

Bebauungsplan Nr. 06.SO.164
„Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“

Abwägung
der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Erstellungsdatum: 22.05.2026

Verfahrensträger: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung und Mobilität

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern mit Schreiben vom 07.01.2026	
	in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	50Hertz Transmission GmbH mit Schreiben vom 07.01.2026	
	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. <u>Hinweis zur Digitalisierung</u> Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP- Format inkl. PRJ-Datei).	Es befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie an diesen angrenzend keine Leitungsbestände der 50 Hertz Transmission GmbH. Es ergeben sich weder Bedenken, Anregungen noch Hinweise zum Bebauungsplan.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtamt mit Schreiben vom 09.01.2026	
	Die zu bebauenden Flächen liegen im gemeinschaftlichen Jagdbezirk „GJB Rostock West“. Abstimmungen zur weiteren Bejagung der Flächen bzw. Entnahme der Flächen von der Bejagung sollten mit der Jagdgenossenschaft „Rostock West“ bereits im Vorfeld der Baumaßnahme erfolgen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Einhaltung des Artenschutzes i. V. m. dem Naturschutz zu gewährleisten ist. Ziel ist es, den Schutz wildlebender Tiere nachhaltig zu schützen. Es ist darauf zu achten, dass bei der Auswahl von Bäumen und Pflanzen kein zusätzliches Futterangebot (Lockmittel) für z. B. Wildschweine entsteht. Auch sollten in die Planung geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von späteren möglichen Wildschäden Beachtung finden z. B. geeignete Einzäunung der einzelnen Grundstücke, da vermehrt festgestellt wird, dass Wild ins Stadtgebiet zieht und hier seinen „neuen“ Lebensraum sucht und findet	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung zwischen der Jagdgenossenschaft "Rostock West" und dem Vorhabenträger ist vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage des Artenschutzfachbeitrags werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (Hinweise 8-11), um den Artenschutz i.V.m. dem Naturschutz zu gewährleisten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einzäunung der Grundstücke wird empfohlen. Zusätzlich wird dahingehend aus städtebaulichen Gründen eine örtliche Bauvorschrift (örtliche Bauvorschrift Nr. 4) zur Begrenzung der Höhe aller Einfriedungen getroffen, die an die privaten Grünflächen angrenzen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5	Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“ mit Schreiben vom 12.01.2026	
	Gewässer II. Ordnung oder Anlagen, für die der Wasser- und Bodenverband (WBV) „Untere Warnow - Küste“ unterhaltungspflichtig wäre, sind von der in der Karte markierten Baustelle nicht betroffen. Bezüglich des beschriebenen Planverfahrens bestehen seitens des WBV „Untere Warnow - Küste“ keine Einwände oder Belange	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gewässer II. Ordnung oder Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes "Untere- Warnow-Küste". Es ergeben sich zudem keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zur Planung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brnad- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung 3 mit Schreiben vom 15.01.2026	
	Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich- rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Bau-feldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten	Durch das LPNK M-V ergeben sich hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise. Der Verweis auf die Hansestadt Rostock hinsichtlich der Belange Brand- und Katastrophenschutz wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf die Kampfmittelbelastungsauskunft wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes (Hinweis 3). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	STADTWERKE ROSTOCK AG mit Schreiben vom 16.01.2026	
	Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände: • Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH • Stadtbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock • Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock • Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“ und die zusätzlichen Auflagen. Die beigegeführten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft. In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände: • Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG • Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG • Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG • Informationskabel des Amtes für Digitalisierung und IT Rostock <u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus. Vor Baubeginn ist durch die bauausführende Firma ein Schachtschein bei uns einzuholen.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Leitungsbestände der Stadtwerke Rostock AG Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Der Hinweis wird ebenfalls zur Kenntnis genommen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8	Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. mit Schreiben vom 19.01.2026	
	Bei dem oben genannten Verfahren geht der LJV M-V davon aus, dass für die Entfernung von Gebüsch oder Bäumen auf dem zu bebauenden Gelände entsprechend eine Bauzeitenregelung Avifauna eingehalten [AFB V1]). Des Weiteren wird eine Minimierung des Versiegelungsgrades empfohlen, sodass Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) errichtet werden. Zur weitergehenden Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen unversiegelt zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Außerdem die sich bei der Umsetzung des Vorhabens ergebenden notwendigen Kompensationen für den Naturhaushalt entsprechend ausgeführt werden. Der Ausgleich soll weitestmöglich vor Ort stattfinden. Unter dieser Voraussetzung und der Einhaltung der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Vorgaben bestehen vom LJV M-V im Rahmen der Verbandsbeteiligung zum Vorhaben keine Hinweise oder Einwendungen.	Seitens des Landesjagdverbands Mecklenburg-Vorpommern e.V. ergeben sich Anregungen und Hinweise gegenüber der Planung. Der Hinweis, dass für die Entfernung von Gebüsch oder Bäumen auf dem zu bebauenden Gelände die Bauzeitenregelung Avifauna einzuhalten ist, wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Regelungen im Zuge des städtebaulichen Vertrages getroffen. Ein entsprechender Hinweis (Nr. 8) findet sich im Bebauungsplan Eine Prüfung diesbezüglich hat ergeben, dass die Stellplatzflächen im Plangebiet unversiegelt gestaltet werden sollen. Eine entsprechende Festsetzung (Festsetzung 6.8) wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Hinsichtlich der unversiegelten Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird auf § 8 Abs. 1 LBauO M-V verwiesen. Hinsichtlich der ortsnahe Kompensation des Ausgleichs wird auf den Grünordnungsplan verwiesen. Die Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Planung verursachten Eingriff erfolgen zu einem großen Teil und soweit möglich vor Ort.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
9	Bergamt Stralsund mit Schreiben vom 20.01.2026	
	die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 06.S0.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport/Möbel Schutow“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht	Seitens des Bergamtes Stralsund ergeben sich weder Bedenken, Anregung oder Hinweise gegenüber der Planung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Tiefbauamt mit Schreiben vom 29.01.2026	
	Stellungnahme 66.11 Aus verkehrsanlagenplanerischer Sicht wurde die Erschließung des Plangebiets zur öffentlichen Straße geprüft. Die dargestellte Zu- und Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet an die Messestraße ist grundsätzlich in der Lage in Ordnung. Die konkrete Knotengeometrie ist nicht im Bebauungsplan oder begleitenden Unterlagen dargestellt. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe der Einmündung eine F-LSA. Ob die erforderlichen Verkehrsflächen im Bereich des Knotenpunktes sowie im Wirkbereich der F-LSA ausreichend dimensioniert sind, ob der Knoten zukünftig voll signalisiert werden soll oder nicht und wie die Anbindung der Erschließungsstraße an die bestehende Verkehrsanlage erfolgen soll, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Diese Details können Auswirkungen auf die festzusetzenden Verkehrsflächen haben. Es wird daher dringend empfohlen, die bereits vorliegende Verkehrsuntersuchung auf ihre Aktualität zu überprüfen und ggf. anzupassen. Eine ausreichende Knotengeometrie und Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes sind als Grundlage für den B-Plan nachzuweisen. Notwendigen Umbaumaßnahmen am Bestand sind darzustellen. Zuständig ist hierfür die strategische Verkehrsplanung, Amt 61.4. Mit dem Investor ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, um den erforderlichen Knotenumbau und die Kostentragung zu regeln. Nachtrag: In einer Videokonferenz am 29.01.2026 wurden die Planunterlagen vom Investor vorgestellt. Es wird darauf	Seitens des Tiefbauamtes ergeben sich Anregungen und Hinweise gegenüber der Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Überarbeitung der Planung wurde vorgenommen und in den Außenanlagenplan eingearbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Rostock werden im Erschließungsvertrag getroffen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Tiefbauamt mit Schreiben vom 29.01.2026	
	hingewiesen, dass in den Unterlagen wesentliche planerische und verkehrstechnische Anforderungen nicht berücksichtigt sind. Der neue Knotenpunkt ist in den Plänen als unsignalisiert dargestellt, obwohl gemäß vorliegendem Verkehrsgutachten an dieser Stelle eine lichtsignalgeregelte Anlage vorgesehen ist. Die Abweichungen zwischen Gutachten und Planunterlagen sind zu klären und entsprechend darzustellen. Weiterhin ist u.a. in den Planunterlagen nicht ausreichend dargestellt, dass der Linksabbieger aus Richtung Messestraße in Fahrtrichtung „Möbelhaus Krieger“ lediglich über einen kurzen Linksabbiegerstreifen mit Aufstellfläche von ca. 60 m verfügt und keine durchgehende zusätzliche Linksabbiegespur ausgebildet ist. Diese verkehrliche Randbedingung ist für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit des Knotenpunktes maßgebend und daher verbindlich und eindeutig in den Planunterlagen darzustellen. Aufgrund der aktuell präsentierten Knotenpunktgestaltung besteht die Gefahr von Rückstaubildungen. Ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis (z. B. gemäß HBS) ist zu erbringen. Im Bebauungsplan fehlen zudem die ursprünglich vorgesehenen Bushaltestellenpaare, die zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließung und Erreichbarkeit des Gewerbegebiets angedacht waren (zuständig 61.4). Diese sind im Planwerk entsprechend zu ergänzen bzw. deren Wegfall fachlich mit 61.4 zu erörtern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Außenanlagenplan wird hinsichtlich der Signalisierung des Knotenpunktes angepasst. Für den Linksabbieger aus Richtung „Messestraße in Fahrtrichtung „Möbelhaus Krieger“ ergibt sich gemäß Leistungsfähigkeitsnachweis eine erforderliche Stauraumlänge von 24 m in der maßgebenden Spitzenstunde (Samstag). Die vorgesehene Aufstellfläche von ca. 60 m für den Linksabbiegefahrstreifen ist somit ausreichend dimensioniert, um den prognostizierten Rückstau vollständig aufzunehmen. Eine Überstauung benachbarter Fahrstreifen oder eine Beeinträchtigung des durchgehenden Verkehrsflusses auf der Messestraße ist auf Grundlage der Berechnung nicht zu erwarten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Planung der Bushaltestellenpaare ist anzumerken, dass die Neueinrichtung der Bushaltestelle westlich der Messestraße als Fahrbahnhaltestelle mit entsprechender Bord- und Wegeanpassung geplant ist. Die Bushaltestelle werden im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Allerdings bietet die festgesetzte Verkehrsfläche ausreichend Raum, um die vorgesehene Bushaltestelle zu realisieren.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Tiefbauamt mit Schreiben vom 29.01.2026	
	Die zusätzlich geplanten Geh- und Radwege innerhalb des Erschließungsgebietes entsprechen dem Wunsch des Ortsbeirates werden grundsätzlich begrüßt. Die Anbindung dieser Wegeverbindungen südlich an den Knotenpunkt B 105 / Messestraße ist jedoch noch nicht ausreichend planerisch durchgearbeitet. Es ist sicherzustellen, dass eine verkehrssichere Anbindung erfolgt und die Entstehung informeller Wegeverbindungen (Trampelpfade) ausgeschlossen wird. Stellungnahme 66.13 keine Hinweise Stellungnahme 66.2 <u>zu Teil A: Planzeichnung (66.2):</u> Im Bereich der geplanten Ausfahrt ist richtigerweise ein Sichtdreieck dargestellt. Das Sichtdreieck ist von Hindernissen freizuhalten, die die Sicht beeinträchtigen. In Folge dessen können die drei Bäume, die südlich der Zufahrt als „zu erhaltende Einzelbäume“ festgesetzt werden, aus Verkehrssicherheitsgründen (hier: Sicht auf andere Verkehrsteilnehmende) nicht gehalten werden.	Abstimmungen zur konkreten Ausbauplanung sowie zur finanziellen Beteiligung an der Umsetzung der Bushaltestellen werden zwischen der Hansestadt Rostock und dem Vorhabenträger im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, eine möglichst direkte Verbindung zwischen der Bushaltestelle „Schutow“ und dem Plangebiet zu ermöglichen. Dementsprechend wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, welche die flexible Anlage von Fußwegen innerhalb der privaten Grünflächen ermöglicht. Informelle Trampelpfade sind planungsrechtlich grundsätzlich nicht auszuschließen. Tatsächlich handelt es sich bei der vermeintlich als Sichtdreieck aufgefassten Fläche um die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Lärmpegelbereiche. Nichtsdestotrotz ist im Zuge der Planung die Freihaltung eines Sichtdreieckes nachzuweisen. Dies erfolgt im Zuge der Außenanlagenplanung. Die beschriebenen drei zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch das Sichtdreieck nicht betroffen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Tiefbauamt mit Schreiben vom 29.01.2026	
	Nördlich der geplanten Zufahrt sind ebenfalls mittels Festsetzung weitere Zufahrten auszuschließen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt). Südlich der geplanten „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ sind ebenfalls weitere Zufahrten auszuschließen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt). In der Begründung wird auf S. 32 dazu folgendes geschrieben: „Um eine Zuwegung zu dieser [Fläche] zu gewährleisten, wir hier auf einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ verzichtet.“ Hierbei muss klargestellt werden, dass eine Zuwegung auch unter Ausschluss einer Ein- und Ausfahrt möglich ist. Bei ersterem (Zuwegung) erfolgt ein fußläufiger Anschluss an die öffentliche Verkehrsanlage, bei letzterem (Ein-/Ausfahrt) für etwaigen Kfz-Verkehr. <u>zu Teil B: Text</u> Unter „FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V“ ist unter Punkt 2 folgendes hinter „[...] Sonstigen Sondergebieten ist [...]“ hinzuzufügen: „[...] abweichend von der Stellplatzsatzung..]“.	Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung muss weiterhin für die Versorgungsträger - auch per Kfz - erreichbar sein. Eine Zuwegung (fußläufige Erschließung) alleine stellt sich in diesem Fall als nicht zweckdienlich dar. Um jedoch darüber hinaus zu vermeiden, dass eine Zufahrt zum festgesetzten Sondergebiet über die festgesetzten Versorgungsflächen erfolgt, werden nördlich und westlich der festgesetzten Versorgungsfläche Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert. Die Begründung wird auf S. 32 redaktionell geändert, um klarzustellen, dass es sich bei der Festsetzung um ein Ein- und Ausfahrtsverbot (für Kfz) handelt. Dem redaktionellen Hinweis, die Festsetzung zu den zu realisierenden Stellplätzen anzupassen („abweichend von der Stellplatzsatzung“) wird gefolgt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
15	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit Schreiben vom 02.02.2026	
	Inhalt der Planung: Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Schwerpunkt Möbel mit maximal 24.000 m² Verkaufsfläche (TF 1) sowie einem Betrieb mit Schwerpunkt Sportfachmarkt mit maximal 4.000 m² Verkaufsfläche, davon 300 m² Außenverkaufsfläche, (TF 2) geschaffen werden. Weiterhin wird ein 3,38 ha großes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 und einer Baumassenzahl von 10,0 in abweichender Bauweise festgesetzt. Vorgesehen sind die nach § 8 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen unter Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, Tankstellen, Prostitutionsgewerbe und Anlagen der Fremdwerbung. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11,6 ha. Die Anpassung des FNP soll im Parallelverfahren erfolgen. Eine entsprechende Planung liegt noch nicht vor. Vorliegende Unterlagen: • Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport/Möbel Schutow“ mit Teil A - Planzeichnung M 1:1.000 und Teil B - Text (2. Entwurf, Stand: 18.12.2025) • Begründung zum Bebauungsplan (Stand: Dezember 2025) • Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einrichtungshauses und eines Decathlon-Sportfachmarktes (vom 12.11.2025) • Zielabweichungsbescheid für die Ansiedlung eines Decathlon- Sportfachmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom Energieministerium (vom 17.02.2020)	Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ergeben sich Anregungen und Hinweise gegenüber der Planung

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
15	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit Schreiben vom 02.02.2026	
	Erfordernisse der Raumordnung: Der Vorentwurf des B-Plans Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport/Möbel Schutow“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011), des zweiten Entwurfs des in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes vom September 2025 (Ziele in Aufstellung), des Einzelhandelskonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (vom November 2020) sowie des Zielabweichungsbescheid vom Energieministerium (vom 17.02.2020) beurteilt. Zudem werden das Einzelhandelskonzept für den SUR (2010) sowie der Entwurf aus der Gemeindebeteiligung (2024) herangezogen. Beurteilung: Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. <i>Großflächiger Einzelhandel</i> Das Einzelhandelskonzept der Hansestadt Rostock (2020) definiert für die Fachmarktagglomeration Schutow einen besonderen Stellenwert als Standort für den Möbeleinzelhandel mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von 30.000m² - 40.000m² sowie für die Ansiedlung eines Decathlon Sportfachmarktes von bis zu 4.000m². Die vorliegende Planung bleibt unter diesen Schwellenwerten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
15	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit Schreiben vom 02.02.2026	
	Sowohl das Einzelhandelskonzept für den SUR von 2010 als auch der Entwurf von 2024 stehen dem Planvorhaben nicht entgegen. Kritisch betrachtet werden muss die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente, welche für beide Ansiedlungen 800m² überschreitet. Für beide Ansiedlungen wurde mit der Auswirkungsanalyse eine Verträglichkeit nachgewiesen bzw. für die Decathlon Ansiedlung durch das Energieministerium ein Zielabweichungsbescheid (2020) erstellt. Der Zielabweichungsbescheid stellt vier Maßgaben auf. Die Maßgaben 1 und 2 beziehen sich auf die maximal zulässige Verkaufsfläche und eine sortimentsspezifische Aufteilung. Dieser Maßgabe wurde mit dem vorliegenden B-Plan gefolgt. Hinweisen möchte ich auf die in diesem Zusammenhang irreführende Festlegung in 1.1.2 des BPlanes zur Begrenzung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten: „Fachmärkte mit entsprechend der „Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. textliche Festsetzung 1.2), wobei der Umfang der Randsortimente mit gem. der Sortimentsliste für die Hanse und Universitätsstadt Rostock zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.“ Diese Festlegung scheint im Widerspruch zu der Liste der zulässigen Sortimente zu stehen, da die zentrenrelevanten Sortimente 10% für den Sportfachmarkt bei weitem überschreiten. Maßgabe 3 sieht den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach §11 BauGB mit Mindestinhalten zur konzepttreuen Umsetzung des Betriebskonzeptes von Decathlon sowie Turnus und	Für die Ansiedlung des Decathlon-Marktes liegt ein positiver Zielabweichungsbescheid des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern vor, aus dem die Verkaufsflächenobergrenzen für die Ansiedlung des Sportfachmarktes detailliert zu übernehmen sind. Die zulässigen Sortimente sind in der Festsetzung 1.2.2 1. Spiegelstrich festgelegt. Die angesprochene Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auf max. 10 % erfolgt in Bezug auf die alternativ gemäß der Festsetzung 1.1.2 2. Spiegelstrich zulässige Ansiedlung eines Fachmarktes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags getroffen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
15	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit Schreiben vom 02.02.2026	
	Regelung der Kosten und schriftlichen Fixierung einer Überprüfung dieser Maßgaben vor. Zusätzlich ist die Sortimentsfestsetzung in diesem Vertrag festzusetzen. Maßgabe 4 beinhaltet eine Verpflichtung zur Verhandlung darüber in der Rostocker Innenstadt eine „kleine“ Filiale von Decathlon zu eröffnen. Die Stellplatzkalkulation und Anordnung für beide Einzelhandelsvorhaben werden gemeinsam vorgenommen. Dies ist im Sinne einer flächensparenden Planung (Kapitel 4.3 2. Entwurf RREP RR 2025, G 5) zu begrüßen. <i>Gewerbe</i> Die Festsetzungen im Bereich Gewerbe entsprechen den Zielen der Raumordnung. Hinweisen möchte ich darauf, dass Anlagen für Erneuerbare Energien auf dem Dach zu bevorzugen sind und keine Flächen im Gewerbegebiet in Anspruch nehmen sollten. Zudem sind die textlichen Festsetzungen zu großem Teil auf die Ausschlüsse bezogen. Dies ist in dieser Ausführlichkeit zum Thema Einzelhandel an dieser Stelle nicht notwendig. <i>Weitergehende Hinweise</i> Zu den weiteren zur Verfügung gestellten Unterlagen und dem Umweltbericht werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben. Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_037/18 erfasst.	Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung werden dahingehend ergänzt, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als Hauptanlagen innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig sind. Darüber hinaus wird aufgenommen, dass auf mind. 20 % der jeweiligen Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten sind. Der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgt, wie in der Begründung ausgeführt, um negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe auf die zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden und wird daher weiterhin beibehalten.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	<u>Geprüft wurden folgende ausgelegte Unterlagen: der B-Plan und die Begründung, beide mit Stand vom 18.12.2025, der GOP - „Karte 1 - Maßnahmenplan“ mit Stand vom 19.12.2025, der GOP-Erläuterungsbericht und der AFB, beide mit Stand vom 21.11.2025, sowie der Umweltbericht mit Stand vom 21.11.2025</u> Hinweis: Die Stellungnahme ist deshalb so umfangreich, weil die Erarbeitung des vorliegenden Vorentwurfes ohne Beteiligung des Amtes für Stadtgrün / der UNB erfolgte und hier erstmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben ist. GOP-Karte 1: Maßnahmenplan (Stand 19.12.2025) - Es fehlen textliche Festsetzungen (TF) für die Anpflanzgebotflächen, welche keine Ausgleichsmaßnahmen sind. Diese sind zu ergänzen. Die Anpflanzgebotflächen sind im nördlichen Planbereich zu vervollständigen - Die geschützten Biotop sind einheitlich mit dem Planzeichen für die "Grenze geschützter Biotop" zu kennzeichnen. Ein Erhaltungsgebot ist nicht festzusetzen, da Biotop bereits unter gesetzlichem Schutz stehen - Die Planung ist hinsichtlich der Einhaltung der vom Umweltqualitätszielkonzept der HRO geforderten Mindestabstände von 30 m zu Nebenanlagen und 60 m zur Baugrenze im Bereich der geschützten Biotop zu prüfen. Die Aufgabenstellung für den GOP vom Amt für Stadtgrün vom 26.06.2018 verweist dort in den Punkten 4.1, 5.3, 5.7 und	Seitens des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen bestehen Hinweise, Anregungen und Bedenken gegenüber der Planung. Der Anregung wird gefolgt. Die Änderungen werden in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Der Anregung wird gefolgt. Die Änderungen werden in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Der Anregung wird gefolgt. Die Möglichkeiten der Einhaltung wurden geprüft. Etwaige Abweichungen bzw. Unterschreitungen des Umweltqualitätszielkonzeptes sind ausführlich in Kap. 6.6 der Begründung dargelegt. Die Planung wurde in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen teilweise angepasst.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	5.8 auf die Berücksichtigung des UQZK der HRO für die Erarbeitung des GOP. Bei Abweichungen von den Zielen des UQZK sind diese zu begründen. - Ein Eingriff in das südöstlich liegende geschützte Biotop (BXF - Feldgehölz) ist im Plan dargestellt. Die Alternativlosigkeit des Eingriffs ist zu prüfen. - Ein Eingriff in das südwestlich liegende geschützte Biotop (BXF - Feldgehölz) ist im Plan dargestellt. Die Alternativlosigkeit des Eingriffs ist zu prüfen. - Ein Eingriff in das nordwestlich liegende geschützte Biotop (VSX und SEV Stillgewässer) ist im Plan dargestellt. Es wird beseitigt; da ein halbes Gewässer nicht funktioniert. Die Alternativlosigkeit des Eingriffs ist zu prüfen.	Der Anregung wird gefolgt. Eine Prüfung hat stattgefunden. Die Begründung des Eingriffs wird in Kap. 6.6 der Begründung dargestellt. Der Eingriff in das südwestlich gelegene Biotop wurde geprüft. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen wurden die Abstände für die überbaubaren Grundstücksflächen (60 m) gem. UQZK auf 30 m reduziert, um die Nutzbarkeit des Gewerbegebietes auch aus flächensparenden und wirtschaftlichen Gründen zu ermöglichen. Im Hinblick auf den Abstand von Stellplätzen und Nebenanlagen wird dem Bebauungsplan die Festsetzung 4.4. hinzugefügt, die zum Schutz der gesetzlich geschützten Biotope die o.g. Anlagen innerhalb eines 30 m Abstands zum betroffenen Biotop ausschließt. Ausnahmen werden dabei für Feuerwehrumfahrten, Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, technische Leitungen und Einfriedungen einschließlich zugehöriger Tore und sicherheitstechnisch erforderlicher Nebenanlagen getroffen. Eine entsprechende Begründung zu den Ausnahmen wird der Begründung in den Kap. 4.5 und 6.6 hinzugefügt. Der Anregung wird somit in Abstimmung mit dem betroffenen Amt teilweise gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Die Alternativlosigkeit wurde geprüft. Ein Erhalt ist aufgrund einer für die Entwässerung notwendig werdenden Anhebung des Planums im Bereich der Gewässer nicht möglich. Die Beseitigung des Gewässers wird in der Begründung

