

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

(Veröffentlichungsfrist vom 05.03.2026 bis zum 07.04.2026)

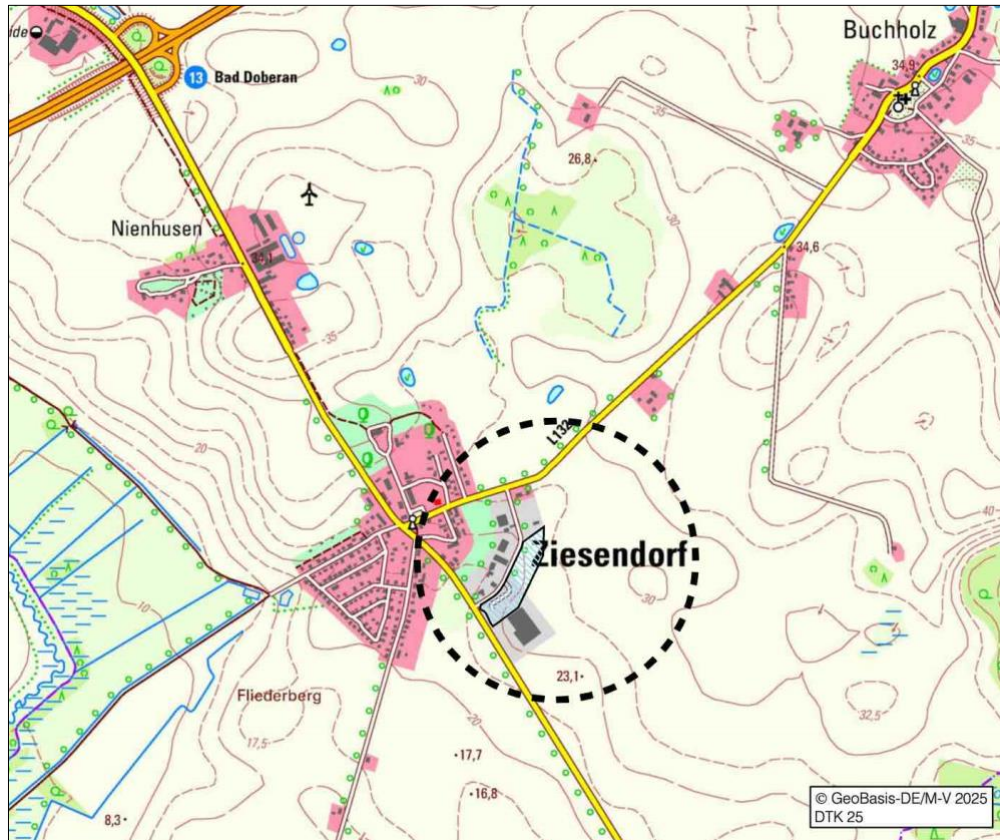
im Internet veröffentlicht vom 05.03.2026 bis

öffentlich ausgelegt vom 05.03.2026 bis

Amt Warnow-West

Stempel

Unterschrift



GEMEINDE ZIESENDORF

Amt Warnow-West

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Gewerbegebiet II

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

Entwurf, Arbeitsstand Februar 2026

Ziesendorf,

(Siegel)

Thomas Witt
Bürgermeister

INHALT

1.	Planungsanlass und Geltungsbereich	3
2.	Verfahren	4
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
2.2.	Übergeordnete Planungen	5
2.3.	Verfahrensablauf	6
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	6
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planung	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.	Lärmkontingentierung	8
4.3.	Verkehrerschließung	9
4.4.	Technische Infrastruktur	9
4.4.1	Trink- und Löschwasser	10
4.4.2	Schmutzwasser	10
4.4.3	Niederschlagswasser	10
5.	Grünordnung	10
6.	Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung	11
7.	Flächenzusammenstellung	11

Anlage 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Ziesendorf mit Kennzeichnung des Planänderungsgebiets

Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn

Kröpeliner Str. 10
18055 Rostock
0381. 37706 44
0179. 4480 457
kk@bsd-rostock.de

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 5 ist seit 1993 rechtskräftig. Der Plangeltungsbereich liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Ziesendorf. Er wird begrenzt von der Landesstraße L132 im Norden, der Landesstraße L13 im Westen, der großen Gewerbehalle (ehemals CocaCola) im Süden sowie Ackerflächen im Osten

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind zwei dörfliche Mischgebiete gemäß § 5 BauNVO und zwei Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Für das Gewerbegebiet westlich der Straße *Am Mühlenberg* (Baugebiet Nr. 3) ist festgesetzt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Schallemissionen tags 60 dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche und nachts 50 dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreiten. Für das östlich der Straße *Am Mühlenberg* liegende Gewerbegebiet (Baugebiet Nr. 4) sind keine Lärmbeschränkungen festgesetzt.

