

NABU Mittleres Mecklenburg e.V. • Hermannstraße 36 • 18055 Rostock

BHF Bendfeldt Hermann Franke
Ostorfer Ufer 4

19053 Schwerin



Rostock, den .02.11.2018

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (2) Bau GB

GOP zum B-Plan Nr. 09.W.192 „Wohnen und Sondergebiet am Südring“

hier: Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Pabst,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu o. g. Vorhaben. Im Namen und Auftrag des NABU Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e. V. nimmt der NABU Regionalverband Mittleres Mecklenburg e. V. wie folgt Stellung.

Wir fordern Nachbesserungen im Entwurf aufgrund folgender Fehler:

1. Fehlende Bestandsaufnahme und fehlender Ausgleich von geschützten, zu fällenden Bäumen in den Kleingartenanlagen
2. Falsche Annahmen bei den Biotopwerten und damit falsche Kompensationsberechnung
3. Unzureichende Prüfung von anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Fehlende Bestandsaufnahme und fehlender Ausgleich von geschützten, zu fällenden Bäumen in den Kleingartenanlagen

Die Zählung und Berechnung der Ersatzpflanzungen für schützenswerte Obstbäume > 80 cm Stammumfang muss auf allen Kleingartenflächen nachgeholt werden. Entsprechend der nachfolgend ausgeführten Schätzung muss dann die Bilanzierung der Ersatzpflanzung um ca. 100 (12-14 cm dicke) bzw. ca. 50 (16-18 cm dicke) Bäume erweitert werden.

Bankverbindung

Bank für Sozialwirtschaft AG
BLZ 100 205 00
Konto-Nr. 3 885 800
Spenden und Beiträge
sind steuerlich absetzbar

Naturschutzbund Deutschland

Regionalverband
Mittleres Mecklenburg e.V.
Hermannstraße 36
18055 Rostock
Telefon: 0381/ 4 90 31 62

NABU online

Informationen und Service
im Internet: www.NABU-mittleres-mecklenburg.de
E-Mail: info@NABU-mittleres-mecklenburg.de

Anerkannter Naturschutzverband

Der NABU nimmt als staatlich anerkannter Naturschutzverband Stellung zu naturschutzrelevanten Planungen.

Damit ergäbe sich eine Gesamtsumme von ca. 230 Ersatzpflanzungen auf dem Plangebiet statt nur 182, wie auf Seite 84 genannt.

Die Begründung ist folgendermaßen:

Auf den Seiten 77-78 unter Punkt 8.2: Ermittlung des Ersatzbedarfs für Baumfällungen“ heißt es:

*„Im Geltungsbereich wurden im Zuge der Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen 2014/2016 **286 Einzelbäume erfasst, welche unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zugänglich waren (z.B. private Kleingartenparzellen nicht zugänglich)“***

Das heißt, es fehlt eine ganz beträchtliche Anzahl von Bäumen, die durch die Rostocker Baumschutzsatzung geschützt wären, d.h. Obstbäume mit > 80 cm Stammumfang. Schätzungsweise ist in jedem 2.-3. Garten ein solch großer Baum. D.h. Bei ca. 300 Parzellen fehlen ca. 100 - nach Rostocker Baumschutzsatzung schützenswerte – Bäume.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind aber alle Parzellen von Ernst-Heydemann und Groter Pohl zugänglich, gehören der Stadt und könnten problemlos kartiert werden. Außerdem liegen alle benötigten Daten beim Verband der Gartenfreunde in der Form der Schätzprotokolle von der Übergabe der Parzellen vor. Die Gärten vom Verein Pütterweg sind noch nicht auf diese Weise geschätzt worden und tatsächlich nicht ohne weitere Absprachen zugänglich. Trotzdem könnten die benötigten Daten der Bäume dort z.B. mit Unterstützung durch den Vereinsvorstand eingeholt werden. Von daher kann es nicht haltbar sein, eine Nichterfassung von potentiell geschützten Bäumen damit zu begründen, dass Flächen nicht zugänglich waren. Die fehlenden Bäume müssen und können noch nachträglich erfasst werden.

„Der Baumbestand konnte durch die Vermessung (07/2018, AG Vermessungs- und Ingenieurbüro) zur Radwegeplanung im Norden des Geltungsbereiches weiter ergänzt werden. Die aufgenommenen Bäume sind im Bestandsplan der Biotoptypen, Plan Nr. 1 dargestellt und mit einer Nummer versehen.“

Siehe auch Kommentar weiter unten: Es liegt hiermit eine inkonsistente Arbeitsweise vor. Bei der letztgenannten Erfassung des Baumbestandes wurde gesetzeskonform eine vollständige Einzelbaumerfassung vorgenommen. Bei der vorherigen Erfassung 2014/16 wurde dies ohne stichhaltige Begründung unterlassen. Bei der Erfassung 2018 stellte die Zugänglichkeit der privaten Gärten offensichtlich auch kein Hindernis dar.

Weiter heißt es: *„Zur Umsetzung der Planung ist im Geltungsbereich die Fällung von Einzelbäumen erforderlich (siehe Tabelle Nr. 10). Diese Bäume unterliegen dem Schutz gem. § 2 der*

Baumschutzsatzung (BSchS) der Hansestadt Rostock oder § 18 NatSchAG M-V.

Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Dies gilt nicht für Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie, für Pappeln im Innenbereich sowie für Bäume in Kleingartenanlagen.

Nach § 2 BSchS sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, bei Obstbäumen mindestens 80 cm; gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,30 m liegt. Walnussbäume und Esskastanien zählen nicht als Obstbäume. Geschützt sind mehrstämmige Bäume, sofern die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelstämmen mindestens 0,50 Meter beträgt.“

Die Rostocker Baumschutzsatzung ist beim Schutz von Obstbäumen die weitergehende. Da sich alle Bäume in Rostock befinden, sollte diese Satzung auch für alle Bäume im Planbereich gelten.

„Der Ersatzbedarf für Bäume, die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, wird entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007 des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz ermittelt. Hierbei sind Bäume mit einem Stammumfang von 50-150 cm in einem Verhältnis von 1:1, Bäume mit einem Stammumfang von > 150-250 cm in einem Verhältnis von 1:2 sowie Bäume mit einem Stammumfang von > 250 cm in einem Verhältnis 1:3 zu ersetzen. Es sind Hochstämme mit der Pflanzqualität 16-18 cm Umfang zu pflanzen.

Der Ersatzumfang für die nach § 2 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützten Einzelbäume ist auf der Grundlage des in der Anlage 1 der Baumschutzsatzung vorgegeben Schemas zu bestimmen. Dabei ist zunächst ein Gesamtpunktwert für jeden betroffenen Baum anhand der Parameter Stammumfang, Arttypischer Habitus, Erhaltungszustand, Beitrag zur Freiraumqualität und Biotopwert zu ermitteln. Entsprechend des Gesamtpunktwertes wird dann die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume festgelegt. Die Spanne liegt dabei zwischen einem und maximal 10 neu zu pflanzenden Bäumen für jeden betroffenen Baum. Entsprechend der BSchS ist eine Ersatzpflanzung von Bäumen in der Qualität 12-14 cm in der errechneten Anzahl zu erbringen. Bei Pflanzung höherwertiger Bäume (Qualität 16-18 cm) kann die Anzahl der zu pflanzenden Bäume um den Faktor 2,4 reduziert werden. Dies gilt nicht für die Bäume, die gemäß Baumschutzkompensationserlass zu ersetzen sind.