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	- Zwei an die Waldfläche im Norden angrenzende private Grünflächen haben keine Zweckbestimmung. Diese ist jeweils festzusetzen. - - Wieso ist die Waldfläche mit einer T-Linie umgrenzt? Es ist keine Maßnahme auf der Fläche festgesetzt. - Das Standgewässer als "Fläche für die Wasserwirtschaft" hat das entsprechende Symbol für die Zweckbestimmung in der Planzeichnung zu enthalten. <u>Zu den Maßnahmen A1, A2 und A3:</u> - Diese Maßnahmen, da es verschiedenen Zweckbestimmungen innerhalb der gleichen Fläche sind, sind durch sogenannte „Knödelnlinien“ jeweils voneinander abzugrenzen. - Der Abstand von der Maßnahmengrenze A1 (Pufferzone Gewässer) zur GE- Grenze erscheint in der Planzeichnung mit ca. 2m zu schmal, als dass es einen wirksamen Abstand zum Ausgleichsgrün bilden könnte. So dicht an der Baugrenze des GE wird mit Sicherheit auf der GE - Fläche keine Grünstruktur ausgebildet werden. Eine Abböschung	unter Kap. 6.6 erläutert; alternativ wird ein hochwertiges Ersatzbiotop geschaffen. Der Anregung wird gefolgt. Die Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün. Dies wird in den Grünordnungsplan sowie den Bebauungsplan eingearbeitet. Der Anregung wird gefolgt. Die T-Linie entfällt; der Grünordnungsplan wird angepasst. Der Anregung wird nicht gefolgt. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen wird die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zugunsten der planerischen Flexibilität für eine zukünftige Positionierung innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche herausgenommen. Die Zweckbestimmung ist dementsprechend nicht mehr festzusetzen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen werden die Maßnahmen nicht mehr einzeln im Plan verortet. Die Trennung mit einer Knödelnlinie ist somit nicht mehr notwendig. Der Anregung wird nicht gefolgt. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen wird die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zugunsten der planerischen Flexibilität für eine zukünftige Positionierung innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche herausgenommen. Das Gewässer wird im Bebauungsplan

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	zum Gewerbegebiet für die Anlage der Umfahrung derselben nicht abzuschließen. Somit wird der Abstand zum Ausgleichsgrün hier als zu gering angesehen und ist angemessen zu vergrößern. - Für die Übernahme der Maßnahme A1 in die B-Plan - Zeichnung wird empfohlen, die Grünfläche nur mit einem Planzeichen für die Zweckbestimmung zu versehen und die Maßnahme verbal in den TF zu beschreiben, einschließlich der genauen Flächengrößenangaben und der Vorgabe einer organischen Form für das Gewässer. So wird für die Ausführungsplanung genug Gestaltungsspielraum für die Ausbildung des Gewässers belassen. - <u>Maßnahme A4 - nördliche Baumreihe (Länge 100m)</u> Wieso sind im neuen Stand GOP vom 19.12.2025 nur noch 8 Bäume vorhanden im Gegensatz zu 13 Bäumen zum Stand vom 22.11.2025? - Wieso sind nur 2 Bäume und 1 Strauch jeweils als „Gehölzgruppe“ vorgesehen? Und wieso nur so wenige Gehölzgruppen? Wäre es nicht als Beitrag für die Biodiversität und für die Flächenfüllung zuträglicher, wenn man eine größere Anzahl an Bäumen bzw. Sträuchern pro Gruppe festsetzt? - Die Weiterführung der nördlichen Zufahrtsstraße vom SO zum GE erscheint unlogisch, da die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche des SO nicht geradlinig in das	zeichnerisch also nicht verkleinert. Die Maßnahme wird folglich als textliche Festsetzung 6.1 formuliert. Der Anregung wird gefolgt. Nach Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen werden die Maßnahmen nicht mehr einzeln im Plan verortet, sondern folglich verbal als textliche Festsetzung 6.1 formuliert. Hierbei handelte es sich um einen Übertragungsfehler. Die Anzahl wurde korrigiert. Der Anregung wird gefolgt. Der Charakter der Grünfläche soll erhalten bleiben und diese sollte klar vom naheliegenden Wald getrennt bleiben. Eine höherwertige Maßnahme wird mit dem Feldgehölz im Westen umgesetzt. Nun sind fünf Baumgruppen mit je fünf Bäumen geplant, die jedoch in der Karte nach Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen nicht mehr einzeln verortet werden. Das Entstehen eines Waldcharakters durch diese Maßnahme ist nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen verbleibt die Weiterführung gradlinig. Da der Anbindungspunkt des Gewerbegebietes im

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	GE weitergeführt wird. Auch die Grünfläche wird hier ver- schmälert. Ist hier ein praktikabler Kurvenradius seitens der Verkehrsplanung zu berücksichtigen? - <u>Maßnahme A4: östliche Baumreihe an der Messestraße:</u> warum steht hier, außer der Bezeichnung Baumreihe (125m), dass es eine Baumreihe mit Gehölzgruppen ist? - Die Maßnahmen A1 - A4 sind mit einer T-Linie zu umgren- zen, da §9 (1) Punkt 20 BauGB zugeordnet, Anpflanzgebote (unausgefüllte Kreise als Flächenumgrenzung) sind §9 (1) Punkt 25a zugeordnet - <u>Erhaltungsfläche an der Messestraße:</u> Beinhaltet die Erhal- tungsfläche in ihrer Breite allseits den geschützten Wurzel- bereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) der hier zum Er- halt festgesetzten Bäume? Wie wird hier begründet, dass hier die gesamte Fläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt wird und nicht nur die Erhaltungsbäume? In der B-Plan - Zeichnung wurde dies nicht so übernommen. - <u>Für die nördlichen SO - Stellplätze (70 Mitarbeiterstell- plätze)</u> ist keine Möglichkeit für Baumpflanzungen (gem. TF je 4 Stellplätze 1 Baum) ersichtlich. Die Baumpflanzungen würden zu dicht an der Baugrenze (weniger als 6 m?) ste- hen. Wie wird damit umgegangen?	Bebauungsplan nicht vollständig festgesetzt ist, verbleibt die vergrößerte überbaubare Fläche, um eine möglichst flexible Anordnung der Baukörper im Gewerbegebiet zu ermöglichen. Die Kurvenradien werden eingehalten. Der Anregung wird gefolgt. Die Änderungen werden in den Grünordnungsplan eingearbeitet und sind dort fortan als Maßnahme A6 (textliche Festsetzung 6.4 im Bebauungsplan), Baumreihe aus zehn standortheimischen Bäumen aufgeführt. Der Anregung wird gefolgt. Die Maßnahmen A1 bis A6 gem. Grünordnungsplan werden im Bebauungsplan mit einer T-Linie gem. § 9 Abs. Nr. 20 BauGB umgrenzt. Der Anregung wird gefolgt. Die Änderungen werden in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Die Bäume sind fortan mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Entsprechend der Grünflächen-gestaltungssatzung für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die u.a. Grundlage für die getroffene Festsetzung ist, findet für die Baumpflanzungen keine Verortung statt. Es wird lediglich festgesetzt, dass je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Im Zuge des vorliegenden Konzeptes ist vorgesehen, die für die Mitarbeiterstellplätze notwendig werdenden Bäume westlich bzw. östlich der

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	<u>Zur Legende:</u> - Planzeichen für „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), (T- Linie) Unter diese Überschrift fallen auch die Maßnahmen A1 - A5, da es Ausgleichsmaßnahmen sind. Sie sind nicht den „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) zuzuordnen. - <u>Lt. Planzeichenverordnung</u>, Punkt 13, sind Neupflanzungen mit unausgefüllten Kreisen als Stammstandort und Gehölz - Erhaltungen mit ausgefüllten Kreisen zu kennzeichnen. - <u>Die schraffierte Fläche für CEF 1</u> liegt hier auf einem anderen Flurstück, als im bisher für die CEF - Maßnahme abgeschlossenen Vertrag vom 15.05.2019, (s. Anlage 3 des Vertrages), angegeben. Im Vertrag handelt es sich um das Flurstück 28/28, Gemarkung Evershagen, Flur 3. Die Fläche ist im Plan auf dem genannten Flurstück in Gänze darzustellen.	überbaubaren Grundstücksflächen und nur teils auch nördlich dieser zu pflanzen. Hierdurch wird ein ausreichender Abstand zu den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Darüber hinaus schafft der vorliegende Bebauungsplan nur ein Angebot, die Mitarbeiterstellplätze im Norden des Gebietes zu realisieren. Der konkrete Bedarf und die konkrete Anzahl der Stellplätze sowie der anzupflanzenden Bäume ergeben sich im weiteren Verfahren. Der Anregung wird gefolgt. Die Änderungen werden in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Der Anregung wird gefolgt. Der Grünordnungsplan wird dahingehend angepasst. Der Hinweis auf die Bezeichnung des betreffenden Flurstücks der CEF-Maßnahme wird zur Kenntnis genommen. In Absprache mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen erfolgt keine Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes, da sich die Fläche nicht innerhalb des Geltungsbereiches befindet und die Maßnahme vertraglich gesichert wird.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	- <u>Planzeichen für "Allgemeine Durchgrünung entsprechend Grünflächengestaltungssatzung"</u> Die Bedeutung dieses Planzeichens erschließt sich nicht. Es sind hier nur die Dachflächen schraffiert und nicht das ganze Gebiet des B-Planes. Die Grünflächengestaltungssatzung der HRO wird im B-Plan außer Kraft gesetzt, entsprechende ersetzende TF werden im B-Plan festgesetzt. Es ist zu prüfen, ob das Planzeichen entfallen kann. <u>Textliche Festsetzungen in GOP-Karte 1: Maßnahmenplan (Stand 19.12.2025)</u> - <u>Grünflächen §9 (1) 15 1.</u> Es ist zu prüfen, ob diese TF ist überflüssig ist, da sie abgedeckt wird unter der TF 10. „Bindungen für die Erhaltung... (§ 9 (1) 25b BauGB)“ Wo sind in der Planzeichnung die Einzelbäume, welche zu erhalten sind? - <u>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)</u> Es wird nicht begründet, warum die geeigneten Dachflächen nicht zu 100% begrünt werden sollten, daher ist festzusetzen, dass die geeigneten Dachflächen zu 100% zu begrünen sind. Dies erhöht die Fläche für die Minderungsmaßnahme im Rahmen der Eingriffs - Ausgleichsbilanz. <u>7. Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen</u>	Der Anregung wird gefolgt. Das Planzeichen wurde im GOP entfernt, da die Grünflächengestaltungssatzung der HRO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt wird (örtliche Bauvorschrift Nr. 3) Der Anregung wird gefolgt. Die Änderungen werden in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Der Anregung wird nicht gefolgt. Anstelle des undefinierten Begriffs der „geeigneten“ Dachfläche wird entsprechend dem Abstimmungsergebnis vom 11.02.2026 im Entwurf des Bebauungsplans für Dachflächen bis zu 15 ° Neigung ein Anteil der Begrünung von mind. 65 % festgesetzt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	- <u>7.3 – A3 Umwandlung von Acker...</u> Diese Maßnahme lässt sich nur allseits um das „Standgewässer“ durchführen. Das Feldgehölz grenzt an Flächen, die außerhalb des B-Planes liegen und auf denen keine TF festgesetzt werden können. Die TF ist redaktionell anzupassen. - <u>7.4 – A4 Anpflanzen von Einzelbäumen (Baumreihe) und Gehölzgruppen nördlich...</u> Hier fehlen die Angaben zur Strauchpflanzung – Qualitäten, Abstand, Pflanzvorschriften, Pflegevorschriften – diese sind zu ergänzen. - <u>7.4 – A4 Anpflanzen von Einzelbäumen (Baumreihe) östlich...</u> Hier ist der StU exakt vorzugeben, da es sich um eine TF handelt: Vorschlag: 16 – 18cm, da die Bäume in der Grünfläche stehen. - <u>7.5. - A5 Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich des Parkplatzes</u> In Entsprechung der Grünflächengestaltungssatzung der HRO ist hier anteilig je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen (Hochstamm, StU 18 – 20cm) - kein Obstbaum! <u>8.1. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (A1 - A5 und E1)</u> - Es ist zu begründen, warum hier so „krumme“ Zahlen verwendet worden sind: 41% und 59%? Warum wurden die Zahlen nicht jeweils gerundet: 40% und 60%? <u>9. Anpflanzen von... (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</u> - Diese TF als TF für die Ausgleichsmaßnahmen wird als überflüssig betrachtet, da in den Maßnahmen selbst bereits jeweils diese Bedingungen genannt werden. Für die Grünflächen, die keine Ausgleichsflächen sind, wurde bereits in	Der Anregung wird gefolgt. Die Maßnahme wurde geändert und neu beschrieben (s. textliche Festsetzung 8.2 im GOP). Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Maßnahme wurde geändert und ist fortan als Baumreihe mit 13 Einzelbäumen auszuführen. Der Anregung wird nicht gefolgt. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen wird die textliche Festsetzung im Grünordnungsplan gekürzt. Auf die Vorgaben der HzE wird verwiesen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Entsprechend der Grünflächen-gestaltungssatzung ist hier anteilig ein Baum je 4 Stellplätze zu pflanzen. Auf die Vorgaben der HzE wird verwiesen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden aus Gründen der Gerechtigkeit exakt auf die Flächenanteile des Gewerbegebietes und des Sondergebietes aufgeteilt. Die Zuordnung erfolgt im Grünordnungsplan. Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung im Grünordnungsplan wurde gestrichen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	der TF „Grünflächen“ (§9 (1) 15 BauGB unter 2. die entsprechende Formulierung erbracht. Es wird vorgeschlagen, diese in TF 9. zu überführen und die TF „Grünflächen“ ganz zu streichen. <u>10. Bindungen für die Erhaltung... (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</u> - Es wird vorgeschlagen, eine andere Formulierung für die TF für Erhaltungsbäume zu verwenden, die auch den Ersatz beinhaltet: „Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen.“ - <u>Für den Baumschutz von nach §18 und §19 NatSchAG und nach Baumschutzsatzung der HRO geschützter Bäume ist eine extra TF zu formulieren:</u> Vorschlag: Nach §18 und §19 NatSchAG und nach Baumschutzsatzung der HRO geschützte Bäume im oder angrenzend an den Baubereich sind gem. DIN 18920 zu <u>Allgemein:</u> - Es sollte eine TF zur Art und Weise der Befestigung der Stellplatzoberfläche (Rasengittersteine, entspr. Pflaster) hinzugefügt werden - versickerungsfähiger Belag... - diese könnte auch in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden. Die Grünflächengestaltungssatzung silt hier nicht. Es ist zu prüfen, ob dies in den Örtlichen Bauvorschriften festzusetzen ist. <u>Hinweise:</u>	Der Anregung wird gefolgt. Die Änderungen werden in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Der Anregung wird gefolgt. Der Vorschlag wird als textliche Festsetzung Nr. 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Eine Übernahme in den Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt nicht. Ein Hinweis auf die Baumschutzsatzung erfolgt dort unter Hinweis Nr. 6. Der Anregung wird gefolgt. Im Entwurf des Bebauungsplans erfolgt dies unter der textlichen Festsetzung 6.9. Der Anregung wird gefolgt. Die Grünflächengestaltungssatzung wird unter Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften (im Bebauungsplan) außer Kraft gesetzt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	1. Die Formulierung zum Baumschutz mit Zaun kann entfallen, da er bereits in einer TF festgesetzt wurde (s.o. unter Punkt 10.). <u>GOP-Erläuterungsbericht, Stand 21.11.2025</u> Allgemein: Die Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaftsbild werden im GOP bewertet, die Bewertung der anderen Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Diese Bewertung kann in den GOP übernommen werden. Beide Gutachten sind in Übereinstimmung zu halten. S.30 Punkt 3.7 - Hier wird auf die Schutzwürdigkeit der Biotope verwiesen und auf die vorrangige Vermeidung von Eingriffen im Rahmen des zitierten Fachrechts. Ebenfalls wird verwiesen auf die Schaffung eines Biotopverbundsystems. - Es ist auszuführen, wie dies in der Planung berücksichtigt wird. Auf die Einhaltung des Mindestabstandes von 30m zu intensiver Nutzung und zu 60m zur Bebauung wird unter Punkt 3.7 ebenfalls verwiesen. - Es ist auszuführen, wie dies in der Planung berücksichtigt wird. S. 32 Punkt 4: - Die Alternativlosigkeit der Beseitigung des nördlichen Kleingewässers ist zu prüfen. Die Gewerbefläche ist ggf. zu verkleinern. Der Eingriff liegt teilweise nicht mehr im Geltungsbereich des B-Planes. Liegt er auf Flächen im Eigentum des Verursachers? Wie wird der Eingriff bilanziert? Fließt die gesamte Fläche des Kleingewässers in die Bilanzierung ein?	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Die Änderungen werden in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Eine Übernahme der Textteile ist nicht immer vollständig möglich bzw. sinnvoll. Inhaltlich wird auf eine Übereinstimmung geachtet. Der Anregung wird gefolgt. Die Änderungen werden in den Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (Kap. 5.3.2) eingearbeitet. Die Planung des Gewerbegebietes wurde in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen dahingehend angepasst, dass die überbaubaren Grundstücksflächen fortan einen Abstand von 30 m zum südwestlich gelegenen geschützten Biotopp einhalten. Für Nebenanlagen trifft die Festsetzung 4.4. fortan Regelungen, um den Mindestabstand von 30 m zu intensiver Nutzung einzuhalten. Die Alternativlosigkeit wurde geprüft und bestätigt. Das Gewässer wird jedoch verfüllt und seine Fläche komplett bilanziert. Eine entsprechende Begründung und Variantenprüfung erfolgt in Kap. 5.2.3 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	Die Alternativlosigkeit des Eingriffs in das geschützte Biotop BFX im südöstlichen Plangebietsbereich ist zu prüfen. In das geschützte Biotop BFX, das Feldgehölz im südöstlichen Plangebietsbereiches mit den seltenen und gefährdeten Flatterulmen soll eingegriffen werden, weil dort die Trinkwasserleitung verläuft, die erneuert werden muss, weil die geplante Straßenumfahrung und die Parkplätze diese überbauen. Die Einhaltung des im Umweltqualitätszielkonzepts der HRO geforderten Mindestabstandes von 30m zu Nebenanlagen ist hier nicht gewährleistet. Wenn dieser Abstand eingehalten wird, ist eine Erneuerung der Wasserleitung nicht nötig, da diese nicht durch die geplante Überführung durch Fahrzeuge beeinträchtigt wird. - Eine Alternativenprüfung zugunsten des Biotoperhaltes ist an dieser Stelle durchzuführen. Ebenfalls durchzuführen ist eine Alternativenprüfung zugunsten des Biotoperhaltes an der Stelle des geschützten Feldgehölzes (BFX) im südwestlichen Bereich des Plangebiets. Auch hier sind lt. Umweltqualitätszielkonzept der HRO 30m vom geschützten Biotop zu Nebenanlagen und 60m zur Baugrenze einzuhalten. Ein Eingriff in das geschützte Biotop ist zu vermeiden. – Gleiches gilt für das geschützte Biotop „Baumhecke“ (BHB), welches sich an der westlichen Grenze des Plangebietes befindet. Diese wird zwar nicht beseitigt, aber der Abstand lt. Umweltqualitätszielkonzept der HRO 30m vom geschützten Biotop zu Nebenanlagen und 60m zur Baugrenze wird offensichtlich nicht eingehalten. – Der Eingriff bzw. die Beseitigung des geschützten Kleingewässers im nördlichen BPlanbereich, welches teilweise nicht mehr im	Der Sachverhalt wurde am 11.02..2026 in einer Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen diskutiert und geprüft. Die Trinkwasserleitung verläuft durch das gesamte südliche Plangebiet. Die für das Sondergebiet erforderlichen Erschließungsanlagen sind im Bereich der Trinkwasserleitung geplant und können u.a. aus Brandschutzgründen nicht verlagert / verschoben werden. Da die bestehende, langfristig ohnehin zu erneuernde Trinkwasserleitung hierdurch beschädigt werden könnte, ist ihre Erneuerung in Verbindung mit dem Vorhaben im Sondergebiet erforderlich. Entsprechende Ausführungen werden eingearbeitet. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregung ist unbegründet. Hier findet kein Eingriff statt. Begründungen zu Abstandunterschreitung gem UQZK werden unter Kap. 5.2.3 eingearbeitet. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregung ist unbegründet. Hier findet kein Eingriff statt. Begründungen zu Abstandunterschreitung gem UQZK werden unter Kap. 5.2.3 eingearbeitet. Der Anregung wird gefolgt. Die Alternativlosigkeit wurde geprüft. Ein Erhalt ist aufgrund einer für die Entwässerungsplanung