Auf den westlich und nordöstlich der Straße *Am Mühlenberg* liegenden Flächen haben sich verschiedene Gewerbebetriebe niedergelassen. Auf den östlich der Straße liegenden Flächen wurde die Planung bislang nicht umgesetzt.

Westlich der Landesstraße L13 liegt der Plangeltungsbereich des ebenfalls aus den 1990er Jahren stammenden Bebauungsplans Nr. 2, der u.a. Gewerbegebiete festgesetzt hat. Da eine Umsetzung der zulässigen Gewerbenutzungen bislang nicht erfolgte, beabsichtigt die Gemeinde den Bebauungsplan zu ändern und dort eine gemischte Nutzung festzusetzen, die Wohnungen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, kombiniert.

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung¹ vor, die die Geräuschemissionen der noch unbebauten bzw. ungenutzten Gewerbeflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 als Flächenschallquellen berücksichtigt. Die Untersuchung hat ergeben, dass ein uneingeschränktes Gewerbegebiet auf der östlichen Seite der Landesstraße L13 mit der schutzwürdigen Wohnnutzung auf der westlichen Seite der L13 nicht vereinbar ist.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Lärmkontingente für die bislang nicht genutzten Flächen festzusetzen.

Am 08.10.2025 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 gefasst. Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 umfasst die Flurstücke 133/8, 137/30, 137/31, 137/32, 137/33, 137/34, 137/36, 222/1, Flur 2, Gemarkung Ziesendorf, und wird begrenzt durch:

- im Norden Gewerbeansiedlung
- im Osten: die Grenze des Plangeltungsbereichs des B5
- im Süden: der neue Radweg an der Landesstraße L13
- im Westen: die Straße *Am Mühlenberg*

Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

Im Planaufstellungsbeschluss wurde als Planungsziel die Festsetzung von Lärmkontingenten auf einer Teilfläche des Baugebiets 4 innerhalb des Bebauungsplans Nr. 5. genannt.

¹ Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 der Gemeinde Ziesendorf (UmweltPlan, Februar 2023)

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

– **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

– **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Ziesendorf (wirksam seit 1994)

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.5 der Gemeinde Ziesendorf kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, weil Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Die Gemeinde hält an der grundsätzlichen Planung eines Gewerbegebiets fest.

Gemäß § 13 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind trotzdem sachgerecht darzustellen und zu prüfen.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der beabsichtigten 1. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegen, sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zulässig und werden mit der Änderung nicht vorbereitet.

Da die mit der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig sind, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es gibt auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, weil die mit der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplans zulässigen Gewerbenutzungen bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig sind.

2.2. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, es sind die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg (RREP MM) zu beachten.

Nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) LEP ist Ziesendorf als sonstige Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes² (Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3) LEP). Die Zuordnung von Ziesendorf als sonstige Umlandgemeinde zum Stadt-Umland-Raum Rostock ist mit engen Verflechtungen und einem mehr als 50% Anteil Berufspendler in die Kernstadt Rostock sowie der Entwicklung als Gewerbebaulandstandort begründet.

Die Gesamtkarte des Landesraumentwicklungsprogramms weist die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3) aus. Die RREP-Grundkarte stellt auf dem Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend Programmsatz G 3.1.4 (1) dar.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr vorhandene Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 werden keine neuen Siedlungsflächen erschlossen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Erhöhung der Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen ist auch entsprechend RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, bei der Siedlungsflächeninanspruchnahme auf die in kommunalen Bauleitplänen bereits ausgewiesenen geeigneten Flächen bzw. im Siedlungsbestand nutzbaren Potenziale zurückzugreifen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wird eine Überplanung bereits als Gewerbegebiet rechtskräftig festgesetzter Flächen angestrebt.

Entsprechend LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. Die angestrebte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 überplant ein Gewerbegebiet innerhalb der bereits rechtskräftig festgesetzten Grenzen.

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landesraumentwicklungsprogramms in rechtsgültigen Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen sind davon ausgenommen. In dem seit 1994 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ziesendorf ist im Plangebiet Gewerbefläche dargestellt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt.

² SUR -Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)

2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Änderung des Bebauungsplans	08.10.2025
2	Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	
3	Veröffentlichung im Internet	
4	förmliche Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	
5	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	
6	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
7	Ausfertigung der Satzung	
8	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 *Gewerbegebiet II* befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Ziesendorf. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete werden von der Straße *Am Mühlenberg* erschlossen.

