonzentrationen auf, liegen bei einigen Schwermetallen jedoch über dem normalen Niveau unbelasteter Böden.

Auf ca. 0,7 Hektar ist die Fläche des Bebauungsplangebietes mit Betonplatten versiegelt und dient als P+R-Parkplatz.

Insgesamt ist das Plangebiet durch Versiegelung und Aufschüttungen als stark vorbelastet einzustufen.

### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v.a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen.

Die Nutzung findet teilweise auf bereits versiegelten Flächen statt bzw. wird in den anderen Bereichen eine Altablagerung überplant. Nutzungseinschränkungen für die geplante Nutzung als Wohnmobilstellplatz bestehen im Hinblick auf die Vorbelastung nicht. Allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass bei Tiefbauarbeiten entsorgungsrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden. Hierauf ist im B-Plan hinzuweisen.

Angesichts der Vorbelastung besteht hier trotz des zunehmenden Versiegelungsgrades eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden.

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

### **Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen**

<b>mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</b>	<b>Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan</b>
Überplanung einer Altablagerung	Kennzeichnung der Altablagerung gem. §9 Abs.5 Nr. 3 BauGB nicht gerechtfertigt → Hinweis unter Teil B (vgl. § 2 (5) BBodSchG)

#### **4.1.2.3 Schutzgut Wasser**

##### **4.1.2.3.1.1 Oberflächenwasser**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet befindet sich auf dem nördlichen Teil der Mühlendamminsel, die durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden Mühlendamm zweigeteilt wird. Durch den Mühlendamm wird die Warnow flussaufwärts in die Ober- und flussabwärts in die Unterwarnow getrennt. Der westliche Seitenarm fließt über ein Wehr und der östliche Seitenarm über die Mühlendamm Schleuse.

Der Mühlendamm an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes stellt auch die Grenze zu den Trinkwasserschutzzonen II und III der Warnow dar. Die Grenze der Trink-

wasserschutzzone III verläuft auf der südlichen Geltungsbereichsgrenze; das Plangebiet ist somit frei von Einschränkungen aufgrund des Trinkwasserschutzes.

### Prognose der Umweltauswirkungen

Einen Einfluss der Bebauungsplanung auf die Trinkwasserschutzzonen II oder III gibt es nicht.

Regenwasser, das nicht versickern kann, wird über die angrenzenden Grünflächen der Unterwarnow zugeleitet.

Mit abfließendem Regenwasser können zwar punktuell durch Tropfverluste Stoffe in die Warnow ausgetragen werden, eine Beeinträchtigung der Wasserqualität der Warnow dadurch kann aber ausgeschlossen werden. Besondere Abscheidereinrichtungen sind nicht erforderlich.

Für die Chemietoilettenentsorgung sowie weitere Entsorgungseinrichtungen wird eine Fläche für geeignetes Entsorgungssystem außerhalb der Trinkwasserschutzzone vorgesehen. Abwässer der zentralen Sammelstelle werden der Schmutzwasserdruckleitung im Mühlendamm zugeleitet.

Beeinträchtigungen der Warnow können weitestgehend ausgeschlossen werden; es bestehen geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächenwasser.

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
versickerungsfähige Bauweise der Stellplätze	Herstellung der Standplätze für Wohnmobile in versickerungsfähiger Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Ableitung anfallenden Regenwassers in die Warnow	Entsprechend § 39 LWaG M-V
Umgang mit Chemietoilettenabfällen und Abwasser	Fläche für eine Entsorgungsstation für Abfall, Chemietoiletten und Schmutzwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

#### 4.1.2.3.1.2 Grundwasser

##### Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in im Warnowtalbereich. In diesem Bereich ist der mächtige Geschiebemergel der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit, der sonst in Rostock die hydrogeologische Gesamtsituation prägt, nahezu vollständig erodiert. Dadurch ist der darunter liegende, als „Unterer Sand“ bezeichnete Grundwasserleiter in einer Tiefe von etwa 20 Metern unter der Geländeoberfläche unbedeckt. Unter den bis 10 Meter mächtigen anthropogenen Aufschüttungen stehen mit Mächtigkeiten bis 11 Meter organogene Sedimente (Mudden und Torf) an. Diese Sedimente sind durch die Auflast der Aufschüttung derart verdichtet, dass sie selbst zwar wassererfüllt sind, aber keine Durchlässigkeit besitzen. Sie wirken als Grundwasserstauer, so dass ein Grundwasserabfluss nur in horizontaler Richtung möglich ist.

Die Aufschüttung selbst ist ein inhomogener künstlich geschaffener Grundwasserleiter. In den Aufschüttungsbereichen steht das Grundwasser etwa 2 bis 3 Meter unter Flur an und ist nicht geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Damit entspricht der Wasserstand in der Aufschüttung ungefähr dem Warnowwasserstand; die Grundwasserstände korrespondieren in Ufernähe mit den Wasserständen der Warnow.

Das oberflächennahe Grundwasser fließt analog der Warnow in nördliche Richtung ab. Im Falle von Sturmflutereignissen kann sich die Fließrichtung umkehren.

Das Grundwasser wird nicht für Trinkwasser- oder gewerbliche Zwecke genutzt. Es befinden sich keine Notwasserbrunnen im Plangebiet bzw. auf den Änderungsflächen.

#### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Mit der unveränderten Nutzung des vorhandenen Parkplatzes, einer GRZ von 0,5 im Bereich der Wohnmobilstellplätze und der Absicht, das anfallende Regenwasser weitgehend zu versickern, verbinden sich nur geringfügige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans als Parkplatz und Wohnmobilstellplatz kann es zwar punktuell durch Tropfverluste in geringem Umfang zu Einträgen in das Grundwasser kommen, ein flächenhafter Eintrag von wassergefährdenden Stoffen kann für den normalen Betrieb des Stellplatzes jedoch ausgeschlossen werden.