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	Geltungsbereich des B-Planes liegt, ist auf Alternativlosigkeit zu prüfen. Auch das auf S.10 <u>zitierte Biotopverbundentwicklungskonzept „Evershäger Fluren“</u> sieht Pufferflächen zu den vorhandenen geschützten Biotopen an der südlichen Grenze des Plangebiets vor. - Diese sind auszuweisen. S. 42, Tabelle 15: Ist hier das nördliche Kleingewässer mit der gesamten Fläche plus Pufferzone als Eingriffsfläche mit in die Bilanzierung eingeflossen? S. 44: Maßnahme A1: - Es ist die Anerkennung der UNB für diese Maßnahme einzuholen. - Beim Prinzipschnitt ist darauf hinzuweisen, dass die Gewässer- sohle eine Dichtschicht enthalten muss, um den Wasserabfluss zu verhindern. Außerdem ist die Böschungsneigung mit mindestens 1:3 anzugeben. Die hier abgebildete Böschungsneigung von 1:1 ist nicht Maßnahmenkonform. S.45: Maßnahme A2: - Die Anerkennung der UNB für diese Maßnahme ist einzuholen. S. 47: - Es ist festzusetzen, dass der Pflanzplan der UNB vorzulegen ist S. 48: Maßnahme A4 - „Anpflanzung von Gehölzgruppen“ welcher Maßnahme der HzE 2018 kann die Anrechnung von 10m2 Flächenäquivalent für Sträucher entnommen werden?	notwendig werdenden Anhebung des Planums im Bereich der Gewässer nicht möglich. Die Beseitigung des Gewässers wird in der Begründung unter Kap. 5.2.3 dargelegt. Das Biotopverbundentwicklungskonzept „Evershäger Fluren“ steht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und wird daher an dieser Stelle nicht berücksichtigt. Der Verweis betrifft den Versiegelungszuschlag. Im Bereich des nördlichen Kleingewässers werden keine Flächen versiegelt. Das Gewässer wurde jedoch als verlustig bilanziert. Ein Pufferstreifen / Randstreifen existiert hier nicht. Die gewünschten Ergänzungen wurden eingearbeitet. Die Böschungsneigung ist bereits erwähnt, bei der Abbildung handelt es sich lediglich um eine Prinzipskizze. Ergänzungen wurden auch hier eingearbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung zur Festsetzung des Pflanzplanes wurde in die Maßnahmenbeschreibung integriert. Die Maßnahme wurde aufgeteilt. Fortan sind als Maßnahme A4 13 Bäume zu pflanzen. Als Maßnahme A5 sind fünf Baumgruppen mit je fünf Bäumen gepflanzt werden.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	Der Stammumfang ist festzusetzen - Vorschlag hier: 16 - 18cm S. 48 und Tabelle S. 49: - Die Obstbäume (Kultursorten) müssen entsprechend regelmäßig geschnitten werden, somit ist die Pflege zu sichern, bei Wildobst wäre dies nicht der Fall, somit wäre zu prüfen, ob Wildobst für die Pflanzempfehlung vorzuziehen ist. S. 49: Maßnahme A5 - Anpflanzung von 45 Einzelbäumen im Bereich der Parkplatzflächen - dies wäre Maßnahme 6.22 der HzE 2018 / 2019 (Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen) - Der Stammumfang ist hier mit 18-20 cm festzusetzen, da es sich um eine Entsprechung der Festsetzung der Grünflächengestaltungssatzung handelt. - Der Weißdorn ist nur bedingt als Straßenbaum geeignet und es ist zu prüfen, ob er hier empfohlen wird. S. 51 Tabelle 25: - Maßnahme A4 „Baumreihe in freier Landschaft“: Die Anzahl der Bäume hat sich von 13 auf 8 verringert in der ausgelegten GOP-Karte 1 vom 19.12.2026 neuen GOP. Die Berechnung ist zu aktualisieren. S. 51 / 52 Tabelle 26: - welcher Maßnahme der HzE 2018 kann die Anrechnung von 10m2 Flächenäquivalent für Sträucher entnommen werden? - wieso wurde nur 1m2 pro Strauch berechnet? - Wie wird diese Art der Berechnung begründet? S. 52 Punkt 8.7 E1 Ökokonto:	Die Pflanzlisten zu den Maßnahmen wurden aktualisiert und wurden in die Hinweise zum Grünordnungsplan übertragen. Der Anregung wird gefolgt. Die Änderungen werden in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Im Entwurf zum Bebauungsplan ist entsprechend der Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die textliche Festsetzung 9.2. enthalten, nach der ein Baum je 4 Stellplätze gepflanzt wird. Der entsprechende Stammumfang wird ebenfalls beachtet. In Kap. 7.8 zum Grünordnungsplan wird die Umsetzungsmöglichkeit der vorgesehenen Baumpflanzungen nachgewiesen. Der Anregung wird gefolgt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde korrigiert. Fortan ist eine Baumreihe aus 13 Bäumen zu pflanzen. Die Maßnahme wurde geändert. Fortan sind fünf Baumgruppen je fünf Einzelbäume zu pflanzen. Der Nachweis, dass hierdurch kein Waldcharakter entsteht, wurde erbracht und in Kap. 7.8. erbracht.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	Im bisherigen Verlauf der Planung wurden Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarem Umfeld des B-Plan-Geltungsbereiches festgesetzt, auf Flächen im Eigentum der Fa. Krieger (Flurstück 30/26). Wieso werden diese Möglichkeiten in der jetzigen Planung nicht berücksichtigt? Den Eingriff in unmittelbarer Nähe der Verursachung auszugleichen, bringt mehr für die Natur, als die Investition in ein Ökokonto, dessen Flächen weit entfernt von der Eingriffsfläche liegen. - Auch, wenn der Eingriff nicht in Gänze auf den Flächen in unmittelbarer Nähe des Eingriffes ausgeglichen werden kann, ist dies eine Option, die für die Planung zu prüfen ist. S. 54 Punkt 9.2: - siehe oben, SN zu S. 52 S. 55 Tabelle 29: - die Anlage von Sträuchern ist als Maßnahme lt. HZE nachzuweisen Das Ökokonto ist nicht im Besitz der HRO, sondern auf dem freien Markt verfügbar. Der Eingriffsverursacher hat gegenüber der HRO (hier gegenüber der UNB) die vertragliche Sicherung der Ökopunkte nachzuweisen. - der entsprechende Absatz im Text unterhalb der Tabelle 29 ist anzupassen. S. 57: TF der Grünordnung zur Übernahme in den B-Plan Die Stellungnahme zu diesem Punkt ist identisch mit denen zu den textlichen Festsetzungen in GO?-Karte 1, so dass auf die Stellungnahme hierzu weiter oben verwiesen wird. S. 61 Punkt 10.1 Begründung der TF zur Grünordnung: Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt	Die Investition in ein Ökokonto wird vom Auftraggeber bevorzugt, da die entsprechenden Ökopunkte bereits reserviert sind. Es wird außerdem ein Ausgleich geschaffen, welcher dichter am Eingriff liegt, als die ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsflächen. s.o. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Pflanzung von Sträuchern wird nicht mehr vorgesehen. Stattdessen sind fortan fünf Baumgruppen je fünf Einzelbäumen zu pflanzen. Der Anregung wird gefolgt. Die Änderungen werden in den Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (Kap. 7.9) eingearbeitet. Die Ökopunkte sind bereits reserviert. Zur Sicherstellung der Maßnahmen wird ein entsprechender Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, dem Grundstückseigentümer und der Hansestadt Rostock geschlossen. Der Anregung wird gefolgt. Die Änderungen werden in den Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan eingearbeitet (Kap. 9). Der Anregung wird gefolgt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	- Die Bezeichnungen der hier für den B-Plan aufgeführten gesetzlich geschützten Biotope sind auf Richtigkeit und Vorhandensein im B-Plan zu überprüfen. Ggf. sind die Angaben zu aktualisieren. <u>...nicht überbaute Grundstücksflächen und Grünflächen</u> Die Grünflächengestaltungssatzung der HRO gilt im B-Plan nicht. Außerdem hat diese nicht die Intention, zusätzliche Habitatflächen zu schaffen. Es ist eine neue Begründung für die TF zu den Grünflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen zu erstellen. <u>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz...</u> auf diesen Flächen müssen Maßnahmen festgesetzt sein, um als solche bezeichnet werden zu können <u>Dachbegrünung</u>- Wie wird begründet, dass nicht alle geeigneten Dächer zu 100% begrünt werden sollen? Die Dachbegrünung besitzt eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt. <u>B-Plan mit Stand vom 18.12.2025 Planzeichnung Planzeichnung - Teil A:</u> generell: - Die Planzeichnung ist entsprechend der aktualisierten Fassung des GOP anzupassen. <u>Stellungnahme zur vorliegenden Planzeichnung:</u> Der beschriebene Verfahrensverlauf ist anhand der aktuellen Daten anzupassen: – Datum des Aufstellungsbeschlusses, Datum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Die Ausgleichsmaßnahmen sind als solche zu kennzeichnen und von den Anpflanzgebotflächen zu unterscheiden, indem sie mit einer T-Linie umgrenzt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die textliche Festsetzung entfällt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Anstelle des undefinierten Begriffs der „geeigneten Dachflächen“ wird entsprechend dem Abstimmungstermin vom 11.02.2026 im Entwurf des Bebauungsplanes für Dachflächen bis zu 15° Neigung ein Anteil der Begrünung von mind. 65 % festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung des GOP und des Bebauungsplanes werden einander angepasst. Der Anregung wird teils gefolgt. Es ist vorgesehen, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan neu zu fassen. Daher wird der Verfahrensvermerk im weiteren Planverfahren weitergehend angepasst. Im Hinblick auf die Maßnahme A7 ist eine zeichnerische Festsetzung aufgrund der Lage innerhalb des Sondergebietes und der Abhängigkeit von der Anzahl der tatsächlich realisierten Stellplätze

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	Mehrere Maßnahmen auf einer gemeinsamen Ausgleichsfläche sind durch sogenannte „Knödelnlinien“ abzugrenzen. die Darstellung des Eingriffs in das südöstlich geschützte Biotop ist zu klären. Anpflanzgebote sind von den Ausgleichsmaßnahmen zu unterscheiden und als TF separat zu unterlegen Die Weiterführung der nördlichen Einfahrt über das Sondergebiet in das Gewerbegebiet verschmälert die Grünfläche. Es ist zu prüfen, ob die Zufahrtsstraße zugunsten einer verbesserten Grünstruktur geradeaus in das Gewerbegebiet geführt werden kann. Geschützte Biotope sind als solche darzustellen und müssen nicht als Erhaltungsflächen festgesetzt werden.	nicht möglich. In die textlichen Festsetzungen (Festsetzung 6.5) wird ein Verweis auf die folgerichtige Festsetzung zur Anpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (textliche Festsetzung 9.2) aufgenommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen auf der gleichen Ausgleichsfläche erfolgt textlich. Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Begründung zum Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop (Unterschreitung der UQZK) wird in Kap. 6.6 der Begründung dargestellt. Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Die Ausgleichsmaßnahmen finden sich im Bebauungsplan fortan unter den Festsetzungen 6.1 bis 6.5. Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen verbleibt es im Sinne einer angemessenen Ausnutzbarkeit des Plangebietes bei der bisherigen Abgrenzung des Gewerbegebietes. Die nördlich gelegenen Grünflächen sichern zudem eine angemessene Eingrünung des Plangebietes. Der Anregung wird gefolgt. Geschützte Biotope werden im Bebauungsplan nicht als zu erhalten festgesetzt, da sich ein Erhalt bereits aus ihren gesetzlich geschützten Status ergibt. Die Biotope werden im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich dargestellt. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	Die Ausgleichsmaßnahmen im westlichen Planbereich können zur Vereinfachung der späteren Umsetzung der Planung als Symbole mit Zweckbestimmung dargestellt werden. Die Verortung des Gewässers ist damit dem Planer freigestellt und schafft Planungsspielraum. Die vorgesehene natürliche organische Form für das Gewässer wird dann textlich festgesetzt. Das westl. geplante Feldgehölz kann durch eine (gerade verlaufende) Knödellinie von der Fläche mit dem Gewässer und der Ackerumnutzung abgegrenzt werden. Das Standgewässer als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ hat das entsprechende Symbol für die Zweckbestimmung in der Planzeichnung zu enthalten. Für die nördlichen SO - Stellplätze (70 Mitarbeiterstellplätze) ist keine Möglichkeit für Baumpflanzungen (gem. TF je 4 Stellplätze 1 Baum) ersichtlich. Die Baumpflanzungen würden voraussichtlich zu dicht an der Baugrenze stehen. Wie wird damit umgegangen? Textteil B:	Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Die textliche Festsetzung 6.1 regelt in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen in abgekürzter Form die Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A3. Die konkrete Verortung innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist dem Planer freigestellt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen auf der gleichen Ausgleichsfläche erfolgt textlich. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird fortan als Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dargestellt (s.o.) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung orientiert sich an der Grünflächengestaltungssatzung für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, in der keine zwingende Verortung der Baumpflanzungen gefordert wird. Im Zuge des vorliegenden Konzeptes ist vorgesehen, die für die Mitarbeiterstellplätze notwendig werdenden Bäume westlich bzw. östlich der überbaubaren Grundstücksflächen und nur teils auch nördlich dieser vorzusehen. Hierdurch wird ein ausreichender Abstand zu den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Darüber hinaus schafft der vorliegende Bebauungsplan nur ein Angebot, die Mitarbeiterstellplätze im Norden des Gebietes zu realisieren. Der konkrete Bedarf und die konkrete Anzahl der Stellplätze sowie der anzupflanzenden Bäume ergeben sich im weiteren Verfahren.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	generell: Die Textlichen Festsetzungen und die Hinweise zu Grünordnung und Artenschutz sind aus der aktualisierten Fassung des GOP zu übernehmen. <u>Stellungnahme zum vorliegenden Textteil B:</u> TF 5.: Hierunter fallen alle Ausgleichsmaßnahmen (M1 - M... gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB TF5.2: Es ist zu prüfen, unter welchen Punkt des §9 (1) BauGB diese TF fällt, oder ob die TF unter die örtlichen Bauvorschriften zugeordnet wird TF5.3 ist keine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des §9 (1) 20 BauGB. Es ist zu prüfen, unter welchen Punkt des §9 (1) BauGB diese TF fällt. TF 6: Zu §9 (1) 25a / b BauGB zählen nur Pflanz - und Erhaltungsgebote. Die Ausgleichsmaßnahmen sind unter TF 5 anzuordnen (s.o.) Das betrifft die TF 6.1, 6.2, 6.3, 6.4. Für TF 6.5 ist das Pflanzgebot nachvollziehbar TF 6.6: Diese TF ist entsprechend der Grünflächengestaltungssatzung der HRO umzuformulieren. Es ist für je 4 Stellplätze ein Baum	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Eine vollständige Übernahme der textlichen Festsetzung aus dem Grünordnungsplan ist aufgrund der städtebaulichen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB jedoch nicht möglich. Der Anregung wird gefolgt. Die Zuordnung der textlichen Festsetzungen wird angepasst. Die Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A6 erfolgt nun im GOP und Entwurf des BP deckungsgleich. Für die Ausgleichsmaßnahme A7 wird gem. o.g. Begründung ein Verweis auf die Festsetzung 9.2 (Festsetzung zur Anpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) getroffen. Eine Prüfung wurde durchgeführt. Die Festsetzung einer Dachbegrünung als kompensationsmindernde Maßnahme fällt unter § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und ist entsprechend als TF 6.8 im Entwurf des Bebauungsplans enthalten. Die textliche Festsetzung entfällt. Eine Verpflichtung hierzu ergibt sich bereits aus dem § 8 LBauO M-V, so dass eine zusätzliche Festsetzung hierzu nicht notwendig wird. Der Anregung wird gefolgt. Die Zuordnung der textlichen Festsetzungen wird angepasst. Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend hinsichtlich der Vorgaben des GOP, die sich an der

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	zu pflanzen. Es ist zu prüfen, unter welchen Punkt des §9 (1) BauGB diese TF fällt, oder ob die TF den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet wird. Die Festsetzung ist hinsichtlich der Qualität der Pflanzung und den Pflanzvoraussetzungen zu detaillieren und zu ergänzen. TF 6.7: Diese TF ist zu differenzieren und den Maßnahmen bzw. den Pflanzgeboten direkt zuzuordnen. Hinweis 6: - Die Baumschutzsatzung ist mit den gültigen Daten zu zitieren.- Das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen ist exakt zu zitieren. - Die Außer-Kraft-Setzung der Grünflächengestaltungssatzung als städtische Satzung ist in die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen und nicht als Hinweis zu belassen. Hinweis 8: Dies ist ein Hinweis auf ein Gutachten, welches im Vorfeld der Planung erstellt wurde. Der GOP besitzt keinerlei Rechtskraft und somit ist ein Hinweis darauf nicht begründbar. Hinweis 9: Die Hinweise auf die Beleuchtung könnten entfallen, wenn sie als Maßnahme aus dem AFB als TF erst in den GOP und dann in den B- Plan übernommen werden.* Die Hinweise auf den Vogelschlag könnten entfallen, wenn sie als Maßnahme aus dem AFB als TF erst in den GOP und dann in den B-Plan übernommen werden.* Die Hinweise auf die CEF - Maßnahme könnten entfallen, wenn sie als Maßnahme aus dem AFB als TF erst in den GOP und dann in den B-Plan übernommen werden.*	Grünflächengestaltungssatzung der HRO orientieren, ergänzt. Die Zuordnung der textlichen Festsetzung wurde geprüft. Diese ist dem § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zuzuordnen und wird fortan hierunter geführt. Da es sich gleichwohl um eine Ausgleichsmaßnahme handelt, wird die textliche Festsetzung 6.5 aufgenommen, die einen Verweis auf die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB beinhaltet. Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis 6 wird entsprechend der korrekten Daten der Baumschutzsatzung und der korrekten Bezeichnung des Amtes korrigiert. Die Außerkraftsetzung der Grünflächengestaltungssatzung wurde geprüft und erfolgt über die örtliche Bauvorschrift Nr. 3. Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis auf den GOP entfällt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Maßnahmen zur Beleuchtung, zum Vogelschlag und die CEF Maßnahmen werden über vertragliche Vereinbarungen im Erschließungsvertrag gesichert. Hinweise (Hinweise 8-12) auf die Maßnahmen sowie auf den Erschließungsvertrag (Hinweis 14) werden im Bebauungsplan ergänzt. Eine Prüfung hinsichtlich inhaltlicher Änderungen der im GOP vorgeschlagenen Punkte in den Bebauungsplan ist erfolgt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	*generell zu den TF zum Artenschutz, zugeordnet dem §9 (1) 20 BauGB: Die Maßnahmen zum Artenschutz werden dem AFB entnommen, nachdem die UNB ein Prüfprotokoll erstellt hat und den AFB damit frei gegeben hat. Diese Maßnahmen werden als TF im GOP zur Übernahme in den B-Plan vorgeschlagen und dann in diesen übernommen. Dabei können textliche Anpassungen durchgeführt werden, inhaltliche jedoch nicht. Wird ein städtebaulicher Vertrag zur „Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen“ abgeschlossen, kann die Übernahme der Maßnahmen als TF entfallen. Diese werden dann als Hinweise in den B-Plan zu übernehmen, da sie anderweitig rechtlich gesichert sind. B-Plan - Begründung mit Stand vom 18.12.2025 S.1: Im Aufstellungsbeschluss vom 12.01.2021 lautet der Titel für den B- Plan: Bebauungsplan Nr. 05.S0.164 / 1TB "Handels- und Gewerbegebiet Schutow" - Teilbereich 1 "Sondergebiet Möbel und Sportfachmarkt" - Es ist zu prüfen, ob der Titel des vorliegenden B-Plan-Standes anzupassen ist S.12: Baumpflanzung auf Stellplätzen: 225 Kunden-Stellplätze, durch 4 geteilt, ergeben 56 Bäume, die zu pflanzen sind (je 4 Stellplätze 1 Baum), auf die erforderliche Größe der offenen Baumscheibe ist zu achten Für die 70 Mitarbeiter-Stellplätze sind 18 Bäume zu pflanzen (je 4 Stellplätze 1 Baum) und im Plan nachzuweisen, auf die erforderliche Größe der offenen Baumscheibe ist zu achten - Der Text ist anzupassen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Für den Bebauungsplan wird ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Titel wird diesem Aufstellungsbeschluss entnommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend geändert. Die textliche Festsetzung 9.2 enthält die Vorgabe einer Baumpflanzung je 4 errichteter Stellplätze und beinhaltet die Vorgaben der Grünflächengestaltungssatzung. Im Zuge der konkreten Außenanlagenplanung ist vorgesehen, die für die Mitarbeiterstellplätze notwendig werdenden Bäume westlich bzw. östlich der überbaubaren Grundstücksflächen und nur teils auch nördlich dieser vorzusehen. Hierdurch wird ein ausreichender Abstand zu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	S. 29: Wie wird die Befreiung vom entsprechenden Paragraphen des Waldgesetzes in diesem Falle begründet? Welches Amt erstellt den Vertrag zur Pflege der Waldflächen, die innerhalb der gesetzlich festgesetzten Waldabstandszone liegen? Muss dieser Vertrag bis zur Entwurfsauslegung vorliegen, da ja ab dann §33er Stand nach BauGB eintritt und Baurecht herrscht? - Der Text ist anzupassen. S. 29: Ein Abstand der Bebauung des Gewerbegebietes zum gesetzlich geschützten Biotop im Südwesten wird hier mit 16m, angegeben. Wie wird die Abweichung von den Festsetzungen des Umweltqualitätszielkonzeptes des HRO begründet (60m Abstand zur Bebauung)? - Der Text ist anzupassen.	den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Darüber hinaus schafft der vorliegende Bebauungsplan nur ein Angebot, die Mitarbeiterstellplätze im Norden des Gebietes zu realisieren. Der konkrete Bedarf und die konkrete Anzahl der Stellplätze sowie der anzupflanzenden Bäume ergeben sich im weiteren Verfahren. Die Ausnahme vom § 20 Abs. 1 LWaldG M-V wurde durch die oberste Forstbehörde in Aussicht gestellt. Dies wird hinsichtlich der zu treffenden Festsetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Lagerflächen innerhalb der Abstandsfläche zum Schutz vor Windwurf und Waldbrand sowie in den durch die Vorhabenträgerin umzusetzenden Maßnahmen zur Pflege und zum Rückschnitt des Waldrandes begründet. Entsprechende Ausführungen finden sich in der Begründung des Bebauungsplanes unter Kapitel 6.9. Der zur Sicherung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderliche Erschließungsvertrag wird aktuell erstellt und bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Bereits zur Offenlage wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie dem Vorhabenträger geschlossen, der sicherstellt, dass seitens des Vorhabenträgers kein Bauantrag nach § 33 BauGB gestellt wird. Der Anregung wird gefolgt. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen halten die überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Gewerbegebietes einen Abstand von 30 m zu dem südwestlich geschützten Biotop ein. Für Stellplätze und Nebenanlagen stellt die textliche Festsetzung 4.4. die Einhaltung der Abstände gem. UQZK sicher. Das Kap. 4.6 der Begründung stellt die ausnahmsweise Abweichung für die definierten