Die Straße *Am Mühlenberg* bindet im Westen an die Landesstraße L13 und im Norden an die Landesstraße L132, die nach Rostock führt, an. Die westlich des Plangeltungsbereichs verlaufende Landesstraße L13 führt in Richtung Süden nach Schwaan und in Richtung Norden nach Bad Doberan. In einer Entfernung von ca. 2 km in Richtung Norden quert die L13 die Bundesautobahn BAB 20 mit Anschlussstelle.

Innerhalb des westlich der Straße *Am Mühlenberg* liegenden Baugebiets Nr. 3 haben sich eine Reihe von Gewerbebetrieben angesiedelt. Östlich der Straße *Am Mühlenberg* ist eine Umsetzung der Planung bislang nur teilweise erfolgt. Innerhalb des Änderungsgebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist mit Ausnahme der Zufahrt zur südlich liegenden Produktionshalle keine Umsetzung der Planung erfolgt.

Die Flächen der Flurstücke 133/8, 137/34 und 222/1 werden noch landwirtschaftlich genutzt. Auf den Flurstücken 137/33 und 137/36 befindet sich die Zufahrt zu der südlich des Plangeltungsbereichs Nr. 5 befindlichen Produktionshalle (ehem. Coca Cola) mit einer Grundfläche von ca. 7.250 m² und entsprechenden Erschließungsflächen. Für die Produktionshalle wurde im Januar 1995 die Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 BauGB und des bereits genehmigten, aber noch nicht in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 7 erteilt. § 33 BauGB bietet die Möglichkeit, ein Vorhaben, das in Übereinstimmung mit den voraussichtlichen Festsetzungen eines späteren Bebauungsplanes steht, bereits vor dem förmlichen Satzungsbeschluss und seiner Bekanntmachung zuzulassen. Voraussetzungen sind, dass eine generelle Planreife erreicht ist, das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seinen Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt sowie die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde nie in Kraft gesetzt, die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs des damaligen B7 werden mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 9 überplant. Die Gemeinde hatte in dem Zusammenhang beabsichtigt, auch die innerhalb des Planänderungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

befindlichen Flächen zu überplanen. Da ein Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 auf Grund langwieriger Abstimmungen nicht absehbar ist, erfolgt die Überplanung hinsichtlich der Lärmkontingente mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.

Radweg

Entlang der Landesstraße L13 hat das Straßenbauamt Stralsund im Auftrag des Landes Mecklenburg-Vorpommern einen straßenbegleitenden Radweg vom Ortsausgang Schwaan bis Ortseingang Ziesendorf gebaut. Der Radweg befindet sich auf einer mit Gewerbegebiet und Anpflanzgebot festgesetzten Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5.

Das Baurecht für den Neubau der Radverkehrsanlage im Zuge der L 13 in diesem Abschnitt wurde durch das Straßenbauamt Stralsund über den festgestellten Entfall einer Planfeststellung und Plangenehmigung hergestellt. Grundlage dafür ist § 45 Abs. 6 StrWG M-V³.

Die Fläche, die jetzt der Radweg einnimmt, ist nicht Teil des Planänderungsbereichs.

Das Plangebiet weist geringe Höhendifferenzen auf. Die Differenzen betragen 2 bis 3 Meter auf einer Länge von ca. 160 m. Die geringsten Geländehöhen sind im Bereich der jetzigen Zufahrt zur südlich liegenden Produktionshalle zu finden.

Der Planbereich liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Rostock-Warnow (Oberflächenwasser).

Die untere Denkmalschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 07.11.2025 mit, dass innerhalb des Plangebiets keine Bodendenkmale bekannt sind. Bei Bauarbeiten können jedoch archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 setzt im Planänderungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest (Baugebiet 4). Festsetzungen zu Einschränkungen zu zulässigen Nutzungen werden nicht getroffen.

Textlich wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahmen zugelassen werden können.

Für das Baugebiet 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,8, eine offene Bauweise und eine maximale Oberkante der Gebäude von 10,0 m festgesetzt. An diesen Festsetzungen hält die Gemeinde auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans fest.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei ist die gesamte auf dem jeweiligen Flurstück liegende, festgesetzte

³ Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) vom 13. Januar 1993, geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVBl. M-V S. 154, 184)

Baugebietsfläche zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Offene Bauweise

In § 22 BauNVO wird für die offene Bauweise festgelegt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Zu der festgesetzten Höhe der Gebäude (maximale Oberkante) wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 eine Überschreitung aus technisch-technologischen Gründen als Ausnahme zugelassen, wenn die Grundzüge der Planung unberührt bleiben.

Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5 in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wird klargestellt, dass diese ausnahmsweise Überschreitung auch für die innerhalb des Planänderungsbereichs liegenden Baugebiete 4.1 und 4.2 gelten.

Eine Festsetzung zur Geschossigkeit wird nicht getroffen.

4.2. Lärmkontingentierung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist die Planung der Gemeinde, mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 schutzbedürftige Wohnnutzungen westlich der Landesstraße L13 festzusetzen.

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 westlich der Landesstraße L13 wurde eine schalltechnische Untersuchung⁴ erarbeitet. Für die vorhandenen Betriebsflächen (ehem. Coca Cola) und die noch unbebauten bzw. ungenutzten Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich des B 5 sowie die vorgesehenen Gewerbegebiete des in Aufstellung befindlichen B 9 wurden Flächenschallquellen in der jeweiligen Größe und in 1 m Höhe über dem Gelände abgebildet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Tagzeitraum die Orientierungswerte an den Immissionsorten eingehalten werden. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte allerdings überschritten.

Um die Lärmkonflikte im Nachtzeitraum zu lösen, wurden im Gutachten mehrere Varianten geprüft mit dem Ergebnis, dass weder eine 10 m hohe Lärmschutzwand entlang der Landesstraße L13 noch ein Gebäuderiegel oder passive Lärmschutzmaßnahmen am Immissionsort eine ausreichende Lärminderung im Nachtzeitraum bewirken.

Zielführend ist eine Emissionskontingentierung für die noch unbebauten bzw. ungenutzten Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich des B 5 sowie die vorgesehenen Gewerbegebiete des in Aufstellung befindlichen B 9. Der genehmigte Betrieb der vorhandenen Produktionshalle (Bauantrag der Coca Cola-Erfrischungsgetränke AG) wird von der Emissionskontingentierung nicht beeinträchtigt.

Auf Grund der Tatsache, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 nicht in absehbarer Zeit abgeschlossen sein wird, wurde in einer Überarbeitung des Gutachtens vom 17.02.2023⁵ ein Szenario betrachtet, das nur die im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 liegenden Gewerbeflächen berücksichtigt. Lage und Bezeichnung der Immissionsorte wurden beibehalten, die Flächen der künftigen Erschließungsstraße und des geplanten Regenrückhaltebeckens im Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 wurden berücksichtigt.

Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass der Tagzeitraum mit Werten von 70 bzw. 65 dB/A unkritisch ist, für den Nachtzeitraum ist eine Einschränkung auf 43 dB/A erforderlich.

⁴ Dipl.-Ing. (FH. Hauck, UmweltPlan GmbH, Projekt Nr. 32649-00, 17.02.2023,

⁵ M.Sc. Physik J. Kösling, UmweltPlan GmbH, Entwurf Anlage 1 zum Projekt Nr. 32649-00, 04.02.2026

Die tagsüber zulässigen Emissionskontingente stellen keine Einschränkung für die gewerbliche Nutzung dar.

Die nächtliche Einschränkung der Emissionskontingente ist erforderlich, da die Vorbelastung auf Grund der vorhandenen Gewerbenutzungen die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm im Nachtzeitraum bereits überschreitet. Auf Grund dieser Überschreitung sind die Emissionskontingente so zu wählen, dass an den maßgebenden Immissionsorten im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der zu erreichende Planwert 10 dB(A) unterhalb des gebietsbezogenen Immissionsrichtwertes (allgemeine Wohngebiete) liegt.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 werden die nächtlichen Kontingente mit 43 dB(A) festgesetzt. Die Emissionskontingentierung für den Nachtzeitraum bedeutet nicht, dass bestimmte Arten gewerblicher Anlagen im Gebiet unzulässig sind. In der Zulassung konkreter Vorhaben auf einer kontingentierten Fläche wird nicht von einer freien Schallausbreitung ausgegangen, wie das bei der Ermittlung der Emissionskontingente nach DIN 45691 der Fall ist. Bei der Zulassung des Vorhabens sind sämtliche Zu- und Abschlüsse nach TA-Lärm, Lärminderungsmaßnahmen am Betrieb sowie eventuell vorhandene Abschirmungswirkungen durch Gebäude oder Lärmschutzwände zu berücksichtigen. Durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen kann demzufolge eine Überschreitung des dem jeweiligen Vorhaben zustehenden Emissionskontingents verhindert werden, auch wenn das Vorhaben mehr Lärm verursacht. Der außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 liegende Teil von GE 4 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 wird keinen Einschränkungen hinsichtlich Lärmemissionen unterworfen. Der verbleibende Teil des GE 4 bleibt uneingeschränkt.

4.3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 wird von der öffentlich gewidmeten Straße *Am Mühlberg* erschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 hat auf die Erschließung keine Auswirkungen.

Ruhender Verkehr

In § 49 LBauO M-V ist geregelt, dass die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Da die zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet sehr vielfältig sein können, wird auch der jeweilige Stellplatzbedarf sehr unterschiedlich sein. Eine Stellplatzsatzung hat die Gemeinde Ziesendorf nicht. Die Ermittlung und der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgen im Bauantragsverfahren.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt haben auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Bestand. Der innerhalb des Planänderungsbereichs liegende Teil eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt wird als zeichnerische Festsetzung übernommen.

4.4. Technische Infrastruktur

Alle Medien sind in der Straße *Am Mühlberg* vorhanden, Anschlüsse für die einzelnen Flurstücke sind vorbereitet.

Die vorhandene Produktionshalle südlich des Plangeltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 ist voll erschlossen. Die Trassen der Medien queren das Baugebiet 4 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 an mehreren Stellen. Für eine sinnvolle Nutzung dieser Flächen im Baugebiet 4 ist eine gebündelte Verlegung sinnvoll.

4.4.1 Trink- und Löschwasser

In der Straße *Am Mühlenberg* befindet sich eine Trinkwasserleitung. Anschlüsse für die Flächen, die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 liegen, sind bereits vorbereitet.

An den Einmündungen der Straße *Am Mühlenberg* in die Landesstraßen L13 im Westen sowie L132 im Norden ist jeweils 1 Löschwasserhydrant mit einer Kapazität von 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden.

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Rostock teilt in seiner Stellungnahme vom 30.10.2025 mit, dass der Löschwasserbedarf auf 96 m³/h über 2 Stunden festgesetzt wird. Da die vorhandenen Löschwasserhydranten nur 48 m³/h über zwei Stunden zur Verfügung stellen können, ist für die fehlende Löschwassermenge eine Lösung zu finden, z.B. mit der Errichtung einer Zisterne mit einer Kapazität von 96 m³. Die Entnahmestelle ist in einem Umkreis von 300 m zu den Bauflächen zu errichten und sollte auch die Bauflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 9 berücksichtigen.

4.4.2 Schmutzwasser

In der Straße *Am Mühlenberg* sind ein Schmutzwasserkanal (200 Stz, 200 PEh) sowie ein Abwasserpumpwerk vorhanden, die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in Richtung der Landesstraße L13. Die im Planänderungsgebiet zulässigen baulichen Nutzungen wurden bei der Herstellung der Anlagen im öffentlichen Bereich bereits berücksichtigt. Mit der vorgesehenen Planänderung werden Art und Maß der bislang zulässigen baulichen Nutzungen nicht erweitert.

4.4.3 Niederschlagswasser

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 liegenden Flächen sind an einen Regenwasserkanal in der Straße *Am Mühlenberg* angeschlossen. Der Regenwasserkanal entwässert in ein nordwestlich der Straße *Am Mühlenberg* vorhandenes Regenrückhaltebecken. Von dort wird das Regenwasser gedrosselt in die Vorflut westlich der Einmündung der Straße *Am Mühlenberg* geleitet. Da Art und Maß der baulichen Nutzungen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 nicht geändert werden, ändert sich das Regenwassermanagement nicht.

5. Grünordnung

Schutzgrünfläche

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 ist an der südöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze eine 5 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Schutzgrün* festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 9 regeln, dass die Fläche dreireihig, schachbrettartig versetzt, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern als Untergehölz zu bepflanzen sind.

Die Schutzgrünfläche wurde bislang nicht realisiert, da südöstlich der Straße *Am Mühlenberg* die gesamte Planung noch nicht umgesetzt wurde. Die Festsetzung hat mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 weiterhin Bestand.

6. Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Ziesendorf überplant ein bereits festgesetztes Gewerbegebiet. Es ist nicht beabsichtigt, das Maß der Nutzung zu erweitern. Es ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe, die kompensiert werden müssen.

7. Flächenzusammenstellung

Baugebietsfläche GE4.1	13.142 m ²	ca. 1,3 ha
Baugebietsfläche GE4.2	9.239 m ²	ca. 0,9 ha
Grünfläche	1.911 m ²	ca. 0,2 ha
gesamt	24.293 m²	ca. 2,4 ha

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde
Ziesendorf mit Planänderungsbereich
(ohne Maßstab)

Anlage
1



 Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.5