Durch die Planung eines Anschlusses zur Ableitung von anfallendem Abwasser sind hierdurch keine Einflüsse auf das Grundwasser zu erwarten.

Beeinträchtigungen für das Grundwasser können somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

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
geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildung	Herstellung der Standplätze für Wohnmobile in versickerungsfähiger Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### **4.1.2.3.1.3 Sturmflut**

Bei Eintreten des Bemessungshochwassers von 2,90 Meter HN werden die nördliche private Grünfläche sowie der nordwestliche Randbereich des Wohnmobilstellplatzes bis zu 60 Zentimeter durch die Warnow überflutet.

Für das Gebiet sind keine Maßnahmen in der Hochwasserschutzkonzeption des Landes M-V (WASTRA-Plan 1996) vorgesehen. Aufgrund der, wenn auch geringfügigen, Überflutungsgefahr von Teilen des Bebauungsplangebietes, liegt für das Bebauungsplangebiet eine mittlere Empfindlichkeit, Stufe 2 vor.

#### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Die Aufgabe des Hochwasserschutzes ist auf den direkten Schutz von Menschenleben vor dem Ertrinken sowie den Schutz vor schweren materiellen Verlusten gerichtet. Hinzu kommt der Ansatz, stofflich belasteten Rückfluss in die Warnow nach Sturmflutereignissen zu verhindern.

Um diesen Schutzansprüchen gerecht zu werden, muss bei einem Bemessungshochwasser von 2,90 Metern und unter Anrechnung eines Freibordes von 0,20 Metern (Wellenschlag) der Wohnmobilstellplatz mindestens auf eine Höhe von 3,10 Meter über HN aufgeschüttet werden. Unter Berücksichtigung der mobilen und im Wesentlichen saisonabhängigen Nutzung ist jedoch einzuschätzen, dass bei Hochwasserereignissen keine Nutzung des Wohnmobilplatzes und des Parkplatzes erfolgt. Erhebliche Beeinträchtigungen i.S. der o.g. Aufgaben des Hochwasserschutzes sind deshalb nicht zu erwarten; eine Geländeaufschüttung ist deshalb unter Berücksichtigung der besonderen Art der Flächennutzung nicht verhältnismäßig. Jedoch sind die Entsorgungssysteme (Schmutzwasser, Chemikalienentsorgung gegen Hochwasserereignisse zu sichern – sh. Kapitel 3.7.3)

Mit diesen Regelungen kann sichergestellt werden, dass bei Eintreten einer Sturmflut nur mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

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

### Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen durch Sturmflut	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Überflutungsgefährdung im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes	Höhe der Stellplätze für Wohnmobile 3,10 m HN Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Errichtung der Abwasseranlagen nach den Regeln der Technik unter Berücksichtigung der Überflutungsgefährdung

#### 4.1.2.4 Schutzgut Klima

##### Bestandsaufnahme

Das B-Plangebiet wird in der Klimafunktionskarte der Universität Rostock den Grünanlagenklimatopen zugeordnet. Charakterisiert wird dieser Klimatoptyp durch mäßige Frisch- und Kaltluftproduktion sowie aufgrund des Fehlens von vertikalen Strukturen durch eine gute Durchlüftung.

Das Bebauungsplangebiet ist mit der angrenzenden Herrenwiese und den Warnowseitenarmen von klimatisch besonders wirksamen Feuchtfächenklimatopen umgeben, die bei Inversions- und Schwachwindwetterlagen einen wirkungsvollen Luftaustausch sichern.

Die klimaökologische Bedeutung dieses Klimatoptyps ist aufgrund der mäßigen klimaaktiven Wirkung als mittel einzuschätzen.

##### Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanung wird eine geringfügige Zunahme der Versiegelung im nördlichen Bereich einhergehen. Angesichts dieser Geringfügigkeit, der unmittelbaren Lage an stark klimaaktiven Flächen und den vorgesehenen Maßnahmen der Begrünung und Versickerung, wird es keinen prognostizierbaren Einfluss auf das Lokalklima geben.

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

### Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
geringfügige Einschränkung der Klimafunktion durch Versiegelung im nordwestlichen Bereich	Herstellung der Standplätze für Wohnmobile in versickerungsfähiger Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 4.1.2.5 Schutzgut Luft

##### Bestandsaufnahme

Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet setzt die Kenntnis lokaler Luftbelastung voraus. Die Beurteilung der Luftqualität im Bereich des Bebauungsplangebietes kann der Immissionsanalyse des LUNG aus den Jahren 2006/2007 entnommen werden. Hier wurde die Vorbelastung der Luftqualität für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaubpartikel (PM 10) erfasst.

Aus dem Luftgütebericht des Landes M-V kann darüber hinaus über die Auswertung der Messstationen im Stadtgebiet die Grundbelastung für die Stoffe NO<sub>x</sub> und Benzol abgeschätzt werden. Aufgrund der etwa vergleichbaren Belastungssituation durch die unmittelbare Lage an dem stark befahrenen Mühlendamm wird die Messstation Holbeinplatz als repräsentativ herangezogen.

Datenquelle	Jahr	Stickstoffoxide	Stickstoffdioxid	Feinstaub PM 10	Benzol
Immissionskataster	2007	-	21,6	22	-
Messstation Holbeinplatz	2006	25	-	-	0,7

Tabelle: Messwerte der Jahresmittelwerte der Luftbelastung in µg/m<sup>3</sup>

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

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

Angaben in µ/m<sup>3</sup>

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

Aufgrund der Überschreitung des Zielwertes für 2015 bei allen Stoffen, außer bei Benzol, ist von einer mittleren Vorbelastung der Luftqualität im Bebauungsplangebiet und angrenzenden Nutzungen gegenüber diesen, v.a. verkehrsbedingten Luftschadstoffen auszugehen.