Eine Überprüfung der im Plangebiet vorhandenen nach § 2 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützten Bäume anhand der oben genannten Kriterien hat ergeben, dass es sich hierbei zumeist um jüngere Bäume handelt. Aufgrund ungünstiger und beengter Standortverhältnisse,

gegenseitiger Konkurrenz oder Pflegemaßnahmen in Kleingärten ist ihr arttypischer Habitus nur wenig ausgeprägt. Diese Bäume leisten zumeist nur einen geringen Beitrag zur Freiraumqualität. Es sind aber auch ältere Einzelbäume mit höherer Bedeutung für die Freiraumgestaltung vorhanden. Die besonders wertvollen Einzelbäume mit einem ausgeprägten Charakter und Habitus sind nach Landesrecht (§ 18 NatSchAG M-V) geschützt. **Innerhalb der Kleingartenflächen sind diese älteren Bäume durch die BSchS geschützt.** Das Alter und die Bedeutung der Einzelbäume spiegelt sich in den Punktwerten wider. Entsprechend erreichen die im geplanten Geltungsbereich vorhandenen nach § 2 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützten Bäume nach dem in der Anlage 1 beschriebenen Bewertungsschema vorrangig Punktwerte zwischen 5 und 7, vereinzelt aber auch Werte von 8 bis zu 11 Punkten.“ [...]

Weiter S. 84:

Gesamtsumme Ersatzpflanzungen gem. § 18	60
(Qualität 16-18 cm) im Geltungsbereich	
Gesamtsumme Ersatzpflanzungen gem. BSchS	122
(Qualität 16-18 cm) im Geltungsbereich	
Gesamtsumme Ersatzpflanzungen	182

„Im Geltungsbereich werden zum Ausgleich von Baumfällungen 182 neue Bäume vorgesehen. Entsprechend den Baumfällungen in den einzelnen Gebieten erfolgen die Neupflanzungen und damit der Ausgleich anteilig je Gebiet.

Im Zuge der Umsetzung des B-Planes sind **weitere Baumfällungen** erforderlich. Diese Baumfällungen erfolgen im Zuge der Rodung flächiger Gehölzbestände und Eingriffen in die Kleingartenanlage, die im Rahmen der Biotoptypenkartierung als Siedlungsgehölze (PWX, PHX etc.) bzw. **Strukturarme Kleingartenanlage (PKA)** erfasst wurden. Im Bereich der Kleingartenanlage konnten **wenige besonders wertgebenden Einzelbäume** festgestellt werden, die **als Einzelbaum ausgeglichen** werden. Vorhandene **Obstbäume** innerhalb der Kleingärten werden über **die Bilanzierung der Flächenbiotope** berücksichtigt. Der **Ersatz erfolgt über planexterne Kompensationsmaßnahmen.**“

Die „vorhandenen Obstbäume in den Kleingärten“ (die nicht bei der Vermessung an den Gleisen der AG Vermessung und Ingenieurbüro 2018 mitgezählt wurden) nicht als Einzelbäume auszugleichen, sondern in die Bilanzierung der Flächenbiotope aufzunehmen, ist aus folgenden Gründen nicht

akzeptabel:

1. Diese Vorgehensweise widerspricht einer konsequenten Arbeitsweise bei der Erfassung und Bilanzierung des Baumbestandes, denn es gibt vom Biotopwert her und auch sonst überhaupt keinen Unterschied zwischen den als „strukturarm“ bewerteten Kleingärten nahe den Gleisen und den restlichen Kleingärten. Trotzdem wurden die Bäume, die sich dort befanden und „zufällig?!“ bei der Vermessung an den Gleisen 2018 gezählt und bewertet wurden, in die Rechnung für den Einzelbaum-Ausgleich mit aufgenommen. Daher müssen logisch konsistent auch alle anderen in den restlichen Kleingärten befindlichen Bäume auf die gleiche Weise gezählt und ausgeglichen werden. Das wird genauso auch im letzten Absatz auf Seite 78 formuliert (**„Innerhalb der Kleingartenflächen sind diese älteren Bäume durch die BSchS geschützt.“**).

2. Es gibt also keine gesetzliche Grundlage für diese Vorgehensweise. Alle Bäume, die nach §2 BSchS geschützt sind, müssen auch auf dieser Grundlage ausgeglichen werden – egal ob sie sich in Kleingärten befinden oder nicht. Auf die völlig unproblematische, praktische Möglichkeit einer Erfassung aller restlichen Bäume wurde oben bereits hingewiesen (Parzellen gehören seit 2018 zum Großteil der Hansestadt Rostock bzw. sind per Absprache mit Vereinsvorstand zugänglich). Die Argumentation, dass die Bäume in der Flächenbilanzierung berücksichtigt wurden, kann außerdem nicht als Begründung gelten, denn die Bilanzierung als „strukturarme Kleingärten“ wird standardmäßig angewandt – unabhängig davon, wie viele - ungezählte - schützenswerte Einzelbäume sich dort befinden.

Falsche Annahmen bei den Biotopwerten und damit falsche Kompensationsberechnung

Zu "8.: Rechnerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung" ab Seite 57

"Die Berechnung des Kompensationsumfanges enthält Tabelle 9. Zunächst werden die im Wirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotopflächen (A) ermittelt. Für die Berechnung des Kompensationsumfanges wird eine Biotopwertestufung (WS) für die betroffenen Biotope aus Anlage 3 der HzE M-V abgelesen.

Bei Biotoptypen der Wertstufe 0 bestimmt sich der Biotopwert aus der Differenz „1 minus Versiegelungsgrad“. Bei den teilversiegelten Wegen (OVU) und den Kleingartenanlagen (PKA) ergibt sich aufgrund der Teilversiegelung von 50 % ein Biotopwert von 0,5. Die Vollversiegelten Biotoptypen

haben einen Biotopwert von 0. Bei den übrigen Biotoptypen mit der Wertstufe 0, die keine Versiegelung aufweisen ergibt sich ein Biotopwert von 1.“

Mehrere Fehler in der Wahl der Biotoptypen auf dem Planungsgebiet geben Anlass zur Forderung einer erneuten Kartierung und angemesseneren Neubewertung aller Flächen des Baugebietes. Diese Fehler sind:

1. Pauschale und zu minderwertige Einstufung aller Kleingartenflächen als "PKA strukturarme Kleingartenanlage". Tatsächlich entspricht nur eine Einstufung in die Biotoptypen PKR "alte, stukturreiche Kleingartenanlage" bzw. teilweise PKU „aufgelassene Kleingartenanlage“ dem realen Zustand der 4 Vereine dort. Dazu kommt der falsche zugrundegelegte Versiegelungsgrad von 0,5 statt max. 0,1, sowie die Tatsache, dass offensichtlich die Parzellen Kleingartenanlagen nicht zur Kartierung betreten wurden (Fehlen gesetzlich geschützter Bäume, Fehleinschätzung der Versiegelungsgrades). D.h. wahrscheinlich fehlen noch weitere wertvolle, kleinstrukturierte Biotoptypen (z.B. Teiche, Hecken, Steinhügel,...).
2. Fehlen eines gut sichtbaren und gut zugänglichen Teiches in der Karte der Biotoptypen und der Kompensationsrechnung für die Gemeinbedarfsfläche (heute Fläche der HWS). Dies begründet Zweifel am Null-Nachweis von Reptilien und Amphibien.
3. Falsche Zuordnung der Flächen der HWS und des interkulturellen Gartens als Gemüse- bzw. Blumen-Gartenbaufläche (Biotopwert 1) anstatt als Brache verschiedener Ausprägung (ABK bzw. ABO oder ABM mit Biotopwert 1,5 oder 3)
4. Falsche Biotoptypen für Grundstück nördlich der Feuerwehr: Gelände ist seit 2 Jahren völlig verändert mit inzwischen deutlich höherem Biotopwert
5. Minderwertige Zuordnung des Grundstückes mit Einzelhaus nördlich von Kaufland als "OEL lockeres Einzelaushebiet" mit der Wertigkeit 0 (Biotopwert 1) anstatt als einzelnes Gebäude und "Hausgarten mit Großbäumen" PGB der Wertigkeit 2 (Biotopwert 3)

Im Folgenden werden diese Beispiele der Fehlbewertungen im Detail begründet. Mindestens diese Fehlbewertungen, die dem NABU bekannt und aufgefallen sind, müssen neu bewertet werden. Die Menge der bekannten Fehlbewertungen gibt außerdem Anlass zur Forderung nach einer insgesamt Neukartierung und Bewertung der gesamten Flächen im Planungsgebiet, da die Kartierungen offensichtlich veraltet sind und teilweise gar nicht mit der nötigen Genauigkeit vor Ort durchgeführt wurden.