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	S. 29: Die beschriebenen Flächen für die Entwässerung im 50m Abstand zu den privaten Grünflächen sind als Bestandteile der GE - Flächen nicht ausdrücklich als Grünflächen ausgewiesen, sondern könnten auch mit Nebenanlagen bebaut und somit versiegelt werden. Wieso ist in diesem Bereich eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung erforderlich? Und in welcher Form wird diese ausgeführt? Der Absatz in der Begründung wird mit einem Satzanfang textlich offengelassen und ist somit zu Ende zu führen. S. 31: Erneuerung der Asbestzementleitung: Diese muss nur erneuert werden, wenn die Umfahrung für den Parkplatz darüber geführt wird. Da diese einen Eingriff in das südwestlich gelegene geschützte Biotop bedeutet, ist die Alternativlosigkeit dieses Eingriffs zu begründen und nachzuweisen. Sollte die Umfahrung anders gelegt werden, ist die Erneuerung der Wasserleitung nicht nötig und damit ein Eingriff in das Biotop ebenfalls nicht. - Der Text ist anzupassen. S. 34: Auf S.12 dieser Begründung wurde die Zahl von 225 Kunden - Stellplätzen angegeben und ebenso die Zahl von 70 Mitarbeiterstellplätzen. - Die Zahlen sind in der Begründung unter allen Punkten, die sich darauf beziehen, übereinstimmend darzustellen.	Nebenanlagen dar (s. oben). Das Kap. 6.6. der Begründung stellt die Abweichungen der Gebäude von den Zielsetzungen des UQZK dar. Entsprechend des Entwässerungskonzeptes zur vorliegenden Planung ist im südlichen Bereich in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes eine unterirdische Anlage zur Behandlung von Niederschlagswasser vorgesehen. Aufgrund der topografischen und entwässerungstechnischen Randbedingungen sowie der erforderlichen Ableitung in Richtung der „Schutower Moorwiesen“ ist eine Lage des Regenrückhaltebeckens an anderer Stelle nicht zweckmäßig. Entsprechend der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan könnten in diesem Bereich ebenfalls Feuerwehrumfahrten, technische Leitungen und Einfriedungen realisiert werden. Eine Festsetzung als Grünfläche ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Die Begründung in Kap. 4.6 wird entsprechend angepasst und der offene Satz zu Ende geführt. Der Anregung wird gefolgt. Der Eingriff in das südwestlich geschützte Biotop erfolgt im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung des Vorhabens, die eine Umfahrung an dieser Stelle erfordert. Ein Austausch der Absest-Zement-Leitung wird perspektivisch nötig, da sie nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entspricht. Entsprechende Ausführungen zum Eingriff in das geschützte Biotop werden in Kap. 6.6. der Begründung dargelegt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Angaben auf S. 34 entstammen der durchgeführten Stellplatzuntersuchung und sind dementsprechend so zu übernehmen. Auf S. 12 wird das städtebauliche Konzept beschrieben, so dass sich die Erläuterung, jedoch nicht die Zahl der Stellplätze hiervon unterscheidet.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	S. 36: Der hier zitierte §9 (1) 25 aus dem BauGB trifft nicht zu als Begründung für die Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen fallen unter §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). - Der Text ist anzupassen. Die gesetzlich geschützten Biotope müssen nicht noch extra zum Erhalt festgesetzt werden. Sie sind in der Planzeichnung als gesetzlich geschützte Biotope gekennzeichnet. - Der Text ist anzupassen. S. 37: der Bestand des gesetzlich geschützten Biotops „Feldgehölz“ am südöstlichen Rand des B-Plan-Geltungsbereichs wird sehr wohl in Frage gestellt, da es teilweise von Flächen für die Nebenanlagen des SO überdeckt wird. Ein Eingriff ist hier vorprogrammiert. - Der Text ist anzupassen. S. 37: Die genannte Anpflanzung ist eine Ausgleichsmaßnahme gem. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und ist kein Anpflanzgebot. Die Pflanzenliste ist nur als Empfehlung zu verstehen, da städtebaulich nicht begründbar ist, warum gerade diese Pflanzenarten gewählt werden S. 38: Diese Maßnahme wird ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme gem. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB bewertet und ist kein Anpflanzgebot. Die Pflanzenliste ist nur als Empfehlung zu verstehen, da städtebaulich nicht begründbar ist, warum gerade diese Pflanzenarten gewählt werden sollen. Von der Auswahl von Kulturobstsorten ist	Der Anregung wird gefolgt. Entsprechende Anpassungen finden sich in Kap. 6.4 der Begründung. Der Bestand des Feldgehölzes wird durch seinen gesetzlichen Schutz durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Allerdings wird mit der vorliegenden Planung der Abstand gemäß UQZK nicht eingehalten. Eine entsprechende Argumentation ist der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan im Kapitel 6.6 zu entnehmen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird im Kapitel 6.4 entsprechend geändert. Die Pflanzenliste wird in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen nicht mehr in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird im Kapitel 6.4 entsprechend geändert. Die Pflanzenliste wird in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen nicht mehr in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird im Kapitel 6.4 entsprechend geändert. Entsprechend der Grünflächengestaltungssatzung wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Entsprechende Vorgaben zum Stammumfang wurden ebenfalls aufgenommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	abzusehen, da die Pflege sehr aufwendig ist. - Der Text ist anzupassen S. 39: Diese Maßnahmen werden ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme gem. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB bewertet und sind keine Anpflanzgebote. Für die Stellplätze wird in Entsprechung der Grünflächengestaltungssatzung der HRO festgesetzt, dass für je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. - Der Text ist anzupassen S. 40: - Es ist zu begründen, warum nicht eine 100%ige Begrünung der geeigneten Dachflächen vorzusehen ist, obwohl die Dachbegrünung eine solch hohe Bedeutung für den Naturhaushalt besitzt. S. 41: Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet haben die Schaffung von neuen Biotopen zum Ziel und nicht die Aufwertung von Biotopen im Umfeld des Plangebietes. Die Flächen für das Ökokonto existieren bereits und müssen nicht erst angelegt werden. - Der Text ist anzupassen S. 45: Der Abstand der Pufferzonengrenze der Maßnahme zur Baugrenze erscheint stellenweise als zu knapp bemessen, da die 5m - Pufferzone um das Gewässer in der Planzeichnung nur in ca. 2m Entfernung von der Gewerbegebietsgrenze dargestellt ist. Auf dieser Gewerbegebietsfläche können Nebenanlagen errichtet werden und diese sind als beeinträchtigend für die Ausgleichsmaßnahme zu werten. - Es ist zu prüfen, ob der o.g. Abstand zu vergrößern ist	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird im Kapitel 6.5 entsprechend geändert. Der Anregung wird nicht gefolgt. Anstelle des undefinierten Begriffs der „geeigneten“ Dachfläche wird entsprechend dem Abstimmungsergebnis vom 11.02.2026 im Entwurf des Bebauungsplans für Dachflächen bis zu 15 ° Neigung ein Anteil der Begrünung von mind. 65 % festgesetzt Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend in Kap. 6.1 angepasst. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Beschreibung der umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt fortan textlich, um innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche eine möglichst hohe Flexibilität zur Anordnung des Standgewässers zu ermöglichen. Ein Konflikt zum Abstand der Baugrenze entsteht hierdurch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	S. 45: Waldbelange: Wie wird die Befreiung vom entsprechenden Paragraphen des Waldgesetzes in diesem Falle begründet? Welches Amt erstellt den Vertrag zur Pflege der Waldflächen, die innerhalb der gesetzlich festgesetzten Waldabstandszone liegen? Muss dieser Vertrag bis zur Entwurfsauslegung vorliegen, da ja ab dann §33er Stand eintritt und Baurecht herrscht? - Der Text ist anzupassen. S. 47: Warum wird nur empfohlen und nicht festgesetzt, dass die Stellplätze wasserdurchlässigem Belag auszubilden sind? – Die Festsetzungen im B-Plan sind ggf. dahingehend anzupassen und zu ergänzen Umweltbericht mit Stand vom 21.11.2025 generell: Der Umweltbericht ist mit dem GOP abzustimmen und hat sich in seinen Aussagen bezüglich der Schutzgüter Fauna, Flora sowie Landschaftsbild mit diesem zu decken. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurde im Rahmen des GOP erstellt und ist in den Umweltbericht deckungsgleich zu überführen.	Die Ausnahme vom § 20 Abs. 1 LWaldG M-V wurde durch die oberste Forstbehörde in Aussicht gestellt. Dies wird hinsichtlich der zu treffenden Festsetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Lagerflächen innerhalb der Abstandsfläche zum Schutz vor Windwurf und Waldbrand sowie in den durch die Vorhabenträgerin umzusetzenden Maßnahmen zur Pflege und zum Rückschnitt des Waldrandes begründet. Entsprechende Ausführungen finden sich in der Begründung des Bebauungsplanes unter Kapitel 6.9. Der zur Sicherung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderliche Erschließungsvertrag wird aktuell erstellt und bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Bereits zur Offenlage wird ein Vertrag zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie dem Vorhabenträger geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, keinen Bauantrag nach § 33 BauGB zu stellen. Im Hinblick auf die Anregung zu Festsetzung einer wasserdurchlässigen Gestaltung befestigter Flächen hat die Prüfung ergeben, dass sich diese für die Stellplatzflächen im Plangebiet umsetzen lässt. Dies wird unter der textlichen Festsetzung 6.9 im Bebauungsplan festgesetzt. Die Begründung wird in Kap. 6.4 ergänzt. Der Anregung wird somit gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	S.7 Punkt 1.3: Die aufgeführten grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen sind mit denen des aktualisierten GOP in Übereinstimmung zu bringen. S. 7: Grünflächen §9 (1) 15 BauGB Im GOP wird folgende TF in Verbindung mit §9 (1) 25b zur Übernahme in den B-Plan vorgeschlagen: „Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen.“ - Es ist zu prüfen, ob die TF i.V. zu privaten Grünflächen und Baumerhalt diese TF doppelt Im GOP werden TF mit Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit §9 (1) 20 zur Übernahme in den B-Plan vorgeschlagen. - Es ist zu prüfen, ob die TF zur Ansaat auf privaten Grünflächen diese TF doppeln wird, da die Festsetzung der Begrünung mit einer kräuterreichen Rasenmischung mit regionalem Saatgut Bestandteil der Maßnahmen ist Die Dachbegrünung ist zu 100% auf den geeigneten Dachflächen auszuführen Unter §9 (1) 20 sind sämtliche Ausgleichsmaßnahmen und sämtliche artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufzuführen. Sofern letztere durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert sind, sind sie nur in die Hinweise aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst. Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst. Der Anregung wird nicht gefolgt. Anstelle des undefinierten Begriffs der „geeigneten“ Dachfläche wird entsprechend dem Abstimmungsergebnis vom 11.02.2026 im Entwurf des Bebauungsplans für Dachflächen bis zu 15 ° Neigung ein Anteil der Begrünung von mind. 65 % festgesetzt Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst. Im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Rostock wird das Plangebiet als Standort zur Ergänzung und

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	S. 9: Hier wird auf das UFK verwiesen und die Ziele dargelegt. Wie wird begründet, dass der Bereich dennoch überplant werden kann? S. 16: Hier wird auf das Biotopverbundsystem „Evershäger Fluren“ und dessen Maßnahmen für das Plangebiet verwiesen. Wie wird begründet, dass der Bereich dennoch überplant werden kann? S. 32 und 33: - Es ist zu prüfen, ob die Zahlenangaben für den Kompensationsbedarf und die Flächenäquivalente mit dem aktualisierten GOP übereinstimmen. S. 34, Tabelle 15: - Es ist zu prüfen, ob für das Verständnis der Angaben in der Tabelle eine Legende zur Erklärung der Farbgebung zielführend wäre. Unter §9 (1) 20 sind sämtliche Ausgleichsmaßnahmen und sämtliche artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufzuführen. Sofern letztere durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert sind, sind sie nur in die Hinweise aufzunehmen. Anmerkungen und Hinweise AFB, Stand 21.11.2025: 1. Die aktuellen Kartierergebnisse der Amphibien fehlen bzw. wird die erneute Durchführung einer Kartierung erwähnt, jedoch nicht auf Ergebnisse eingegangen. Ein Hinweis, dass ggf. keine Relevanten Arten kartiert wurden fehlt. Dies ist nur im GOP erwähnt muss aber auch in den AFB eingearbeitet werden.	Stärkung der Fachmarkttagglomeration Schutow festgelegt. Demenstprechend ist es die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Rostock, in diesem Bereich ein Gebiet zur Stärkung des Möbeleinzelhandels zu schaffen. Das Biotopverbundentwicklungskonzept „Evershäger Fluren“ steht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und wird daher an dieser Stelle nicht berücksichtigt. Der Anregung wird gefolgt. Die Anregungen wurden in Verbindung mit der Begründung eingearbeitet. Der Anregung wird gefolgt. Die Anregungen wurden in Verbindung mit der Begründung eingearbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mit dem Amt für Stadtgrün abgestimmte Kartierung wird zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse sind im Artenschutzfachbeitrag dargestellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	2. Es wurden potenzielle Quartierstrukturen in der diagonalen Baumreihe nachgewiesen: „...Quartiernutzung kann nicht ausgeschlossen werden...“ Die Konsequenz daraus wird jedoch nicht gezogen, es sind entsprechende Maßnahmen abzuleiten (z. B. eine Kontrolle direkt vor Baumfällung oder das Anbringen von Ersatzkästen). 3. Es ist die Anlage eines naturnahen Standgewässers geplant. Die Angabe der Flächengröße der umgebenden Grünfläche fehlt jedoch. Die Flächengröße der Gehölzpflanzungen im Westen ist nicht festgelegt, ebenso nicht die Art der Pflege des Gewässers bzw. der Grünfläche. Eine Ansaat mit Regio-Saatgut zur Förderung des Insektenreichtums ist zu ergänzen. 4. Ein Revier unter anderem des Neuntöters wurde nachgewiesen. Es ist nachzuweisen, dass der Verlust des Reviers innerhalb des B-Plans ausgeglichen wird. Die entsprechend benötigte Flächengröße und Habitatausstattung sind mit Literatur zu belegen. Da die Flächengröße der zu pflanzenden Gehölze und der Grünfläche nicht definiert ist, ist eine Kompensation des Reviers nicht nachvollziehbar. 4. Zu V5: Es ist zu ergänzen, dass das Beleuchtungskonzept vor Hochbauarbeiten der UNB zur Abstimmung vorzulegen ist. 5. Auf die neue Wiederherstellungsverordnung ist im B-Plan zu verweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Heckenstruktur wird nicht beeinträchtigt, so dass Maßnahmen nicht erforderlich werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Maßnahmenblatt wurde nach Rücksprache mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zum Neuntöter werden überarbeitet und die entsprechende Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Erläuterung ist dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit Schreiben vom 05.02.2026	
	<u>Hinweis:</u> - Derzeit erfolgt bereits eine Überarbeitung des AFB, ggf. sind die o.g. Hinweise zum AFB - Stand 21.11.2025 daher nicht mehr relevant.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
17	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Landesgeschäftsstelle M-V mit Schreiben vom 05.02.2026	
	Wir lehnen den B-Plan ab. Eine großflächige Neuversiegelung am Rand der Stadt widerspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund & Boden, wie er in verschiedenen Gesetzen vorgegeben ist, z.B. ROG, BauGB, BBodSchG, BNatSchG usw. Der Verbrauch von Fläche für Siedlung und Verkehr liegt in MV derzeit bei 1,4 ha pro Tag (Flächeninanspruchnahme - Regierungsportal M-V). Nach den Bundeszielen müssen wir diesen Flächenverbrauch bis 2030 auf 1,2 ha pro Tag gesenkt haben und bis spätestens 2050 eine Flächenkreislaufwirtschaft erreicht haben (Kommunaler Flächenrechner). Da Boden unsere wertvollste Ressource ist - schlichtweg die Grundlage allen Lebens, jedoch endlich ist und nur sehr schwer zu renaturieren ist, sollten wir wesentlich sparsamer mit ihm umgehen. Besonders schutzwürdig sind neben Moorböden die Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und Klimarobustheit wie der hier vorliegende lehmige Boden (Elächeninanspruchnahme - Regierungsportal M-V). Boden versorgt uns mit lebensnotwendigen ökologischen Leistungen - im Gegensatz zu Gewerbe aus dem Möbel- und Sportbereich. Da wir an anderen Stellen täglich Boden unwiederbringlich verlieren (bspw. durch Übernutzung und Erosion) und in Rostock bspw. noch Boden für die Schaffung von Wohnraum brauchen, sollten wir dessen Verbrauch klug abwägen. In Rostock gibt es bereits ein sehr großes Angebot desselben Gewerbes im Vorhabengebiet. Bauen am Stadtrand ist mit einer	Seitens des Bunds für Umwelt und Naturschutz e.V. wird der vorliegende Bebauungsplan abgelehnt. Im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Rostock wird das Plangebiet als Standort zur Ergänzung und Stärkung der Fachmarkttagglomeration Schutow festgelegt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diese Zielsetzung in verbindliches Planungsrecht umgesetzt. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgt die Planung insofern, als der Bebauungsplan eine intensive und kompakte Ausnutzung der Bauflächen vorsieht und darüber hinaus qualitativ hochwertige Grünflächen anlegt. Von daher wird dem Belang der Stärkung der Wirtschaftsstruktur in Rostock in der Abwägung der verschiedenen Belange Vorrang vor der Sicherung und dem Erhalt der natürlichen Strukturen im Plangebiet eingeräumt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Als Oberzentrum besitzt die Stadt Rostock die Funktion, auch die im Umfeld

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
17	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Landesgeschäftsstelle M-V mit Schreiben vom 05.02.2026	
	weiteren Zersiedelung und hohen Infrastrukturkosten sowie einem erheblichen Eingriff in Natur & Landschaft verbunden. Freiräume, Frisch- und Kaltluftströme, Wasserspeicher, THG-Senken usw. gehen neben der Hauptressource Boden ebenfalls verloren (Umweltbericht). Zudem schwächt das Vorhaben das bereits angezeigte innerstädtische Gewerbe mit einem ähnlichen Angebot zusehends. Rostock ist bereits mit großen Gewerbegebieten am Stadtrand zugepflastert. Das widerspricht auch einer umweltfreundlicheren Mobilität, da diese Gebiete einen enormen MIV verursachen. Das ist nicht mehr zeitgemäß. Gleichzeitig ändern sich wirtschaftliche Rahmenbedingungen sehr schnell und gerade die Möbelbranche kämpft derzeit bundesweit mit Filialschließungen (Möbel-Riese schließt weitere Filialen - Räumungsverkauf läuft). Unbegrenzten Verbrauch/Konsum kann es nun einmal bei begrenzten Ressourcen nicht geben. Das widerspricht sämtlichen Naturgesetzen. Die Natur, die diesen Gewerbegebieten zum Opfer gefallen ist, ist aber an diesen Orten für immer weg. Wir müssen immer im Blick behalten, unter welchen Bedingungen wir heute Entscheidungen treffen müssen, da wir schon über die planetaren Grenzen hinaus leben: 1. Wir haben das größte Artensterben seit dem Aussterben der Dinosaurier vor 65 Mio Jahren ausgelöst, wohl wissend, dass jede einzelne Art eine Funktion im natürlichen System hat. Alle 10 min stirbt eine Art für immer aus. BMUKN: Weltbiodiversitätsrat (IPBES)	befindlichen Kommunen niedrigerer Hierarchiestufe bzw. für Kommunen ohne zentralörtlichen Status mit langfristigen Bedarfsgütern zu versorgen. Von daher wird an diesem Standort der planerischen Weiterentwicklung der Fachmarkttagglomeration Schutow Vorrang vor dem Erhalt der bestehenden naturräumlichen Strukturen im Plangebiet eingeräumt. Die Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung innerstädtischen Gewerbes durch die Planung werden zurückgewiesen. Ausweislich der Auswirkungsprognose zum vorliegenden Bebauungsplan sind aufgrund der Planung keine erheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gleichwohl ist es Ziel der Planung, durch die Bereitstellung weiterer Bauflächen die Grundlagen für eine Stärkung der bestehenden Handelsagglomeration und damit der Einzelhandelsstruktur in Rostock zu schaffen. Die allgemeinen Bedenken im Hinblick auf die Probleme des Artensterbens, des Klimawandels und der Umweltverschmutzung werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung trägt – soweit dies auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich ist – diesen Problemen Rechnung,

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
17	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Landesgeschäftsstelle M-V mit Schreiben vom 05.02.2026	
	2. Wir haben den rasantesten Klimawandel seit jeher ausgelöst, mit gigantischen Verlusten und Kosten, die auf uns zukommen (Atemwegserkrankungen, Hitze, Dürre, Hochwasser, Keime, Unwetterschäden, Umweltflüchtlingswellen usw.) Weltklimarat (PCC)] Umweltbundesamt 3. Wir verschmutzen unsere Umwelt mit Ewigkeitschemikalien und Plastik, sodass unsere Spuren für immer auf diesem Planeten nachweisbar sein werden. Geologen sprechen bereits vom Anthropozän anthropozaen.pdf Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen und um weitere Beteiligung am Verfahren.	indem das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch geeignete Maßnahmen vermieden wird, der naturschutzrechtliche Eingriff durch plangebietsinterne und externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird. Das zum Bebauungsplan erstellte Energiekonzept weist darüber hinaus nach, dass das Vorhaben klimaneutral errichtet werden kann. Dem wird insofern Rechnung getragen, als dass die Errichtung von PV-Anlagen auf mind. 20 % der Dachflächen festgesetzt wird.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
18	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg mit Schreiben vom 04.02.2026	
	<u>Landwirtschaft</u> Zu dem Vorhaben bestehen seitens der Landwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken. Hinsichtlich der betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird jedoch um Beachtung folgender Hinweise gebeten: Der Grundsatz der sparsamen Flächeninanspruchnahme gewinnt wegen der begrenzten Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen bei gleichzeitig stetigen und allgemein hohen Flächenverlusten für verschiedenste andere Nutzungen zunehmend an Bedeutung. • Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. • Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionsfähigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen. • Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen. • Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können	Seitens des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
18	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg mit Schreiben vom 04.02.2026	
	Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden keine besonderen Anforderungen gestellt. Immissionsschutz und Abfallwirtschaft Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen im Umkreis von ca. 1,0 km (bei Windenergieanlagen 2,0 km) vom geplanten Vorhaben hinweisen: Betreiber Energiequelle GmbH (ca. 1.850 m südlich), 2x Windenergieanlagen Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb u. a. Schall und Schattenwurf innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden kann. Aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg stehen dem Vorhaben keine immissionschutz- bzw. abfallrechtlichen Belange entgegen. Weitere vom StALU MM zu vertretende Belange sind nicht betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20	Handelsverband Nord e.V. mit Schreiben vom 05.02.2026	
	Der Handelsverband Nord e. V. (HV Nord) nimmt Bezug auf den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 06.SO.164 für das geplante „Gewerbe- und Sondergebiet Sport/Möbel Schutow“ in der Hansestadt Rostock. Im aktuellen Vorentwurf ist die Ansiedlung eines Möbelhauses mit einer maximalen Verkaufsfläche von 24.000 m² auf der Teilfläche 1 (TF 1) sowie eines Sportfachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.000 m² auf der Teilfläche 2 (TF 2) vorgesehen Bereits in früheren Stellungnahmen hat der HV Nord Bedenken hinsichtlich der Entwicklung einer großflächigen Einzelhandelsagglomeration an einem städtebaulich nicht integrierten Standort geäußert und hält an dieser Einschätzung fest. Auch wenn wir zur Kenntnis nehmen, dass es sich gegenüber früheren Planungsständen um einen hinsichtlich der Verkaufsflächen modifizierten Ansatz handelt, sind dennoch relevante Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen in der Hansestadt Rostock sowie im Stadt-Umland-Raum zu erwarten. Die Gutachterin weist selbst auf die „hohe zu erwartende Standortattraktivität“ hin und schließt Standortaufgaben nicht aus Unsere Einschätzung begründen wir wie folgt: Bewertung der planungsrechtlichen Zielsetzung Ziel des Vorentwurfs ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in erheblichem Umfang. Aus Sicht des HV Nord geht diese funktionale Erweiterung deutlich über eine bloße Arrondierung bestehender gewerblicher Nutzungen hinaus. In der vorgesehenen Größenordnung entfaltet das Vorhaben eine standortprägende Wirkung, die an einem nicht integrierten Standort nachhaltige Auswirkungen	Seitens des Handelsverbands Nord e.V. ergeben sich Bedenken, Anregungen und Hinweise gegenüber der Planung

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20	Handelsverband Nord e.V. mit Schreiben vom 05.02.2026	
	auf die gesamte Einzelhandelsstruktur in Rostock und im StadtUmland-Raum erwarten lässt. Einordnung der aktuellen Branchenentwicklung Möbel Die wirtschaftliche Entwicklung der Möbelbranche in Deutschland ist derzeit von erheblichen Herausforderungen geprägt. Nach der Pandemie sind sowohl Möbelindustrie als auch Möbelhandel von deutlichen Umsatzrückgängen betroffen. Nach vorläufigen Ergebnissen sank der Umsatz der deutschen Möbelindustrie im Jahr 2024 um nahezu 7,8 Prozent* gegenüber dem Vorjahr und erreichte damit den stärksten Rückgang seit einem Jahrzehnt. Auch der Einzelhandel mit Möbeln verzeichnete 2024 einen realen Umsatzrückgang von rund 5,5 Prozent* gegenüber 2023 und setzte damit den seit 2022 erkennbaren Negativtrend fort. Diese Entwicklung ist Ausdruck eines insgesamt schwachen Konsumklimas, in dem größere und langlebige Anschaffungen zunehmend zurückgestellt werden. Hinzu kommen ein hoher Wettbewerbsdruck durch großflächige Anbieter, wachsende Online-Anteile sowie ein anhaltender Margendruck im stationären Handel. Die der Planung zugrundeliegende absatzwirtschaftliche Bewertung stützt sich auf Daten bis einschließlich 2022. Die aktuell deutlich verschärfte Branchenentwicklung fand daher in den Berechnungen der Umsatzumverteilungen im vorliegenden Gutachten (Stand 2025) keine Berücksichtigung. Bereits auf Basis der bis 2022 vorliegenden Daten lagen die im WorstCase-Szenario ermittelten Umsatzumverteilungen, etwa im Sortimentsbereich Lampen mit Spitzenwerten von 17 bis 26 Prozent sowie im Hauptsortiment Möbel mit bis zu 23 Prozent (Ostseepark), deutlich über den abwägungsrelevanten Schwellenwerten. Standortaufgaben konnten schon	Das Vorhaben selbst ist ein Beispiel dafür, dass betreiberseitig trotz der seitens des Handelsverband beschriebenen „kriselnden“ Branche Neuansiedlungen von Möbelanbietern angestrebt werden. Dies dient nicht zuletzt der Stärkung und erneuten Attraktivierung des stationären Einzelhandels im Möbelsegment gegenüber dem zunehmenden Online-Handel. Wie in der Auswirkungsanalyse ausgeführt werden durch das Planvorhaben nicht integrierte Fachmarktlagen tangiert, sondern insbesondere die nahegelegenen systemgleichen Möbelhäuser. Der Wettbewerbsdruck steigt demnach insbesondere am Standort selbst. Das seitens des Handelsverbands benannte Beispiel Lampen zeigt zudem: in der wirtschaftlichen Realität gibt es nahezu keine reinen Lampenfachmärkte, welche in Konkurrenz zu Möbelhäusern stehen würden. Das Sortiment wird nahezu ausschließlich als Randsortiment in Möbel- und Baumärkten offeriert. Gerade in „Krisenzeiten“ ist das Ansiedlungsbestreben eines Anbieters am in Rede stehenden Standort aus fachlicher Sicht ein eher positives als negatives Signal. Der „Schutz“ von weniger leistungsstarken und unattraktiven Bestandsbetrieben, welche durch das Vorhaben gefährdet sein könnten, wirkt hingegen absehbar eher verstärkend auf die benannte Krise der Branche, da keine Attraktivierung des Angebots erfolgt, sondern versucht wird, bestenfalls den Status-Quo beizubehalten. Normativ betrachtet sind die seitens Stadt + Handel nicht auszuschließenden Marktaufgaben einzelner Betriebe nicht relevant:

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20	Handelsverband Nord e.V. mit Schreiben vom 05.02.2026	
	unter diesen Voraussetzungen durch die Gutachterin nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund erscheint die Ausweisung einer außergewöhnlich großflächigen Möbelansiedlung, trotz der gegenüber früheren Planungsständen reduzierten Verkaufsfläche, zum jetzigen Zeitpunkt Kkritisch. Sie begünstigt weitere Umsatzverlagerungen, erhöht den Wettbewerbsdruck auf bestehende Anbieter und trägt kaum zu nachhaltigen Kaufkraftzuwächsen bei. Besonders integrierte Innenstadt- und bestehende, zum Teil wohnortnahe Fachhandelsstandorte geraten dadurch zusätzlich unter Druck. Ansiedlungsauswirkung Sportfachmarkt Besondere Aufmerksamkeit erfordert aus Sicht des HV Nord die geplante Ansiedlung eines Sportfachmarktes (Decathlon) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.000 m2. Wir verweisen insoweit auf unsere bereits abgegebenen, ausführlichen Stellungnahmen zur geplanten Decathlon- Ansiedlung, an deren inhaltlicher Bewertung wir festhalten. Sportartikel zählen, anders als Möbel in weiten Bereichen, überwiegend zu den zentrenrelevanten Sortimenten. In der vorgesehenen Größenordnung entfaltet ein Sportfachmarkt eine erhebliche Versorgungs- und Anziehungskraft mit spürbaren Auswirkungen auf bestehende Fachhandelsstrukturen in integrierten Lagen und zentralen Versorgungsbereichen. Dies betrifft auch innerstädtische Standorte, in denen Sport- und Freizeitsortimente bislang einen Beitrag zur Angebotsvielfalt, Frequenzbildung und Aufenthaltsqualität leisten. Die Ansiedlung eines großflächigen Sportfachmarktes an einem nicht integrierten Standort ist daher sowohl handelspolitisch als	Möbelhäuser weisen ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment auf. Städtebaulich negative Auswirkungen in diesen Sortimentsbereichen sind erst dann zu erwarten, wenn der Versorgungsauftrag einer Kommune durch ein entsprechendes Vorhaben insgesamt gefährdet ist. Einzelne Marktaufgaben bei gleichzeitiger Ansiedlung eines systemgleichen Anbieters sind vor diesem Hintergrund in der Regel und auch im vorliegenden Fall nicht relevant. Selbst bei Aufgabe eines Möbelanbieters in Rostock wäre die Versorgung in diesem Segment durch die verbleibenden Anbieter sowie auch das sodann neu errichtete Vorhaben weiterhin gewährleistet. Dies gilt ebenso für die untersuchten, für einen Einrichtungsmarkt üblichen, nicht zentrenrelevanten Randsortimente. Dies gilt vor allem, da in diesen Sortimenten kein etwaiges wohnungsnahes Angebot gefährdet wird, sondern die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die systemgleichen Möbelmärkte mit vergleichbarem Randsortiment induziert werden. Somit ist beispielsweise nicht zu befürchten, dass ein (hypothetischer) „integrierter“ Lampenfachmarkt durch die Ansiedlung eines (weiteren) Möbelhauses am bereits stark durch Möbel-/Einrichtungsmärkte vorgeprägten Stadtrand in seiner Existenz gefährdet wäre. Wie in der Wirkungsanalyse dargelegt konzentrieren sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen in allen untersuchten Sortimenten zum mit Abstand größten Teil auf vergleichbare Wettbewerber (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche). Für Wettbewerbsstandorte in Lambrechtshagen gilt: auch bei Marktaufgabe des ROLLER-Marktes wäre die Kommune durch das unmittelbar angrenzende Angebot des funktional zugewiesenen Oberzentrums Rostock weiterhin versorgt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20	Handelsverband Nord e.V. mit Schreiben vom 05.02.2026	
	auch städtebaulich sensibel und erfordert aus Sicht des Handelsverbandes eine besondere planerische Steuerung. Vor diesem Hintergrund regen wir an, im weiteren Verfahren den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu prüfen, der sich an bewährten Praxisbeispielen orientiert. Als Referenz kann hierbei das Kieler Modell dienen, bei dem die großflächige Ansiedlung eines Sportfachmarktes außerhalb der Innenstadt durch eine zusätzlich vereinbarte, verbindliche Präsenz desselben Unternehmens in der Innenstadt flankiert wurde. Diese Lösung trug über viele Jahre dazu bei, negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche Innenstadt abzumildern und zugleich Frequenz und Angebotsvielfalt im Zentrum zu sichern. Für Rückfragen und vertiefende Erläuterungen stehen wir gerne zur Verfügung. Wir bitten darum, die dargestellten Aspekte im weiteren Planverfahren sorgfältig zu prüfen und angemessen in die Abwägung einzustellen	Langfristige Bedarfsgüter sollen vorrangig durch die Oberzentren sowie ergänzend durch die Mittelzentren auch für die im Umfeld befindlichen Kommunen niedrigerer Hierarchiestufe bzw. für Kommunen ohne zentralörtlichen Status zur Verfügung gestellt werden. Lambrechtshagen selbst weist keine „eigene“ zentralörtliche Funktion auf (lediglich als Teilbereich des SUR Rostock). Somit sind vorhabeninduzierte Marktaufgaben von Wettbewerbern bei gleichzeitiger Attraktivierung des stationären Gesamtangebots selbstverständlich nicht wünschenswert – aber im vorliegenden Fall normativ (i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP MV) nicht relevant. Insgesamt kann ein insgesamt attraktiveres Angebot im Segment Möbel zu einer Sicherung des stationären Einzelhandels in der kriselnden Möbelbranche beitragen, auch wenn dies vereinzelnde Marktaufgaben zur Folge hat. Zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Fa. Decathlon werden in Anlehnung an das "Kieler Modell" Verhandlungen über die Eröffnung einer räumlich kleineren Filiale in der Rostocker Innenstadt durchgeführt. Die Verpflichtung, diese Verhandlungen durchzuführen, wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages fixiert. Über das Ergebnis der Verhandlungen berichtet die Hanse- und Universitätsstadt dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern spätestens drei Jahre nach Eröffnung des Decathlon-Marktes. Die Umsetzung der getroffenen Anregung wird somit berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
21	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt mit Schreiben vom 05.02.2026	
	Im Gebiet des B-Plans und im angrenzenden Bereich befinden sich Lagefestpunkte unseres Amtes. Eine Punktübersicht ist diesem Schreiben beigelegt. Wir weisen darauf hin, dass die o.g. Punkte, wie auch etwaige vorhandene Grenzmarken, bei den Bauarbeiten grundsätzlich zu erhalten sind. Falls dies nicht möglich ist, ist es notwendig, dass Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu informieren (§ 26 Abs. 8 GeoVermG M-V).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
24	Nordwasser GmbH mit Schreiben vom 05.02.2026	
	aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Vorentwurf des o. g. B-Planes keine grundsätzlichen Einwände, sofern unsere Auflagen beachtet und umgesetzt werden: Trinkwasser Durch das B-Plangebiet laufen in Nord-Südrichtung zwei Haupttransportleitungen (DN 900 St) und in Ost-Westrichtung eine DN 200 Asbestzement (AZ). Die Leitungen liegen in einem Schutzstreifen, der durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des WarnowWasser- und Abwasserverbandes (WWAV) gesichert ist. Die DN 200 AZ wird entsprechend B-Plan mit Parkflächen/Straßen überbaut werden. Aufgrund der gegebenen Rohrbruchgefahr während der Bauaktivitäten ist das AZ-Rohr durch eine andere Materialart zu ersetzen. Die Kosten dafür trägt der Verursacher. Hinweisen möchten wir noch darauf, dass die Dienstbarkeiten zugunsten des WWAV und nicht der Nordwasser eingetragen sind. Das ist in der Begründung (S.30) zu ändern. Löschwasser Die Bereitstellung von Löschwasser über das öffentliche Trinkwassernetz ist mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH abzustimmen. Für die Deckung des Löschwasserbedarfes sollten vorrangig Alternativmöglichkeiten (z.B. Zisternen) genutzt werden, da der Löschwasserbedarf über das öffentliche Trinkwassernetz nicht geleistet werden kann. Schmutzwasser Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Abwasserleitung dem Abwasserpumpwerk Rostocker Straße 51 in Sievershagen	Durch die Nordwasser GmbH ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die unten aufgeführten Auflagen eingehalten werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die Leitungen über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bereits gesichert sind, ist die Festsetzung eines Leitungsrechts im Zuge des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Leitungen werden inklusive ihres Schutzstreifens in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Begründung wird in Kap. 4.6 dahingehend angepasst, dass der betreffende Absatz aus der Begründung herausgenommen wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
24	Nordwasser GmbH mit Schreiben vom 05.02.2026	
	zuzuleiten. Sollte diese Leitung an den WWAV übergeben werden, ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des WWAV grundbuchrechtlich einzutragen. Niederschlagswasser Im Bereich des B-Plan-Gebietes besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Die neu geschaffenen Anlagen für die Entsorgung des Niederschlagswassers bleiben in privatem Eigentum und dessen Bewirtschaftung. Grünordnung / Grünausgleich Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang auch die Querungen der Trinkwasserleitung und des Schmutzwasserkanals mit dem geplanten Bepflanzungsstreifen. In diesem Bereich (Schutzstreifen) muss die Bepflanzung ausgesetzt werden. Schutzstreifen Innerhalb der Schutzstreifen dürfen während des Bestehens der Leitungen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen gefährden, vorgenommen werden. Die Bedienbarkeit und bei Notwendigkeit die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die betreffenden Querungen der Trinkwasserleitung und des Schmutzwasserkanals mit den festgesetzten Grünflächen ist keine Bepflanzung mit starkwüchsigen Gehölzen vorgesehen. Die Fläche für die Anpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a wird in den betreffenden Bereichen zurückgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
24	Nordwasser GmbH mit Schreiben vom 05.02.2026	
	Anfahrbarkeit der vorhandenen Armaturen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen stimmen wir innerhalb des Schutzstreifens nicht zu. Sonstiges Beim Standort des Pylons ist zwingend darauf zu achten, dass weder das Fundament noch der Pylon bis zu einer Höhe von 6 m über GOK in den Schutzstreifen hineinragen. Vertragliche Regelung Für den Fall, dass das neu errichtet Schmutzwassernetz auf den WWAV übertragen werden soll, ist ein Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger, WWAV und Nordwasser abzuschließen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch den Vorhabenträger im Zuge des Bauantragsverfahrens berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erschließungsvertrag befindet sich derzeit in Abstimmung. Darin wird dieser Sachverhalt geregelt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
25	Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen mit Schreiben vom 04.02.2026	
	I. Rechtliche Grundlagen Folgende Abschnitte des LWaldG sind für die vorgelegte Planung relevant: 1.) § 1 Ziele und Grundsätze Der Wald prägt in Mecklenburg-Vorpommern die Landschaft und gehört zu den Naturreichtümern des Landes. Er ist unverzichtbare natürliche Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) ist er zu erhalten und zu mehrten. 2.) § 2 Wald Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. In der Regel ist dies ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern, und einer mittleren Höhe von mindestens 1,5 Metern oder zusätzlich einem Alter von 6 Jahren im Falle von Waldsukzessionen und mit einer Überschildung von mindestens 50% bei jungen Beständen oder eine Bestockung von 50% des Vollbestandes (nach den üblichen Ertragstafeln) bei	Seitens des Forstamtes ergeben sich Anregungen, Bedenken und Hinweise gegenüber der Planung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
25	Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen mit Schreiben vom 04.02.2026	
	älteren Beständen. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldwiesen, Waldblößen, Lichtungen, Waldpark- und Walderholungsplätze sowie als Vorwald dienender Bewuchs. Nicht als Wald i.S.d.G. gelten in der Feldflur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind und mit Waldgehölzen bestockte Grundflächen, die die Mindestgröße von 0,2 ha nicht erreichen. 3.) § 10 Sicherung der Funktionen des Waldes bei Planungen und Maßnahmen von Trägern öffentlicher Vorhaben Die Träger öffentlicher Vorhaben haben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Absatz 2 angemessen zu berücksichtigen. Sie dürfen Wald nur in Anspruch nehmen, soweit die Planungen und Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können und Erhaltung des Waldes im überwiegenden Öffentlichen Interesse liegt, z.B. bei wesentlicher Beeinträchtigung von Wald mit besonderen Schutz- oder Erholungsfunktionen. Des Weiteren sind die Forstbehörden bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören, soweit nicht nach § 45 Absatz 2 des Bundeswaldgesetzes und sonstigen Rechtsvorschriften eine andere Form der Beteiligung vorgeschrieben ist. Die Träger öffentlicher Vorhaben haben ihre Entscheidungen im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen, soweit Bundesrecht dem nicht entgegensteht. 1.) § 20 Abstand baulicher Anlagen zum Wald Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Die oberste Forstbehörde	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
25	Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen mit Schreiben vom 04.02.2026	
	hat die Waldabstandsverordnung (WAbstVO) erlassen, nach welcher der Waldabstand von der Außenkante der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu messen ist. Die Waldgrenze wird durch die Traufkante gebildet. II. Waldbetroffenheit Von dem o.g. Vorhaben ist Wald indirekt durch die Unterschreitung des Waldabstandes betroffen. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 30 m zum Wald einzuhalten. Ausnahmen zum § 20 regelt die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V). Diese erlaubt in bestimmten Ausnahmefällen eine Verringerung des einzuhaltenden Abstandes baulicher Anlagen zum Wald, mit dem Ziel eine erweiterte bauliche Entwicklung im Waldabstandsbereich zu ermöglichen. Die Prüfung der Zulässigkeit baulicher Anlagen erfordert die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens. Dabei ist darzulegen, dass und warum die Forstbehörde von der ihr eingeräumten Möglichkeit Gebrauch macht, eine Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes zuzulassen oder auch diese zu versagen. Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um Gebäude, die dem Aufenthalt von Menschen dienen (§ 3 WAbstVO M-V). Gem. § 3 Abs. 1 WAbstVO dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Ausnahmen sind möglich für Vorhaben, bei denen dauerhaft gewährleistet ist, dass aufgrund der örtlichen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
25	Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen mit Schreiben vom 04.02.2026	
	Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 WAbstVO M-V). Dieser liegt u.a. in dem Schutz von Personen und Gebäuden vor Waldbrand und Windwurf. Bei dem betroffenen Waldabschnitt handelt es sich um einen strukturierten Waldrand überwiegend aus Sträuchern und einzelnen Bäumen 2. Ordnung oder wenigen jungen hochwachsenden Bäumen. Aus derzeitiger Sicht geht von dem Waldrand daher keine maßgebliche Gefahr für das Gebäude und die sich im und am Gebäude aufhaltenden Personen aus. Die Erteilung einer Ausnahme wäre daher aufgrund der derzeitigen örtlichen Gegebenheiten zulässig. Da der Wald sich jedoch aufgrund natürlicher Prozesse weiter entwickelt erhält sich dieser Zustand nicht dauerhaft von allein. Es bleibt somit immer die Gefahr, dass letztlich bei forstschreitender Entwicklung doch eine Gefährdungssituation entsteht. Der Unterschreitung des Waldabstandes wird daher seitens der Forstbehörde nur unter folgenden Nebenbestimmungen zugestimmt: In dem vom Waldabstand betroffenen Gebäudebereich sind lediglich Lagerflächen zulässig. Dies ist im B-Plan so festzusetzen. Der 30m-Waldabstand ist im B-Plan darzustellen. Der Waldbereich, welcher sich in einem Abstand von weniger 30 m zum Gebäude befindet, ist vollständig im Geltungsbereich des B-Plans zu erfassen und als Wald festzusetzen. Ferner sind für diesen Bereich Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung eines Waldrandes aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung festzulegen. Diese Maßnahmen beinhalten die jährliche Kontrolle und Beseitigung von Bäumen, die hochwachsenden Baumarten (Bäumen 1. Ordnung) angehören. Darüber hinaus ist jeder Baum zu entnehmen, der eine Höhe von 20 m erreicht hat. Die Kontrollen und durchgeführten Maßnahmen sind zu protokollieren. Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass die im B-Plan fixierten Pflichten erfüllt werden.	Die Anregung, dass der 30 m-Waldabstand im Bebauungsplan darzustellen und dass festzusetzen ist, dass in dem Gebäudebereich, der den Waldabstand unterschreitet, ausschließlich Lagerflächen zulässig sind, wird berücksichtigt. Entsprechend wird die textliche Festsetzung 1.2.3 (Teilfläche 2a) in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis, dass Maßnahmen zur Pflege und zur Erhaltung eines Waldrandes aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung festzulegen sind, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages wird sich der Vorhabenträger dazu verpflichten, hochwachsende Baumarten I. Ordnung zu entnehmen und alle Bäume zu entfernen, die eine Höhe von 20 m erreicht haben. Weitergehend beinhaltet der Vertrag eine Verpflichtung seitens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die durchgeführten Maßnahmen mindestens jährlich zu protokollieren und dafür Sorge zu tragen, dass die im Bebauungsplan fixierten Pflichten erfüllt werden. Im Erschließungsvertrag, der derzeit erstellt und abgestimmt wird, wird vereinbart, welches Amt der Stadt Rostock hierfür tatsächlich verantwortlich ist. Darüber hinaus werden im Erschließungsvertrag Abstimmung zur Übernahme der hierfür anfallenden Kosten getroffen. Durch die getroffenen Festsetzungen ist die Errichtung