#### Prognose der Umweltauswirkungen

Entsprechend der Verkehrsprognose von LOGOS sind 2020 gegenüber der bestehenden Situation keine Änderungen des Verkehrsaufkommens (22.100 Kfz/d) am Mühlendamm zu erwarten.

Zwar sind Auswirkungen durch Campingplätze auf die Luftqualität von geringem Ausmaß. Hier handelt es sich allerdings um eine kraftfahrzeuggebundene Sonderform. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Wohnmobile und die Fahrzeuge, die auf dem Parkplatz im südlichen Bebauungsplangebiet abgestellt werden, aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens Auswirkungen auf die Luftqualität haben.

Unter Einbeziehung der Vorbelastung ist mit mittleren Beeinträchtigungen, Stufe 2, für die geplante Nutzung zu rechnen.

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

#### 4.1.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

##### Bestandsaufnahme

Vom westlichen Rand des Bearbeitungsgebietes aus bieten sich reizvolle Blicke auf die östliche Altstadt und das Warnowufer. Im Gegenzug wird der Blick von außen auf das gesamte Bearbeitungsgebiet derzeit von Strauch- und Gehölzkulissen, zum Mühlendamm hin sogar durch den Pflanzwall abgeschirmt.

##### Prognose der Umweltauswirkungen

Da in diese Bereiche nicht, oder nur sehr unbedeutend eingegriffen wird, ist auch der zukünftige Wohnmobilplatz kein Störfaktor für Blickbeziehungen und somit für das Landschaftsbild.

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

#### Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verbesserung des Erscheinungsbildes des Parkplatzes	Anreicherung landschaftsbildwirksamer Strukturen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

#### 4.1.2.7 Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt

##### Bestandsaufnahme

##### **Biotope**

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

##### **Biotoptypen des Untersuchungsgebietes**

- Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten,
- Artenreicher Zierrasen,
- Versiegelter Rad- und Fußweg,
- Parkplatz, versiegelte Fläche,
- Nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation,
- Sonstige Grünanlage ohne Altbäume,
- Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte, Sukzessionsfläche in ihrer Gesamtheit als Biotop sehr wertvoll, bildet eine Pufferzone zum GLB Herrenwiese und zum Warnowufer und dient u.a. als Nektarquelle für heimische Tagfalter,
- Jüngerer Einzelbaum, eine Reihe von 12 Baumhaseln und eine Erle, erstere sind teilweise in schlechtem Zustand,
- Mesophiles Laubgebüsch,
- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten, Bepflanzung des Walls zum Mühlendamm, vorwiegend aus Hasel, Weißdorn und Weide besteht und in gutem Zustand,
- Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte,
- Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte,
- Pfad - Rad - und Fußweg.

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

Insgesamt sind die Biotopwerte als gering bis mittel, Stufe 2, einzuschätzen.

##### **Gefäßpflanzen**

Die im Untersuchungsgebiet beobachteten Gefäßpflanzen sind weit verbreitet und im Landschaftsraum häufig.

Nachweise geschützter bzw. gefährdeter Gefäßpflanzenarten konnten im direkten Bereich des B-Planes nicht erbracht werden.

Im näheren Umfeld des Plangebietes konnte die Sumpfschwertlilie (*Iris pseudoacorus*) als besonders geschützte Art beobachtet werden.

Bemerkenswert ist das Vorkommen der in Mecklenburg - Vorpommern bisher nur sehr selten beobachteten Echten Engelwurz (*Angelica archangelica* ssp. *archangelica*) am Wegrand zur Warnow.

##### **Fauna**

##### **Säugetiere**

Eine Fischotterpopulation am Mühlendamm ist bekannt und bereits in ein laufendes Überwachungsprojekt der unteren Naturschutzbehörde integriert.

##### **Vögel**

Es erfolgte im Frühjahr 2007 eine Brutvogelbegehung. Insgesamt wurden bei den Untersuchungen 16 Vogelarten im Untersuchungsgebiet beobachtet, von denen 14 Arten auf Grund der Beobachtungshäufigkeit bzw. der artspezifischen Verhaltensweisen als Brutvögel gewertet wurden. Von den insgesamt 16 beobachteten Arten werden zwei Arten (Dohle und Rohrschwirl) mit einem Gefährdungsstatus in den Roten Listen geführt bzw. unterliegen ei-

nem strengen Schutz im Sinne der Definition des §10 Abs. 2 Punkt 11 BNatSchG. Bei den geschützten bzw. gefährdeten Arten handelt es sich nicht um Brutvögel des B-Plangebietes. Somit kann eine Beeinträchtigung von Lebensstätten dieser Arten ausgeschlossen werden. Alle weiterhin beobachteten Arten sind weit verbreitet und für die im Bereich des Parkplatzes am Mühlendamm auftretenden Biotope typisch.

#### *Amphibien und Reptilien*

Während der Untersuchungen konnten insgesamt zwei Amphibienarten und eine Reptilienart im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Die Individuendichte war bei den Arten im Vergleich zu anderen gleichartigen Gebieten unterdurchschnittlich. Es konnten bei den Beobachtungen jeweils nur Einzelindividuen der Erdkröte (*Bufo bufo*), des Grasfrosches (*Rana temporaria*) und der Ringelnatter (*Natrix natrix*) beobachtet werden. Eine bevorzugte Nutzung des Untersuchungsgebietes als Sommerlebensraum von Amphibienarten bzw. als Lebensstätte von Reptilienarten konnte nicht ermittelt werden.