2.1 falscher Versiegelungsgrad & falsche Wertstufe Kleingartenanlagen

Es wird eine falsche Annahme für die Teilversiegelung des Biotoptypes „strukturarme Kleingartenanlage“ (PKA) vorausgesetzt (Tabelle 9). Die angenommene Teilversiegelung von 50% ist in Kleingärten laut §3 Bundeskleingartengesetz verboten. Die maximal erlaubte Fläche für Versiegelung beträgt demnach 24 m² bei einer Gesamtgartenfläche von maximal 400 m². Nun sind die Parzellen im Plangebiet verschieden groß. Die genaue Angabe über Parzellengröße und Versiegelungsanteil ist jedoch parzellengenau bei Verband der Gartenfreunde nachprüfbar. Überschlüssig sollte ein Versiegelungsgrad vom maximal 10% vorausgesetzt werden – eher 6-7 %. Das heißt, es muss statt eines Biotopwertes $1 - 0,5 = 0,5$ mindestens ein Biotopwert von $1 - 0,1$ (oder $0,06$) = $0,9$ (oder $0,94$) zugrunde gelegt werden. Damit steigt also auch die dafür zu kompensierende Fläche um fast das Doppelte.

Doch auch damit würde der Wert der Kleingartenanlagen noch nicht der Realität entsprechen.

In der Tabelle 9 bekommen sämtliche Kleingartenflächen die Wertstufe 0 entsprechend ihrer Einordnung in den Biotoptyp „strukturarme Kleingartenanlage“ (PKA).

Auf Seite 34 in der Anlage 3 der HzE M-V findet sich in der Tabelle für die Wertstufen der Biotoptypen für Kleingartenanlagen die folgende Auswahl mit Nr., Code, Name und Naturschutzfachlicher Wertstufe:

13.7 Kleingartenanlage (PK)

13.7.1	PKR	Strukturreich, ältere Kleingartenanlage	0	2	- -
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	0	0	- -
13.7.3	PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	0	1	

Von allen drei möglichen Biotoptypen wählten die Verfasser des GOP die geringste Wertigkeit für alle vorkommenden Kleingärten.

Dieser Wahl widersprechen wir eindeutig. Auch vor der Aufgabe vieler Parzellen im Jahr 2017 und 18 waren die Anlagen der vier dort befindlichen Vereine Pütterweg, Pferdewiese, Ernst-Heydemann und Groter Pohl eindeutig dem Typus der „Strukturreichen, älteren Kleingartenanlage“ (PKR)

zuzurechnen. Die Gärten auf diesen Flächen bestehen seit den 1930-er Jahren als einige der ersten Kleingartenvereine Rostocks. Es gibt zahlreiche (im Plan leider nicht erfasste!) alte Einzelbäume und die Parzellen wurden überwiegend vielfältig und mit zahlreichen Dauerkulturen (Sträucher, Hecken, „wilde Ecken“) bewirtschaftet. Das Bild der Gärten in diesen Vereinen war natürlich nicht einheitlich. Sorgfältig sauber gehaltene Beete bestimmten jedoch nicht das Bild. Auf Nachfrage können die Vorstände und der Verband der Gartenfreunde genaueste Angaben über die Bewirtschaftung der einzelnen Parzellen über die Jahre liefern. Dabei würde - vor allem in den letzten Jahren, seit die Aussicht auf eine Kündigung näher rückte - häufig von zu wenig „Pflege“ berichtet werden. Doch spätestens diese Situation sorgte in allen vier Vereinen zum Zeitpunkt der Erfassung eindeutig für ein strukturreiches Bild der Gärten.

Daher muss für alle Gärten die Wertstufe 2 für das Erfassungsjahr 2016 zugrunde gelegt werden.

Falls die Bewertung der Gärten der Situation unmittelbar vor ihrer Räumung entsprechen soll, müssten die Gärten der Anlagen Pferdewiese und Groter Pohl und ca. die Hälfte der Parzellen von Ernst-Heydemann mindestens als „aufgelassene Kleingartenanlage“ (PKU) mit der Wertstufe 1 gewertet werden. Sinnvollerweise sollten sie jedoch trotzdem die Wertstufe PKR behalten, da sie ja durch das „Verlassen sein“ nicht weniger strukturreich wurden.

Eine Beispielrechnung (siehe Exceltabelle im Anhang) für die Flächen WA1-3 und SO 2-4.2 zeigt die Veränderung der Kompensationsflächengröße, wenn

- A: 0,1 als Versiegelungsgrad und damit Biotopwert 0,9 angenommen wird (vorausgesetzt falscher Biototyp PKA)
- B: der richtige Biototyp PKR mit dem Wert 2 (also Biotopwert 3) für alle Kleingärten als Wertstufe angenommen wird.

Hieraus ergibt sich für die 7 beispielhaft gewählten Flächen eine Kompensationsfläche (ohne mindernde Maßnahmen):

- mit der **ursprünglichen, falschen Rechnung** von **53.629 m²**
- bei **Rechnung A** (mit 0,1 als Versiegelungsgrad) von **75.582,025 m²**
- und bei **Rechnung B** (3 als Biotopwert) von **190.435,75 m²**

2.2 Fehlendes Biotop „SYZ Zierteich“ auf Fläche der HWS & Zweifel an Null-Nachweis von Reptilien und Amphibien

In "Tabelle 5: Bestand der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet" auf Seite 25 in der Begründung zum GOP ist nur von einem "Zierteich auf dem Gelände der Berufsfeuerwehr" die Rede. Im "Entwurf zum Bestandsplan der Biotoptypen und Arten" (Kartierung Büro Dr. Brielmann, 2014 und 2016; Zoologische Gutachten & Monitoring, H.Pommeranz, 2014, 2016) ist auf der Fläche der heutigen HWS / geplanten Gemeinbedarfsfläche kein Biotoptyp „SYZ Zierteich“ eingezeichnet, obwohl sich dort einer befindet. Dies ist dem NABU bekannt, da sich auf der Fläche der HWS auch der Garten der Jugendgruppe des NABU befindet.

Es wurden im Bericht insgesamt für das Untersuchungsgebiet "keine Amphibien oder Reptilien nachgewiesen".

Da jedoch offensichtlich mindestens ein Feuchtbiotop nicht wahrgenommen und untersucht wurde, kann dieses Ergebnis nicht verlässlich sein. Eine eigene Beobachtung aus dem Sommer 2016 zeigte dort das Vorkommen einer Ringelnatter. Für genauere Angaben über Vorkommen von Amphibien oder Reptilien an diesem Teich können die Angestellten der HWS befragt werden. Diesen Hinweisen auf Vorkommen geschützter Arten muss mit einer erneuten Untersuchung des bisher nicht erfassten Biotopes SYZ nachgegangen werden.

Außerdem muss dieser Biotoptyp mit seinem eigenen Biotopwert noch in die Berechnung der Kompensationsfläche für das Gebiet "Fläche für Gemeinbedarf" mit aufgenommen werden.