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
25	Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen mit Schreiben vom 04.02.2026	
	Zwischen dem Baufeld und dem Waldrand ist die Errichtung baulicher Anlagen auszuschließen. Zulässig wären Gebäude, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen. Diese sind, sofern vorgesehen, im B- Plan zu benennen. III. Weitere Änderungen In der Planzeichnung ist die Waldfläche im Bereich der Vorbehaltsfläche für Straßenbahntrasse als private Grünfläche dargestellt. Die Gehölzfläche ist bis zur geplanten Einfahrt Wald und als solches darzustellen. Im Kapitel 4.3 „Überbaubare Flächen/ Baugrenzen“ auf S. 29 werden Aussagen zum Waldabstand getroffen. Es handelt sich bei den festzusetzenden Pflegemaßnahmen nicht um eine Kompensation, sondern um eine Auflage, die die Genehmigung einer Ausnahme vom Waldabstand erst zulässig macht. Der Sachverhalt zum Waldabstand ist zu korrigieren und vollständig darzustellen.	baulicher Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, zwischen dem Baufeld und dem Waldrand ausgeschlossen. Die Errichtung von Gebäude ist im angesprochenen Bereich nicht vorgesehen. Zulässig wären die unter den textlichen Festsetzung 4.1 und 4.2 klar benannten Nebenanlagen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung im Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird im Kap. 4.3 dahingehen ergänzt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
27	Vodafone GmbH, Abteilung Netzplanung mit Schreiben vom 04.02.2026	
	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH & Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Im Plangebiet befinden sich keine Leitungsbestände der Vodafone GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist innerhalb des Plangebietes derzeit nicht geplant. Der Hinweis, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die vorliegende Planung keine Einwände geltend macht, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026	
	Uns lagen zur Beurteilung die Vorentwurfsunterlagen der Satzung sowie der Begründung vor. Lage, Größe, aktuelle Nutzung und Planungsrecht Der geplante Geltungsbereich des B-Plans Nr. 06.SO.164 befindet sich im Stadtteil Schutow der Hansestadt Rostock nördlich der Bundesstraße 105 (Rostocker Straße), westlich der östlichen Begrenzung der Messestraße, südlich von Wald- und Ackerflächen sowie östlich einer Baumreihe. Die Flächengröße beträgt etwa 11,6 ha, davon u.a. geplant ein sonstiges Sondergebiet (4,7 ha) und ein Gewerbegebiet (3,4 ha). Aktuell ist das Plangebiet durch Acker- und Grünlandflächen geprägt und weist keine baulichen Anlagen auf. Planungsrechtlich liegt bisher für die großen geplanten Gewerbe- und Sondergebietsflächen kein rechtskräftiger B-Plan vor; die Flächen gehören zum Außenbereich und sind derzeit entsprechend nach § 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich Teilflächen am östlichen Rand sind durch den B-Plan Nr. 06.GE.34 „Sonder- und Gewerbegebiet Schutow - Altes Messegelände“ beplant, sollen aber nun überplant werden. Der Flächennutzungsplan (FNP) sieht ein Sondergebiet Handel (SO.5.2) im Plangebiet vor. Dem Entwicklungsgebot wird nur teilweise entsprochen. Daher soll der FNP im Parallelverfahren angepasst werden. <u>Planungsgegenstand und -ziele</u> Ziel und Zweck der B-Plan-Aufstellung sei es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie weiterer Gewerbebetriebe am westlichen Stadtrand Rostocks zu schaffen. Konkret vorgesehen ist die Ansiedlung eines Möbelhauses (vgl. Höffner) und eines Sportfachmarktes (vgl. Decathlon) mit zugehörigen Lagerflächen und Stellplatzanlagen	Seitens der IHK zu Rostock ergeben sich Bedenken, Anregungen und Hinweise gegenüber der Planung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026	
	sowie die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes westlich davon. Das Möbelhaus erhält eine maximale Verkaufsfläche (VKF) von 24.000 m² und der Sportfachmarkt von 4.000 m² (davon 300 m² Außen-VKF). Die zulässigen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente werden mit Verkaufsflächenobergrenzen genau festgesetzt (textliche Festsetzung 1.1). Im Gewerbegebiet soll ein Angebot für unterschiedliche Gewerbetreibende geschaffen werden. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Messestraße. Der ruhende Verkehr umfasst 225 Kundenparkplätze und 70 Mitarbeiterstellplätze. Zur Umsetzung des Gesamtvorhabens ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 (Abs. 3) BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sowie eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, BMZ, Höhe, Vollgeschosse), die Bauweise (abweichend) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden ebenfalls festgesetzt. Das SO wird in drei Teilflächen (TFI) unterteilt: TFI 1 für das Möbelhaus, TFI 2 für den Sportfachmarkt und TFI 3 für einen Werbepylon. Die Aufstellung des qualifizierten B-Plans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. <u>Aufgabe der IHK</u> Die IHK ist als Körperschaft öffentlichen Rechts zugleich Trägerin öffentlicher Belange. Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein. <u>Unternehmens- und Bestandsanalyse</u>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026	
	Zu prüfen war die Ansässigkeit von Unternehmen im Plangebiet und in der Umgebung. Laut unserer IHK-Unternehmensdatenbank sind derzeit in der Hansestadt Rostock insgesamt ca. 10.100 aktive Unternehmen bei der IHK zu Rostock gelistet, davon befinden sich jedoch keine aktiven Unternehmen im geplanten Geltungsbereich des B-Plans. Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. In der näheren und weiteren Umgebung sind jedoch zahlreiche Unternehmen, die in den relevanten Branchen (z.B. Möbel und Sportartikel) tätig sind, ansässig, vor allem in der Fachmarktagglomeration (FMA) Rostock-Schutow (z.B. IKEA, Poco, Möbel Wikinger, Bike Market) und im Fachmarktzentrum (FMZ) Ostseepark Lambrechtshagen (z.B. Möbel Roller, Intersport). Das Vorhaben strahlt aber weit aus, auch östlich der Warnow (z.B. bis nach Bentwisch). Die o.g. Ansiedlungen sind als IHK-Mitgliedsunternehmen bekannt und die vorhabenbezogenen Auswirkungen auf die Unternehmen sind untersucht worden. Ein Erkenntnisproblem besteht somit nicht. Die Bestandssicherung aller Unternehmen ist das Ziel der IHK. Der B-Plan sowie das Gutachten (Ansiedlungsauswirkungsanalyse) müssen nachweisen, dass Unternehmen durch das Vorhaben nicht unverträglich beeinträchtigt werden. Zusammengefasst werden zweifellos durch die Aufstellung des Bebauungsplans wirtschaftlichgewerbliche Belange berührt (betrifft sowohl Bestandsunternehmen als auch Neuansiedlungen). Der Beeinträchtigungsgrad jener Belange ist zu prüfen. Dafür ist u.a. das Verträglichkeitsgutachten erstellt worden. <u>Art der baulichen Nutzung</u> • <u>Gewerbegebiet (GE) und textliche Festsetzung (TF) 1.2</u>	Die Aussage, die Auswirkungsanalyse zum Vorhaben müsse nachweisen, dass Unternehmen durch das Vorhaben nicht unverträglich beeinträchtigt werden, wird zurückgewiesen. Aufgabe des Gutachtens ist es vielmehr, die städtebaulichen Auswirkungen der Planung insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Umfeld des Plangebietes zu betrachten. Als Ergebnis dieser Analyse können trotz der mit der Planung verbundenen Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Rostock oder der Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026	
	Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Uneingeschränkte Gewerbegebiete gibt es in der Hansestadt Rostock nachweislich zu wenig. Daher unterstützen wir die Festsetzung dieses GE im Plangebiet ausdrücklich. Laut Begründung sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Eine Gliederung oder Einschränkung kann somit unterbleiben, was positiv zu werten ist. Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO werden bis auf Tankstellen in den B-Plan übernommen. Ausgeschlossen werden zusätzlich Anlagen der Fremdwerbung, das Prostitutionsgewerbe, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie alle Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO. Die Ausschlüsse werden auch begründet. Angesichts der überschaubaren Größe von knapp über 3 ha und dem Ansinnen, dass Gebiet für das produzierende Gewerbe sowie Handwerksbetriebe vorzuhalten, sind die Festsetzungen nachvollziehbar. Zu berücksichtigen ist auch die verkehrliche Erschließung ohne direkte Bundesstraßenanbindung. Hinsichtlich des Einzelhandels ist es richtig, die zentrenrelevanten Sortimente auszuschließen. Im Grunde könnte sogar geprüft werden, hier im GE sämtlichen Einzelhandel auszuschließen, da das Gebiet vergleichsweise klein und eben uneingeschränkt ist. Insgesamt begrüßen wir die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne einer klassischen Angebotsplanung. • <u>Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel und TF 1.1 mit Unterpunkten</u> Es ist zunächst positiv festzuhalten, dass das Gesamtvorhaben in seiner Dimensionierung wesentlich verkleinert wurde (Entfall eines zusätzlich geplanten Möbelmitnahmemarktes sowie weiterer Fachmärkte) und dass die Verkaufsfläche des Möbelhauses deutlich	Die Anregung, zu prüfen, ob Einzelhandel im Gewerbegebiet insgesamt ausgeschlossen werden könnte, wurde berücksichtigt. Ein städtebauliches Erfordernis hierfür besteht jedoch nicht, da von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in kleinflächiger Größenordnung (<800 qm), wie sie im Gewerbegebiet nunmehr zulässig sind, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026	
	reduziert wurde (von ehemals 40.000 m2 auf nun noch 24.000 m2). Damit wurden negative absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen abgemildert. Das angepasste Gutachten vom November 2025 berücksichtigt diese Entwicklungen und kommt zu den Ergebnissen, dass das Vorhaben mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Hansestadt Rostock konform geht, dass das Vorhaben auch dem EHK des Stadt-UmlandRaumes (SUR) Rostock nicht widerspricht, dass das Vorhaben mit den raumordnerischen Geboten und weiteren Zielen der Raumordnung übereinstimmt (die Ansiedlung Decathlon widerspricht zwar dem Integrationsgebot, aber deshalb wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und 2020 positiv im Sinne der Ansiedlung abgeschlossen), dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Rostocker Innenstadt und weitere zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) zu erwarten sind und dass keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen drohen. Die genannten Punkte nehmen wir zur Kenntnis. Das Vorhaben hat jedoch teilweise erhebliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen (und das trotz der verkleinerten Planung). Je nach Sortimentsbereich werden Umsatzumverteilungen von bis zu 26 % erwartet (Sortimentsbereiche Bettwaren/Matratzen, Eklein/Unterhaltungselektronik bis 17 %, Sortimentsbereich Lampen bis 26 %, Hauptsortiment Möbel bis 23 % und Hauptsortiment Sportartikel bis 16 %). Somit sei "in Teilen nicht auszuschließen, dass sich Strukturverschiebungen im Wettbewerbsgefüge (bspw. Standortaufgaben nicht mehr markadäquat aufgestellter Wettbewerber) ergeben können" (Gutachten, Seite 44). Da es sich bei den Wettbewerbern um IHK-Mitgliedsunternehmen (s.o.) handelt, sehen wir solche Entwicklungen naturgemäß eher kritisch. Die IHK hat das Gesamtinteresse der regionalen Wirtschaft zu vertreten. Bereits im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens haben sich Wettbewerber und Bestandsunternehmen	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026	
	ablehnend zur Planung geäußert. Größere Ansiedlungen mit hoher Strahlkraft und einer zu erwartenden Marktdominanz haben somit unter Umständen auch eine Schattenseite, die ebenfalls berücksichtigt werden muss. Das Gutachten bleibt bewusst vage, sodass keine konkreten Voraussagen getroffen werden (können). Das erschwert auch eine abschließende Bewertung durch die IHK. Unsere Bedenken werden durch das Gutachten jedoch nicht vollständig ausgeräumt. In dem Zusammenhang ist weiterhin anzumerken, dass es auch vorhabeninduziert erst dazu kommen kann, dass Mitbewerber künftig nicht mehr marktdäquat aufgestellt sein werden und sie in der Kundenattraktivität zurückfallen. Das hat das Gutachten anscheinend unbeachtet gelassen. Es fehlt bei der Gesamtbetrachtung im Grunde auch eine Alternativenprüfung, um Dimensionen auszuloten, die „Markteingriffe“ im Sinne von Standortaufgaben vermeiden würden. Die textliche Festsetzung 1.1.2 erlaubt alternativ zu einem Sportfachmarkt auf der Teilfläche 2 auch sonstige Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.000 m² und nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortimente. Dabei sind aber bis zu 10 % zentrenrelevante Randsortimente (also bis zu 400 m² VKF) zulässig. Die Festsetzung schließt nicht aus, dass es sich nur um ein Randsortiment handeln könnte. Vierhundert Quadratmeter Verkaufsfläche außerhalb der Innenstadt und anderer ZVB wären allerdings für ein Sortiment unter Umständen innenstadtgefährdend und könnten zu neuen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen negativer Art führen. Aus diesem Grund lehnen wir die TF 1.1.2, Alternative 2 in der jetzigen Form ab und bitten um Überarbeitung, um eine Gefährdung durch ein Randsortiment auszuschließen.	Der Umstand, dass ein Betrieb IHK-Mitglied ist, stellt per se keinen Wettbewerbsschutz dar, der den anderer Betriebe (= auch nicht existent) übersteigen würde. Möbelhäuser weisen ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment auf. Städtebaulich negative Auswirkungen in diesen Sortimentsbereichen sind erst dann zu erwarten, wenn der Versorgungsauftrag einer Kommune durch ein entsprechendes Vorhaben insgesamt gefährdet ist. Einzelne Marktaufgaben bei gleichzeitiger Ansiedlung eines systemgleichen Anbieters sind vor diesem Hintergrund in der Regel und auch im vorliegenden Fall nicht relevant. Selbst bei Aufgabe eines Möbelanbieters in Rostock wäre die Versorgung in diesem Segment durch die verbleibenden Anbieter sowie auch das sodann neu errichtete Vorhaben weiterhin gewährleistet. Dies gilt ebenso für die untersuchten, für einen Einrichtungsmarkt üblichen, nicht zentrenrelevanten Randsortimente. Dies gilt vor allem, da in diesen Sortimenten kein etwaiges wohnungsnahes Angebot gefährdet wird, sondern die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die systemgleichen Möbelmärkte mit vergleichbarem Randsortiment induziert werden. Somit ist beispielsweise nicht zu befürchten, dass ein (hypothetischer) „integrierter“ Lampenfachmarkt durch die Ansiedlung eines (weiteren) Möbelhauses am bereits stark durch Möbel-/Einrichtungsmärkte vorgeprägten Stadtrand in seiner Existenz gefährdet wäre. Wie in der Wirkungsanalyse dargelegt konzentrieren sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen in allen untersuchten Sortimenten zum mit Abstand größten Teil auf vergleichbare Wettbewerber (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche). Die Ablehnung der textlichen Festsetzung wird zurückgewiesen. Die Festsetzung setzt voraus, dass es sich um einen Fachmarkt mit

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026	
	Vorhabeninduzierte Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) und insbesondere der Rostocker Innenstadt sollten vollständig ausgeschlossen werden. Die IHK zu Rostock setzt sich für lebendige Innenstädte und funktionelle ZVB ein, die zu schützen sind sowohl wegen den kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen als auch wegen der Vitalität der Zentren insgesamt. Es erscheint allgemein geboten, die zentrenrelevanten Randsortimente auf ihre Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit hin zu überprüfen. Des Weiteren sollten Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt - auch politisch - ergriffen werden. So war ursprünglich mal angedacht, Decathlon als „Concept-Store“ in der Innenstadt anzusiedeln. Damit würde die Innenstadt gestärkt und die Ränder etwas weniger für die Kundschaft interessant. Es ist zu prüfen, ob so eine Option derzeit denkbar wäre. Insgesamt kommt es jedoch nicht nur auf die Sortimente, sondern auch auf die Kundenströme an. Im Gutachten auf Seite 34 werden die standortspezifischen Rahmenbedingungen skizziert. Die sehr gute Anbindung an den MIV sowie an den ÖPNV wird herausgestellt. Des Weiteren werden für Decathlon Wettbewerbsvorteile durch Kopplungseffekte aufgrund der benachbarten Einzelhandelsnutzungen in der FMA Schutow und im FMZ Ostseepark in Lambrechtshagen prognostiziert. In der Tat erscheint es erwartbar zu sein, dass die Kunden gleich mehrere Einkaufswege kombinieren und Einzelhandelseinrichtungen in der Nähe aufsuchen, um alle Einkäufe zu erledigen. Solche Kopplungseffekte sind	nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment handelt. Zentrenrelevante Sortimente sind lediglich als untergeordnetes Randsortiment bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Eine eigenständige Zulässigkeit für die Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen wird durch die Festsetzung nicht eröffnet. Die zulässigen Randsortimente entsprechen der üblichen Planungspraxis und dienen der marktüblichen Ergänzung des Hauptsortiments. Negative städtebauliche oder absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind vor dem Hintergrund der Begrenzung sowie der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung nicht zu erwarten. Für Wettbewerbsstandorte in Lambrechtshagen gilt: auch bei Marktaufgabe des ROLLER-Marktes wäre die Kommune durch das unmittelbar angrenzende Angebot des funktional zugewiesenen Oberzentrums Rostock weiterhin versorgt. Langfristige Bedarfsgüter sollen vorrangig durch die Oberzentren sowie ergänzend durch die Mittelzentren auch für die im Umfeld befindlichen Kommunen niedrigerer Hierarchiestufe bzw. für Kommunen ohne zentralörtlichen Status zur Verfügung gestellt werden. Lambrechtshagen selbst weist keine „eigene“ zentralörtliche Funktion auf (lediglich als Teilbereich des SUR Rostock). Somit sind vorhabeninduzierte Marktaufgaben von Wettbewerbern selbstverständlich nicht wünschenswert – aber im vorliegenden Fall normativ (i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP MV) nicht relevant. Die Tatsache, dass Betriebe nach einer Vorhabenrealisierung hinsichtlich der Attraktivität für Kunden zurückfallen, ist Kern der vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen, welche genau diesen Aspekt beleuchten (= Kunden suchen nicht mehr den bisherigen, sondern

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026	
	innenstadtrelevant, da anzunehmen ist, dass weniger Wege in die Innenstadt aufgenommen werden. Je attraktiver die Randlagen werden (gerade im Bereich Rostock-Schutow und Lambrechtshagen-Sievershagen werden gerade mehrere Investitionen und Ansiedlungen angestoßen, geplant und verwirklicht), desto mehr gehen die Kundenströme zu Lasten der Innenstadt. Darauf ist das Gutachten jedoch zu wenig eingegangen. Insgesamt hat das Vorhaben daher wahrscheinlich mehr Einfluss auf die Innenstadt Rostocks als (vom Gutachten) angenommen.	den neuen Standort auf). Das Vorhaben hat dabei jedoch keinen Einfluss auf die „eigenen Attraktivitätsfaktoren“ des Wettbewerbs (VKF-Dimensionierung, modernes Erscheinungsbild, ergänzende Angebote, verkehrliche Erreichbarkeit, etc.). Es handelt sich bereits heute um einen auf das Sortiment Möbel fokussierten Standort (IKEA, Poco, Möbel Wikinger), sodass bereits gezielte Kundenströme aufgrund dieses Segments vorliegen. Das Planvorhaben wird das Angebot am Standort ausweiten und v. a. im Vergleich zu IKEA eine höherpreisige Produktkategorie aufführen. Die Überschneidung in den zentrenrelevanten Sortimenten (v. a. GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Heimtextilien/HBT) ist dabei am höchsten, sodass am Standort eher Kannibalisierungseffekte stattfinden als nennenswerte Umsatzumverteilungen für die Innenstadt. Wesentliche Kundenumorientierungen zulasten der Innenstadt aufgrund eines deutlich untergeordneten Randsortiments (max. 400 m² VKF bzw. 10% der Gesamtverkaufsfläche) eines Fachmarktes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind dabei jedoch nicht zu erwarten (da lediglich deutlich untergeordnetes Ergänzungsangebot zum Hauptsortiment und nicht „Ziel“ des Einkaufs, sondern eher „Mitnahmeeffekt“). Die angesprochene Attraktivitätssteigerung wurde im Zuge der Umsatzprognose des Vorhabens mitberücksichtigt, sodass städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt nachweislich nicht zu erwarten sind. Die Attraktivierung des Angebots an der FMA Schutow im Bereich Möbel steht, wie ausgeführt, in keinem wesentlichen Wettbewerb mit dem innerstädtischen Angebot und hat auch keine Kundenumorientierungen für diese zur Folge. Wie jedoch von

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026	
	<u>Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (GE)</u> Zu den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung bestehen keine Bedenken. Die GRZ wird mit 0,8 angemessen hoch angesetzt. Die abweichende Bauweise ist gewerbeaffin und somit begrüßenswert. <u>Belange des Wirtschaftsverkehrs</u> Bei der verkehrlichen Erschließung ist die Leistungsfähigkeit der Bundesstraße 105 sowie des Knotens Rostocker Straße/Messestraße zu beachten und zu erhalten. Die B 105 verbindet das Oberzentrum Rostock u.a. mit dem Mittelzentrum Bad Doberan und ist die wichtigste Einfallstraße nach Rostock aus Richtung Westen. Daraus resultiert eine große Bedeutung für den Wirtschafts- und Pendlerverkehr, aber auch für den Tourismus. In dem Zusammenhang ist auch auf den B-Plan Nr. 32	der IHK angesprochen, sollte eine zu umfassende Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente am Vorhabenstandort aus dem angesprochenen Grund zwingend vermieden werden. Das in Rede stehende Konzept sieht neben dem benannten Einrichtungsmarkt einen weiteren, großzügig dimensionierten Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment vor. Diese Anbieter befinden sich üblicherweise an genau solchen Standortbereichen (Fachmarktstandorte/Agglomerationen), wobei der Decathlon hier den klaren Sonderfall darstellt (daher auch Zielabweichungsverfahren). Dieser Sonderfall ist vorliegend noch als städtebaulich verträglich zu bewerten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026	
	„Baumarkt“ der Gemeinde Lambrechtshagen hinzuweisen. Mit der Ansiedlung eines Hornbach-Baumarktes ergibt sich auch eine höhere Inanspruchnahme des Knotens Rostocker Straße/Messestraße aus Richtung Süden. Eine Gesamtbetrachtung des Knotens unter Berücksichtigung aller Ansiedlungsvorhaben erscheint sinnvoll und notwendig. Die verkehrstechnische Untersuchung zur äußeren verkehrlichen Erschließung nehmen wir zur Kenntnis. Zu befürworten ist, dass das Verkehrsnetz die Mehrverkehre vollständig aufnehmen kann und auch die weiteren Knotenpunkte leistungsfähig bleiben. Dafür sind allerdings kleinere Anpassungen wie veränderte Spurenaufteilungen oder optimierte Signalumlaufzeiten umzusetzen. Um Staus zu Spitzenzeiten zu vermeiden, sollten die Empfehlungen des Büros Logos vollständig verwirklicht werden. Die innere verkehrliche Erschließung des Sonder- und Gewerbegebietes sowie die Umfahrung der Märkte soll als Privatstraße erfolgen. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt über das Sondergebiet. Dafür wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Hierzu geht aus den Unterlagen nicht hervor, warum keine öffentliche Straßenverkehrsfläche als Planstraße A zur Anbindung des GE vorgesehen ist. Eine öffentlich gewidmete Straße ist nach unserer Ansicht vorzugswürdig. Für den ruhenden Verkehr wurde ein Gesamtbedarf von 281 Stellplätzen für beide großflächigen Einzelhandelseinrichtungen errechnet, davon 200 Stellplätze für Kunden. Die genannten 225	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende gemeinschaftliche Betrachtung aller Verkehre – sowohl der bestehenden als auch der neu hinzukommenden wurde durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass die für beide Vorhaben prognostizierten Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden können. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Regelung wird im Rahmen des Erschließungsvertrages getroffen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Da die Verkehre innerhalb des Plangebietes ausschließlich der Erschließung des Gewerbegebietes sowie der Einzelhandelsbetriebe dienen und die Verbindung darüber hinaus keine weitere öffentliche Erschließungsfunktion erfüllt, ist die Anlage als Privatstraße folgerichtig. Zudem befinden sich alle betroffenen Flächen derzeit im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Anlage der Privatstraße wird im Rahmen des Erschließungsvertrages gesichert. Die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes ist für die Anlieger, für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung über das festgesetzte Geh- und Fahrrecht gesichert.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026	
	Kundenparkplätze im städtebaulichen Konzept gehen damit konform. Bauordnungsrechtlich soll im B-Plan festgesetzt werden, dass je 100 m² VKF ein Stellplatz zu errichten ist (örtliche Bauvorschrift Nr. 2). Bei insgesamt 28.000 m² Verkaufsfläche ergibt das 280 Stellplätze. Unklar bleibt die Vorschrift, weil aus ihr nicht hervorgeht, ob es sich um Kunden- oder auch um Mitarbeiterparkplätze handelt. Die Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock soll im Plangebiet nicht angewendet werden. Diese schriebe vor, dass 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche geschaffen werden muss. In Summe wären das 1.400 Stellplätze und somit 500 % der jetzigen Festlegung. Es sollte in der Begründung schon dargelegt werden, warum im so großen Maßstab von der Stellplatzsatzung abgewichen werden soll. Es muss insgesamt sichergestellt werden, dass der Stellplatzbedarf für die entstehenden Handelseinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter auch zu Spitzenzeiten im Plangebiet vollständig gedeckt werden kann. Der öffentliche Personennahverkehr wird überwiegend über die Stadtbuslinien 25 und 39 abgedeckt. Es ist nachvollziehbar, dass eine Haltestelle Messestraße (Süd) auf der Höhe von IKEA und Decathlon neu errichtet werden soll. Der Wegfall der bisherigen	Die Zahl der notwendigen Stellplätze für die Einzelhandelsnutzungen wurden auf Basis der in der verkehrlichen Untersuchung ermittelten Zielverkehre des Vorhabens festgelegt. Demnach ergibt sich in der Summe beider Vorhaben (Möbelmarkt/Sportfachmarkt) ein Stellplatzbedarf von 280 Stellplätzen (1 Stpl./100 qm Verkaufsfläche). Dieser beinhaltet sowohl die Stellplätze für Kunden als auch für die Beschäftigten. Ausweislich der Verkehrsuntersuchung wird damit der Stellplatzbedarf des Vorhabens auch zu Spitzenzeiten gedeckt. Ausweislich der Verkehrsuntersuchung wird damit der Stellplatzbedarf des Vorhabens auch zu Spitzenzeiten gedeckt. Die hohe Abweichung von der Stellplatzsatzung wird durch die Ergebnisse der erstellten Verkehrsuntersuchung sowie die herzustellende verbesserte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr begründet. Entsprechende Erläuterungen werden in Kap. 5.3 der Begründung aufgenommen. Darüber hinaus werden im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Regelungen zur Durchführung eines Monitorings und ggf. notwendig werdender Stellplatzerweiterungen getroffen. Für die Stellplatzerweiterungen sind ausreichend Flächen westlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet und im westlich anschließenden Gewerbegebiet vorhanden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, die Haltestelle „Messestraße“ auf die Höhe der Zufahrt zum Plangebiet zu verlegen. Gemäß Stellungnahme der RSAG soll eine weitere Haltestelle weiter nördlich der ehemaligen Haltestelle „Messestraße“

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026	
	Haltestelle Messestraße (Nord) sollte nochmal überdacht werden, da die dortigen Unternehmen auch angebunden bleiben müssen. Es sollte geprüft werden, ob in der Messestraße nicht zwei Haltestellen möglich und sinnvoll sind. Die Berücksichtigung der möglichen Straßenbahnnetzerweiterung in Schutow durch die Darstellung einer Vorbehaltsfläche Straßenbahntrasse wird von der IHK befürwortet. <u>Zusammenfassung und Schlussfolgerungen</u> Die IHK zu Rostock möchte klarstellen, dass wir grundsätzlich geeignete Neuansiedlungen in Rostock und im Umland begrüßen. Gewerbliche Entwicklungen sind zu befürworten. Gewerbe und auch Niederlassungsfreiheit sind grundgesetzlich geschützte Werte und Voraussetzung für einen freien Wettbewerb. Auch bei schwierigen Marktlagen geht es für die IHK zu Rostock daher nicht darum, ein Mehr an fairem Wettbewerb zu verhindern. Neuansiedlungen müssen sich jedoch verträglich in das bestehende Branchengeflecht einbinden lassen, ohne dass Betriebe und Märkte in ihrem Bestand gefährdet werden und ohne dass Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Innenstädte und anderer ZVB drohen. Das Verträglichkeitsgutachten schließt nur das zweite Worst-Case-Szenarium bezogen auf die Sortimente aus. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens sind erheblich, ebenso wie mögliche indirekte Effekte auf die Innenstadt und andere ZVB. Rostock-Schutow liegt innerhalb der Stadtgrenzen, ist gleichwohl aber ein peripherer Standort. Wir sind überzeugt, dass jedwede Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten - sei es als Haupt- oder Randsortimente - in Rostock-Schutow Kundenströme umlenken würde und damit die Attraktivität, die Angebotsvielfalt und nach wie vor notwendige Entwicklungen der Rostocker	eingerrichtet werden, um die Anbindung der dortigen Bereiche an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sicherzustellen. Die zusammenfassend dargestellten Bedenken der Industrie- und Handelskammer wird aus o.g. Gründen nicht gefolgt. Ausweislich der vorliegenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen der Planung erkennbar, die über rein wettbewerbliche Auswirkungen des Planvorhabens hinausgehen. Die Anregung, mit Decathlon über die Eröffnung einer Filiale in der Innenstadt zu verhandeln, wird seitens der Stadt Rostock berücksichtigt. Es ist vorgesehen, mit der Firma Decathlon einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem sich die Stadt Rostock zu Verhandlungen bzgl. einer "kleinen" Filiale in der Innenstadt mit Decathlon verpflichtet.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026	
	Innenstadt erheblich beeinträchtigt würden. Nach wie vor sehen wir nicht Decathlon, aber - mit Blick auf zentrenrelevante Sortimente - die absehbare Entwicklung des Standorts Rostock-Schutow kritisch. Gerade deshalb erwarten wir, dass mit Decathlon seitens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht nur verhandelt wird, in der Rostocker Innenstadt eine „kleine“ Filiale zu eröffnen, sondern dies auch rechtsverbindlich festgeschrieben wird, z.B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages. Es gilt auch städtebauliche Missstände z.B. durch Leerstand infolge von Betriebsaufgaben zu verhindern, vor allem vor dem Hintergrund, dass sich das Vorhaben und die Wettbewerber in peripherer Lage und außerhalb von ZVB befinden. Wir bitten um Berücksichtigung und Abwägung der erörterten wirtschaftlichen Belange. Die Entwicklung des neuen Gewerbegebietes begrüßen wir uneingeschränkt. Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung bitten wir um Beachtung unserer Fragen und Hinweise.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
29	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Brandschutz / Rettungsdienst und Katastrophenschutz, vorbeugender Brandschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Nach <u>Einsichtnahme</u> in die unter https://mv.bauleitplanung-online.de und https://bplan.geodatenmv.de/Bauleitplaene eingestellten Unterlagen wird gemäß § 20 (1) BrSchG M-V aus brandschutztechnischer Sicht zu nachfolgenden feuerwehrspezifischen Inhalten: = Anforderungen, die sich aus der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ergeben, = Zugänglichkeit zu Grundstücken einschließlich Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr und = Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr wie folgt Stellung genommen: Unterlagen /U.1/ Vorentwurf des Übersichtsplanes der "Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 für das Gebiet "Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow" (Arbeitsstand: 18.12.2025, Datei: Lageplan_BP_Nr.06SO164...v.18.12.2025-458217.pdf) /U.2/ Vorentwurf der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 06.S0.164 (Arbeitsstand: 18.12.2025 (Datei: Begründung_BP_06.S0.164 pdf) /U.3/ Stadt+Handel Beckmann und Föhr Stadtplaner GmbH: Gutachten „Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanlyse für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und eines Decathlon-Sportfachmarktes in Rostock Schutow, Gemarkung Evershagen“ (11/2025)	Durch das Brandschutz- und Rettungsamt ergeben sich hinsichtlich der Löschwasserversorgung Bedenken und Hinweise gegenüber der Planung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
29	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Brandschutz / Rettungsdienst und Katastrophenschutz, vorbeugender Brandschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Beurteilungsgrundlagen /Q.1/ Technische Regel DVGW W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" Feb. 2008 /Q.2/ Informationen AGBF Bund (2018-4) "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen", Fassung: Oktober 2018 /Q.3/ Technische Baubestimmung „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ VV TB, Anlage A.2.2 1.1/1 /Q.4/ AGBF Bund: Empfehlung (2012-03) zur Ausführung der Flächen für die Feuerwehr (Aktualisierung 10.10.2021) /Q.5/ DIN 14.090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Ausgabe: 02/2024) /Q.6/ Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begründbaren Flächenbefestigungen (FFL 2018) /Q.7/ Landesbauordnung M-V (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Okt. 2015 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025) /Q.8/ AGBF-Empfehlung (2024-02): Anforderungen an die Löschwasserversorgung im Objektschutz. Geänderte Fassung vom 27. März 2025 /Q.9/ Muster-Industriebau-Richtlinie (MIndBauRL), Stand: Mai 2019	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
29	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Brandschutz / Rettungsdienst und Katastrophenschutz, vorbeugender Brandschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	/Q.10/ Verkaufsstättenverordnung (VkVO M-V) vom 16.02.2017 Prüfergebnis OE37: Vorbemerkung Im B-Plangebiet 06.SO.164 sollen gemäß Kap. 3 -städtebauliches Konzept- der Begründung /U.2/ auf Teilfläche TF1 ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 24.000m² und auf Teilfläche TF2 ein Sportfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.000m² entstehen. Westlich des geplanten Einzelhandelszentrum soll eine weitere Gewerbefläche mit ca. 32.000m² erschlossen werden. Anforderungen Löschwasserversorgung Die Begründung zum B-Plan enthält unter Punkt 7.2 -Strom und Wasserversorgung- die Aussage, dass „die Bereitstellung von Löschwasser über das öffentliche Trinkwassernetz mit dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH abzustimmen ist. Für den Löschwasserbedarf, der nicht über das Trinkwassernetz gedeckt werden kann, sind auf den privaten Grundstücksflächen entsprechende Vorkehrungen (Löschwassertanks, -zisternen) zu treffen. Der Nachweis über der ausreichenden Löschwasserversorgung soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Aus Sicht der OE 37 bestehen gegen diese unkonkreten B-Planvorgaben brandschutztechnische Bedenken. Der B-Plan sollte konkrete Festlegungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschatzes) enthalten.	Den Bedenken im Hinblick auf eine fehlende Konkretisierung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Löschwasserversorgung wird insofern Rechnung getragen, dass die Begründung in Kap. 7.2. um entsprechende Aussagen ergänzt wird. Insbesondere wird in diesem Kapitel der Grundschatzes von mind. 96 m³ / h über einen Zeitraum