#### *Insekten*

Das Untersuchungsgebiet weist durch den kleinräumigen Wechsel von Ruderalfluren frischer bis trockener Standorte in Kombination mit Gehölzen und nahe gelegenen Röhrichten ein Lebensraumpotential für verschiedene nachtaktive Insektengruppen, insbesondere Nachtfalter auf. Es ist im Bereich des gesamten Untersuchungsgebietes durch Straßen- und Wohnungsbeleuchtung mit einer bestehenden Beeinträchtigung von Nachtfaltern zu rechnen.

#### **Schutzabstand zur Warnow**

Die das Plangebiet Warnow umfließende Warnow ist Gewässer erster Ordnung. Für diese fordert das Landesnaturschutzgesetz M-V einen land- sowie seeseitigen Abstand baulicher Anlagen von jeweils mindestens 100m. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine entsprechende Ausnahmegenehmigung gem. §19 Abs. 3 LNatG erteilt.

#### **Schutzabstand FFH-Gebiet**

In ca. 400m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich die Grenze des Schutzgebiets "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" (EU Gebiets - Nr. 2138-302), als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH - Gebiet) des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000. Es liegt in ausreichender Entfernung zum Bebauungsplangebiet (Mindestforderung: 300m Abstand) und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **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 biologischen Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten (z.B. Amphibien) gut erreichbar sind. Nach der „Inseltheorie“ sind zahlreiche Populationen auf Dauer in ihrem Bestand bedroht, wenn sie zu stark isoliert sind, das heißt, kein genetischer Austausch möglich ist.

Die Biotope im Bebauungsplangebiet haben eine Funktion im Biotopverbundsystem „Carbäk-Umland“.

#### **Prognose der Umweltauswirkungen**

##### **Biotope**

Von den vorgefundenen Biotoptypen mit Wertstufe sind nur drei direkt vom Eingriff betroffen und erfordern einen Ausgleich nach Eingriffs-Ausgleichsbilanz:

- Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten,
- Jüngerer Einzelbaum,
- Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte.

Alle weiteren Biotope mit Wertstufe sind nur mittelbar vom Eingriff betroffen - vor allem durch Lärm, Licht, Abgase, Betreten, Verschmutzen, - verursacht durch die Nutzer des Wohnmobilplatzes. Diese Einflüsse können durch Minderungsmaßnahmen (Schutzzaun, Schutzpflanzung) weitgehend kompensiert werden.

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für Biotope als mittel, Stufe 2, einzuschätzen.

**Gefäßpflanzen**

Es liegt kein Eingriff in geschützte oder gefährdete Pflanzenarten vor; geringe Beeinträchtigung.

**Fauna**

*Säugetiere*

Aufgrund der nur geringfügigen Veränderungen im Vergleich zur gegenwärtigen Nutzung ist von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population (Störungsverbot § 42 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 42 Abs. 5 BNatSchG) auszugehen.

*Vögel*

Zum Schutz der gehölbewohnenden Brutvogelarten (§ 42 BNatSchG) wurde im GOP ein Ausschlusszeitraum für Arbeiten im Bereich von Gehölzen vom 15.März bis 31.Juli vorgeschlagen.

Zur langfristigen Erhaltung des Brutvogelbereiches im Umfeld des Plangebietes (Ufer- und Röhrlichtzone der Warnow), wäre eine dichte Abpflanzung der Randbereiche empfehlenswert.

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen gering.

*Amphibien und Reptilien*

Der Verlust von Einzelindividuen ist durch eine Bauzeitenregelung weitgehend auszuschließen.

*Insekten*

In welchem Umfang eine Beeinträchtigung von fliegenden nachtaktiven Insekten real stattfindet, ist momentan kaum abzuschätzen, da auch gegenwärtig eine Beeinträchtigung durch Straßenlaternen und Lichteinflüsse der umliegenden Wohn- und Gewerbebebauung besteht. Die zu erwartende Beeinträchtigung von nachtaktiven Insekten wird bei Beachtung einer naturschutzgerechten Ausführung der Beleuchtungsanlagen die bestehende Belastung durch künstliche Lichtquellen wahrscheinlich nur geringfügig überschreiten. Eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der Insektenfauna ist aus anlage- und sicherheitstechnischen Gründen nicht möglich. Zur Verringerung von Insektenverlusten und damit zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG sind verschiedene technische Lösungen geeignet; geringe Beeinträchtigung.

**Schutzabstände nach Umweltqualitätszielkonzept (UQZK)**

	<b>Erfüllung Umweltstandard</b>
– Einhaltung 100 m-Abstand (land- und gewässerseitig) von baulichen Anlagen an Gewässern an erster Ordnung (Warnow mit Breitling) sowie Seen und Teichen ab einer Größe von 1 ha	Umweltstandard nicht erreicht; nahezu das gesamte Bebauungsplangebiet liegt in der 100-Meter-Pufferzone
– Einhaltung 200 m-Abstand (land- und gewässerseitig) von baulichen Anlagen an Küstengewässern	ohne Bedeutung für das Bebauungsplangebiet
– Einhaltung 2m-Saumbreite zu gesetzlich geschützten Biotopen	Standard eingehalten
– Einhaltung 30m-Abstand von intensiven Nutzungen zu gesetzlich geschützten Biotopen	Standard nicht eingehalten; geringfügiges (ca. 40m <sup>2</sup> ) Hereinragen in das geschützte Biotop Röhrlicht im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes
– Einhaltung 60m-Abstand von Bebauungen zu gesetzlich geschützten Biotopen	Standard nicht eingehalten; ca. 6.700m <sup>2</sup> des geschützten Biotops Röhrlicht liegen innerhalb der Pufferzone