2.3 falsche Biotoptypen für Brachflächen der HWS, des interkulturellen Gartens, des Grundstückes nördlich der Feuerwehr und des Grundstückes mit Einzelhaus nördlich von Kaufland

Im "Entwurf zum Bestandsplan der Biotoptypen und Arten" (Kartierung Büro Dr. Brielmann, 2014 und 2016; Zoologische Gutachten & Monitoring, H.Pommeranz, 2014, 2016) sind folgende Fehler zu korrigieren:

- Die nebeneinander liegenden Flächen des interkulturellen Gartens und des ehemaligen Erdbeerfeldes auf den heutigen Gelände der HWS (insges. knapp 10.000 m²) sind dem Biotoptyp "AGG Gemüse- bzw. Blumen-Gartenbaufläche" zugeordnet (auf Karte sogar mit falscher Markierung wie Baumschule, aber ansonsten überall als AGG gewertet). Dieser Typ hat laut Anlage 3 der HzE M-V die Wertstufe 0. Tatsächlich befindet sich aber nur auf einem

sehr geringen Teil dieser Fläche eine Gemüse- bzw. Blumen-Gartenbaufläche und diese wird ansonsten ökologisch bewirtschaftet (einzelne Parzellen im IKG und NAJU-Garten). Der überwiegende Rest ist als Brache einzustufen. Die Fläche des interkulturellen Gartens muss daher zu "ABK Kleinräumiger Nutzungswechsel mit überwiegendem Brachflächenanteil" mit der Wertstufe 1 zählen und die Brachfläche der HWS entweder zu "ABO Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger" oder "ABM Ackerbrache mit Magerkeitszeigern" – je nach Ergebnis einer noch durchzuführenden Kartierung. Damit besteht auch hier mindestens die Wertstufe 1, ggf. auch 2.

- Auf dem Grundstück zwischen Feuerwehr und Elisabeth-Schnitzler-Straße befindet sich – anders als angegeben - seit nunmehr 2 Jahren weder eine Baumschule, noch ein Haus, noch ein versiegelter Weg. Das Gebäude ist abgerissen, die Baumschule gerodet. Das gesamte Gelände ist frei von jeglicher Versiegelung und wird sporadisch gemäht. Auf der Bestandskarte fehlen zudem zahlreiche große, alte Bäume dort. Dieses Grundstück muss komplett neu kartiert und bewertet werden. Der Biotopwert dieser Fläche wird danach deutlich steigen.
- Das Grundstück mit Einzelhaus nördlich von Kaufland wurde als "OEL lockeres Einzelausgebiet" mit der Wertigkeit 0 (Biotopwert 1) bewertet. Stattdessen muss es als einzelnes Gebäude und "Hausgarten mit Großbäumen" PGB der Wertigkeit 2 (Biotopwert 3) gewertet werden, da sich laut eigener Bestandskartierung, mindestens vier geschützte Großbäume auf der Fläche des außerdem sehr naturnahen Hausgartens befinden.

3 Unzureichende Prüfung von anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Zu "8.9: Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

und Darstellung der Auswahlgründe" auf Seite 96 von Anlage 2 der Beschlussvorlage Vorlage-Nr:2018/BV/4012 "Bebauungsplan Nr. 09.W.192 „Wohn- und Sondergebiet am Südring“östlich der Erich-Schlesinger-Straße, westlich des Südrings und südlich der Bahnstrecke Rostock-Wismar Begründung Entwurf"

Für die gesamte Bebauungsplanung sollte der Grundsatz gelten, dass bestehende naturnahe Grünflächen und Gärten nur für wirklich dringenden Bedarf vernichtet werden dürfen. Die bestehenden naturnahen Grünflächen und Gärten sind naturschutzrechtlich geschützt. Zudem sind sie gerade in einer urbanen Umgebung mit hohem Versiegelungsanteil von besonders hohem ökologischem und

stadtklimatischem sowie sozialem und gesundheitlichem Wert für die Stadtgesellschaft. Außerdem sollte in der Abwägung auch die wirtschaftliche Bedeutung der bestehenden Gärten berücksichtigt werden: als Naherholungsgebiet für Bevölkerung ohne eigenes Grundstück und Garten, sowie als ertragreiche Anbaufläche von Obst und Gemüse.

(Klein)-Gartenflächen sind in jeder Stadt in bedarfsgerechtem Maße für die Bevölkerung vorzuhalten. Rostock erarbeitet daher gerade ein Kleingartenentwicklungskonzept. Dabei ist bereits absehbar, dass bei Umsetzung der Planungen am Südring und am Pulverturm, die Innenstadt und die KTV mit Kleingärten unterversorgt sein werden. Die aktuelle Nachfrage nach Kleingärten und der geringe Leerstand in innenstadtnahen Vereinen zeigen aber auch den praktischen Bedarf nach Kleingärten. Auch die Nachfrage von Familien nach Wohnungen mit eigenem Garten zeigen, dass solche Flächen für die Bewohner Rostocks ein wichtiges Kriterium für die Wahl ihres Wohnortes und ihr Wohlbefinden sind.

Daher ist es nicht akzeptabel, dass in der Liste der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten lediglich die folgenden drei Varianten geprüft wurden, in denen ein relevanter Teil-Erhalt von Grün- und Gartenflächen nicht vorkommt:

"8.9 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

und Darstellung der Auswahlgründe

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin durch die kleingärtnerische Nutzung geprägt sein.

Ein Anstieg der Verkehrsbelastung auf der Erich-Schlesinger-Straße würde unterbleiben und die bestehenden verkehrsbedingten Beeinträchtigungen für die Wohnnutzungen entlang der Erich-Schlesinger-Straße würden sich nicht verstärken.

Die Neuversiegelung würde nicht zunehmen und sich daher keine negativen Auswirkungen u.a. auf die Schutzgüter Mensch/menschliche Gesundheit (hydrologische Gefährdung), Fläche (Flächenverbrauch), Boden (Bodenabtrag, Verlust schützenswerter Böden) und Klima (Verlust klimawirksamer Flächen; Überhitzung) ergeben (s. auch Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern, Kapitel 8.7).

Varianten der baulichen Nutzung

Im Strukturkonzept „Südwestliche Bahnhofsvorstadt“ (2009) sowie in darauffolgenden Konzeptentwürfen wurde eine ausschließliche Wohnnutzung im nördlichen Plangebiet, im Bereich der jetzigen Gemeinbedarfsfläche, diskutiert. Immissionsschutzrechtlich konnten hier durch den einwirkenden Gewerbe- und Schienenlärm keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Varianten der Verkehrserschließung

Eine Variante sah die Verkehrserschließung des Plangebietes über eine Nordverlängerung der R.-Diesel-Str. vor. Sie wurde verworfen, da eine öffentliche Erschließung über ein Privatgrundstück

(hier: Tankstelle) nicht möglich war.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

-keine-

Unter der Maßgabe des größtmöglichen Erhaltes von Bestandgrün und Gärten hätten neben der "Nichtdurchführung der Planung" noch weitere Varianten geprüft werden müssen, bei denen größere Teile des Bestandsgrünes erhalten bleiben.

Dazu kommt: Die Umsetzung der Planungen wird voraussichtlich schrittweise und zeitversetzt in den verschiedenen Baugebieten und innerhalb der Baugebiete je nach Bedarfsentwicklung passieren (Bevölkerungs-, Verkehrs-, Gewerbe-, Freiflächenentwicklung). Hierbei muss durch sinnvollen Erhalt und Integration des Bestandsgrünes in die Planungen, dem hohen Wert der Flächen Rechnung getragen werden. Die Notwendigkeit einer kompletten Baufeldfreimachung mehrere Jahre vor Eintritt der prognostizierten Bedarfe und Umsetzung der Planungen ist nicht ersichtlich. Wir fordern, dass innerhalb des Bebauungsplanes festgelegt wird, eine Räumung von Gärten und sonstigen Grünflächen erst unmittelbar vor ihrer direkten Bebauung durch einen Investor zuzulassen,

1. um am Ende nicht "umsonst" geräumt zu haben und

2. um den hohen Wert der Flächen solange wie möglich öffentlich nutzen zu können.

Wir stellen außerdem vier anderweitige Varianten vor, die den genannten Maßgaben Rechnung tragen und im Rahmen der Entwurfsplanung noch geprüft werden sollen:

3.1 Erhalt des Bestandgrüns auf der Fläche für "Gemeinbedarf"

Auf Seite 28 unter Punkt 6.5 ist folgende Aussage zu finden:

6.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

"Aufgrund der in den nächsten Jahren steigenden Bevölkerungszahlen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie der innerstädtischen Lage der des Plangebietes ist der Bau einer Kindertageseinrichtung im Plangebiet erforderlich. Nach derzeitiger Bedarfsanalyse kann von einer Kapazität zwischen 100 bis 150 Plätzen ausgegangen werden.

Weiterhin ist festzustellen, dass ein bedarfsgerechtes Angebot zur Beschulung der zukünftigen Schülerinnen und Schüler durch die vorhandenen räumlichen Kapazitäten an den kommunal getragenen Einrichtungen im angrenzenden Wohnumfeld, nicht vollumfänglich sichergestellt ist. Aus schulpolitischer Sicht ist daher im Plangebiet eine Fläche zur Sicherung des demografisch bedingten Schulbedarfs erforderlich. Dabei wird zunächst die Absicherung der Beschulungsbedarfe im Grundschulbereich im Wohnumfeld ins Auge gefasst. Im Zeitverlauf ließen sich daraus dann entsprechend der schulgesetzlichen Vorgaben die weiterführenden Schulartbereiche entwickeln, so dass nach Abschluss des Ausbaus des Schulstandortes im Plangebiet eine Kapazität von bis zu 850 Schüler/-innen erreicht werden könnte."

Das heißt: Es werden aktuell bzw. nach Bezug der Wohnungen vorerst nur die Grundschul- und Kita-Plätze gebraucht. Der Bedarf für die höheren Klassenstufen ist noch abzuwarten.

Daher sollte eine Räumung und Bebauung der Fläche für die letztgenannte Schulform noch ausbleiben bzw. als Bestandgrünfläche erhalten bleiben. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben und Tatsachen, sollen die folgenden Lösungsmöglichkeiten geprüft werden:

3.1.1 Kita

Unter der Maßgabe, die bestehenden Grünflächen soweit wie möglich zu erhalten, soll im Bebauungsplan festgelegt werden, ein bereits geeignetes Gelände für die geplante Kita mit 100-150 Plätzen zu nutzen. Dieses ist fast ohne zusätzliche Versiegelung in der genannten Größenordnung möglich:

Auf der Fläche der HWS befindet sich eine ca. 1.200 m² große, momentan versiegelte Fläche mit Flachbauten. Es sollte festgelegt werden, dass die geplante Kita ihr Gebäude nur auf genau dieser Fläche errichten darf und der Rest der ca. 3.000 m² großen Fläche als Außenbereich ohne Neuversiegelung oder Rodung von Bestandgrün genutzt wird. Das Gelände ist im übrigen genau für die Nutzung durch Kinder (als Schul- und Anschauungsgarten) angelegt worden. Dieser Wert sollte nicht für eine letztlich gleiche Nutzung erst zerstört und dann teuer neugestaltet werden. Für eine bedarfsgerechte und naturnahe Zusatzbepflanzung und Gestaltung als Spielplatz ist auf diesem Gelände ansonsten genügend Raum.

3.1.2 Schule

In der Begründung für die Planung steht explizit, dass erst nach Fertigstellung der Wohnbebauung ein Bedarf für Grundschulplätze besteht. Auf Seite 56 bei der Berechnung der Stellplätze ist für die Zahl der Grundschüler 320 zugrunde gelegt. Zwar können in den geplanten 711 WE unwahrscheinlich 320 6-10 jährige Kinder wohnen, jedoch kann das Haus der Grundschule ja auch Nachmittags als Hort genutzt werden und Hortplätze scheinen auch aktuell für Kinder aus der Umgebung zu fehlen, sodass die Errichtung eines so doppelt nutzbaren Gebäudes tatsächlich einem zeitnahen Bedarf entsprechen mag. Eine Schule in dieser Größenordnung entspricht der Größe der Grundschule St. Georg Straße. Die Grundfläche dieses Schulgebäudes beträgt ca. 1.200 m², mit Außengelände sind es insgesamt knapp 5.000 m². Diese Größenordnung passt auf einen Teil der Fläche der heutigen Moschee, welche westlich neben der Fläche der HWS liegt. Diese Fläche ist bereits zum Großteil versiegelt. Hier läge durch einen Schul-Neubau kaum ein Naturverlust vor. Die Fläche würde sogar für eine Erweiterung um höhere Klassenstufen ausreichen und/oder für eine Sporthalle. Gleichzeitig kann von dort aus die naturnahe Spiel- und Außenfläche der Kita direkt daneben mitgenutzt werden, sowie die restliche Freifläche der HWS (heute 5000 m² Brache und NAJU-Garten) als kindgerechte, naturnahe Pausen- und Hort-Spielfläche. Es gäbe außerdem einen Schulgarten, ohne dass eine aufwändige Neu-Anlage von Grünflächen umgesetzt werden müsste.

Durch beide Lösungen für Kita und Schule könnte sowohl der Bedarf gedeckt, als auch sämtliches Bestandsgün inklusive des interkulturellen Gartens auf der heutigen Fläche für Gemeinbedarf erhalten bleiben. Eine komplette Baufeldfreimachung wäre hierfür nicht nötig. Das spart wiederum teure Kompensationsflächen und Eratzbedarf und böte während der Bauarbeiten für die Wohnungen Rückzugsraum für dort lebende Tierarten. Und schließlich könnte diese dann unversiegelt bleibende Fläche weiterhin Regenwasser aufnehmen und so zum Retentionsbedarf bei einem 100-jährigen Regenereignis beitragen.

3.2 Erhalt der unversiegelten Flächen des Sondergebietes für Kreativwirtschaft SO 2

Auf den Seiten 19 & 20 ist aufgelistet, welche Nutzungen auf der heutigen Fläche des Kleingartenvereins Pütterweg zulässig sind:

"In den sonstigen Sondergebieten „Kreativwirtschaft“ sind zulässig:

- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und sonstiger Gewerbetreibender, soweit ihre Tätigkeit dem Geschäftszweck der Schaffung, Produktion, Verteilung oder medialen Vorbereitung von kulturellen oder kreativen Gütern und Dienstleistungen dient,*
- Geschäfts- und Bürogebäude für die im Gebiet ausgeübten gewerblichen und sonstigen Nutzungen,*
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- den Bedürfnissen der Bewohner und Beschäftigten des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- Wohnungen für Studierende, für Betriebsangehörige, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben, Anlagen und sonstigen Einrichtungen der Kreativwirtschaft zugeordnet sind sowie Wohnungen, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,*
- Unterkünfte für zeitweilig Beschäftigte.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*

– *sonstige nicht störende Handwerksbetriebe."*

Diese Fläche umfasst 9.000 m². Geplante GRZ ist 0,6; 3-5 Etagen.

Das macht dann ca. 21.000 m² Nutzfläche. Zum Vergleich: ein Gebäude mit der gleichen Nutzung, die Frieda 23, beherbergt 16 verschiedene Miet-Nutzungen auf 3.000 m². Das sind 200 m² pro Nutzer. Das heißt, auf der geplanten Fläche soll es einen Bedarf für 100 verschiedene Miet-NutzerInnen aus der Kreativwirtschaft geben? Oft brauchen freiberuflich tätige aus dieser Branche kaum mehr als einen PC-Arbeitsplatz – also könnten dort auch weit mehr Miet-NutzerInnen Platz finden. Einen solch hohen Bedarf halten wir – zumindest für einen Zeitraum von wenigen Jahren- für unrealistisch.

Unter Berücksichtigung der Maßgabe, soviel wie möglich Bestandsgrün und unversiegelte Fläche zu erhalten, fordert der NABU, dass geprüft wird, diese Fläche mit unwesentlicher Neuversiegelung auch "kreativ" mit mehreren Nutzungen gleichzeitig zu entwickeln. Das setzt voraus, dass die Entwicklung des Gebietes bereits in Absprache mit den potentiellen späteren NutzInnen erfolgt. Dann könnte unter Erhalt von so viel wie möglich der bestehenden Gärten ein "Sondergebiet Kreativwirtschaft" z.B. in Form von kleinen 2 stöckigen Häusern mit je max. 50 m² Grundfläche (idealerweise der Grundfläche der jetzigen Hütten) auf den ca. 30 dort heute bestehenden Kleingartenparzellen entstehen. Das ergäbe 3.000 m² nutzbare Innenraumfläche und zusätzlich 7.500 m² ebenfalls "kreativ" nutzbare Gartenflächen. Auch Wohnen kann – wie im Verwaltungsentwurf vorgesehen- in dieser Art baulicher Nutzung möglich sein. In bestimmten Gesellschaftskreisen entwickelt sich momentan das "Wohnen auf kleinstem Raum" (bis zum Extrem: "Tiny Houses" mit 4 Personen auf 20 m²) als erstrebenswert. Es ist davon auszugehen, dass ein solches Angebot auch eine bestimmte Nachfrage in Rostock befriedigen würde, vor allem kombiniert mit einem ökologisch orientierten Wohnprojekt-Charakter (siehe z.B. auch bestehender Bedarf für einen Bauwagenplatz und weitere Gruppen auf der Suche nach Raum für Wohnprojekte: <https://stadtgestalten.org/wohnprojekte/>). Diese bauliche Variante würde vor allem durch den Erhalt der Gartenflächen eine hohe Attraktivität und Lebensqualität bieten.

Dieses Gebiet dann auch infrastrukturell (Wasser, Abwasser, Strom, Wärme) auszurüsten und dabei das Bestandsgrün weitestgehend zu schützen, erfordert sicherlich ebenfalls Kreativität. Hierbei

würden sich jedoch auch "moderne" ökologische Techniken wie Solar- und Photovoltaikmodule, Komposttoiletten, Pflanzenkläranlagen, etc. anbieten.

Zudem hat der Verein Pütterweg seit 2017 mehrfach den Erhalt seiner Gartenflächen gefordert. Diese Forderung hätte in der Entwurfplanung berücksichtigt werden müssen, vor allem, seit auch ein Erhalt mittels anderer Nutzung als "Kleingarten" als vorstellbar genannt wurde.

Es geht den PächterInnen dort vornehmlich um den Erhalt der Grünflächen durch ihren Eigenwert und als Erholungsraum und nicht unbedingt um den Erhalt der jetzigen Struktur als Kleingarten nach Bundeskleingartengesetz.

Trotzdem böte die hier vorgeschlagene Variante:

"Bau von mehreren kleinen Gebäuden zur Nutzung als Kreativ- und Wohnraum auf Flächen der heutigen Kleingartenhütten" auch die Möglichkeit, dass die bisherigen PächterInnen ihre ehemaligen Gärten weiterhin betreten und nutzen könnten. Es wäre hierbei eine Kombination aus Privatgärten von Wohnprojekten und halb-öffentlichen Gärten von KreativwirtschaftsnutzerInnen möglich.

Es hätte zusätzlich den Vorteil, dass fast die gesamte heute unversiegelte 9.000 m² große Fläche weiterhin als Retentionsfläche für Regenwasser dienen kann.

Insgesamt könnte ein- und dieselbe Fläche dann sechs Nutzungen vereinen: (ökologische) Kreativwirtschaft; (ökologischer) Wohnraum/ Raum für Wohnprojekte; Nutzgärten; Erholungsraum; Retentionsfläche und Naturraum.

Außerdem müssten für diese Fläche dann kaum weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt und bezahlt werden.

Diese Variante sollte bei ihrer Prüfung gemeinsam mit InteressentInnen aus der Kreativwirtschaft und den PächterInnen des Vereins Pütterweg erörtert werden.

3.3 Erhalt der unversiegelten Flächen des Sondergebietes für Bildung und Kultur SO 3

Dieses Gebiet umfasst ca. 18.300 m². Geplante GRZ ist 0,6; 3-5 Etagen. Das macht ca. 44.000 m² nutzbare Innenraumfläche. Auf den Seiten 20 & 21 sind folgende mögliche Nutzungen festgelegt:

"Im sonstigen Sondergebiet „Bildung und Kultur“ sind zulässig:

- öffentliche und private Bildungs- und Forschungseinrichtungen,

- Werkstätten und Lager von Bildungs- und Forschungseinrichtungen,
- Anlagen für kulturelle und soziokulturelle Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Studierende und Lehrkräfte sowie für Bedienstete und Leiter von Bildungs- und Forschungseinrichtungen
- Unterkünfte für Schüler, Gäste und zeitweilig Beschäftigte,
- den Bedürfnissen der Bewohner und Beschäftigten des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, soweit ihre Tätigkeit bildungskulturellen oder soziokulturellen Zwecken dient.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe"

Die Forderung des NABU ist für dieses Gebiet die gleiche wie für das Gebiet SO 2:

Weitestgehender Erhalt des Bestandgrüns durch möglichst kleine Gebäude und möglichst viel integrierte Nutzung der bestehenden Gärten. Auch dies erfordert vor der Prüfung dieser Lösungsmöglichkeit eine gemeinsame Erörterung mit den bekannten InteressentInnen für diese Fläche.

3.4 Verlagerung / Zusammenlegung der Flächen für Sondergebiete "Wissenschaft, Forschung, Technologie"

Für die Sondergebiete Wissenschaft, Forschung, Technologie sind insgesamt 3,15 ha auf 4 verschiedenen Baugebieten geplant. Alle haben die GRZ 0,6 und 3-5 Etagen. Das ergibt insgesamt ca. 7,56 ha nutzbare Innenraumfläche. Dieser Grundflächenbedarf sollte aus unserer Sicht durch Steigerung der Geschosshöhen verringert werden. Würde im Baugebiet SO WFT 1 die Geschosshöhe den nächstgelegenen Gebäuden (2 Studentenwohnheim-Hochhäuser) angepasst werden, könnte die gleiche nutzbare Gesamtfläche auf nur ca. einem Drittel der Grundfläche

erreicht werden. Dann könnte wiederum Bestandgrün erhalten bleiben: idealerweise auf den Flächen SO WFT 4.1 und 4.2. Dort befinden sich zurzeit noch wertvolle Kleingärten. Die Flächen SO WFT 5 und 6.2 wurden bereits von sämtlichem Bestandgrün mit Ausnahme einzelner Bäume befreit. Auf der Fläche 6.1 befindet sich ein Privatgrundstück mit Bestandschutz, welches ohnehin aus der Bebauung herausfällt.

3.4 Grünflächen statt Gewerbeflächen auf Vorhalteflächen für Parkhäuser und Erhalt des Bestandgrüns bis zum Baustart

Auf den Flächen GE 1.1 und GE 1.3 sind Parkhäuser vorgesehen. Falls später der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen die Größe vorgesehene Fläche unterschreitet, soll im Bebauungsplan festgelegt werden, dass diese - dann nicht für Parkplätze benötigte Fläche - als Grünfläche erhalten bleibt und nicht als Gewerbefläche erweitert wird. Bis der tatsächliche Bedarf feststeht, soll das Bestandgrün dort erhalten bleiben - also mindestens bis zum Beginn der Bauarbeiten für die Wohngebiete durch den Investor des Wohnungsbaus.

Ansonsten soll auch auf den Gebieten GE 1.2 und 1.4 alles Bestandgrün erhalten bleiben bis zum tatsächlichen Baustart eines Investors für den Bau der Gewerbeflächen.

3.5 Bau eines Parkhauses auf angrenzendem Parkplatz von "Kaufland"

Der ursprünglich im gleichen Geltungsbereich liegende Kaufland-Parkplatz hat eine Größe von ca. 6.000 m².

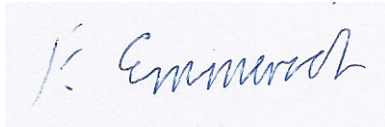
Im Sinne der Flächensparnis und dadurch dem Erhalt von wertvollen Kleingartenbiotopen soll der ersatzweise Bau eines Parkhauses auf der jetzigen ebenerdigen Parkfläche von "Kaufland" geprüft werden.

Sofern dieses dann den zukünftigen Bedarf an Stellplätzen für das Wohngebiet etc. decken kann, sollen die Grünflächen von GE 1.1 und GE 1.3 erhalten bleiben.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise und Informationen zum weiteren Verfahrensverlauf.

Für weitere Informationen und Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "F. Emmerich". The signature is written in a cursive style.

Frank Emmerich

- Vorstandsmitglied NABU RV Mittleres Mecklenburg e. V. -

gez. Juliane Bätge

– NAJU Rostock –

Anhang:

Tabelle Neuberechnung Eingriffsäquivalente für 7 Beispielflächen

Verteiler:

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung u. Wirtschaft (per FAX (0381) – 381 – 6901)

Originalrechnung mit falschen Biotopwerten

Allgemeines Wohngebiet WA 1							
Code	Biototyp	A in m ²	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ	
PER	Artenarmer Zierrasen	249	0	1,0	0,75		187
PKA	Strukturarme Kleingra	29.582	0	0,5	0,75		11.093
OVD	Fußweg	2.412	0	1,0	0,75		1.809
Summe							
Biotopbeseitigung		32.243					13.248
Vollversiegelte Fläche [m²]			Zuschlag für Vo		EFÄ		
Zuschlag für 40 % Ver:		12.897		1	6.449		
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)							19.538
Allgemeines Wohngebiet WA 2							
Code	Biototyp	A in m ²	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ	
PKA	Strukturarme Kleingra	5.717	0	0,5	0,75		5.717
OVD	Rad-, Pfad und Fußwe	304	0	1,0	0,75		304
Summe							
Biotopbeseitigung		6.021					2.372
Versiegelung							
Vollversiegelte Fläche [m²]			Zuschlag für Vo		EFÄ		
Zuschlag für 40 %							
Versiegelung		2.408		1	1.204		
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)							3.576
Allgemeines Wohngebiet WA 3 GRZ - 0,4							
Code1	Biototyp	A in m ²	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ	KFÄ
PKA	Strukturarme Kleingra	5.852	0	0,5	0,75		2.195
OVD	Rad-, Pfad und Fußwe	578	0	1,0	0,75		434
Summe Biotopbeseitigung		6.430					2.628
Vollversiegelte Fläche [m²]			Zuschlag für Vo		EFÄ		
Zuschlag für 40 % Ver:		2.572		1	1.286		
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)							3.914
Sondergebiet SO 2 - GRZ 0,6							
Code1	Biototyp	A in m ²	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ	EFÄ
PKA	Strukturarme Kleingra	8.757	0	0,5	0,75		3.284
OVD	Rad-, Pfad und Fußwe	218	0	1,0	0,75		164
Summe Biotopbeseitigung		8.975					3.448
Versiegelung							
Vollversiegelte Fläche [m²]			Zuschlag für Vo		EFÄ		
Zuschlag für 60% Vers		5.385		1	2.693		
Zuschlag für 20% Teilv		1.795		0	359,0		
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)							6.500

Originalrechnung mit falschen Biotopwerten

Sondergebiet SO 3 - GRZ 0,6							
Code1	Biototyp	A in m ²	Wertstufe	Biotopwert	Lagefa	EFÄ	
PKA	Strukturarme Kleinga	16.876	0	0,5	0,75	6.329	
OVD	Rad-, Pfad und Fußwe	1.448	0	1,0	0,75	1.086	
Summe Biotopbeseitigung		18.324				7.415	
Versiegelung							
Vollversiegelte Fläche [m²]		Zuschlag für Vo		EFÄ			
Zuschlag für 60% Vers		10.994	1	5.497			
Zuschlag für 20% Teilv		3.665	0	733,0			
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)				13.645			
Sondergebiet SO 4.1 - GRZ 0,6							
Code1	Biototyp	A in m ²	Wertstufe	Biotopwert	Lagefa	EFÄ	
RHU	Ruderales Staudenflur	133	2	3,0	0,75	299	
PKA	Strukturarme Kleinga	3.753	0	0,5	0,75	1.407	
OVD	Rad-, Pfad und Fußwe	416	0	1,0	0,75	312	
Im Bestand bereits versiegelte Flächen							
OVW	Wirtschaftsweg, versi	333	0	0,0	0,75	0	
Summe Biotopbeseitigung		4.635				2.019	
Versiegelung							
Vollversiegelte Fläche [m²]		Zuschlag für Vo		EFÄ			
Zuschlag für 60% Vers		2.448	1	1.224			
Zuschlag für 20% Teilv		927	0	185,0			
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)				3.428			
Sondergebiet SO 4.2 - GRZ 0,6							
Code1	Biototyp	A in m ²	Wert	Biotopwe	Lagefa	EFÄ	
RHU	Ruderales Staudenflur	381	2	3	0,75	857	
PKA	Strukturarme Kleinga	2.386	0	0,5	0,75	895	
OVD	Rad-, Pfad und Fußwe	46	0	1	0,75	35	
Im Bestand bereits versiegelte Flächen							
OVP	versiegelte Freifläche	839	0	0	0,75	0	
OVW	Wirtschaftsweg, versi						
Summe Biotopbeseitigung		3.652				1.787	
& versiegelung:						1.241	
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)				3.028			
Summe EFÄ aller 7 Flächen in m²:						53.629	

Rechnung A mit realem Versiegelungsgrad 0,1

Allgemeines Wohngebiet WA 1 GRZ - 0,4

Code	Biototyp	A in m ²	Wertstu	Biotopwert	Lagef.	EFÄ
PER	Artenarmer Zierrasen	249	0	1,0	0,75	187
	Strukturarme					
PKA	Kleingartenanlage	29.582	0	0,9	0,75	19.968
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	2.412	0	1,0	0,75	1.809
Summe Biotopbeseitigung			32.243			21.964
Vollversiegelte Fläche [m²]		g für Vollver-sie	EFÄ			
Zuschlag für 40 % Versi		12.897	1	6.449		
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)						28.413

Allgemeines Wohngebiet WA 2 GRZ - 0,4

Code	Biototyp	A in m ²	Wertstu	Biotopwert	Lagef.	EFÄ
	Strukturarme					
PKA	Kleingartenanlage	5.717	0	0,9	0,75	3.859
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	304	0	1,0	0,75	304
Summe Biotopbeseitigung			6.021			4.163
Versiegelung						
Vollversiegelte Fläche [m²]		Zuschlag für \	EFÄ			
Zuschlag für 40 %						
Versiegelung		2.408	1	1.204		
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)						5.367

Allgemeines Wohngebiet WA 3 GRZ - 0,4

Code	Biototyp	A in m ²	Wertstu	Biotopwert	Lagef.	KFÄ
PKA	Strukturarme Kleingarten-	5.852	0	0,9	0,75	3.950
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	578	0	1,0	0,75	434
Summe Biotopbeseitigung			6.430			4.384
Versiegelung						
Vollversiegelte Fläche [m²]		Zuschlag für \	EFÄ			
Zuschlag für 40 % Versi		2.572	1	1.286		
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)						5.670

Sondergebiet SO 2 - GRZ 0,6

Code	Biototyp	A in m ²	Wertstu	Biotopwert	Lagef.	EFÄ
PKA	Strukturarme Kleingartena	8.757	0	0,9	0,75	5.911
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	218	0	1,0	0,75	164
Summe Biotopbeseitigung			8.975			6.075
Versiegelung						
Vollversiegelte Fläche [m²]		Zuschlag für \	EFÄ			
Zuschlag für 60% Versi		5.385	1	2.693		
Zuschlag für 20% Teilve		1.795	0	359,0		
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)						9.127

Rechnung A mit realem Versiegelungsgrad 0,1

Sondergebiet SO 3 - GRZ 0,6						
Code	Biototyp	A in m ²	Wertstu	Biotopwert	Lagef:	EFÄ
PKA	Strukturarme Kleingartena	16.876	0	0,9	0,75	11.391
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	1.448	0	1,0	0,75	1.086
Summe Biotopbeseitigung			18.324			12.477
Versiegelung						
Vollversiegelte Fläche [m²]		Zuschlag für \	EFÄ			
Zuschlag für 60% Versi		10.994	1	5.497		
Zuschlag für 20% Teilve		3.665	0	733,0		
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)				18.707		
Sondergebiet SO 4.1 - GRZ 0,6						
Code	Biototyp	A in m ²	Wertstu	Biotopwert	Lagef:	EFÄ
RHU	Ruderaie Staudenflur frisch	133	2	3,0	0,75	299
PKA	Strukturarme Kleingartena	3.753	0	0,9	0,75	2.533
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	416	0	1,0	0,75	312
Im Bestand bereits versiegelte Flächen						
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	333	0	0,0	0,75	0
Summe Biotopbeseitigung			4.635			3.144
Versiegelung						
Vollversiegelte Fläche [m²]		Zuschlag für Vollver-s	EFÄ			
Zuschlag für 60% Versi		2.448	1	1.224		
Zuschlag für 20% Teilve		927	0	185,0		
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)				4.553		
Sondergebiet SO 4.2 - GRZ 0,6						
Code	Biototyp	A in m	Wertst	Biotopw	Lagefa	EFÄ
RHU	Ruderaie Staudenflur frisch	381	2	3,0	0,75	857
PKA	Strukturarme Kleingartena	2.386	0	0,9	0,75	1.611
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	46	0	1,0	0,75	35
Im Bestand bereits versiegelte Flächen						
OVP	versiegelte Freifläche, We	839	0	0,0	0,75	0
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt					
Summe Biotopbeseitigung			3.652			2.503
& Summe Versiegelung						1.242
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)						3.745
<u>Gesamtsumme EFÄ aller 7 Flächen in m²:</u>						<u>75.582</u>

Rechnung B mit realem Biotopwert 3

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Code	Biototyp	A in m ²	Wertstuf	Biotopwert	Lagefal	EFÄ
PER	Artenarmer Zierrasen	249	0	1	0,75	187
PKR	Strukturreiche Kleingarte	29.582	2	3	0,75	66.560
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	2.412	0	1	0,75	1.809
Summe Biotopbeseitigung		32.243				68.556

Vollversiegelte Fläche [m ²]	Zuschlag für Voll	EFÄ
Zuschlag für 40 % V	12.897	1 6.449
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)		75.005

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Code	Biototyp	A in m ²	Wertstuf	Biotopwert	Lagefal	EFÄ
PKR	Strukturreiche Kleingarte	5.717	2	3	0,75	12.863
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	304	0	1	0,75	304
Summe Biotopbeseitigung		6.021				13.167

Vollversiegelte Fläche [m ²]	Zuschlag für Vc	EFÄ
Zuschlag für 40 % V	2.408	1 1.204
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)		14.371

Allgemeines Wohngebiet WA 3 GRZ - 0,4

Code	Biototyp	A in m ²	Wertstuf	Biotopwert	Lagefal	KFÄ
PKR	Strukturreiche Kleingarte	5.852	2	3	0,75	13.167
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	578	0	1	0,75	434
Summe Biotopbeseitigung		6.430				13.601

Vollversiegelte Fläche [m ²]	Zuschlag für Vc	EFÄ
Zuschlag für 40 % V	2.572	1 1.286
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)		14.887

Sondergebiet SO 2 - GRZ 0,6

Code	Biototyp	A in m ²	Wertstuf	Biotopwert	Lagefal	EFÄ
PKR	Strukturreiche Kleingarte	8.757	2	3	0,75	19.703
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	218	0	1	0,75	164
Summe Biotopbeseitigung		8.975				19.867

Vollversiegelte Fläche [m ²]	Zuschlag für Vc	EFÄ
Zuschlag für 60% Vc	5.385	1 2.693
Zuschlag für 20% Tc	1.795	0 359
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)		22.919

Rechnung B mit realem Biotopwert 3

Sondergebiet SO 3 - GRZ 0,6							
Code	Biototyp	A in m ²	Wertstuf	Biotopwert	Lagefal	EFÄ	
PKR	Strukturreiche Kleingarte	16.876	2	3	0,75	37.971	
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	1.448	0	1	0,75	1.086	
Summe Biotopbeseitigung		18.324				39.057	
Versiegelung							
Vollversiegelte Fläche [m²]		Zuschlag für Vc		EFÄ			
Zuschlag für 60% Vc		10.994		1 5.497			
Zuschlag für 20% Tc		3.665		0 733			
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelu				45.287			
Sondergebiet SO 4.1 - GRZ 0,6							
Code	Biototyp	A in m ²	Wertstuf	Biotopwert	Lagefal	EFÄ	
RHU	Ruderales Staudenflur fris	133	2	3	0,75	299	
PKR	Strukturreiche Kleingarte	3.753	2	3	0,75	8.444	
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	416	0	1	0,75	312	
Im Bestand bereits versiegelte Flächen							
OVW	Wirtschaftsweg, versiege	333	0	0	0,75	0	
Summe Biotopbeseitigung				4.635			
Summe Biotopbeseitigung				9.055			
Versiegelung							
Vollversiegelte Fläche [m²]		Zuschlag für Vc		EFÄ			
Zuschlag für 60% Vc		2.448		1 1.224			
Zuschlag für 20% Tc		927		0 185			
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)				10.464			
Sondergebiet SO 4.2 - GRZ 0,6							
Code	Biototyp	A in m ²	Wertstuf	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ	
RHU	Ruderales Staudenflur fris	381	2	3	1	857	
PKR	Strukturreiche Kleingarte	2.386	2	3	1	5.369	
OVD	Rad-, Pfad und Fußweg	46	0	1	1	35	
Im Bestand bereits versiegelte Flächen							
OVP	versiegelte Freifläche, W	839	0	0	1	0	
OVW	Wirtschaftsweg, versiege						
Summe Biotopbeseitigung		3.652		6.261			
& Summe Versiegelung						1.242	
Gesamtsumme (Biotopbeseitigung und Versiegelung)				7.503			
Summe EFÄ aller 7 Flächen in m²:				190.436			