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
29	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Brandschutz / Rettungsdienst und Katastrophenschutz, vorbeugender Brandschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	/A.1/ Im Rahmen der Erschließung des B-Plangebietes ist die Löschwasserbereitstellung für das B-Plangebiet (Grundschatz) möglichst über die Versorgungsleitungen des neu zu errichtenden Wasserversorgungsnetzes abzusichern. Begründung: Die Gemeinde ist § 2 (1) Pkt. 4 BrSchG M-V grundsätzlich für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung verantwortlich. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß §14 LBO Voraussetzung für die Gewährleistung wirksamer Löschmaßnahmen bei allen Neubauvorhaben im B-Plangebiet. Mit den vorhandenen Feuerlöschhydranten in den vorhandenen angrenzenden Straßen Rostocker Straße [Fa 213001] und Hirschkäferweg [Fa5227] kann der Löschwasserbedarf für die Sicherstellung des Grundschatz nicht gewährleistet werden. Dabei wurde berücksichtigt, dass das gesamte B- Plangebiet gemäß Pkt. 5.1 -Anbindung an das Straßennetz- der Begründung /U.2/ verkehrstechnisch nur über einen einzigen Anschluss an die Messestraße angebunden werden soll. Aufgrund der Größe des B-Plangebietes und unter Berücksichtigung der geplanten verkehrlichen und baulichen Erschließung des B-Plangebietes sowie der Neukonzipierung des Wasserversorgungsnetzes sollte die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W405 /0.1/ in Verbindung mit AGBF-Empfehlung 2018-04 /O.2/ für alle Neubauvorhaben im B- Plangebiet möglichst über eine flächendeckende Anordnung von Löschwasserhydranten sichergestellt werden. Die Mitführung von Löschwasser in den Versorgungsleitungen des neu zu errichtenden Wasserversorgungsnetzes ist die kostengünstigste Lösung, da eine Vielzahl von	von zwei Stunden konkret festgeschrieben. Diese Löschwassermenge bildet fortan die Grundlage für den Erschließungsvertrag. Die Bereitstellung von Löschwasser über das Trinkwassernetz wird mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abgestimmt. In dem zum Bebauungsplan abzuschließenden Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, die ergänzend zu dem Angebot aus dem Trinkwassernetz notwendigen Löschwassermengen durch entsprechende Vorkehrungen (Löschwassertanks und -zisternen) auf den privaten Grundstücksflächen sicherzustellen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
29	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Brandschutz / Rettungsdienst und Katastrophenschutz, vorbeugender Brandschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Löschwasserzisternen mit mindestens 100 m² Inhalt zur Sicherstellung eines gleichwertigen Schutzes erforderlich wäre. Der für die geplante Sonstige Sondernutzung (SO) und für das Gewerbegebiete (GE) notwendige Löschwasserbedarf (Grundschutz) ergibt sich aus der Tabelle 1 der Technischen Regel DVGW W 405 /0.1/. /A.2/ Der Löschwasserbedarf für die Sicherstellung des Grundschutzes beträgt im B-Plangebiet bei der Anordnung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und bei einer Gewerbenutzung mindestens 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Die Löschwasserführenden Trinkwasserleitungen sind dabei im B-Plangebiet möglichst als Ringleitung auszubilden. Begründung: §§ 3 und 14 LBO in Verbindung mit § 2 (4) Pkt. 3 und 4 BrSchG M-V Dies gilt nur für den Fall, dass die beiden Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihrer Abschnittsflächen gemäß § 6 Verkaufsstättenverordnung M-V mit einer Sprinkleranlage ausgestattet werden. /A.3/ Bei Gebäuden, die nach der Industriebaurichtlinie errichtet werden und eine Abschnittfläche über 4.000m² aufweisen, besteht ein über den Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf von zusätzlich 96m³/h über mindestens 2 Stunden (insgesamt: 192m³/h über 2h).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Kap. 7.2. um entsprechende Aussagen ergänzt. Insbesondere wird in diesem Kapitel der Grundschutz von mind. 96 m³ / h über einen Zeitraum von zwei Stunden konkret festgeschrieben. Diese Löschwassermenge bildet fortan die Grundlage für den Erschließungsvertrag. Die Bereitstellung von Löschwasser über das Trinkwassernetz wird mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abgestimmt. In dem zum Bebauungsplan abzuschließenden Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, eine ausreichende Löschwasserversorgung durch entsprechende ergänzende Vorkehrungen (Löschwassertanks und -zisternen) auf den privaten Grundstücksflächen sicherzustellen. Die Lage und Anordnung der Leitungen sind nachgelagert und im Rahmen der Vorhabenplanung abzustimmen. Der Hinweis, wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
29	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Brandschutz / Rettungsdienst und Katastrophenschutz, vorbeugender Brandschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Begründung: § 14 LBO in Verbindung mit Pkt. 5.1 der MIndBauRL /Q.9/ /A.4/ Die Anzahl und Lage der notwendigen Löschwasserhydranten muss im Rahmen der Errichtung des Wasserversorgungsnetzes abgestimmt werden. Für den Fall, dass eine Mitführung des Löschwassers über das neu zu errichtende Wasserversorgungsnetz begrenzt oder ausgeschlossen wird, ist es erforderlich, dass die Anzahl und Anordnung der dann notwendigen Löschwasserzisterne (Inhalt: mind. 100m³) für das gesamte B-Plangebiet gesondert ermittelt und mit dem Amt für Brandschutz/Rettungsdienst und Katastrophenschutz, Abteilung Vorbeugender Brandschutz abgestimmt wird. Im Erschließungsvertrag muss geklärt werden, wer für die Errichtung der zusätzlichen Löschwasserzisternen verantwortlich ist und wer die Baukosten trägt. Begründung: §§ 3 und 14 LBO in Verbindung mit den Informationen der AGBF 2018-04 /Q.4/ und 2024-02 /Q.8/ Brandschutz- und Rettungsamt Rostock abzustimmen. Auf die Beachtung der Fachinformation (2018-4) des DVGW / AGBF Bund /Q0.2/ wird hingewiesen. /A.5/ Weiterführende Details zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind rechtzeitig mit dem Brandschutz- und Rettungsamt Rostock abzustimmen. Auf die Beachtung der Fachinformation (2018-4) des DVGW / AGBF Bund / Q.2 wird hingewiesen. Verkehrsanbindung und Rettungswege über Drehleitern Die aktuelle Planung sieht gemäß Pkt. 3-Städtebauliches Konzept der Begründung /U.2/ vor, dass das B-Plangebiet über eine anzulegende Zufahrt von der Messestraße erschlossen werden soll. Über	Der Hinweis, wird zur Kenntnis genommen. In dem zum Bebauungsplan abzuschließenden Erschließungsvertrag werden Regelungen zur Errichtung der zusätzlichen Löschwasserzisternen und deren Finanzierung getroffen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
29	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Brandschutz / Rettungsdienst und Katastrophenschutz, vorbeugender Brandschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	diese Zufahrt erfolgt die innere Erschließung des B-Plangebietes, die eine Umfahrung der Märkte als „Privatstraßen“ vorsieht und die auch das Gewerbegebiet erschließt. Punkt 4.1.2 -Gewerbegebiet-, Unterpunkt „Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 I BauNVO- enthält die Festsetzung, dass im festgesetzten Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber unzulässig sind. Weiterhin wird unter Punkt 4.4 -Bauweise- der Begründung./U.2/ im B- Plangebiet eine „abweichende ‘Bauweise“ festgesetzt, um in einer grundsätzlich „offenen Bauweise“ auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zuzulassen. /A.6/ Gebäude, die im Gewerbegebiet nach der Industriebaurichtlinie errichtet werden und eine Grundfläche von mehr als 5.000m² aufweisen, müssen eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrfahrt haben. Begründung: §§ 3 und 14 LBO in Verbindung mit Punkt 5.2.1 der MindBauRL /O.9/ /A.7/ Sollte der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führen, so müssen bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, eine mindestens 3m breite Zu- und Durchfahrt nebst Aufstellflächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr vorgehalten werden. Die Kurvenradien für Fahrzeuge der Feuerwehr sind zu beachten. Die Aufstellflächen sollten planerisch in der Form konzipiert werden, dass eine richtlinienkonforme Aufstellung der Drehleiter auf eben dieser Flächen ermöglicht wird. Bäume dürfen die Befahrung nicht beeinträchtigen.	Der Hinweis, wird zur Kenntnis genommen. Als Angebotsbebauungsplan trifft der vorliegende Bebauungsplan keine abschließenden Regelungen zur Lage und Größe der Gebäude und möglicher Umfahrungen. Der Hinweis wird im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung beachtet. Die Umsetzbarkeit des zweiten Rettungsweges ist nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern ist Bestandteil der konkreten Vorhabenplanung. Jedoch ist es Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, die Erschließung der einzelnen Baugebiete im Sinne der möglichen Erreichbarkeit und somit die Gewährleistung der Rettungsmöglichkeit zu sichern, unabhängig von der konkreten Ausformulierung der Rettungswege. Aufgrund dessen wird das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des festgesetzten Gewerbegebietes dahingehend ergänzt, dass dies auch für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung gilt. Die Anregung wird somit berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
29	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Brandschutz / Rettungsdienst und Katastrophenschutz, vorbeugender Brandschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Begründung: §§ 3 und 5 (1) LBO; „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“. /Q.3/ bzw. DIN 14.090 /Q.4/ Hinweise /H1./ Der Inhalt unserer brandschutztechnischen Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den vorliegenden Planungsstand des B-Planes. Weitere, sich auf Grund der weiteren Planung ergebende, nutzungsspezifische bzw. bauordnungsrechtliche Anforderungen bleiben unberührt. /H.2/ Poller im Zuge von Feuerwehruzufahrten sowie Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr müssen mit einer Feuerweherschließung ausgestattet sein, wie z.B. mit einer Schließung nach DIN 3.223. Sie sind zwingend auf ein Minimum zu beschränken, um die damit verbundenen Einsatzbehinderungen auszuschließen. (Begründung: §§ 3, 5 und 14 LBauO M-V in Verbindung mit der DIN 14.090 /Q.5/) /H.3/ Es wird davon ausgegangen, dass die Umfahrung der Einkaufsmärkte innerhalb des Sondergebietes den Anforderungen der DIN 14.090 entspricht. Diese Flächen sind von anderen Verkehren dauerhaft frei zu halten. Begründung: Aufgrund der lediglich einseitigen verkehrstechnischen Anbindung an die Messestraße, dem nicht auszuschließenden hohen Verkehrsaufkommen, die zur Verkaufsgrundfläche relativ gering angesetzte Anzahl an PKW-Stellplätzen (im Vergleich zur Parkplatzgröße und Stellflächenanzahl von IKEA) könnten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
29	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Brandschutz / Rettungsdienst und Katastrophenschutz, vorbeugender Brandschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	möglicherweise Beeinträchtigungen im Zuge der Anfahrt bzw. Bewegung auf dem Grundstück im Rahmen der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr eintreten. /H.4/ Die Löschwasser-Rückhalterichtlinie (LöRüRL) regelt ausschließlich die Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe. Hierzu hat der Planer/ Brandschutzkonzeptersteller die entsprechenden Informationen über Art, Umfang sowie physikalische/ chemische Eigenschaften des Lagergutes vom Bauherrn/ künftigen Betreiber einzuholen, zu würdigen und entsprechende Maßnahmen, wie z.B. Dimensionierung des Löschwasserrückhaltebeckens, vorzusehen. Im Übrigen ist im Vorfeld bei Vorhandensein wassergefährdender Stoffe eine Anzeige gemäß Wasserhaushaltsgesetz beim Umweltamt bzw. gemäß BimSchG beim STALU MM erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
30	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Umwelt und Klimaschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Wasser <u>Wasserwirtschaftliche Hinweise:</u> Planzeichnung Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird die vorliegende textliche Festlegung TF 5.2 zur Dachbegrünung zum Erhalt des Wasserhaushalts und zur Abflussreduzierung entsprechend des vorliegenden Entwässerungskonzepts befürwortet. Für das Gebiet liegt der notwendige Überflutungsnachweis bis mindestens zum 30-jährigen Regenereignis zum erforderlichen Rückhaltevolumen vor. Die Entwässerung für das Plangebiet und den Einhalt der vorgegebenen Drosselmenge von 210 l/s wird durch das vorliegende Entwässerungskonzept entsprechend nachgewiesen. Zur Sicherstellung der Entwässerung ist die festgelegte Abflussmenge für die Regenwasserbewirtschaftung als zusätzliche textliche Festlegung mitaufzunehmen, z.B.: Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Verkehrs- und Grundstücksflächen ist innerhalb des Plangebiets zwecks Rückhaltung zu sammeln und gedrosselt in die südlichen „Schutower Moorwiesen“ einzuleiten. Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen und dem Erhalt des Wasserhaushalts ist die Einleitmenge von Regenwasser in die örtliche Vorflut zu begrenzen. Durch technische Drosseleinrichtungen ist sicherzustellen, dass aus den Baugebieten eine Regenabflussmenge von 210 l/s in die Vorflut der „Schutower Moorwiesen“ nicht überschritten wird.	Seitens des Amts für Umwelt- und Klimaschutz ergeben sich Anregungen und Hinweise gegenüber der Planung. Der Hinweis auf die Einhaltung der Drosselmenge wird zur Kenntnis genommen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer oder das Grundwasser bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Im Rahmen dieses Verfahrens wird die zulässige Einleitmenge durch die Behörde festgelegt, so dass diese Einleitmenge auch ohne zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert wird. Durch die durchgeführte Entwässerungsplanung wird darüber hinaus nachgewiesen. Zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Vorhabenträger werden im Rahmen des Erschließungsvertrages entsprechende Regelungen zur zulässigen Einleitmenge getroffen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Außerdem wird auf die im Rahmen des Erschließungsvertrages getroffenen Regelungen verwiesen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
30	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Umwelt und Klimaschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Die weiteren Vorgaben für die Erschließung zur Errichtung der Entwässerungsleitung in die „Schutower Moorwiesen“ sollten entsprechend über den Erschließungsvertrag für das Gebiet geregelt werden. <u>Wasserrechtliche Hinweise:</u> Die drei geschützten Kleingewässer (Sölle) fallen in den Anwendungsbereich des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des Wassergesetzes des Landes (LWaG M-V). Die Beseitigung der drei geschützten Kleingewässer (Sölle) stellt gem. § 67 Abs. 2 Alt. 2 WHG einen Gewässerausbau dar und bedarf der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung gem. § 68 WHG. Die Neuanlage eines naturnahen Standgewässers bedarf ebenfalls der Planfeststellung bzw. Genehmigung. Für die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers sind Angaben zur konkreten Einleitstelle zu ergänzen (Koordinaten/Gestaltung). Angaben und Auswirkungen hierzu lassen sich den Unterlagen leider noch nicht entnehmen. Ggf. ist bereits vorab die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Warnow Küste“ erforderlich. Auch ist ggf. eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen, da hier geschützte Biotope und Schutzgebiete betroffen sein könnten. Für die Einleitung in das Fließgewässer ist die Bewertung des Niederschlagswassers nach DWA- A/M-102 erforderlich. Die DWA-M 153 ist nicht mehr anzuwenden. Boden	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird unter Punkt 7.1 um diese Aussagen ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der Verweis auf die Anwendung der DWA-A / M-102 wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
30	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Umwelt und Klimaschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Umweltbericht a) Auf den S. 19-20 wird das Schutzgut Boden bewertet. 1. Entsprechend der Bodenfunktionsbewertung des LUNG hat die Fläche eine erhöhte Schutzwürdigkeit (Stufe 3 von 5 möglichen Stufen). Entsprechend der Bodenfunktionsbewertung der Stadt Rostock besitzt der Boden im Plangebiet eine mittlere Schutzwürdigkeit (Stufe 2 von 3 möglichen Stufen). Die Aussage, der Boden besäße eine geringe Empfindlichkeit, ist nicht stimmig. Die Gesamteinschätzung, dass die Auswirkungen auf den Boden erheblich sind, ist aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde korrekt eingeschätzt. 2. Weiterhin wird ausgeführt, dass die geplante Dachbegrünung als Teil der Kompensation für die Eingriffe in den Boden angesehen werden kann. Eine Dachbegrünung kann grundsätzlich als Minderungsmaßnahme für die Überbauung von Böden angesehen werden, allerdings mit Einschränkungen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Art der Dachbegrünung. Eine Überbauung von Böden (z. B. durch Gebäude) führt zwangsläufig zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Dachbegrünungen können einige Funktionen des Bodens teilweise übernehmen, insbesondere im Hinblick auf den Wasserrückhalt, die Verbesserung des Mikroklimas und die Schaffung von Lebensräumen. Der Grad der Wirksamkeit hängt jedoch stark davon ab, ob es sich um eine extensive oder intensive Dachbegrünung handelt. Eine extensive Dachbegrünung eignet sich als einfache Maßnahme zur Minderung von Wasserrückhaltung und	Der Anregung wird gefolgt. Die Änderungen sind im Umweltbericht unter Kap. 2.4 eingearbeitet. Die Hinweise zur Dachbegrünung werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des vorliegenden Umweltberichts gilt die Dachbegrünung als kompensationsmindernde Maßnahme. Die Hinweise zu den Vorteilen einer intensiven Dachbegrünung werden zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall wird jedoch aufgrund der großen mit einer intensiven Dachbegrünung verbundenen Dachlast aufgrund der großen Spannweite der geplanten Gebäude von einer intensiven Dachbegrünung abgesehen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
30	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Umwelt und Klimaschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Klimaverbesserung, ersetzt jedoch Bodenfunktionen nur sehr eingeschränkt. Sie ist eine untergeordnete Minderungsmaßnahme. Eine intensive Dachbegrünung hat deutlich höhere Potenziale zur Nachbildung von Bodenfunktionen und kann in urbanen Kontexten als wirksame Minderungsmaßnahme gelten. Dennoch kann auch sie den kompletten Verlust von Böden nicht vollständig kompensieren. Die Funktionen des Bodens als Nährstoffspeicher, CO₂-Senke und Habitat für Bodenorganismen werden nur eingeschränkt oder gar nicht ersetzt. b) Auf S. 34 in Kap. 5 werden in Tabelle 2 die Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst. Weder das Schutzgut Fläche noch das Schutzgut Boden sind entsprechend der Bewertungsmethodik (vgl. Kap. 5.5) korrekt dargestellt. Entsprechend der Methodik für das Schutzgut Fläche besitzt der Planbereich eine hohe Empfindlichkeit, da es sich um landwirtschaftliche Flächen handelt (Stufe 3). Die Nutzungsintensität ist mit einem hohen Flächenverbrauch verbunden, da es sich um die Schaffung von großflächigem Einzelhandel mit hohem Versiegelungsgrad handelt (Stufe 3). Somit sind die Auswirkungen erheblich, es kommt zu einer hohen Beeinträchtigung. Entsprechend der Methodik für das Schutzgut Boden werden landwirtschaftlich genutzte Böden in Stufe 2 eingeordnet, das deckt sich auch mit der Bewertung der Schutzwürdigkeit der Fläche, siehe oben Punkt 1. Durch die hohe Nutzungsintensität der Böden mit einem Neuversiegelungsgrad von mehr als 60 % ergibt sich eine hohe Flächeninanspruchnahme, was entsprechend Bewertungsmethodik auch zu einer hohen Beeinträchtigung führt.	Der Anregung wird gefolgt. Die Tabelle 22 (S. 38) wurde entsprechend überarbeitet. Zusätzlich wird eine weitere Tabelle (Tabelle 23, S. 39) eingefügt, welche die Auswirkungen der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Der Umweltbericht wird in den Kap. 2.3 und 2.4 entsprechend angepasst. Die Tabelle 22 (S. 38) behandelt ausschließlich den Grad der Betroffenheit.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
30	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Umwelt und Klimaschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Darüber hinaus ergeben sich derzeit keine weiteren Hinweise. Klimaschutz/Energie Das detaillierte Energiekonzept wirkt sehr schlüssig. Die wesentlichen Parameter wurden im Vorfeld der Erarbeitung abgestimmt. Es werden mehrere Vorzugsvarianten herausgearbeitet, was darauf abzielt, dass die Aussage zur Fernwärmeversorgung des Ostteils des Gebietes ggf. bei ungünstiger Konstellation zurückgezogen werden könnte. Weitere Hinweise ergeben sich aktuell nicht. Immissionsschutz Zum Immissionsschutzgutachten sowie zum Umweltbericht bestehen unsererseits keine Hinweise. Begründung Für den Abschnitt Gewerbelärm, schlagen wir folgende Formulierung ab Seite 51 vor: [...]mit einem deutlich höheren Kundenaufkommen ohne immissionstechnische Konflikte umsetzbar ist. Damit ist die bestimmungsgemäße Nutzung des festgesetzten Sondergebiets in Hinblick auf den Immissionsschutz möglich. In einem zweiten Schritt wurden die dem geplanten Gewerbegebiet zuzuordnenden Lärmemissionen bzw. -immissionen in die Betrachtung einbezogen. Neben den o. g. Ansätzen wurden die Werte des flächenbezogenen Schallleistungspegels von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts berücksichtigt. Dabei werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 9 dB im Tagzeitraum und 8 dB im Nachtzeitraum unterschritten. Gewerbegebiete sind dadurch gekennzeichnet, dass auch in der Nachtzeit der Gewerbebetrieb stattfindet, jedoch	Seitens des Bereiches Klimaschutz / Energie ergeben sich keine weiteren Hinweise gegenüber der Planung. Seitens des Bereiches Immissionsschutz ergeben sich keine weiteren Hinweise gegenüber der Planung. Der Abschnitt Gewerbelärm der Begründung wurde unter Punkt 8. Immissionsschutz entsprechend des Hinweises angepasst.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
30	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Umwelt und Klimaschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	typischerweise in einem geringeren Umfang als in der Tagzeit und damit auch mit geringeren Störwirkungen als in der Tagzeit. ehemalszuageszeit Gewerbegebiete sind entgegen einem Industriegebiet nicht durch einen 3-Schichtbetrieb (24 h - Betrieb) charakterisiert. Typische Betriebsvorgänge, die innerhalb der Nachtzeit in Gewerbegebieten stattfinden, sind daher überwiegend der Betrieb haustechnischer Aggregate sowie der Mitarbeiterverkehr zum Schichtanfang oder -ende. Je nach Entfernung bzw. Abschirmsituation kann dabei die Nutzbarkeit der jeweiligen Teilflächen des Gewerbegebietes in Hinblick auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld aus schalltechnischer Sicht variieren. Damit kann das festgesetzte Gewerbegebiet entsprechend der Zweckbestimmung gem. § 8 BauNVO genutzt werden. Das Gutachten bzw. die schalltechnischen Untersuchungen kommen somit zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit seinen verschiedenen Nutzungen unter Wahrung des Immissionsanspruchs der umgebenden Nutzungen gegeben ist. Auch in Hinblick auf die Entwicklung des Standortes wird auf weitere Festsetzungen zur immissionsschutzbezogenen Konfliktbewältigung verzichtet. Die abschließende Konfliktbewältigung wird auf der Ebene der Vorhabenzulassung auf der Grundlage von § 15 BauNVO durchgeführt. UVP-Fachstelle Begründung In Kapitel 6.7 werden lediglich Möglichkeiten aufgezeigt bzw. aktuelle Vorschriften benannt, auf explizite Festsetzungen wird hingegen verzichtet. Als Ergebnis wird davon ausgegangen, dass „...die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes in	Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die Hinweise des Amtes für Umwelt- und Klimaschutz vom 02.04.2025 geprüft und sofern möglich in die Planung integriert. Das zusätzlich erstellte