### **Biologische Vielfalt**

In die vorhandenen Biotopstrukturen wird zwar eingegriffen. Durch Abgrenzung der Nutzung durch einen Schutzzaun, sowie teilweise zusätzlich noch durch Pflanzung eines Strauchgürtels werden diese Biotope vor unmittelbarem Einwirken durch den Wohnmobilstellplatz bewahrt und geschützt. Der Eingriff wird durch diese Maßnahmen gemindert. Da die geforderten Ersatzmaßnahmen nicht vollständig auf der Baugebietsfläche ausgeglichen werden können, ist eine externe Ausgleichsfläche vorgesehen, die aufgrund ihrer Entfernung zum Vorhabengebiet als Baustein für eine Grünverbindung angesehen werden kann.

### **Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung**

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

Art	Nachweis	Betroffenheit
-	-	-

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

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

Nach Prüfung möglicher Gefährdungspotenziale für den **Fischotter** wird in einvernehmlicher Abstimmung zwischen der UNB und dem LUNG festgestellt, dass von dem neu geplanten Wohnmobilplatz (letztlich auch durch die festgesetzte Umzäunung) keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Fischotterpopulation ausgeht. Der festgesetzten öff. Parkplatz und die teilweise Umnutzung als Wohnmobilplatz bedeuten hier keine Veränderung für die Belange des Artenschutzes.

Eine zunächst vorgeschlagene Leiteinrichtung für den Fischotter würde – beschränkt auf das B-Plangebiet – eine Insellösung mit bestenfalls sehr eingeschränkter Wirksamkeit darstellen; dabei würde zunächst auch offen bleiben, wohin die Otter geleitet werden sollen. Einvernehmlich wird deshalb festgestellt, dass eine Gesamtlösung für den Bereich Mühlendamm erforderlich ist, die im Rahmen dieses B-Plans nicht leistbar ist. Die angeregte Leiteinrichtung wird deshalb nicht Bestandteil des B-Plans.

Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen sind nicht zu erwarten. Durch den B-Plan wird keine Veränderung (Verstärkung) der Beleuchtungserfordernisse im unmittelbaren Grenzbereich zwischen Ober- und Unterwarnow initiiert. Zusätzliche Beleuchtungsanlagen sind lediglich im Bereich des geplanten Wohnmobilplatzes zu erwarten, die jedoch aufgrund der angrenzenden Gehölzstrukturen wirksam gegen den Uferbereich abgeschirmt sind. Der beleuchtete Platz selbst ist aufgrund der festgesetzten Umzäunung für den Fischotter nur sehr eingeschränkt (praktisch nicht) zugänglich. Störungen des Fischotters aufgrund der Platzbeleuchtung können deshalb ausgeschlossen werden.

Abschließend wird festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 42 (1) Nr. 1, 2, 3, 5 BNatSchG) durch den B-Plan nicht berührt werden (vgl. Stellungnahme der Unt. Naturschutzbehörde v. 09.12.08). Für die Umsetzung der Planung muss kein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 BNatSchG beim LUNG M-V gestellt werden.

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

In das Monitoring nach § 4c BauGB wird deshalb keine Überwachung und Berichterstattung gegenüber dem LUNG zu möglichen Auswirkungen der Planung auf die Fischotterpopulation aufgenommen.

### Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust von Biotoptypen mittlerer Wertigkeit	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Verlust heimischer Laubbäume und Gehölzstrukturen	Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Einfluss auf Biotopverbund	Schutzzaun von 1,5 Meter Höhe als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

#### 4.1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

#### 4.1.2.9 Wechselwirkungen

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht.

#### 4.1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Quelle: GOP)

##### Eingriffsbilanz

Durch das geplante Vorhaben werden Biotope beseitigt, diese Eingriffe sind nicht zu vermeiden, da die vorhandene versiegelte Parkplatzfläche für das geplante Vorhaben nicht ausreicht. Daher werden auch auf der jetzigen Biotopfläche Wohnmobilstellplätze untergebracht.

Biotoptyp	Biotop-Typenkatalog	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationsanfordernis = Kompensationswertzahl*	Freiraumbereinigungsgrad führt zum Korrekturfaktor	Flächenäquivalent in m <sup>2</sup>
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	Reg.fähigkeit 1	33,38	1	1,5** voll versiegelt	0,75	37,55
2.7.2: Jüngerer Einzelbaum	Reg.fähigkeit 1	66,6	1	1,5** voll versiegelt	0,75	74,92
		266,38	1	1 unversiegelt	0,75	199,78
10.1.2: Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	Rote Liste: stark gefährdet 3	486,48	3	4,5** voll versiegelt	0,75	1641,87
		1945,94	3	4 unversiegelt	0,75	5837,82
<b>auszugleichende</b>						<b>7791,94</b>

<b>Fläche:</b>	
----------------	--

Unmittelbar nördlich an das Baugebiet grenzen ein geschütztes Biotop, sowie der Uferbereich der Warnow mit den Brutvogelrevieren und dem geschützten Landschaftsbestandteil "Herrenwiese" an. Um diese Bereiche vor Betreten, Verschmutzen, Verlärmern und anderen schädigenden anthropogenen Einflüssen zu schützen, wird als Minimierungsmaßnahme ein 1,5 Meter hoher Zaun mit anschließendem Gehölzgürtel (als Sichtschutz) errichtet. Der Zugang zum Warnowufer erfolgt "gelenkt" über den öffentlichen Weg zum Angelsteg am Westufer der Mühlendamminsel. Es kommt nicht zu Biotopbeeinträchtigungen außerhalb des Bebauungsplangebietes.

### **Kompensation**

Wegen der Beseitigung von Biotopen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Es werden interne und externe Ersatzmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen, zum Teil verbunden mit Entsiegelung, durchgeführt.

<b>Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bearbeitungsgebietes</b>						
<b>Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Kompensationswertzahl<sup>***</sup></b>	<b>Wertzahl nach Berücksichtigung Ausgangswert</b>	<b>Wirkungsfaktor* hier Leistungsfaktor<sup>**</sup></b>	<b>Flächenäquivalent in m<sup>2</sup></b>
Anpflanzen von Einzelbäumen im Vorhabengebiet 18 Stck (pro Stck: 25m <sup>2</sup> ) <sup>*****</sup>	<b>450</b>	1	1,5	<b>1,5</b>	<b>0,75</b>	<b>506,25</b>
Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern auf <b>entsiegelter</b> Fläche <sup>****</sup>	<b>1001,31</b>	2	3,5	<b>4</b>	<b>0,75</b>	<b>3003,93</b>
Anpflanzen von Gehölzen 210 Stck ( 1 Strauch je 3m <sup>2</sup> )	<b>630</b>	1	1,5	<b>1,5</b>	<b>0,75</b>	<b>708,75</b>
<b>gesamte Ausgleichsfläche:</b>						<b>4218,93</b>
auszugleichende Fläche:						7791,94
<b>Differenz:</b>						<b>3573,01</b>

\* Wirkungsfaktor: für unmittelbare Auswirkungen des Vorhabens auf Kompensationsmaßnahmen (hier: anthropogene Einflüsse)

\*\* Leistungsfaktor = 1 - Wirkfaktor ( hier: 25% anthropogene Einflüsse)

\*\*\* fließt in Wertzahl ein, hier hoch angesetzt

\*\*\*\* hier: um 0,5 erhöhtes Kompensationsflächenäquivalent, da Entsiegelung von Flächen und Schaffung eines Lebensraumes

\*\*\*\*\* es wird von 70 Standplätzen ausgegangen, pro Baum dürfen 25m<sup>2</sup> als Äquivalentfläche angesetzt werden

Trotz beabsichtigter Flächenentsiegelung, können die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes die geforderte Ausgleichsfläche nicht aufwiegen. Es ergibt sich ein Defizit an Ausgleichsfläche von 3.573 m<sup>2</sup>, das außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren ist. Hierfür ist auf einer am „Verbindungsweg“ gelegenen Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> eine mehrreihige Hecke mit Überhältern anzupflanzen.

<b>Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bearbeitungsgebietes</b>						
<b>Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Kompensationswertzahl<sup>***</sup></b>	<b>Wertzahl nach Berücksichtigung Ausgangswert</b>	<b>Wirkungsfaktor* hier Leistungsfaktor<sup>**</sup></b>	<b>Flächenäquivalent in m<sup>2</sup></b>
Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern	<b>1361,15</b>	2	3,5	<b>3,5</b>	<b>0,75</b>	<b>3573,01</b>

Damit ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ausgeglichen.

#### **4.1.4 Monitoring**

##### Mensch

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

##### Boden

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

##### Wasser

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

##### Klima

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

##### Luft

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

##### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

##### Landschaftsbild

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

##### Kultur- und Sachgüter

nicht betroffen

#### **4.1.5 Variantenprüfung**

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Parkplatznutzung für den größten Teil des Bebauungsplangebietes beibehalten. Da keine entsprechenden Angebote für Wohnmobile in diesem Stadtbereich bestehen, wäre eine geordnete Entsorgung von Abfällen und Abwasser nicht möglich. Im nördlichen zusätzlich in Anspruch genommenen Bereich bliebe eine aufschüttungsbedingt landschaftsuntypische Sukzessionsfläche bestehen.

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

Zur Vermeidung der Inanspruchnahme der nördlichen Sukzessionsfläche war eine Verringerung der Wohnmobilstellplätze in der Diskussion. Hierdurch würden geringere Einwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere verbunden und weniger Ausgleich und Ersatz erforderlich sein. Die daraus resultierende unwirtschaftliche Anzahl von Stellplätzen würde allerdings die gesamte Planung erübrigen.

Für alle anderen Schutzgüter bedeutet eine Inanspruchnahme des nördlichen Bebauungsplangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen.

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

In der Untersuchung waren zwei Varianten der Verkehrsanbindung an den Mühlendamm, die sich aus Umweltsicht in ihren Auswirkungen nicht unterscheiden.

#### **4.1.5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen einer umfassenden Standortvorprüfung von 15 potenziellen Wohnmobilstellplätzen Jahr 2004 wurden zwei Standorte ausgewählt, die auch aus Umweltsicht favorisiert wurden. Der Mühlendammstellplatz ist aufgrund der Vorbelastungen einer der beiden Standorte.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand und den aufgeführten Informations- und Datengrundlagen.

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

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

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

##### *Schutzgut Mensch*

- Beurteilung der Schallimmissionssituation, Amt für Umweltschutz, November 2007
- Lärmkartierung im Rahmen der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ und für den gesamten Innenstadtbereich, TÜV Nord Umweltschutz GmbH, 05.10.2007

##### *Schutzgut Boden*

- Bodenkonzeptkarte der HRO, HRO, 2002
- Altlastenkataster HRO, HRO, aktualisiert 2003
- Orientierende Erkundung und Gefährdungsabschätzung der Altablagerung „Mühlendamminsel“, Analytech, 30.08.1996

##### *Schutzgut Wasser*

- Gewässerkataster HRO, HRO, 2001
- Grundwasserkataster HRO, HRO, 2001

##### *Schutzgut Klima*

- Klimafunktionskarte HRO, HRO, 2002

##### *Schutzgut Kultur- Sachgüter*

- Denkmalliste, HRO, Stand 2005

##### **4.1.6.3 Bewertungsmethodik**

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

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

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

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

und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

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

Beispiel für die Lesart:

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

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

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

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-, Kolluviole, überprägtes Niedermoor)
Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	Seltene naturnahe Böden (< 1% Flächenanteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiegelungsgrad (<20%), keine stofflichen Belastungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandrohgleye und Podsole über Staugleyen)

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

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

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

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

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

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

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

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

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

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

Funktionseignung der Klimatotypen

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

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima.

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

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt

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

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

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

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

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

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

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

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

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

#### 4.1.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Mit der Bebauungsplanung verbindet sich die Zielsetzung, Stellplätze für das vorübergehende Aufstellen von Wohnmobilen anzubieten. Im südlichen Bereich wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.
B) Auswirkungen auf: Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	In vorhandene Biotopstrukturen wird eingegriffen. Durch Abgrenzung der Nutzung durch einen Schutzzaun, sowie teilweise zusätzlich noch durch Pflanzung eines Strauchgürtels werden diese Biotope vor unmittelbarem Einwirken durch den Wohnmobilstellplatz bewahrt und geschützt. Der Eingriff wird durch diese Maßnahmen gemindert. Da die geforderten Ersatzmaßnahmen nicht vollständig auf der Baugebietsfläche ausgeglichen werden können, ist eine externe Ausgleichsfläche vorgesehen, die aufgrund ihrer Entfernung zum Vorhabengebiet als Baustein für eine Grünverbindung angesehen werden kann. Besondere artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht berührt. Insgesamt ist mit mittleren Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu rechnen.
Boden	Im Bereich des gesamten Bebauungsplangebietes befindet sich eine Altablagerung. Untersuchungen von 1996 weisen nach, dass hiervon keine Gefährdung für die Schutzgüter ausgeht. Die Nutzung findet teilweise auf bereits versiegelten Flächen statt bzw. wird in den anderen Bereichen die Altablagerung überplant. Nutzungseinschränkungen für die geplante Nutzung als Wohnmobilstellplatz bestehen im Hinblick auf die Vorbelastung nicht. Allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass bei Tiefbauarbeiten entsorgungsrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, so dass der Bereich der Altablagerung im B-Plan zu kennzeichnen ist. Insgesamt bestehen geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.
Wasser Oberflächenwasser	Das Bebauungsplangebiet wird von drei Seiten von der Unterwarnow umflossen. Die südliche Grenze stellt der Mühlendamm dar, der zugleich die Grenze zu den Trinkwasserschutzonen II und III der Warnow ist. Einen Einfluss der Bebauungsplanung auf die Trinkwasserschutzonen II oder III gibt es nicht. Regenwasser, das nicht versickern kann, wird über die angrenzenden Grünflächen der Unterwarnow zu-geleitet. Insgesamt bestehen geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächenwasser.
Grundwasser	Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Mit der unveränderten Nutzung des vorhandenen Parkplatzes, einer GRZ von 0,5 im Bereich der Wohnmobilstellplätze und der Absicht, das anfallende Regenwasser weitgehend zu versickern, verbinden sich nur geringfügige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
Wasser Sturmflut	Das Bebauungsplangebiet befindet sich im überflutungsgefährdeten Bereich der Unterwarnow. Zum Schutz der geplanten Nutzung sind die Flächen für Stellplätze auf 3,10m aufzuschütten. Entsprechend besteht geringe Beeinträchtigung gegenüber Sturmflutereignissen.
Luft	Zwar sind Auswirkungen durch Campingplätze auf die Luftqualität von geringem Ausmaß. Hier handelt es sich allerdings um eine kraftfahrzeuggebundene Sonderform. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Wohnmobile und die Fahrzeuge, die auf dem Parkplatz im südlichen Bebauungsplangebiet abgestellt werden, aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens Auswirkungen auf die Luftqualität haben. Unter Einbeziehung der straßenverkehrsbedingten mittleren Vorbelastung ist mit mittleren Beeinträchtigungen, Stufe 2, für die geplante Nutzung zu rechnen.
Klima	Mit der Bebauungsplanung wird eine geringfügige Zunahme der Versiegelung im nördlichen Bereich einhergehen. Angesichts dieser Geringfügigkeit, der unmittelbaren Lage an stark klimaaktiven Flächen der Unterwarnow und den vorgesehenen Maßnahmen der Begrünung und Versickerung, wird es keinen prognostizierbaren Einfluss auf das Lokalklima geben.
Landschaft(sbild) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild Die schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für den geplanten Wohnmobilstellplatz werden eingehalten, aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Somit besteht eine geringe Beeinträchtigung für das Bebauungsplangebiet.
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen
Wechselwirkungen	keine nennenswerten
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	Für die Chemietoilettenentsorgung sowie weitere Entsorgungseinrichtungen wird eine Fläche für ein geeignetes Entsorgungssystem außerhalb der Trinkwasserschutzzone vorgesehen. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Fläche für Depotcontainer für Glas und Papier vorgesehen. Abwässer werden der Schmutzwasserdruckleitung im Mühlendamm zugeleitet.. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Fläche für Depotcontainer für Glas und Papier vorgesehen. Abwässer werden der Schmutzwasserdruckleitung im Mühlendamm zugeleitet..
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nicht planungsrelevant
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	Landschaftsplan, Beschluss der Bürgerschaft 1998: – geplante Grünanlage mit Sportanlage – Erhaltung des das Plangebiet umgrenzenden und straßenbegleitenden Gehölzbestandes – Schutz und Entwicklung des nordöstlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteils Herrenwiese

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
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	Die Planung erfolgt auf einer Altablagerung bzw. einem bestehenden Parkplatz. Sowohl die Vorbelastung der Fläche, als auch die gute Lage zum Stadtzentrum sprechen für eine wirkungsvolle Planung der Innenentwicklung.  nicht betroffen
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	Insgesamt ergibt sich aus der Bilanzierung ein Kompensationsflächenbedarf von 7.792 m <sup>2</sup> . Trotz beabsichtigter Flächenentsiegelung, können die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes die geforderte Ausgleichsfläche nicht aufwiegen. Es ergibt sich ein Defizit an Ausgleichsfläche von 3.573 m <sup>2</sup> . Dieses ist durch Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche zu kompensieren.
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	a) vergleiche Ausführungen zu Auswirkungen auf die Schutzgüter b) nahezu das gesamte Bebauungsplangebiet wird bereits gegenwärtig als Parkplatz genutzt. Diese Nutzung würde beibehalten. Im nördlichen zusätzlich in Anspruch genommenen Bereich bliebe eine aufschüttungsbedingt landschaftsuntypische Sukzessionsfläche bestehen.
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	Zur Vermeidung der Inanspruchnahme der nördlichen Sukzessionsfläche war eine Verringerung der Wohnmobilstellplätze in der Diskussion. Damit würden geringere Einwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere verbunden und weniger Ausgleich und Ersatz erforderlich sein. Damit wäre allerdings eine unwirtschaftliche Anzahl von Stellplätzen verbunden, die die gesamte Planung erübrigen würde.
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	die ermittelten Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in keinem Fall so erheblich, dass eine Überwachung erforderlich ist

## 4.2 Sonstige Auswirkungen der Planung

-

## 5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

- Nutzungsart des Sondergebietes (Ausstattungscomfort, Beschränkung auf Wohnmobile, Erfordernis Sanitärgebäude)
- Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes
- Verkehrsanbindung des Plangebietes (Beschränkung auf eine bzw. Erhaltung beider Anbindungen)
- Erfordernis von Änderungen an der Verkehrsanlage Mühlendamm (Abbiegespur, Bustasche)
- Geländeaufschüttung wg. Hochwasserschutz

## 6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nr.	Nutzung	Fläche
1	SO/CW	7.651,63 m <sup>2</sup>
2	Öffentlicher Parkplatz	1.392,85 m <sup>2</sup>
3	Öffentlicher Fußweg	274,04 m <sup>2</sup>
4	Verkehrsfläche (Zu- und Abfahrt, Haltebuch) )	759,99 m <sup>2</sup>
5	Öffentliche Grünflächen	2.577,60 m <sup>2</sup>
6	Private Grünflächen	5.322,45 m <sup>2</sup>
	Gesamt:	17.978,56 m <sup>2</sup>

## 7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Plangebiets sind Eigentum der Hansestadt Rostock. Ebenso die für eine externe Ausgleichsmaßnahme durch die Hansestadt Rostock bereitzustellende Fläche an der Einmündung Verbindungsweg / Tessiner Straße.

Es ergeben sich keine Erfordernisse der Bodenordnung.

Bei einer privaten Realisierung des Wohnmobilstellplatzes ist in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, inwieweit die nördlich angrenzende Grünfläche im Eigentum der Hansestadt Rostock verbleiben soll und das Grundstück entsprechend zu teilen ist.

### 7.2 Verträge

Im Falle einer Veräußerung oder Verpachtung der Fläche für einen Wohnmobilplatz ist die Durchführung der Anpflanzung gem. Teil B Nr. 3.4. und der externen Maßnahme gem. Hinweis F zu vereinbaren bzw. die Kostenerstattung zu regeln.

### 7.3 Kosten und Finanzierung

Für die Realisierung des Wohnmobilstellplatzes wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Vermietung/Verpachtung der städtischen Fläche und eine private Herstellung, Kostenträgerschaft und Betreibung der Platzanlage präferiert.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen fallen aufgrund des B-Plans nicht an; der Anschluss an die Trinkwasser-, Abwasser- und Elt-Netze ist als privater Grundstücksanschluss zu verstehen.

Die Kosten der externen Ausgleichsmaßnahme sind mit 24.800 EUR zu beziffern (brutto, Kostenschätzung des Landschaftsplaners). Die Kosten zur Deckung des Aufwandes für die Maßnahmen einschließlich der Bereitstellung der städtischen Grundstücksflächen (ca. 1.400 m<sup>2</sup>) könnten bei dem künftigen Platzbetreiber geltend gemacht werden, da eine Zuordnung in Teil B Nr. 4.1. geregelt ist.

Die Kosten für die privat umzusetzenden Maßnahmen (Schutzpflanzung am Zaun, Abstandsgrün zum Parkplatz, Baugebiet direkt) werden auf 47.800 € (brutto) geschätzt.

## 8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Ungeachtet der Vornutzung und der Abdeckung und Aufschüttung des Geländes können aufgrund der Auswertung von Kriegsluftbildern zusätzliche **Kampfmittelfunde** nicht ausgeschlossen werden (sh. Pkt. 3.15). Auf die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Wenn Kampfmittelsondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, bittet der hiermit zuständigkeitshalber zu beauftragende Munitionsbergungsdienst beim Landesamt für Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK) um rechtzeitige Information (6 Monate vorher).

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der **Baugrunderschließung** Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die **Bundeswasserstraße** Unterwarnow, die entsprechend in der Planzeichnung und im Hinweis A vermerkt wurde.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 971 und 972) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter der Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Bebauungsplangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.