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
30	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Umwelt und Klimaschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Übereinstimmung mit der Zielsetzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, bis zum Jahr 2035 Klimaneutralität zu erreichen, durchgeführt werden." kann. Relevanter ist in diesem Zusammenhang jedoch der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes (Nr. 2020/ BV/1576). Unter Pkt. 2 Anstrich 5 wird die Zielsetzung formuliert, für diesen Bebauungsplan bzw. die Gebäude Klimaneutralität anzustreben. In dem Beschluss wurde explizit festgehalten, dass hierzu Festlegungen u.a. gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB (Versorgungsflächen für Energie) zu prüfen sind. Insbesondere die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf Dachflächen hätte dieser Zielsetzung entsprochen. Weitere Hinweise vom Amt für Umwelt- und Klimaschutz zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung vom 02.04.2025 wurden teilweise berücksichtigt. Es wurde ein Energiekonzept aufgestellt, die Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV berücksichtigt (s. Kap. 5.5), ein Entwässerungskonzept erarbeitet und durch geplante Baumpflanzungen, begrünte Verkehrsflächen sowie Dachbegrünungen Hinweise aus der Grünordnung aufgegriffen. Befestigte Flächen mit versickerungsfähigem Belag sowie PV-Anlagen werden jedoch lediglich empfohlen. Wünschenswert wäre die Umsetzung weiterer Hinweise gewesen. Der Bebauungsplan macht jedoch erkennbar, dass die genannten Punkte zumindest teilweise berücksichtigt bzw. abgehandelt wurden, um den Bürgerschaftsbeschluss Rechnung zu tragen. Umweltbericht Allgemeines	Energiekonzept unterstreicht, dass es für das Plangebiet möglich ist, bis zum Jahr 2035 Klimaneutralität zu erreichen. Dies gelingt, wenn die Fernwärmeanbindung für den östlichen Teil des Gebietes umgesetzt wird. Auch eine verbindliche Festsetzung für Photovoltaik Elemente wurde geprüft. Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass eine Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaik Elementen auf 20 % der Dachflächen im Sonstigen Sondergebiet und im Gewerbegebiet aufgenommen wird (textliche Festsetzung 7.1). Grundsätzlich wird angestrebt, auf den Dachflächen auch darüber hinaus Photovoltaikanlagen umzusetzen. Um den Annahmen des Energiekonzeptes zur klimaneutralen Versorgung des Gebietes einerseits zu entsprechen und andererseits eine hohe Flexibilität im Hinblick auf sich ggf. neu entwickelnde Technologien zur klimaneutralen Energieversorgung zu wahren, wird die Festsetzung von mind. 20 % der Dachflächen getroffen. Der Anregung zur verpflichtenden Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird entsprechend in gewissem Maße gefolgt. Im Hinblick auf die Anregung zu Festsetzung einer wasserdurchlässigen Gestaltung befestigter Flächen hat die Prüfung ergeben, dass sich diese für die Stellplatzflächen im Plangebiet umsetzen lässt. Dies wird unter der textlichen Festsetzung 6.9 im Bebauungsplan festgesetzt. Der Anregung wird somit gefolgt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
30	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Umwelt und Klimaschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Im Kapitel 1.3 müssen nicht zwingend alle textlichen Festsetzungen im Detail aufgeführt werden. Viel wesentlicher ist der Bedarf an Grund und Boden, das heißt die quantitative Angabe sowohl der Gesamtfläche des Geltungsbereiches als auch der Umfang der SO, GE, Verkehrsflächen etc. In der Tabelle 1 werden die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren aufgelistet. Die Gestaltung der Tabelle sollte so angepasst werden, dass die Spalten gut erkennbar sind. Es ist u.a. nicht gut ersichtlich, ob z.B. das Kreuz bei betriebsbedingt zu Globalklima oder zum SG Mensch gezählt wird. Des Weiteren ist zu prüfen, ob bei den baubedingten Wirkfaktoren ggf. „Bodenabtrag, Bodenaushub und Geländemodellierung“ ergänzt werden muss. Die betriebsbedingten Wirkungen erfordern überdies auch ein Kreuz beim Globalklima, da die Verkehre zusätzliche THG erzeugen. Wünschenswert ist die Abbildung einer Tabelle zu den jeweiligen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für jedes Kapitel (fehlt u.a. bei Oberflächengewässern, Klima). <u>Festsetzungen</u> Die Festsetzung „Die Flächen der gesetzlich geschützten Biotop sind von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.“ widerspricht sich mit dem Kapitel 2.5.1 Oberflächengewässer. Hier wird angenommen, dass die drei Sölle überbaut werden. Wir bitten um Abgleich und ggf. Anpassung. <u>Schutzgut Tiere und Pflanzen, Kapitel 2.2</u> Die Bewertung der Umweltauswirkungen (S. 16) sind bitte zu prüfen. Die Tabelle 4 zeigt mind. 30 Brutvogelarten auf, was aus unserer Sicht nicht als artenarm gelten kann. Im Fazit (S. 17) ist die Intensität der Nutzung als gering bis mäßig eingestuft. Lt.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Kap. 1.3 des Umweltberichts wurden beibehalten. Zusätzlich wurde ein Verweis (Verweis auf die Kap. 2.2 und 2.13) zu den Maßnahmen eingefügt und auf deren explizite Auflistung an dieser Stelle verzichtet. Der Anregung wird gefolgt. Im Umweltbericht wurde die genannte Tabelle grafisch aufbereitet und inhaltlich ergänzt. Weitere Tabellen zu den jeweiligen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Ende der jeweiligen Kap. 2.2 – 2.10) wurden in den Umweltbericht eingefügt. In den Festsetzungen wurde „Die Fläche der zu erhaltenden, gesetzlich geschützten Biotop ...“ ergänzt. Da die Sölle im Rahmen der Planung nicht erhalten werden können, ist die Problematik an dieser Stelle nicht mehr zutreffend. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich wurde als verarmt beschrieben, bedingt durch die Habitatsausstattung und -nutzung. Ein verarmter Bereich ist nicht mit einer Einschätzung als

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
30	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Umwelt und Klimaschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Bewertungsmethodik müsste diese jedoch in Stufe 3 eingeschätzt werden, da ein großflächiges Gewerbegebiet entsteht. Überdies müsste gemäß Bewertungsmethodik eine hohe Auswirkung für den Teilaspekt Biotope/Lebensräume festgestellt werden, da 8 ha Biotope und auch gesetzlich geschützte Sölle dauerhaft beansprucht werden. Der Einschätzung der Nicht-Erheblichkeit des Biotopverlustes kann daher nicht gefolgt werden. Lt. Tabelle 14 bewirkt der B-Plan in Summe ca. 10 ha Eingriffsäquivalent, der auszugleichen ist. Gemäß § 13 BNatSchG sind „Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen“ auszugleichen. Dass trotz Vermeidung/Minderung ein Ausgleichsbedarf im Umfang von 10 ha Flächenäquivalent besteht, ist ein Indiz, dass die Wirkungen für die vorhandenen Biotope gerade nicht unerheblich sind. Die Schlussfolgerung in den letzten beiden Sätzen ist anzupassen. Überdies sind Ausgleichsflächen keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, diese sind in Tab. 45 zu streichen. Der Ausgleich dient nicht vermeidbaren Eingriffen. Bei den Aspekten Artenschutz und dem Biotopverbund ist die Einschätzung nachvollziehbar. <u>Schutzgut Fläche, Kapitel 2.3</u> Das Schutzgut Fläche bezieht sich auf die Inanspruchnahme für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen auf bisherigen Freiflächen. Diese Inanspruchnahme muss konkret quantitativ angegeben werden (hier ca. 8 ha für SO + GE + Verkehr abzüglich der bestehenden Messestraße). Hinsichtlich der Bewertung ist darauf hinzuweisen, dass die Aussagen zur Versiegelung zum Schutzgut Boden zu zählen sind. Dies ist bitte zu trennen. In diesem Kapitel ist der dauerhafte Flächenverlust für die genannten Funktionen aufzuführen, dabei zählt die Inanspruchnahme in Gänze, nicht nur die der reinen Versiegelung.	artenarm gleichzusetzen. Eine entsprechende Erläuterung am Beispiel der Avifauna wurde eingefügt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen im Kap. 2.2 werden hinsichtlich der Intensität der Nutzung angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schlussfolgerungen werden angepasst. Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird in Kap. 2.3 entsprechend angepasst. Dementsprechend wurde die Tabelle 7 zum Flächenverbrauch eingefügt. Die Aussagen wurden entsprechend getrennt. Die Tabelle 15 (nun Tabelle 22) wurde entsprechend der gewünschten Markierungen geändert.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
30	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Umwelt und Klimaschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Die Einschätzung der hohen Umweltauswirkungen ist nachvollziehbar. Dies sollte die Tabelle 15 ebenfalls widerspiegeln. Hier sind die Auswirkungen rot zu kennzeichnen, da sowohl die Empfindlichkeit/Vorbelastung als auch die Nutzungsintensität der Stufe 3 zuzuordnen sind. <u>Schutzgut Boden, Kapitel 2.4</u> Die Quelle der Einschätzung der Schutzwürdigkeit (gering) ist zu prüfen. Nach Stadtbodenkarte (vgl. Geoport) haben die Böden eine mittlere Funktionseignung bzw. Schutzwürdigkeit und sind somit der Stufe 2 zuzuordnen. Der Einschätzung der hohen Umweltauswirkungen wird gefolgt. Hier ist wie für das Schutzgut Fläche die Tabelle 15 entsprechend anzupassen. <u>Oberflächenwasser, Kapitel 2.5.1</u> Die Empfindlichkeit wird als überwiegend hoch eingeschätzt, somit sollte nach Beseitigung der drei Oberflächengewässern in Form von Söllen auch von einer hohen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Bitte auch hier die Tabelle anpassen. <u>Lokalklima, Kapitel 2.7.1</u> Die klimaökologische Bedeutung ist als hoch anstatt „mäßig hoch“ einzustufen, da die Kaltluftlieferung direkt an ein hoch versiegeltes GE angrenzt und daher eine hohe bioklimatische Bedeutung als Ausgleichsraum (Planungshinweiskarte) aufweist und in direkter Lage einer Kaltluftleitbahn liegt. Bei der Bewertung ist die konkrete Erhöhung der Versiegelung als Wirkfaktor nochmals qualitativ zu benennen. Der letzte Abschnitt scheint widersprüchlich, da von hohen Umweltauswirkungen ausgegangen wird, die jedoch als nicht	Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird in Kap. 2.4 entsprechend angepasst. Die Prüfung entsprechend der Stadtbodenkarte wurde vorgenommen und eingearbeitet. Die Änderungen wurden in Tabelle 15 (nun Tabelle 22) eingearbeitet. Der Anregung wird gefolgt. Die Tabelle in Kap. 2.5.1 wird entsprechend angepasst. Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird in Kap. 2.7.1 entsprechend angepasst. Die Einstufung wurde angepasst und die Bedeutung / der Einfluss der Versiegelung hervorgehoben. Die entsprechende Tabelle (Tabelle 15) wurde im letzten Abschnitt eingefügt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
30	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Umwelt und Klimaschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	erheblich negativ bewertet werden. Der letzte Satz bezieht sich auf angestrebte bauliche Maßnahmen des Auftraggebers. Welche Maßnahmen sind hier gemeint? Des Weiteren sollte hier unbedingt eine Tabelle mit den geplanten Minderungsmaßnahmen ergänzt werden, wie z.B. Maßnahmen des GOP, die auch lokalklimatisch wirksam sind (Gründächer, Retentionsfläche, Baumpflanzungen etc.) <u>Globalklima, Kapitel 2.7.2</u> Die Aussage „Mit der vorliegenden Planung sind keine neuen dauerhaften Landnutzungsänderungen verbunden“ ist nicht korrekt und muss geändert werden. Bisherige unbebaute Grün- und Freiflächen werden dauerhaft zu neuen Gewerbe- und Verkehrsflächen umgewandelt. Die Klimawirksamkeit dieser Änderung kann aber nicht als erheblich eingeschätzt werden, da keine Moorböden oder Waldbiotope betroffen sind. In diesem Kapitel fehlen Aussagen zur umweltgerechten Mobilität. Eine Beschreibung des Anschlusses an das Rad- und ÖPNV-Netz ist wünschenswert. Hinsichtlich der Klimawandelanpassung ist bei der Thematik zu ergänzen, dass die Versiegelung den Abfluss erhöht. Es ist zu benennen wohin die Entwässerung erfolgt, da es für das Gebiet eine Abflussbegrenzung gibt. Die Niederschläge müssen teils im Gebiet erhalten werden, nicht nur durch die Dachbegrünung, sondern auch durch die Retentionsfläche, dies muss ergänzt werden. <u>Sturmflutgefährdung, Kapitel 2.9.2</u>	Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst. Die genannte Aussage wurde revidiert. Angaben zur umweltgerechten Mobilität wurden eingefügt. Die gewünschten Änderungen zum Abfluss und der Retention wurden im Unterkapitel Starkregen eingearbeitet.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
30	Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Umwelt und Klimaschutz mit Schreiben vom 10.02.2026	
	Das Kapitel Sturmflutgefährdung kann gekürzt bzw. gestrichen werden. Es genügt die Aussage, dass der Geltungsbereich nicht im Sturmflutbereich der Ostsee liegt. <u>Wechselwirkungen, Kapitel 2.11</u> Insofern unseren vorherigen Punkten nach Prüfung gefolgt wird, ist auch eine Anpassung der hier benannten Einzelbeurteilungen der Schutzgüter, die derzeit nur gering bis mittel eingestuft wurden, vorzunehmen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich, Kapitel 2.13. Der letzte Abschnitt auf Seite 32 ist anzupassen. Der Ausgleich erfolgt nicht durch kompensationsmindernde Maßnahmen. Die mindernden Maßnahmen verringern den Kompensationsbedarf. Der verbleibende Kompensationsbedarf ist auszugleichen	Der Anregung wird gefolgt. Das Kapitel Sturmflutgefährdung wurde stark gekürzt. Der Anregung wird gefolgt. Das Kapitel wird entsprechend angepasst.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
31	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern, Fischerei und Fischereiwirtschaft mit Schreiben vom 13.02.2026	
	Stellungnahme Nach den überreichten Unterlagen wird u.a. ein bestehendes Kleingewässer überbaut bzw. Vernichtet. Im Hinblick auf die Bestimmungen des § 3 Abs.1 Landesfischereigesetz M- V (LFischG) vom 13. April 2005 (GVOBII. MV S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07. August 2024 (GVOBII. M-V S. 518) ist daher eine Untersuchung hinsichtlich des Vorkommens von Fischen vorzunehmen und bei nachgewiesenen Vorkommen in geeigneter Weise für deren Sicherung Sorge zu tragen. Eine weitere Betroffenheit von fischereilichen oder fischereirechtlichen Belangen ist nicht erkennbar.	Seitens des LLALF Abt. Fischerei und Fischereiwirtschaft ergeben sich Anregungen und Hinweise gegenüber der Planung. Eine Untersuchung der Fischfauna in den wegfallenden Kleingewässern ist nicht notwendig, da diese über das Jahr regelmäßig trockenfallen und somit lediglich einen temporären Charakter haben. Entsprechende Ausführungen hierzu werden in den Umweltbericht aufgenommen (s. Umweltbericht, S. 17). Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
32	Rostocker Straßenbahn AG (RSAG), Strategische Verkehrsplanung mit Schreiben vom 16.02.2026	
	Schreiben vom 16.02.2026 (09:27 Uhr) Für die bessere Erschließung des Gebiets mit dem ÖPNWV ist nach Umsetzung die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle im Bereich des Knotens Hamburger Straße/ Messestraße geplant. Dementsprechend sind bei der weiteren Entwicklung Flächen im Straßenraum dafür vorzuhalten. <i>Anmerkung: Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität bat nach Eingang der Stellungnahme um Konkretisierung hinsichtlich der Bushaltestellen und um eine Aussage hinsichtlich der Vorhaltetrassen für die Straßenbahn.</i> Schreiben vom 16.02.2026 (12:32 Uhr) 1. Die Haltestelle soll, wie vom TBA gemeldet, in der Messestraße eingerichtet werden. Die bestehende Haltestelle wird dann aufgehoben. Für die Anbindung des Bereichs "Am Mühlenteich" und Evershagen Südwest wird eine weitere Haltestelle weiter nördlich eingerichtet. 2. Die Vorhaltetrassen bleiben weiterhin bestehen, um eine mögliche Netzerweiterung darstellen zu können und die Möglichkeit eines Variantenvergleichs im Planungsfall weiterhin besteht.	Seitens der RSAG ergeben sich nachfolgende Hinweise zu den Inhalten des Bebauungsplanes. Für die bessere Erschließung des Gebietes mit dem ÖPNV ist eine zusätzliche Bushaltestelle im Bereich der Messestraße vorgesehen. Der Anregung, entsprechende Flächen hierfür im Bereich des Straßenraumes im Bebauungsplan vorzuhalten, wird gefolgt. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der weiteren Ausbauplanung. Entsprechende Regelungen zur Ausbauplanung und zur Finanzierung der Haltestellen werden im Rahmen des Erschließungsvertrages getroffen. Um eine weitere Netzerweiterung zu ermöglichen, werden im Bereich des Bebauungsplanes Vorhaltetrassen für die Straßenbahn dargestellt. Die Anregung wird entsprechend zum derzeitigen Planstand bereits berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
33	Straßenbauamt Stralsund mit Schreiben vom 12.05.2026	
	Ziel der Bauleitplanung: Der Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport/Möbel Schutow“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu schaffen. Entscheidung: Dem Bebauungsplan Nr. 06.S=.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport/Möbel Schutow“ der Hansestadt Rostock wird aus Sicht der Straßenbauverwaltung in der vorliegenden Fassung zugestimmt. Vorläufig ist Folgendes anzumerken: Der o.g. Bebauungsplan grenzt an die Bundesstraße 105, Abschnitt 410, km 1,533 bis 1,5853. Die Bundesstraße befindet sich in der Baulast des Bundes in der Auftragsverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Straßenbauamt Stralsund verwaltet. Das Vorhaben befindet sich außerhalb einer nach § 5 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Bundesstraße unterliegt an dieser Stelle den straßenrechtlich relevanten Bestimmungen der freien Strecke. Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen an Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art (wie z.B. Werbeanlagen, Verkaufsstände und -wagen, Zapfsäulen, Pfosten und Einfriedungsmauern etc.) bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Gleiches gilt	Seitens des Straßenbauamtes Stralsund bestehen weder Anregungen noch Bedenken gegenüber der Planung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
33	Straßenbauamt Stralsund mit Schreiben vom 12.05.2026	
	für Aufschüttungen oder Abgrabungen. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich. Die Anbauverbotszone wird mit den Festsetzungen des B-Planes eingehalten. Für Werbeanlagen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gesondert eine Genehmigung beim Straßenbauamt zu beantragen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Messestraße aus. Die Messestraße bindet die B 105 an. Im Zuge einer durch das Büro Logos erstellten Verkehrsuntersuchung wurden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehre und ihre Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz und den Knotenpunkt Messestraße / B 105 untersucht. Zeitgleich mit dem vorliegenden Bebauungsplan befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 „Baumarkt“ der Gemeinde Lambrechtshagen („Hornbach“) im Beteiligungsverfahren. Beide Plangebiete sollen über den bestehenden Knotenpunkt B 105 / Messestraße verkehrlich erschlossen werden. Für die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Knotens B 105 / Messestraße nach Entwicklung beider B-Plangebiete ist eine Betrachtung aller Verkehre erfolgt – sowohl der bestehenden, als auch der neu hinzukommenden durch die B-Plangebiete der Hansestadt Rostock und der Gemeinde Lambrechtshagen. Die isolierten Auswirkungen der Verkehre des vorliegenden B-Planes wurden bereits berechnet und baulich umgesetzt. Da eine isolierte Betrachtung nur eines der beiden B-Plangebiete nicht zielführend ist und nicht die Gesamtsituation darstellt, hat „Hornbach“ die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
33	Straßenbauamt Stralsund mit Schreiben vom 12.05.2026	
	Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre auf die heutige Bestandsgeometrie sowie auf die Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage (auch die Betrachtung im Streckenverbund) beurteilen lassen. Das Ergebnis der angepassten Simulationsuntersuchung des Knotenpunktes B 105 / Messestraße mit Stand März 2026 zeigt, dass die prognostizierten Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden können. Damit werden keine baulichen Änderungen am Knotenpunkt „B 105 / Messestraße“ notwendig. Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.	Das Ergebnis der angepassten Simulationsuntersuchung wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Rechts- und Vergabeamt
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtforstamt
- Landesamt für Gesundheit und Soziales MV; Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege MV
- SBL Rostock, Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt, Abt. Bau- und Liegenschaften
- Stadtentsorgung Rostock GmbH
- Polizeiinspektion Rostock
- Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt, Stabsbereich 2

- NABU MV
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Landesverband Mecklenburg-Vorpommern
- 1&1 Versatel Deutschland GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Telefónica Germany 02 GmbH & Co KG OHG
- E.dis AG, Regionalbereich Nord-Mecklenburg, Standort Recknitz

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Hinweise abgegeben:

- Rebus Regionalbus Rostock GmbH mit Schreiben vom 08.01.2026
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bauamt mit Schreiben vom 02.02.2026
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV mit Schreiben vom 03.02.2026
- Amt „Warnow-West“ mit Schreiben vom 06.02.2026
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern, Hauptverwaltungssitz Rostock mit Schreiben vom 06.02.2026

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Coesfeld, im Mai 2026

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld