

<p>Beschlussvorlage</p> <p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt</p>	<p>Datum: 03.12.2013</p> <p>fed. Senator/-in: OB, Roland Methling</p> <p>bet. Senator/-in:</p> <p>bet. Senator/-in:</p>																		
<p>Satzungs- und Abwägungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 "Riekdahl" (nördlich der Straße Riekdahl)</p>																			
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>07.01.2014</td> <td>Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>14.01.2014</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>15.01.2014</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>16.01.2014</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>29.01.2014</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	07.01.2014	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung	14.01.2014	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung	15.01.2014	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	16.01.2014	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung	29.01.2014	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
07.01.2014	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung																	
14.01.2014	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung																	
15.01.2014	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung																	
16.01.2014	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung																	
29.01.2014	Bürgerschaft	Entscheidung																	

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ hat die Bürgerschaft mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), beschließt die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 für das Gebiet „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl), begrenzt im Südwesten durch die Straße Riekdahl, im Nordwesten durch die „Harmstorfer Weg“ genannte Straße, im Nordosten durch den Übergang zur freien Landschaft, Fläche für die Landwirtschaft, im Südosten durch die Grundstücke Riekdahl 6 und Riekdahl 6a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) (Anlage 2) als Satzung.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 2 KV M-V
§ 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 12.W.144 wurde 2004 aufgestellt, um Bauplanungsrecht für ein Alters- und Pflegeheim mit seinerzeit ca. 150 zusätzlichen Wohneinheiten in der Ortslage zu erlangen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im alten Ortsteil von Riekdahl zu sichern. Er ist seit dem 26.10.2005 rechtskräftig.

Für ein Alters- und Pflegeheim besteht an diesem Standort kein Bedarf und der bei 150 zusätzlichen Wohneinheiten zu erwartende Verkehr war von den Anwohnern regelmäßig kritisch gesehen worden.

Bedarf besteht für Einfamilien-Wohnhäuser in dem vorhandenen bewegten Gelände. Der Vorentwurf der 1. Änderung sieht deshalb statt des erwähnten Altenpflegeheims ca. 60 Wohneinheiten überwiegend in Einzelhäusern vor.

Ursprünglich waren als private Grünflächen überwiegend Parkanlagen vorgesehen. Mit der 1. Änderung soll die Gartennutzung ermöglicht werden. Zu den Änderungen gehört auch der unbebaubare Streifen am Harmstorfer Weg. Er war zur Nutzung durch das geplante Alters- und Pflegeheim auch als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt. Mit der 1. Änderung soll die Grünfläche Nr. 1 Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden.

Die flächenbezogenen Änderungen sollen sich mit ca. 3,5 ha auf rund 60 % der Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes beziehen. Die 40 % (2,4 ha) der Geltungsbereichsfläche ohne Änderungsbedarf sind bestehende Grundstücke mit Bebauung. Sie liegen direkt an der Straße „Riekdahl“. Die Baugebiete (Bestand und Planung) sind weiterhin als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Geändert werden das Straßenerschließungsnetz und die Anzahl der Vollgeschosse (II statt III) für Einzelhäuser.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB war auf einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 06.12.2011 durchgeführt worden.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren auf der Basis des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 06.01.2012 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Im Ergebnis der formlosen Abwägung der hierbei eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgten zum Entwurf Konkretisierungen der städtebaulichen Form des Planungsgebietes.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden, in dem alle erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt worden sind. Hierbei wurden Felduntersuchungen für Vögel, Fledermäuse Amphibien und Reptilien erstellt.

In der Zeit vom 14.01. – 15.02. 2013 fand die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf gemäß §§ 3 und 4 BauGB statt. 40 betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben vom 15.01.2013 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen (~ 50% davon mit Anregungen) aus der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Planzeichnung, Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen mit Grünordnungsplan überarbeitet worden. U. a. hatte es Einwendungen eines Bürgers zur Erschließungsstraße gegeben, weshalb die Höhenlage der Straße bei der Erschließungsplanung reduziert wurde. Die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden den neuen Berechnungsgrundlagen angepasst.

Außerdem hatten sich zwischenzeitlich neue Erkenntnisse zu Starkregenereignissen, zur Wohnungsanzahlbegrenzung, zum Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen und zu Örtlichen Bauvorschriften ergeben. Aufgrund eines Antrags des Erschließungsträgers wurde das Baugebiet 3. erweitert. Einzelheiten sind dem anliegenden Abwägungsergebnis und der Begründung zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungs-, Erschließungs- und Grünausgleichskosten trägt der Investor

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

kein

Roland Methling

Anlage/n:

1. Abwägungsergebnis
2. Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)
3. Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“

Anlage 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Nr.	Beteiligte Behörden / Träger öffentlicher Belange	Datum	Keine Stellungnahme abgegeben	Stellungnahme ohne Anregungen/ mit Zustimmung / keine Einwände	Berücksichtigte Anregungen	Teilweise berücksichtigte Anregungen	Nicht berücksichtigte Anregungen
1.	Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Straße 289 19059 Schwerin	17.01.2013			x		
2.	Amt für Kultur und Denkmalpflege Bereich Denkmalpflege Strandstraße 97 18055 Rostock	14.02.2013		x			
3.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock Erich-Schlesinger-Straße 35 18059 Rostock	07.02.2013		x			
4.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Amt 67 Am Westfriedhof 2 18059 Rostock	14.02.2013 18.03.2013			x x		
5.	Amt für Umweltschutz Holbeinplatz 14 18069 Rostock	14.02.2013			x		
6.	Bauamt, Amt 60 Abt. Bauordnung Holbeinplatz 14 18069 Rostock	23.01.2013			x		
7.	Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen Holbeinplatz 14 18069 Rostock	15./19.02.2013			x		
8.	Brandschutz- und Rettungsamt Erich-Schlesinger-Straße 24 18059 Rostock	31.01.2013			x		
9.	BUND Rostock Wismarsche Straße 3 18057 Rostock		x				
10.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Direktion Rostock Sparte Facility Abt. Gewerbliche Liegenschaften Bleicherufer 21 19053 Schwerin		x				
11.	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Liegenschaftsmanagement Caroline-Michaelis-Straße 10115 Berlin	18.12.2012 21.01.2013			x x		
12.	Evangelisch-Lutherischer Probst Wulf Schünemann Bei der Nikolaikirche 1 18055 Rostock		x				

Nr.	Beteiligte Behörden / Träger öffentlicher Belange	Datum	Keine Stellungnahme abgegeben	Stellungnahme ohne Anregungen/ mit Zustimmung / keine Einwände	Berücksichtigte Anregungen	Teilweise berücksichtigte Anregungen	Nicht berücksichtigte Anregungen
13.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Construction Management, Region Ost Dessauer Straße 3-5a 10963 Berlin		x				
14.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 2 29 14526 Stahnsdorf	28.01.2013		x			
15.	E.ON edis AG Regionalbereich Nord-Mecklenburg, Standort Recknitz Ostring 1 18320 Plummendorf	25.01.2013		x			
16.	EURAWASSER Aufbereitungs- und Entsorgungs-GmbH Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock	06.02.2012 07.02.2013			x x		
17.	Gemeinde Bentwisch Amt "Rostocker Heide" Eichenallee 20 18182 Gelbensande	21.01.2013		x			
18.	Gemeinde Broderstorf Amt "Carbäk" Moorweg 5 18184 Broderstorf	12.02.2013		x			
19.	Gemeinde Roggentin Amt "Carbäk" Moorweg 5 18184 Broderstorf	20.02.2013		x			
20.	Gesundheitsamt St.-Georg-Straße 109 18055 Rostock		x				
21.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock Schwaaner Landstraße 8 18055 Rostock	01.02.2013		x			
22.	Industrie- und Handelskammer Ernst-Barlach-Straße 1- 3 18055 Rostock	14.02.2013		x			
23.	Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH Eckdrift 81 19061 Schwerin	08.02.2013			x		
24.	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Holbeinplatz 14 18069 Rostock	07.02.2013			x		
25.	Katholische Christusgemeinde Häktweg 4-6 18057 Rostock		x				
26.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	25.02.2013		x			

Nr.	Beteiligte Behörden / Träger öffentlicher Belange / Bürger	Datum	Keine Stellungnahme abgegeben	Stellungnahme ohne Anregungen/ mit Zustimmung / keine Einwände	Berücksichtigte Anregungen	Teilweise berücksichtigte Anregungen	Nicht berücksichtigte Anregungen
27.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern Dezernat 400 / Frau Nösse Postfach 1338 18263 Güstrow		x				
28.	Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen des Landes M-V Markt 20/21 17489 Greifswald	Firma erloschen	x				
29.	Naturschutzbund Deutschland e.V., Landesverband M-V Arsenalstraße 2 19053 Schwerin		x				
30.	Ortsamt 32.23.Mitte Neuer Markt 1a 18055 Rostock		x				
31.	Regionalverkehr Küste GmbH Zentraler Omnibusbahnhof, Platz der Freundschaft 18059 Rostock	11.02.2013		x			
32.	Rostocker Straßenbahn AG Hamburger Straße 115 18069 Rostock	05.02.2013		x			
33.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg Abt. 4: Naturschutz, Wasser und Boden Erich-Schlesinger-Str. 35 18059 Rostock	20.02.2013			x		
34.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg Abt. 5: Immissions- und Klimaschutz, Abfall Erich-Schlesinger-Str. 35 18059 Rostock	20.02.2013			x		
35.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg Abt. 2: Landwirtschaft Erich-Schlesinger-Str. 35 18059 Rostock		x				
36.	Stadtamt, Abt. Verkehrsangelegenheiten Charles- Darwin- Ring 6 18059 Rostock		x				
37.	Stadtwerke Rostock AG, Zentraler Auskunft- und Netzdokumentationsdienst Postfach 15 11 33 18063 Rostock	19.01.2012 28.01.2013 06.02.2013 07.02.2013			x x x		
38.	Tief- und Hafenbauamt, Abt. Verkehrsplanung und -förderung Holbeinplatz 14 18069 Rostock	14.02.2013		x	x		
39.	Warnow-Wasser- und Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock	12.02.2013			x		
40.	Wasser- und Bodenverband Untere Warnow / Küste Alt Bartelsdorfer Str. 18A 18146 Rostock	11.02.2013		x			
41.	Bürger 1	14.02.2013				x	
42.	Bürger 2	26.09.2013 28.10.2013			x x		

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 1

Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit:
Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation

Postausgang: 15.01.2013

Posteingang: 17.01.2013

Bedenken und Anregungen

Behandlung

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Holbeinplatz 14
D-18069 Rostock



Hansestadt Rostock	PF-Nr.:
Amt für Stadtplanung	126
eingeg. am:	18. JAN. 2013
weitergeleitet an:	Pe + dso

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 4773004-05
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201300054

Schwerin, den 17.01.2013

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan 1. Änd. des ... Nr. 12.W.144 Brinkmannsdorfer Weg /nördl. Riekdahl

Ihr Zeichen: 61.31./Pe

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Mitteilung, wonach im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12.W.144 keine Festpunkte des geodätischen Grundlagennetzes vorhanden sind, wird dankend zur Kenntnis genommen.

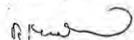
Sollten bei der Liegenschaftsvermessung Aufnahmepunkte entstehen, so werden sie geschützt.

Das Kataster- Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock ist beteiligt worden, und im Text Teil B der 1. Änderung ist der bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans enthaltene Hinweis zum Schutz von Vermessungsmarken gemäß § 7 VermKatG MV weiterhin enthalten.

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 2	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: Amt für Kultur und Denkmalpflege	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 14.02.2013
------------	--	-------------------------	-------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;"> <p>DER OBERBÜRGERMEISTER Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p><small>Postanschrift - Hansestadt Rostock - Amt 41 - 18050 Rostock</small></p> <p>Frau Schölens Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p><small>Datum und Zeichen Ihres Schreibens 15.01.2013</small></p> <p><small>Unsere Zeichen</small></p> <p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Belange der Bodendenkmalpflege zu dem o.g. Vorhaben sind unter „Hinweise“ / „A“ ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag</p> <p> Ralf Mulsow</p> </div> <div style="width: 5%; text-align: center;">  <p>HANSESTADT ROSTOCK</p> </div> <div style="width: 45%;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 8px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Hansestadt Rostock: FE-Nr.:</td> <td style="padding: 2px;">334</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Amt für Stadtplanung:</td> <td style="padding: 2px;">334</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">eingeg. am:</td> <td style="padding: 2px;">20. FEB. 2013</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">weitergeleitet an:</td> <td style="padding: 2px;">30 <i>fu</i></td> </tr> </table> <p><small>Sachbearbeitende Stelle</small></p> <p>Amt für Kultur und Denkmalpflege Bereich Denkmalpflege Strandstr. 97 18057 Rostock</p> <p><small>Auskunft erteilt: Herr Mulsow, Stadtarchäologe Zimmer: Erdgeschoss</small></p> <table style="width: 100%; font-size: 8px;"> <tr> <td style="width: 50%;"><small>Telefon/Telefax</small></td> <td style="width: 50%;"><small>Datum</small></td> </tr> <tr> <td><small>Tel.: 03 8144 03 79 60</small></td> <td><small>14.02.2013</small></td> </tr> <tr> <td><small>Fax: 03 81/2 52 19 21</small></td> <td></td> </tr> <tr> <td><small>Handy: 01 70/6 36 12 54</small></td> <td></td> </tr> <tr> <td><small>E-Mail: ralf.mulsow@rostock.de</small></td> <td></td> </tr> </table> </div> </div>	Hansestadt Rostock: FE-Nr.:	334	Amt für Stadtplanung:	334	eingeg. am:	20. FEB. 2013	weitergeleitet an:	30 <i>fu</i>	<small>Telefon/Telefax</small>	<small>Datum</small>	<small>Tel.: 03 8144 03 79 60</small>	<small>14.02.2013</small>	<small>Fax: 03 81/2 52 19 21</small>		<small>Handy: 01 70/6 36 12 54</small>		<small>E-Mail: ralf.mulsow@rostock.de</small>		<p style="font-size: 14px;">Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>
Hansestadt Rostock: FE-Nr.:	334																		
Amt für Stadtplanung:	334																		
eingeg. am:	20. FEB. 2013																		
weitergeleitet an:	30 <i>fu</i>																		
<small>Telefon/Telefax</small>	<small>Datum</small>																		
<small>Tel.: 03 8144 03 79 60</small>	<small>14.02.2013</small>																		
<small>Fax: 03 81/2 52 19 21</small>																			
<small>Handy: 01 70/6 36 12 54</small>																			
<small>E-Mail: ralf.mulsow@rostock.de</small>																			

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

Amt für Raumordnung und Landesplanung
REGION ROSTOCK

[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18069 Rostock]

Hansestadt Rostock
 Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
 Holbeinplatz 14
 18069 Rostock

Ihr Zeichen: 61.31/Pe
 Ihr Schreiben vom: 15.01.2013
 Unter Zeichen: 120-506.12/12.W.144
 Durchwahl: 89463
 Datum: 07.02.2013

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl) der Hansestadt Rostock**

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand 06.12.2012)
- Satzung/Planzeichnung M 1 : 1.000 (Entwurf, Stand 06.12.2012)

1. Planungsinhalt
 Neugestaltung des Planänderungsbereichs zu einem Wohngebiet (WA) mit überwiegend Einzelhäusern (ca. 60 WE) durch Wegfall der bisherigen, nicht mehr bedarfsgerechten Planung für ein Alters- und Pflegeheim (150 WE).
 Die Größe des Planänderungsbereichs beträgt 3,61 ha.

2. Beurteilungsgrundlagen
 Der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl) der Hansestadt Rostock wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) vom Mai 2005 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

3. Ergebnis der Prüfung
 Meine Stellungnahme vom 16.01.2012 zur o. g. Planung bleibt weiterhin gültig.

Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. **2_54/04** erfasst.

Schädle
 Amtsleiter

Hansestadt Rostock
 Amt für Stadtplanung
 208
 einged. FEB. 2013
 weitergeleitet an: 30

Bearbeiter: Herr Bütschkau
 Tel. 0381-7000 89 450
 Fax 0381-7000 89 470
 e-mail: poststelle@afimmr.mv-regierung.de

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen, weil, die landesplanerische Stellungnahme vom 16.01.2012 zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Zustimmung beinhaltet.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“	
Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 4 (1)	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: HRO, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 14.02.2013
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Von: Amt 67 An: Amt 61</p> <p style="text-align: right;">Rostock, 14.02.2013 Sachbearb.: Frau Müller Tel. – 8513/ Fax.: 8591 Marrit.Mueller@rostock.de Gz.: 67.11-03</p> <p>1. Änderung B-Plan Nr. 12.W.144 Riekdahl / nördlich der Straße Riekdahl hier: Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Zur Beurteilung liegen uns folgende Unterlagen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Entwurf und Begründung B-Plan, Stand 06.12.2012 o Entwurf Grünordnungsplan, Stand 11.10.2012 o Artenschutzfachbeitrag, Stand 09.10.2012 <p>Artenschutz</p> <p>Die Belange des Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz wurden geprüft. Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass durch die Planänderung keine nachteiligen Auswirkungen für geschützte Arten zu erwarten sind und keine Verbotstatbestände nach 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.</p> <p>Das Prüfprotokoll <i>Abnahme artenschutzrechtlicher Auseinandersetzungen</i> ist als Anhang beigefügt.</p> <p>Auf der Grundlage des Artenschutzfachbeitrags sind die zum Artenschutz im B-Plan, Text Teil B gegebenen Hinweise zu ergänzen:</p> <p><u>Hinweis H</u></p> <p>Zu Absatz 1: Da auch für den Abbruch der Gebäude im Falle vorgefundener Quartiere Ersatz geschaffen werden muss, ist zu ergänzen: „Zerstörte Quartiere sind im Verhältnis 1: 3 bis 1: 10 (je nach Quartierwertigkeit) im räumlichen Bezug zum B-Plan zu ersetzen.“</p> <p>Zu Absatz 1, 2 und 4 bzw. neuer Absatz: Die Meldung des Vollzugs ist Bestandteil der Artenschutzmaßnahme und daher zu ergänzen: „Sämtliche Ersatz- und CEF Maßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen“.</p> <p>Vertrag</p> <p>Zur Sicherung der Grünordnungsmaßnahmen und des Grünausgleichs sowie der Artenschutzmaßnahmen muss der im Entwurf vorliegende Erschließungsvertrag bis spätestens zum Satzungsbeschluss des B-Planes geschlossen sein.</p> <p>Grundbuchliche Sicherung der Ausgleichsflächen</p> <p>Sofern ein Verkauf der Flächen an den Investor beabsichtigt ist (Bezugnahme auf das Schreiben von 62 vom 17.11.2011 und vom Febr.2013), sind die Flächen als Ausgleichsfläche grundbuchlich zu sichern. Die grundbuchliche Sicherung ist Voraussetzung für die Anerkennung der Fläche als Ausgleichsfläche bei Übergang in privaten Besitz.</p> <p>Dr. Ing. Stefan Neubauer</p> <p>Anlage: Prüfprotokoll</p>		<p>Die Klarstellung zum Artenschutz wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Anregungen / Forderungen zum Artenschutz wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Zusammenfassung des Artenschutzfachbeitrags wurde in der Begründung im Kapitel 5. Grünordnung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergänzt. Im Teil B: Text wurde der Hinweis H im Absatz 1 ergänzt und ein neuer Absatz eingefügt. Außerdem ist der Umweltbericht entsprechend ergänzt worden.</p> <p>Neu eingefügt wurde der Hinweis J zur grundbuchlichen Sicherung der Ausgleichsflächen.</p>	

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 4 (2)	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: HRO, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang: 11.02.2013	Posteingang: 18.03.2013
----------------	---	-------------------------	-------------------------

Bedenken und Anregungen Behandlung

Von: Amt 67
 An: Amt 61

Hansestadt Rostock	637
Amt für Stadtplanung	
eingeg. am:	22. MRZ. 2013
weitergeleitet an:	613

Rostock, 18.03.2013
 Sachbearb.: Frau Müller
 Tel. - 8513/ Fax.: 8591
Margit.Mueller@rostock.de
 Gz.: 67.11-03

1. Änderung B-Plan Nr. 12.W.144 Riekdahl / nördlich der Straße Riekdahl
 hier: Fragen zum Entwurf von 62
 Ihre Mail vom 11.02.2013

1. Zur Veräußerung des Grundstücks: Maßnahmefläche Nr. 1 gem. B-Plan

Wie bereits in unserer TÖB Stellungnahme dargelegt, ist im Falle eines Verkaufs das Grundstück als Ausgleichsfläche grundbuchlich zu sichern. Die grundbuchliche Sicherung ist Voraussetzung für die Anerkennung der Fläche als Ausgleichsfläche bei Übergang in privaten Besitz.
 Eine Weiterveräußerung von Teilflächen ist aus Natur- und Landschaftsschutzgründen auszuschließen. Entsprechende Regeln sind im Grundstücksvertrag bzw. grundbuchlich zu treffen.

Alternativ ist auch die Bereitstellung der Flächen durch die Stadt zur Durchführung der Maßnahmen möglich. Die Stadt kann sich für die zur Verfügungstellung einen Entschädigungsbetrag bzw. einen Betrag für den Nutzungsausfall zahlen lassen.

2. Zur Erforderlichkeit eines Erschließungsvertrags

Der Erschließungsvertrag liegt im Entwurf vor. Die Zuarbeit zum Erschließungsvertrag liegt mit unserer Stellungnahme bereits seit 02.12.2011 vor. Hier sind Hinweise zum geplanten Grundstücksverkauf gegeben worden.
 Der Erschließungsvertrag ist u.a. zur Sicherung der Maßnahmen zur Grünordnung und zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und muss vor Satzungsbeschluss des B-Plans geschlossen sein.



Dr. Ing. Stefan Neubauer

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß Stellungnahme der Abteilung Bauverwaltung des Bauamtes vom 28.10.2013 beabsichtigt, einen städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, alle nach dem Vertrag ihm obliegenden Leistungen im eigenen Namen und auf eigenen Rechnung zu übernehmen.
 Am 07.11.2013 hat der Vorhabenträger den Vertrag zur Sicherung der baubedingten Ausgleichsmaßnahmen auf der Maßnahmefläche 1 (umfasst das Flurstück 6 und eine Teilfläche des Flurstückes 9/10 der Gemarkung Riekdahl, Flur 3) im Vertragsgebiet unterschrieben.
 Gemäß § 3 dieses Vertrages umfassen die baubedingten Ausgleichsmaßnahmen nach diesem Vertrag a) die Herstellung und b) die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Dauer von 10 Jahren nach Maßgabe der von der Stadt zu genehmigenden Objektplanung Freianlagen. Die Verpflichtung zur Entwicklungspflege kann abgelöst werden.

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 5	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: HRO, Amt für Umweltschutz	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 14.02.2013
------------	---	-------------------------	-------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PF-Nr. 369
eingeg. am: 18. FEB. 2013	Pet. 2013
weitergeleitet an: 30	Fu

Rostock, den 14. 02. 2013
Sachb.: 73.37-schu, - 7335 / FAX: 7373
bianca.schuster@rostock.de
Gz. 73.0

von: 73

an: 61

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.W.144 „Riekdahl“
 hier: Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange

Immissionsschutz

Auflage:
 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind für die folgenden Baugebiete Lärmpegelbereiche (LPB) festzulegen:

- Baugebiet 2: LPB III,
- Baugebiet 5: LPB IV und LPB III.

Begründung:

Für das Vorhaben „VDE 1 ABS Lübeck / Hagenow Land – Rostock – Stralsund, Ausbau der Strecke Rövershagen – Riekdahl, Bahn-km 56,3 – km 69,2“ ist am 30.10.2003 ein Planfeststellungsbeschluss ergangen. Aufgrund der gegenwärtigen finanziellen Situation ist mit einem sofortigen Ausbau nicht zu rechnen. Jedoch werden in einigen Bereichen der Strecke Umbauten vorgenommen, so dass für die Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses keine Fristen mehr bestehen (Aussage Hr. Fleischer, DB Netz AG, 29.01.2013). Demzufolge ist der zweigleisige Schienenausbau der Strecke Rövershagen – Riekdahl mit den darin enthaltenen Lärmschutzwänden bei der Beurteilung der Schallimmissionen zu beachten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die für den 2-gleisigen Verkehr prognostizierten Verkehrsmengen bei einer 1-gleisigen Strecke nicht erreicht werden. Insofern kann die Schallimmissionsprognose GP 526/03 (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 12.W.144, Kohlen & Wendlandt, 23.06.2003) auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes herangezogen werden, um die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu beschreiben und gegebenenfalls Lärminderungsmaßnahmen abzuleiten.

Durch die Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs auf der Bahnstrecke Rostock - Stralsund sowie durch den Straßenverkehr auf der Bundesautobahn A19 entstehen innerhalb des Plangebietes Geräuschimmissionen, die am Tag den Orientierungswert von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet einhalten, in der Nacht aber den Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschreiten (s. Tabelle 1).

Die Zuarbeit wird dankend zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Im Teil A: Planzeichnung sind die Baugebiete Nr. 2 und 5 als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichnet:

- Baugebiet 2: LPB III
- Baugebiet 5 (südlicher Teil): LPB III
- Baugebiet 5 (nördlicher Teil – 2 Parzellen): LPB IV

Im Teil B: Text sind die Festsetzungsmöglichkeiten (Nr. 9.1 und 9.2) wörtlich übernommen.

In die Begründung sind große Teile der Zuarbeit wörtlich übernommen.

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 5	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: HRO, Amt für Umweltschutz	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 14.02.2013
------------	---	-------------------------	-------------------------

Bedenken und Anregungen

Tabelle 1: Beurteilungspegel am Immissionsort 17 (Baugrenze NW, Baugebiet 5) – Auszug SIP, Tabelle 7.1

Beurteilungspegel	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
L ₁ Straße	45,4 dB(A)	40,3 dB(A)
L ₁ Schiene	51,4 dB(A)	49,1 dB(A)
L ₁ Verkehr gesamt	52,4 dB(A)	49,6 dB(A)

Unter der Annahme, dass der Schienenverkehr unverändert bleibt (laut Planfeststellungsbeschluss) und sich der Verkehr auf der A19 verdoppeln würde, ergeben sich die folgenden Beurteilungspegel.

Tabelle 2: Beurteilungspegel am Immissionsort 17 (Prognose)

Beurteilungspegel	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
L ₁ Straße	48,4 dB(A)	43,3 dB(A)
L ₁ Schiene	51,4 dB(A)	49,1 dB(A)
L ₁ Verkehr gesamt	53,2 dB(A)	50,1 dB(A)

Somit könnten sich die Immissionen am Tag um 1,2 dB(A) und in der Nacht um 0,5 dB(A) erhöhen. Nach der aktuellen Verkehrsmengenkarte des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V von 2010 (s. Anlage)

Zum Schutz gegen Außenlärm werden gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) herangezogen, wobei im Falle von Straßen- und Schienenverkehr zu den errechneten Werten 3 dB(A) addiert werden.

Da hier der Unterschied des Tag- und Nachtpegel kleiner als 10 dB(A) ist, würde sich ein zu geringer baulicher Schallschutz ergeben, wenn nur der Taglärmpegel berücksichtigt wird. Deshalb wird der Nachtlärmpegel + 10 dB(A) zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich am betrachteten Immissionsort 17 im Baugebiet 5 (s. auch Abbildung 1) ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A). Dies entspricht dem Lärmpegelbereich IV (LPB IV) der DIN 4109. Innerhalb des LPB IV sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ so zu dimensionieren, dass bei Wohnnutzung ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von erf. R_{w,res} > 40 dB und bei Büronutzung von ≥ 35 dB erreicht wird. Zusätzlich sind in diesem Lärmpegelbereich die Schlafräume, Kinderzimmer in den vom Außenlärm abgeschalteten Bereichen anzuordnen (hier in südöstliche Richtung).

Die Festlegung des LPB III im Baugebiet 2 und 5 folgt den Festsetzungen des alten Bebauungsplans. Hier wurde damals bereits für die Baugebiete 1, 2 und 4 ein LPB III festgelegt. In Tabelle 3 sind die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ersichtlich. Eine Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ist hier nicht erforderlich.

Tabelle 3: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Lärmpegelbereich III und IV (Tabelle 8 DIN 4109)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	erf. R _{w,res} des Außenbauteils (dB)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
LPB III	81 bis 65	35	30
PLB IV	66 bis 70	40	35

Hinweise zur textlichen und kartographischen Anpassung des Bebauungsplans

Im Teil B der Bebauungsplanung ist die Festsetzung 9 wie folgt zu formulieren:

Umweltplanung / Umweltbericht

Durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen war eine Änderung des Umweltberichtes notwendig (s. Anhang).

Gemäß §2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung des Bebauungsplans. Der geänderte Umweltbericht ist dementsprechend als Punkt der Begründung aufzunehmen. Das Führen des Umweltberichtes als Anlage ist nicht korrekt!

Rückfragen bitte an Fr. Schuster, Tel. 0381/ 381 7335, richten.

Dr. Britta Preuß

Anlage

Verkehrslärmengenkarte des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr

Anhang

Auszug Umweltbericht

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 5

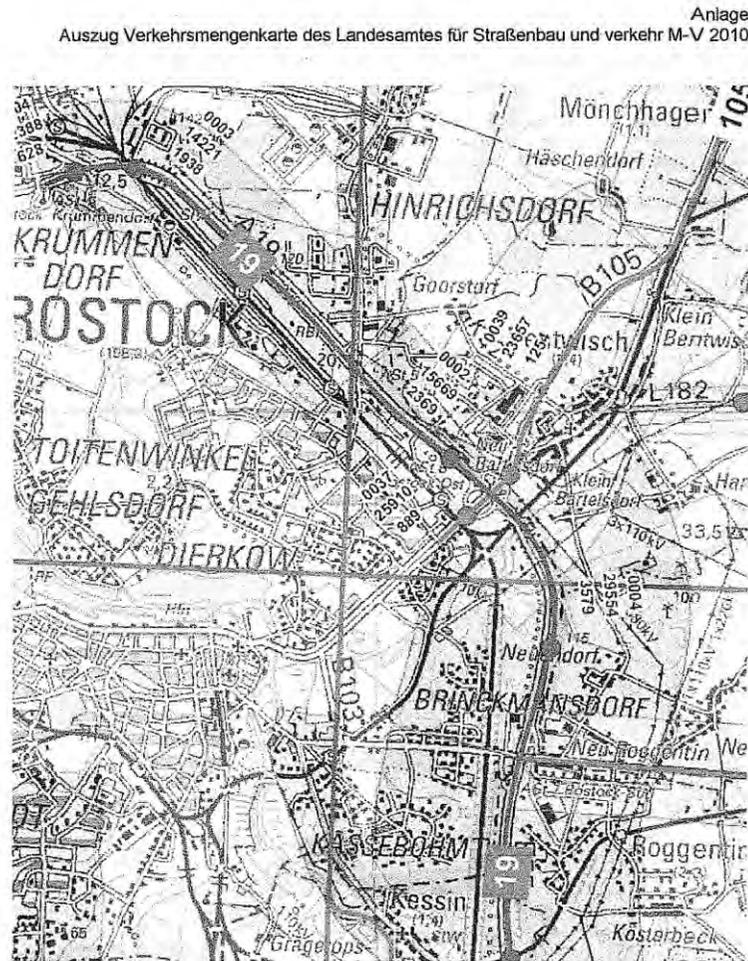
Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit:
 HRO, Amt für Umweltschutz

Postausgang: 15.01.2013

Posteingang: 14.02.2013

Bedenken und Anregungen

Bedenken und Anregungen



Anhang

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandserfassung

Als empfindlich gegenüber Lärm sind die sensiblen Nutzungen Wohnen und Erholen. Hier sind vor allem zu nennen die Wohnnutzungen der übrigen Ortslage Riekdahl sowie das südlich benachbarte Wohngebiet „Brinckmanshöhe“ (Nr. 12.W.60). Besonders schutzbedürftige Nutzungen, wie Krankenhäuser, Kurgelände, Kliniken und Alters- und Pflegeheime sind durch die Planung nicht betroffen.

Dem gegenüber könnte das Gebiet selbst durch die Einwirkungen der Schienen- und Straßenverkehrslärmmissionen (Bahnverkehr Rostock-Stralsund, Autobahn A 19) beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang sind auch zukünftige Verkehrsplanungen, wie der zweigleisige Schienenausbau der Bahnstrecke Lübeck-Stralsund (VDE 1, Abschnitt Rövershagen – Riekdahl), zu beachten.

Als Bewertungsgrundlage für die Vorbelastung werden die für die umgebenden Nutzungen relevanten Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die aufgeführten schutzbedürftigen Gebiete herangezogen.

Die Einhaltung des Orientierungswertes ist anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen zu erfüllen. Aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten kann ein Abweichen nach oben oder unten angemessen sein.

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die Einschätzung relevanten Orientierungswerte aufgeführt. Der zweite Wert für den Nachtzeitraum ist gegenüber den Einwirkungen aus dem Verkehr anzuwenden.

Gebietsnutzungsart	Orientierungswerte (OW) in dB(A)	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40 / 45

Tabelle: Bewertungsgrundlage Lärm nach DIN 18005

Die Vorbelastung durch Lärm wurde den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose GP 526/03 (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 12.W.144 für die Wohnanlage Riekdahl, Kohlen & Wendlandt Applikationszentrum Akustik, 23.06.2003) entnommen. Demnach werden die Orientierungswerte im Tagzeitraum eingehalten. Die Vorbelastung aus Straßenverkehr auf das Bebauungsplangebiet ist insgesamt als gering einzuschätzen.

Hingegen ergeben sich größere Vorbelastungen aus dem Schienenverkehr – die Bahnanlagen der DB AG sind ca. 60 bis 250 m entfernt. Im Bebauungsplangebiet wird der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) und Pflegeeinrichtungen gegenüber Verkehrslärm um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Insgesamt besteht eine erhöhte Lärmvorbelastung, Stufe 2, für das zu ändernde Baugebiet und die umgebenden Nutzungen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Bebauungsplanung selbst hat keinen nennenswerten Einfluss auf die Lärmsituation in den angrenzenden Gebieten. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens ist aufgrund der Nutzung des Bauplangebietes nicht zu erwarten (ausschließlich Anliegerverkehr), sodass mit keinem spürbaren Anstieg der Lärmmissionen zu rechnen ist.

Durch den Wegfall der Pflegeeinrichtung und die Nutzung ausschließlich zum Wohnen sind die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) maßgebend. Insbesondere im nördlichen Plangebiet (Baufeld 5) rückt das Wohnen gegenüber dem rechtkräftigen Bebauungsplan dichter an die Bahngleise heran. Hier ergeben sich Überschreitungen im Nachtzeitraum von > 5 dB(A). Damit verbindet sich für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2.

Zur verkehrlichen Entwicklung im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes können folgende Aussagen getroffen werden. Für das Vorhaben „VDE 1 ABS Lübeck / Hagenow Land – Rostock – Stralsund, Ausbau der Strecke Rövershagen – Riekdahl, Bahn-km 56,3 – km 69,2“ ist am 30.10.2003 ein Planfeststellungsbeschluss ergangen. Aufgrund der gegenwärtigen finanziellen Situation ist mit einem sofortigen Ausbau nicht zu rechnen. Jedoch werden in einigen Bereichen der Strecke Umbauten vorgenommen, so dass für die Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses keine Fristen mehr bestehen (Aussage Hr. Fleischer, DB Netz AG, 29.1.2013). Demzufolge ist der zweigleisige

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 5

Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit:
 HRO, Amt für Umweltschutz

Postausgang: 15.01.2013

Posteingang: 14.02.2013

Bedenken und Anregungen

Bedenken und Anregungen

Schieneausbau der Strecke Rövershagen – Riekdahl mit den darin enthaltenen Lärmschutzwänden bei der Beurteilung der Schallimmissionen zu beachten.
 Es kann davon ausgegangen werden, dass die für den 2-gleisigen Verkehr prognostizierten Verkehrsmengen bei einer 1-gleisigen Strecke nicht erreicht werden. Insofern kann die Schallimmissionsprognose GP 526/03 (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 12.W.144, Kohlen & Wendlandt, 23.06.2003) auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes herangezogen werden, um die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu beschreiben und gegebenenfalls Lärminderungsmaßnahmen abzuleiten.
 Zum Entgegenwirken der bestehenden Beeinträchtigungen und vorsorglich der verkehrlichen Entwicklung (Schiene- und Straßenverkehr), die mit potenziellen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das menschliche Wohlbefinden verbunden sein kann, werden für Baufelder 2, und 5 Lärmpegelbereiche festgesetzt. Mit diesen passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen minimiert.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Überschreitung der Orientierungswerte in Baufeld WA 5, Lärmeinwirkung der Bahnanlage	Ausführung der zum Bahngleis gerichteten Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Tab. 8 und Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern auf lärmabgewandter Gebäudeseite gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.
Überschreitung der Orientierungswerte in Baufeld WA 2, Lärmeinwirkung der Bahnanlage	Ausführung der zum Bahngleis gerichteten Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, Tab. 8 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9. Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle mindestens zu realisieren.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Schutzbedürftiger Raum		
		Bettenräume in Krankenanstalten u. ähnlichen	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungststätten u. ähnlichen	Büroräume
dB(A)		$R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 bis < 66	40	35	30
IV	66 bis < 71	45	40	35

Hiervon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Schallausbreitung durch dauerhafte Abschirmungen behindert wird.

9.2 Im Baugebiet 5 ist die Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern in Richtung der Lärmquelle/n im gekennzeichneten Bereich des Lärmpegelbereichs IV unzulässig.

Die Planzeichnung ist entsprechend den Festsetzungen anzupassen (s. Abbildung 1). Hinweis: Die Grenze zwischen LPB IV und LPB III im Baufeld 5 verläuft auf der nordwestlichen Baugrenze des ehemaligen Baufeldes 3.

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 5

Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit:
HRO, Amt für Umweltschutz

Postausgang: 15.01.2013

Posteingang: 14.02.2013

Bedenken und Anregungen

Behandlung

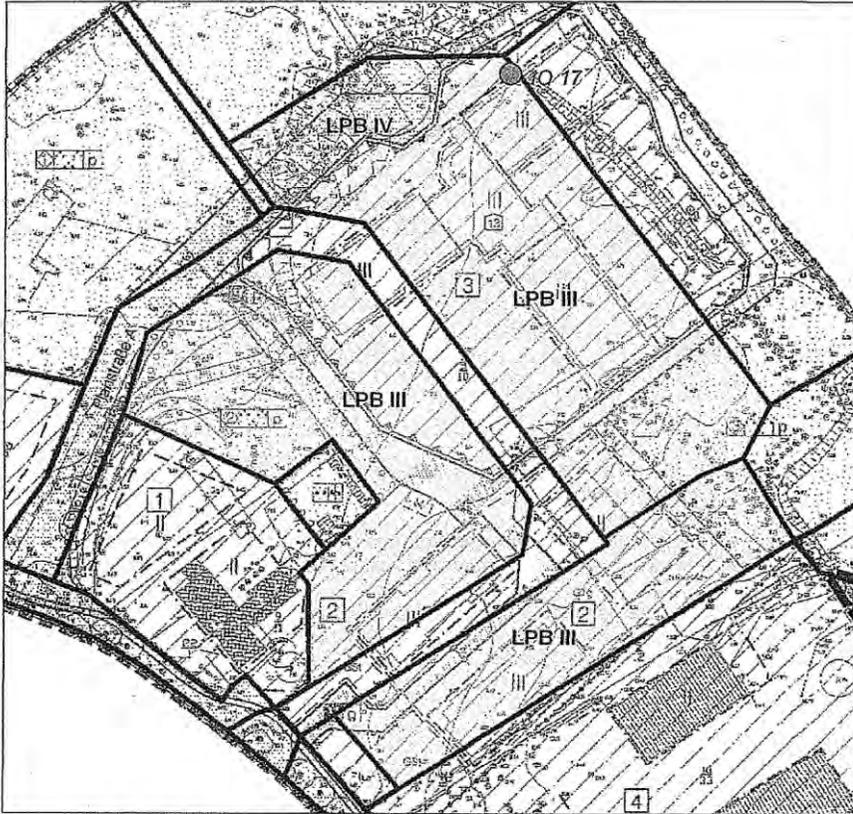


Abbildung 1: Festsetzung von Lärmpegelbereichen im B-Plan 12.W.144 „Riekdahl“, 1. Änderung

Rückfragen bitte an Fr. Neumann, Tel. 0381/ 381 7322, richten.

In der Abbildung 1 ist irrtümlich ein Baugebiet (hier Nr. 2 – im B-Plan Nr. 3) mit LPB III aufgeführt. Hier ist kein LPB III erforderlich.

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 6	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: HRO, Bauamt, Abt. Bauordnung	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 23.01.2013
------------	--	-------------------------	-------------------------

Bedenken und Anregungen Behandlung

von: 60.1 23.01.2013
 Sachb.: Frau Engler
 0381 381 6329/ 0381 381 6903
 über: 60  kathlen.engler@rostock.de
 Gz. 60.144/63.40
 an: 61

Aktenzeichen: 00168-13
 Vorhaben: Anforderung Stellungnahme - 1. Änderung des Bebauungsplanes
 (B-Plan) Nr. 12.W.144 "Riekdahl" (nördlich der Straße Riekdahl)

Bauort:
 Gemarkung:
 Flur:
 Flurstück:

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 223
eingeg. am: 30. JAN. 2013	<i>pet-silio</i>
weiterge- leitet an:	30 <i>fu</i>

hier: Ihr Schreiben vom 15.01.2013, Az: 61.31/Pe

Stellungnahme:

Festsetzung 4.1 Grünflächen:

Auf der Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur bis zu einer Gesamtgröße von 10% der jeweiligen Hausgartenfläche zulässig. Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze sind unzulässig.

Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass sich bei einer Hausgartentiefe von 30 m und einer Grundstücksbreite von ca. 20 m schnell mal eine Gesamtgröße von 60 m² Nebenanlagen ergeben kann. Dieses erscheint uns etwas zu hoch, da die Gesamtgröße durch eine einzige Nebenanlage ausgeschöpft werden könnte.

Weiterhin empfehlen wir, die Errichtung von Geräteschuppen bis 5 m² und Gewächshäuser bis 10 m² in die Hausgartenfläche aufzunehmen. Unseres Erachtens gehören zu einem bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Hausgartens ein kleiner Geräteschuppen zum Abstellen von Gartengeräten und ein Gewächshaus.


 René Schäfer

Die Anregung wurde berücksichtigt.
 Die Festsetzung 4.1 Grünflächen lautet jetzt:

„Auf der Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. Pro Hausgarten sind ausnahmsweise zulässig: 1 Geräteschuppen mit einer maximalen Größe von 5 m² und 1 Gewächshaus mit einer maximalen Größe von 10 m².“

Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 7	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: HRO, Bauamt, 60.2	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 15.02.2013

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

von: 60.2

15.02.2013
Sachb. Frau Tessenow
Tel. – 6033
Gz. 60.23/60.31

über: 60 15.02.2013 *la*

an: 61.3

Hansestadt Rostock	PE-Nr.
Amt für Stadtplanung	345
eingeg. am:	15. FEB. 2013
weitergeleitet an:	30 <i>fi</i>

**1. Änderung B-Plan Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl)
Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange**

Zu dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderung geben wir folgende Hinweise:

Die Maßnahmefläche Nr. 1 - Fläche für die Landwirtschaft - wird im Entwurf nicht als öffentliche Fläche festgesetzt. Allerdings dokumentiert die Planzeichenerklärung hier irrtümlich (noch) die „Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Auf Seite 4 der Begründung, im letzten Absatz zum Thema der Wohnbebauung, müsste Bezug auf das Baufeld 5 genommen werden.

Weitere Anmerkungen ergeben sich aus unserem Zuständigkeitsbereich nicht. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Ulrike Wilke
Ulrike Wilke

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

Die Fläche für die Landwirtschaft ist zugleich nicht öffentliche Maßnahmefläche. Im Vorentwurf war sie als öffentliche Fläche gekennzeichnet. Im Entwurf und im Auslegungsexemplar war das Planzeichen „ö“ nicht mehr enthalten.

Die Einschränkungen in Bezug auf Schienenlärm für 2 Parzellen des Baugebietes Nr. 5 wurden in die Begründung eingearbeitet. In den Baugebieten 2 und 5 sind die festgesetzten Lärmpegelbereiche III bzw. IV zu beachten.

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="font-size: small;">Hansestadt Rostock PE-Nr.:</td> <td style="font-size: small;">PE-Nr.:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Amt für Stadtplanung:</td> <td style="font-size: small;">411</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">eingeg. am:</td> <td style="font-size: small;">22. FEB. 2013 <i>Re + Sch</i></td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">weitergeleitet an:</td> <td style="font-size: small;">30 <i>ms</i></td> </tr> </table> <p>von: 60.2 19.02.2013 Sachb. Frau Tessenow Tel. – 6033 Gz. 60.23/60.31</p> <p>an: 61.3 <i>62 Ol. P. 21.2.13</i></p> <p>1. Änderung B-Plan Nr. 12.W.144 Riekdahl (nördlich der Straße Riekdahl) Stellungnahme von 62 an 61 vom 07.02.2013</p> <p>Wir nehmen Bezug auf das o.g. Schreiben von 62, das im Rahmen der Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange u.a. die Frage nach der Erforderlichkeit eines Erschließungsvertrages aufwirft.</p> <p>Dazu übergeben wir Ihnen anliegend die Kopie des Schreibens von 61.3 an 60.2 vom 06.10.2011 mit der Bitte, einen Erschließungsvertrag vorzubereiten. Dieser sollte die Übernahme sämtlicher bei der Umsetzung der 1. Änderung des B-Planes entstehenden Kosten durch den Investor regeln.</p> <p>Auf dieser Grundlage haben wir einen Vertragsentwurf mit Stand vom 18.11.2011 erarbeitet und mit den betroffenen Fachämtern, auch mit 62, abgestimmt.</p> <p>Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Planungsunsicherheiten hinsichtlich des nördlichen Anschlusses der Planstraße A an die Straße Riekdahl, der Löschwasserversorgung, der Ableitung des Regenwassers und des Schmutzwassers und der in Frage gestellten Realisierbarkeit des Baufeldes WA 6 konnte der Vertragsentwurf nicht weiter ausgestaltet werden.</p> <p>Der Abschluss des Erschließungsvertrages ist jedoch nach wie vor Voraussetzung für die technische und finanzielle Abwicklung des geplanten Bauvorhabens durch den Investor.</p> <p>Weiterhin bittet 62 um Stellungnahme zur beabsichtigten Veräußerung der unbefristet verpachteten Teilfläche aus dem Flurstück 6, Flur 3, Gemarkung Riekdahl.</p> <p>Aus der 2011 geführten Abstimmung zum Erschließungsvertragsentwurf ist uns hierzu die Auffassung des Amtes 67 bekannt, dass einer Veräußerung nur zustimmen wird, wenn diese Fläche im Besitz des Investors verbleibt. Eine Weiterveräußerung ist aus Natur- und Landschaftsschutzgründen durch geeignete Regelungen im Grundstücksvertrag bzw. durch Grundbucheintragungen auszuschließen.</p> <p>Alternativ wäre aus Sicht des Amtes 67 auch die Bereitstellung der Flächen durch die Stadt zur Durchführung der Maßnahmen denkbar.</p> <p><i>Ulrike Wilke</i> Ulrike Wilke</p> <p>Anlage</p>	Hansestadt Rostock PE-Nr.:	PE-Nr.:	Amt für Stadtplanung:	411	eingeg. am:	22. FEB. 2013 <i>Re + Sch</i>	weitergeleitet an:	30 <i>ms</i>	<p>Die Voraussetzungen für den Erschließungsvertrag sind jetzt gegeben.</p>
Hansestadt Rostock PE-Nr.:	PE-Nr.:								
Amt für Stadtplanung:	411								
eingeg. am:	22. FEB. 2013 <i>Re + Sch</i>								
weitergeleitet an:	30 <i>ms</i>								

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

von: 37.51-1	eingeg. am: 6. FEB. 2013 weitergeleitet am: 30. Feb.	8 Sachb. Herr Konarski, ☎ -6731547 Gz.37.51-1 /Az.37.31.01 Az.: gs017ko2013	31.01.2013 263
an: 61.32 Frau Schölens			

Brandschutztechnische Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 12.W.144 "Riekdahl" (nördlich der Straße Riekdahl)

Nach Einsichtnahme in die eingereichten Unterlagen, wie z.B. Grundrisse, Schnitte und Ansichten, wird auf Grundlage des § 19 PPVO M-V und § 20 (1) BrSchG M-V zum o.g. Bauvorhaben 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 (soweit diese von der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ abweichen),
- Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr insbesondere zur Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmter Stellen,
- Einrichtungen der Brandbekämpfung,
- Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden,
- Brandmeldeanlagen,
- Alarmierungsanlagen für in Objekten befindliche Personen
- betriebliche Maßnahmen der Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren, wie z.B. Hausfeuerwehr, Brandschutzordnung, Alarmordnung, Feuerschutzübungen,

wie folgt Stellung genommen.

1. Anforderungen

- 1.1 Aus brandschutztechnischer Sicht werden keine weiteren Anforderungen gestellt.

Frank Konarski
 Frank Konarski

Die Aussage, wonach keine weiteren Anforderungen aus brandschutztechnischer Sicht gestellt werden, wird dankend zur Kenntnis genommen.

Bedenken und Anregungen	Behandlung
-------------------------	------------

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p style="font-size: small;">DB Services Immobilien GmbH • Caroline-Michaelis-Str. 5-11 • 10115 Berlin</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Frau Schölens Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: x-small;">Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung</td> <td style="font-size: x-small;">PE-Nr.: 15</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">eingeg. am:</td> <td style="font-size: x-small;">2. JAN. 2013 <i>Pe + Schölens</i></td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">weitergeleitet an:</td> <td style="font-size: x-small;">30 <i>Mar</i></td> </tr> </table> <p style="font-size: x-small;">DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Liegenschaftsmanagement Haus B Caroline-Michaelis-Str. 5-11 10115 Berlin www.db.de/dbsimm</p> <p style="font-size: x-small;"> 1, 2 bis S-Bhf. Nordbahnhof 6 bis Naturkundemuseum M 8, 10, 12 bis S-Bhf. Nordbahnhof </p> <p style="font-size: x-small; text-align: center;">Martina Birkner Telefon 030 297-57244 Telefax 030 297-57245 marina.birkner@bahn.de Zeichen FRH-BLN-11 Bir TÖB-BLN-12-3296</p> <p style="text-align: center;">18.12.2012</p> </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl) hier: Immissionsschutz, Notwendigkeit einer Schalltechnischen Untersuchung</p> <p>Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>zu Ihrer Anfrage mit Schreiben vom 17.08.2012 zu o. g. Vorgang möchten wir Ihnen folgendes mitteilen:</p> <p>Im unmittelbaren Bereich des Einzugsgebietes des B-planes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ befinden sich nachfolgend genannte Strecken:</p> <p>6322 Stralsund - Rostock</p> <ul style="list-style-type: none"> Diese Strecke ist von Rostock Hbf. kommend bis einschließlich Abzweig Riekdahl zweigleisig ausgebaut und befindet sich im Endzustand. Hier stehen bis auf Erhaltungsmaßnahmen Durchlasserneuerung gegenwärtig keine weiteren Planungen an. Der Abschnitt Abzweig Riekdahl - Bentwisch ist vorgesehen im nächsten Mittelfristzeitraum ab 2018 zu erneuern. Eine Geschwindigkeitserhöhung ist hier nicht vorgesehen. Im Bedarfsfall steht hier eine Achslasterhöhung auf 25 t an. <p>6448 Kavelstorf - Rostock Seehafen</p>	Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 15	eingeg. am:	2. JAN. 2013 <i>Pe + Schölens</i>	weitergeleitet an:	30 <i>Mar</i>	<p>In der Ursprungsfassung war das Baugebiet 3 (Altenpflegeheim) als Lärmschutzfläche mit entsprechender textlicher Festsetzung dargestellt.</p> <p>Die Anregungen der DB wurden im weiteren Änderungsverfahren beachtet. Der Lärm, der von der Gleistrasse ausgeht, wurde berücksichtigt, siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 25.01.2013.</p>
Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 15						
eingeg. am:	2. JAN. 2013 <i>Pe + Schölens</i>						
weitergeleitet an:	30 <i>Mar</i>						

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“	
Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 11 (1)	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: DB Services Immobilien GmbH	Postausgang: 17.08.2012	Posteingang: 18.12.2012
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
 <p style="text-align: center;">2/2</p> <ul style="list-style-type: none"> Für diese Strecke ist eine Erneuerung verbunden mit Achslasterhöhung auf 25 t beginnend ab 2015 vorgesehen. Im Rahmen dieser Maßnahmen werden Brücken und Durchlasserneuerung mit realisiert. <p>6443 Riekdahl – Rostock Seehafen</p> <ul style="list-style-type: none"> Für diese Strecke besteht gegenwärtig kein Bedarf zu Erneuerung an. <p>6925 Bentwisch – Rostock Seehafen Süd</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Abschnitt Bentwisch und Rostock Seehafen Süd ist vorgesehen im nächsten Mittelfristzeitraum ab 2018 zu erneuern. Eine Geschwindigkeitserhöhung ist hier nicht vorgesehen. Hierbei handelt es sich um Erneuerung des Oberbaus sowie um Erneuerung von Durchlässen. <p>Grundsätzlich muss bemerkt werden, dass ein 2-gleisiger Ausbau als Prognose für die Strecke 6322 Stralsund – Rostock vorgemerkt werden.</p> <p>Bei inhaltlichen oder fachtechnischen Fragen im Rahmen dieser Stellungnahme der DB Netz AG wenden Sie sich bitte an die</p> <p>DB Netz AG Regionalbereich Ost Produktionsdurchführung Schwerin I.NP-O-D-SWE(P) Dr.-Külz-Straße 54 19053 Schwerin Ansprechpartner: Herr Fleischer</p> <p style="text-align: right;">Tel.: 0385 750-3172 Fax: 0385 750-3142.</p> <p>Selbstverständlich stehen auch wir Ihnen für Rückfragen in diesem Zusammenhang gern unter der o. g. Rufnummer zu Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>DB Services Immobilien GmbH  i.V. Wiesner</p> <p style="text-align: right;"> i.A. Birkner</p>		<p>Die Begründung zur B-Plan-Änderung enthält umfangreiche Aussagen zum Lärm-schutz, die vom Umweltamt der Hansestadt Rostock zugearbeitet wurden.</p>	

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144
"Riekdahl" (nördlich der Straße Riekdahl)**
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange einschließlich Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schölers,

die Unterlagen zu o. g. Vorgang mit Anschreiben vom 15.01.2013 sind bei uns am 18.01.2013 eingegangen. Wir haben diese Unterlagen zur Kenntnis genommen und möchten Ihnen dazu folgendes mitteilen:

Vorgelegte Unterlagen:

- Anschreiben vom 15.01.2013
- Satzung, Entwurf, Stand 06.12.2012
 - Teil A: Planzeichnung, M 1:1000
 - Teil B: Text
- Begründung, Entwurf, Arbeitsstand: 06.12.2012

Lage des Geltungsbereiches:

Land: Mecklenburg-Vorpommern
 Landkreis: Rostock, Hansestadt KIS
 Bahnstrecke: (6322) Siralsund - Rostock
 Lage: abseits

Unsere Stellungnahme FRI-BLN-11 Bfr TÖB-BLN-13-3296 vom 17.01.2012 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange behält weiterhin Gültigkeit und ist zu beachten.

Des Weiteren behält auch unser Antwortschreiben FRI-BLN-11 Bfr TÖB-BLN-12-3296 vom 18.12.2012 auf Ihre Anfrage mit Schreiben vom 17.08.2012 weiterhin Gültigkeit und ist zu beachten.

Sollten Sie in diesem Zusammenhang Rückfragen haben, stehen wir Ihnen gerne unter der o. g. Rufnummer zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH
 W. Wilsner

L.A. Birkner

Anlage: keine

Die Belange der Bahn werden berücksichtigt:

Im **Teil A: Planzeichnung** sind die Baugebiete Nr. 2 und 5 als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichnet:

Baugebiet 2: LPB III
 Baugebiet 5 (südlicher Teil): LPB III
 Baugebiet 5 (nördlicher Teil – 2 Parzellen): LPB IV

Teil B: Text enthält unter Pkt. 9.1 und 9.2 Festsetzungen zum Lärmschutz.

In der **Begründung mit Umweltbericht** wird der Sachverhalt erläutert.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“
---	--

Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 14	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 28.01.2013

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<div style="text-align: center; border-bottom: 1px dashed black; margin-bottom: 10px;"> T </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="font-size: 0.8em;">Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 2 29, 14526 Stahnsdorf</p> <p>Hansestadt Rostock 18050 Rostock</p> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 0.7em;">Hansestadt Rostock PE-Nr. Amt für Stadtplanung </td> <td style="font-size: 0.8em; text-align: right;">236</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.7em;">eingeg. am:</td> <td style="font-size: 0.8em;">1. FEB. 2013 <i>Pe 48/0</i></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.7em;">weitergeleitet an:</td> <td style="font-size: 0.8em;">30 <i>FC</i></td> </tr> </table> </div> </div> <p style="font-size: 0.8em;">Ihre Referenzen 61.31/Pe / Frau Schölens / 15.01.2013 Ansprechpartner 18144-2004 / PTI 23, PPB 2, Michael Höhn Durchwahl +49 30 835379492 Datum 28.01.2013 Betrifft 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl)</p> <p style="font-size: 0.8em;">Sehr geehrte Frau Schölens, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p style="font-size: 0.8em;">die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p style="font-size: 0.8em;">Gegen die o. g. 1. Änderung des B-Planes 12.W.144 haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände. Weiterhin gelten unsere Stellungnahmen zum Bebauungsplan vom 17.02.2004 und vom 17.01.2012 sowie unsere Stellungnahme zur Vorabstimmung vom 20.12.2011 an das zuständige Planungsbüro VEAPLAN Rostock GmbH</p> <p style="font-size: 0.8em;">Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="margin-top: 20px;"> <p style="font-size: 0.8em;">i. A. <i>Michael Höhn</i></p> <p style="font-size: 0.8em;">Michael Höhn</p> </div> <p style="font-size: 0.8em; margin-top: 20px;">Anlagen: keine</p>	Hansestadt Rostock PE-Nr. Amt für Stadtplanung	236	eingeg. am:	1. FEB. 2013 <i>Pe 48/0</i>	weitergeleitet an:	30 <i>FC</i>	<p style="font-size: 1.2em; text-align: center;">Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>
Hansestadt Rostock PE-Nr. Amt für Stadtplanung	236						
eingeg. am:	1. FEB. 2013 <i>Pe 48/0</i>						
weitergeleitet an:	30 <i>FC</i>						

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 15

Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit:
E.On edis AG

Postausgang: 15.01.2013

Posteingang: 25.01.2013

Bedenken und Anregungen

Behandlung



E.ON edis AG, Postfach 1443, 15594 Fürstenwalde/Spree

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Frau Schölers
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Neubukow, 25. Januar 2013

Bebauungsplan Nr. 12.W.144 "Riekdahl"; 1. Änderung
Ihr Schreiben vom 15. Januar 2013
Reg.-Nr.: Plu/13/05

Sehr geehrte Frau Schölers,

gegen o.g. Planungsänderung bestehen unsererseits keine Einwände.

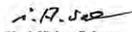
Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der E.ON edis AG.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON edis AG


André Wagner


Karl-Heinz Schurr

Hansestadt Rostock PE-Nr.:	
Amt für Stadtplanung:	258
eingeg. am:	5. FEB. 2013 K. Schölers
weitergeleitet an:	30 Ja

E.ON edis AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste

Standort
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.eon-edis.com

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Karl-Heinz Schurr
T 03 82 94-75-241
F 03 82 94-75-10 98-241
karl-heinz.schurr
@eon-edis.com

Unser Zeichen NR-M-0/Schu

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Bernd Dubberstein (Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reiche

Sitz Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 2408
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Lfd. DE 812/729/567

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 4 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33XXX

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 3 545 515
BLZ 100 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33160

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

EURAWASSER NORD GMBH
 CARL-HOPP-STRASSE 1
 18069 ROSTOCK
 TEL +49 381 8072-220
 FAX +49 381 8072-222
 WWW.EURAWASSER.DE

KOPIE
WVA



Wärmehilfs-
Abwasser-
Behälter

Eing. 07. Feb. 2012
K 13 72

EURAWASSER NORD GMBH - CARL-HOPP-STRASSE 1 - 18069 ROSTOCK

**Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung
und Wirtschaft**
 Holbeinplatz 14
 18069 Rostock

vorab Fax: 3816901

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Schreiben vom	Unser Zeichen	Ansprechpartner	Hausapparat	FFax	Datum
06.01.2012			FP/Plw	Veronika Plwko	0381 8072-655/-502		06.02.2012

Bebauungsplan Nr. 12.W.144 „Riekdahl“, 1. Änderung

Sehr geehrte Frau Schölens,

den allgemeinen Planzielen geben wir unsere Zustimmung. Hinweisen möchten wir auf die Regelung, dass zwischen dem Erschließungsträger, der Hansestadt Rostock sowie dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes abzuschließen ist.

Trinkwasserversorgung
 Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 AZ abgesichert werden.

Löschwasser
 Mit der Hansestadt Rostock ist die notwendige Löschwassermenge abzustimmen. Zurzeit kann über das vorhandene Trinkwassernetz kein Löschwasser bereitgestellt werden. Es besteht die Möglichkeit, zwischen Riekdahl (Höhe Haus 5) und Albert-Schulz-Straße die Trinkwasserleitung DN 50 in DN 100 auszutauschen. Die Länge beträgt ca. 216 m. In diesem Fall kann eine Löschwasserbereitstellung in Höhe von 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Lokal kann es zu einer Druckabsenkung auf 2,35 bar kommen. Eine Löschwasserbereitstellung in Höhe von 96 m³/h ist nicht möglich.

Schmutzwasser
 Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 150 PVC zuzuleiten. Ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes notwendig, ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Wohnbebauungen zu keiner Geruchs-

Die Stadt bedankt sich für die Aussage zur Trinkwasserversorgung. Sie wurde in die Begründung zur B-Plan-Änderung übernommen.

Die Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung werden bei der weiteren Vorbereitung der Vorhaben (Ausführungsplanung) beachtet.

Das Kapitel '4.2 Stadttechnische Erschließung' der Begründung wurde entsprechend den Hinweisen ergänzt.

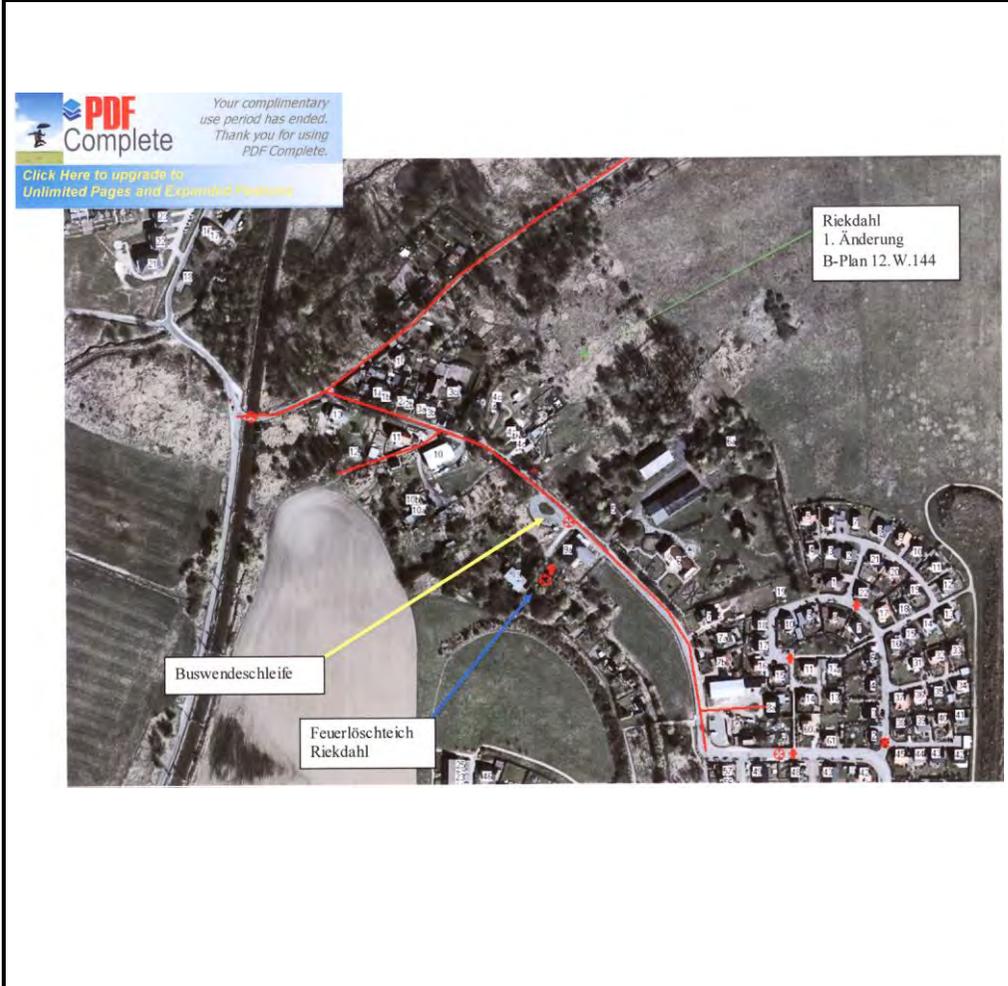
Der Erschließungsvertrag liegt im Entwurf vor. Die Voraussetzungen für den Erschließungsvertrag sind jetzt gegeben.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“	
Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 16 (1)	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: EURAWASSER Rostock	Postausgang: 06.01.2012	Posteingang: 06.02.2012
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p style="text-align: right;">/2</p> <p>und Geräuschbelästigung kommt. Dieses gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u> Das öffentliche Niederschlagswassernetz in der näheren Umgebung des geplanten Gebietes ist ausgelastet. Das Einzugsgebiet des Sammlers hat eine Fläche von ca. 6 ha. Im weiteren Verlauf sind einzelnen Straßen- und Grundstücksflächen sowie ein Teichsystem der Hansestadt Rostock angeschlossen. In der weiteren Planung ist zu untersuchen, ob ggf. das Rückhaltevolumen des Teichsystems vergrößert werden kann. Die ggf. freigesetzte Menge kann als Einleitmenge (Überlauf des Kleingewässers auf der Grünfläche 1) dem öffentlichen System in Höhe Schacht R 11960116 zugeleitet werden.</p> <p><u>Grünordnung / Grünausgleich</u> Wir weisen darauf hin, dass die Trassen der Leitungen auf keinen Fall mit Bäumen oder starkwüchsigen Gehölzen bepflanzt werden dürfen. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Ver- und Entsorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, sind gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hinweis H 125 und DVGW-Hinweis GW 125, Ausgabe 1989) Schutzmaßnahmen vorzusehen. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu.</p> <p>In der Anlage übergeben wir Ihnen den öffentlichen Bestand der Ver- und Entsorgung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes.</p> <p>Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  i. A. Michael Sachbearbeiter Projektplanung </div> <div style="text-align: center;">  i. A. Veronika Piwko Sachbearbeiterin Projektplanung </div> </div> <p><u>Anlage</u> 1 x Bestand Wasser/Abwasser</p>		<p>Die Anregungen zur Niederschlagswasserableitung wurden beachtet. Die Einleitung erfolgt am vorgegebenen Schacht.</p> <p>Die Hinweise zum Abstand zwischen vorhandenen Hauptleitungen und neuen Gehölzpflanzungen werden bei der Ausführungsplanung beachtet.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“
---	--

Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 16 (1)	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: EURAWASSER Rostock	Postausgang: 06.01.2012	Posteingang: 06.02.2012

Bedenken und Anregungen	Behandlung
-------------------------	------------



Die Stadt bedankt sich für die Übersichtszeichnung.

Das Brandschutz und Rettungsamt der Hansestadt Rostock hatte zwischenzeitlich angeregt, den Feuerlöschteich von Bewuchs zu befreien. Das kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Eine Verschlammung des Feuerlöschteiches liegt nicht vor, so dass seine Funktionsfähigkeit gegeben ist.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“
---	--

Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 16 (2)	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: EURAWASSER Rostock	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 07.02.2013

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 8px;">Hansestadt ROSTOCK PL-Nr.:</td> <td style="font-size: 8px;">307</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Amt für Stadtplanung</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">eingeg. am:</td> <td style="font-size: 8px;">12. FEB. 2013</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">weitergeleitet an:</td> <td style="font-size: 8px;">30</td> </tr> </table> </div> <div style="text-align: center;"> </div> </div> <p style="font-size: 8px; margin-top: 10px;">EURAWASSER Nord GmbH // Carl-Hopp-Str. 1 // 18069 Rostock</p> <p style="margin-top: 10px;"> Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock </p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p style="font-size: 8px;">Veronika Pivko // PB-P T +49 381 8072-505 // F +49 381 8072-502 v.pivko@eurawasser.de</p> <p style="font-size: 8px;">07.02.2013</p> </div> <p style="margin-top: 20px;">Bebauungsplan Nr. 12.W.144 „Riekdahl“, 1. Änderung</p> <p style="margin-top: 10px;">Sehr geehrte Frau Schölen,</p> <p style="margin-top: 10px;">den Planzielen stimmen wir zu. Unsere Hinweise aus den Stellungnahmen vom 06.02.2012 und 05.05.2010 wurden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p style="margin-top: 10px;">Bei der Niederschlagsableitung ist noch Folgendes zu beachten: In der Begründung zum Bebauungsplan wird als Einleitpunkt der Schacht R11960116 genannt. Auf Grund der vorhandenen Auslastung des öffentlichen Regenwassersammlers ist eine Einleitung nur nach einer Dimensionserweiterung ab genannten Schacht bis zum Auslauf in die Carbak möglich.</p> <p style="margin-top: 10px;">Für Ihre Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p style="margin-top: 20px;">Mit freundlichen Grüßen</p> <p style="margin-top: 10px;">EURAWASSER Nord GmbH</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p style="font-size: 8px;">i. V. Britta Schuster Leitung Planung/Bau</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p style="font-size: 8px;">i. A. Udo Schultz Leitung Baumanagement</p> </div> </div>	Hansestadt ROSTOCK PL-Nr.:	307	Amt für Stadtplanung		eingeg. am:	12. FEB. 2013	weitergeleitet an:	30	<p style="margin-top: 10px;">Die Forderung zur Dimensionserweiterung ist wörtlich in die Begründung zur B-Plan-Satzung übernommen worden und bei der weiteren Vorbereitung der Vorhaben zu berücksichtigen.</p>
Hansestadt ROSTOCK PL-Nr.:	307								
Amt für Stadtplanung									
eingeg. am:	12. FEB. 2013								
weitergeleitet an:	30								

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

Amt Rostocker Heide
Der Amtsvorsteher



für die Gemeinden Bentwisch, Blankenhagen, Gelbensande, Mönchhagen und Rövershagen

Amt Rostocker Heide, Eichenzelle 20, 18152 Gelbensande

Hansestadt Rostock
 Amt für Stadtentwicklung,
 Stadtplanung und Wirtschaft
 Holbeinplatz 14
 18050 Rostock

Abteilung: Bau- und
Entwicklungsamt
 Name: Ines Patza
 Tel.: 038201/500-31
 Fax: 038201/239
 e-mail: patza@amt-rostocker-
heide.de
 Ihr Zeichen:
 Datum: 21.01.2013

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl)

Hier: Stellungnahme der Gemeinde Bentwisch

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Bentwisch stimmt dem vorgelegten Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl) ohne Anregungen oder Bedenken zu.

Planerische Belange der Gemeinde Bentwisch werden mit der vorgelegten Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Schwaß
Bürgermeister

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	
eingeg. am:	24. JAN. 2013 <i>Patz</i>
weitergeleitet an	<i>Flu -> 61.30</i>

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“
---	--

Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 18	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: Amt Rostocker Heide, Gemeinde Broderstorf	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 12.02.2013

Bedenken und Anregungen	Behandlung
-------------------------	------------



Amt Carbäk • Moorweg 5 • 18184 Broderstorf



Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Telefon: 038 204 / 718
 Zentrale: 038 204 / 718 0
 Fax: 038 204 / 718 50
 Homepage: www.amtcarbaek.de
 E-Mail: info@amtcarbaek.de
 Auskunft erteilt: Frau Freese
 Zimmer-Nr. 2.21

Ihr Zeichen:	Ihre Nachricht vom:	Posteingang bei unserer Behörde:	Mein Zeichen:	Datum:
	15.01.2013	17.01.2013		12.02.2013

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.12.W.144 „Riekdahl“
hier: Stellungnahme der Gemeinde Broderstorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Broderstorf stimmt dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.12.W.144 „Riekdahl“ der Hansestadt Rostock im Rahmen der Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB ohne Bedenken und Einwände zu.

Mit freundlichen Grüßen
 im Auftrag

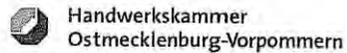
B. Freese
 Bauamt

Hansestadt Rostock	PE-Nr.:
Amt für Stadtplanung	340
eingeg. am:	14. FEB. 2013
weitergeleitet an:	50 <i>fr</i>

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

Hansestadt Rostock	PE-Nr.:
Amt für Stadtplanung	249
eingeg. am:	4. FEB. 2013 <i>pe + Schö</i>
weitergeleitet an:	30 <i>tl</i>



Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
Hauptverwaltungssitz Rostock · 18002 Rostock · Postfach 10 12 04

Hansestadt Rostock
 Amt für Stadtplanung
 Frau Schölens
 Holbeinplatz 14
 18069 Rostock

Wf-schr-joh
 166 / 162
 01.02.2013

B-Plan Nr. 12.W.144 WA 1. Änderung Riekdahl der Hansestadt Rostock

Sehr geehrte Frau Schölens,
 vielen Dank für die zugesandten Unterlagen.
 Wir haben die Planung zur Kenntnis genommen und stimmen der vorliegenden Fassung zu.

Mit freundlichen Grüßen

Hauptverwaltungssitz Rostock
 Abt. Wirtschaftsförderung

i. A. Schiffner
 Dipl.-Ing. Chr. Schiffner
 Abteilungsleiter

Durchschrift: Kreishandwerkerschaft Rostock-Bad Doberan

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“
---	--

Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 22	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: Industrie- und Handelskammer	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 14.02.2013

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;">  <p>IHK Industrie- und Handelskammer zu Rostock</p> </div> <div style="width: 30%; border: 1px solid black; padding: 2px;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 8px;">Industrie- und Handelskammer Rostock</td> <td style="font-size: 8px;">PE-Nr.:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Amt für Stadtplanung</td> <td style="font-size: 8px;">344</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">eingeg. an:</td> <td style="font-size: 8px;">14. FEB. 2013</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">weitergeleitet an:</td> <td style="font-size: 8px;">30 Fi</td> </tr> </table> </div> <div style="width: 30%;"> <p>GESCHÄFTSBEREICH INNOVATION, UMWELT, VERKEHR, MARITIME WIRTSCHAFT</p> <p><small>Ihre Zeichen/Nachricht vom</small> 01.31/Pe <small>Ihr Ansprechpartner</small> Claudia Tempa <small>E-Mail</small> tempa@rostock.ihk.de</p> <p><small>Tel.</small> 0381 338-140 <small>Fax</small> 0381 338-109</p> <p style="text-align: right;">14. Februar 2013</p> </div> </div> <p>FAXNACHRICHT Diese Nachricht besteht aus 1 Seite einschließlich dieser Seite.</p> <p>Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18089 Rostock</p> <p>Faxnummer: 0381 381-6901</p> <p>1. Änderung des B-Plans Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zur ersten Änderung des Bebauungsplanes 12.W.144 „Riekdahl“ zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB.</p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kommt die IHK zu Rostock zu dem Ergebnis, dass zur geplanten Umwidmung bisher für ein Pflege- und Altersheim vorgesehener Flächen in Flächen für Wohnbaunutzung mit Einzelhäusern aus Sicht der regionalen gewerblichen Wirtschaft keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen sind.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung Im Auftrag</p> <p><i>Claudia Tempa</i> Claudia Tempa</p>	Industrie- und Handelskammer Rostock	PE-Nr.:	Amt für Stadtplanung	344	eingeg. an:	14. FEB. 2013	weitergeleitet an:	30 Fi	<p>Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>
Industrie- und Handelskammer Rostock	PE-Nr.:								
Amt für Stadtplanung	344								
eingeg. an:	14. FEB. 2013								
weitergeleitet an:	30 Fi								

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“
---	--

Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 23	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: Kabel Deutschland Schwerin	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 08.02.2013

Bedenken und Anregungen	Behandlung
-------------------------	------------

 <p>Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH 19061 Schwerin * Eckdrift 81</p> <p>Senat der Hansestadt Rostock Tiefbauamt Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Referenz: 61.31/Pe Unser Zeichen: Verteilnetzplanung Schwerin, Alexander Lück, Stellungnahme Nr.:S27430 Telefon: 0385/ 59266-64, Fax: 0385/ 59266-39, email: PlanungNE3Schwerin@kabeldeutschland.de Datum: 08. Februar 2013 Betreff: Rostock, Riekdahl Vorhabenart: 1.Änderung des BP Nr.12.W.144</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.01.13. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig</p> <p><u>Anlagen</u> X Kabelschutzanweisung, Stand August 2011 1 Lageplan(-pläne)</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung</p> <p>eingeg. am: 14. FEB. 2013</p> <p>weitergeleitet an: 30</p> </div> <p>Entsprechende durchführungsrelevante Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 23

Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit:
 Kabel Deutschland Schwerin

Postausgang: 15.01.2013

Posteingang: 08.02.2013

Bedenken und Anregungen

Bedenken und Anregungen



Anweisung
 zum Schutze unterirdischer Anlagen der
 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
 bei Arbeiten Dritter
(Kabelschutzanweisung)

Bearbeitet und Herausgegeben von Kabel Deutschland Vertrieb und
 Service GmbH, Zentrale Planung, Unterföhrung
 Stand: August 2011

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH sind öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationsanlagen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes (TKG). Sie können bei Arbeiten, die am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§ 316b und 317 StGB strafbar, und zwar entsprechend §317 StGB auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere folgendes genau zu beachten um Beschädigungen zu vermeiden.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohren und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 80 bis 100 cm. Eine abweichende – insbesondere geringere – Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen usw. abgedeckt, durch ein Trassenband aus Kunststoff gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Telekommunikationsanlagen mit Fernspannung, bei denen die Grenzwerte nach VDE 800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Beröhrung kommenden Personen nicht auszuschließen. In den Lageplänen sind derartige Telekommunikationskabel sowohl im Schriftfeld als auch im Kabelquerschnittsbild mit einem Blitzpfeil (☎) gekennzeichnet.

Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (–) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist des-

Seite 2 (3)



liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können. Die Anschrift der zuständigen Stelle, die Telekontakte und die Adresse für die Webauskunft können der beiliegenden Anlage entnommen werden.

4. Sind solche Telekommunikationsanlagen vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH rechtzeitig vorher schriftlich mitzuteilen (in eiligen Fällen auch telefonisch vorab), damit – wenn nötig – durch Beauftragte an Ort und Stelle nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können. Die Kontaktdaten können der beiliegenden Anlage entnommen werden.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung von Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH ist der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH unverzüglich und auf dem schnellsten Wege telefonisch zu melden (siehe Punkt 2 der bell. Anlage). Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH einzustellen.

6. Bei Erdarbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationsanlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationsanlage in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationsanlagen nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem von der Spitze nicht mehr als 30 cm entfernten fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind. Da mit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der bezeichneten Kabellage zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Kabeln ist grundsätzlich ein solcher Abstand zu wahren, um eine Beschädigung des Kabels ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage von Kabeln nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Kabel durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschnitte ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und festzustampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand feinkiesig (Größtkorn 6,3 mm) einzubauen. Durch Feststampfen steinigem Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Kabel herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Kabel nicht beschädigt werden.

9. Jede Person oder Firma, die Erdarbeiten ausführt, ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere Hilfskräfte müssen genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationsanlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadensersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 23

Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit:
Kabel Deutschland Schwerin

Postausgang: 15.01.2013

Posteingang: 08.02.2013

Bedenken und Anregungen

Bedenken und Anregungen

Seite 3 (3)



Anlage zur Kabelschutzanweisung

1. Auskunftserteilung über die Lage der Kabel (Planauskunft)

Webauskunft:

<https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/>

Regionale Anschriften

für die Bundesländer Rheinland-Pfalz, Saarland,
Berlin, Brandenburg, Niedersachsen,
Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern,
Hamburg, Bremen:

Kabel Deutschland
Vertrieb und Service GmbH
Planauskunft
Zurmaiener Str. 175
54292 Trier

Mailadresse:
Planauskunft1@kabeldeutschland.de

Faxadresse:
+49 (0) 89 / 92 33 42 – 11 80

für die Bundesländer Bayern, Sachsen,
Sachsen-Anhalt und Thüringen:

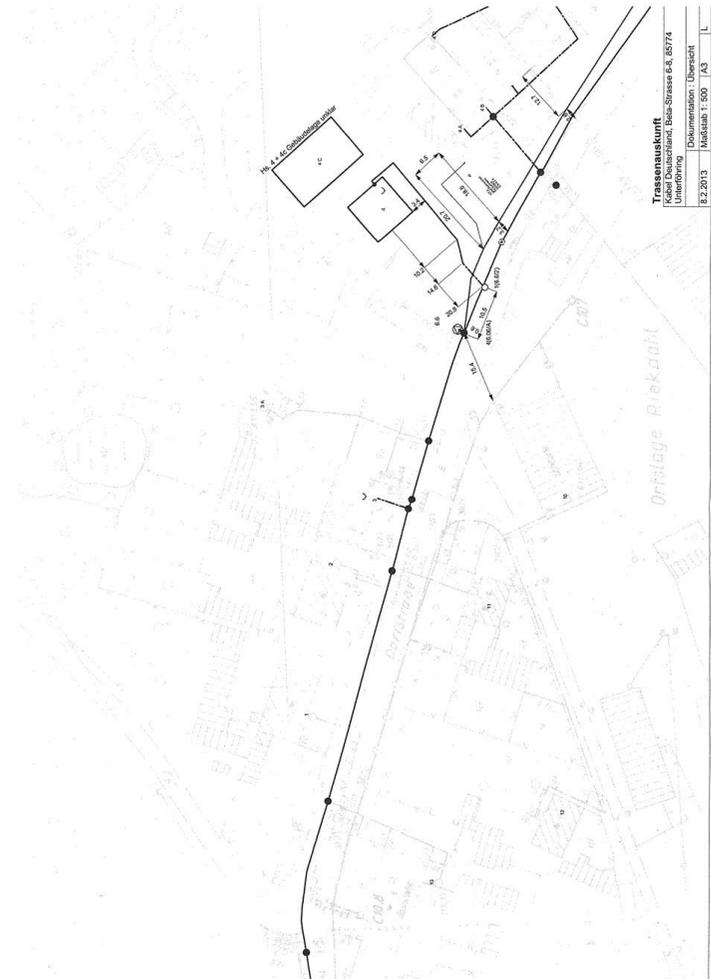
Kabel Deutschland
Vertrieb und Service GmbH
Planauskunft
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Mailadresse:
Planauskunft2@kabeldeutschland.de

Faxadresse:
+49 (0) 89 / 92 33 42 – 13 21

**2. Umgehend bei Freilegung von Kabelanlagen / Beschädigungen von
Kabeln zu informieren:**

Technisches Servicecenter:
0800 52 666 25
(kostenfrei erreichbar aus Deutschland)



Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 24	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 07.02.2013

Bedenken und Anregungen	Behandlung
-------------------------	------------

Hansestadt Rostock	nr.-nr.
Amt für Stadtplanung	285
eingeg. am:	8. FEB. 2013
weiterge- leitet an	30 Fl.

07.02.2013

Sachb.: Frau Kunert
 ☎ -6479/Fax-6478
Cornelia.Kunert@rostock.de
 Gz. 62.32-1/

von: 62

an: 61

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl)
Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange
hier: Stellungnahme

Die o. g. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ haben wir zur Kenntnis genommen und geben folgenden Hinweis:

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans ist eine Fläche von ca. 525 m² (Teilfläche aus Flurstück 6, Flur 3, Gemarkung Riekdahl) verpachtet auf unbestimmte Zeit zur Nutzung als Grünland und Grabeland.
 Die betreffende Fläche liegt in einer Fläche, die im B-Plan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Auf dieser Fläche liegt die Maßnahmefläche Nr.1.

Aus Sicht der Liegenschaftsverwaltung sollte deshalb im Zuge der Veräußerung die oben benannte Fläche mitverkauft werden.
 Was ist im Veräußerungsvertrag mit zu vereinbaren?
 Ist ein Erschließungsvertrag erforderlich?

Andreas ...

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß Stellungnahme der Abteilung Bauverwaltung des Bauamtes vom 28.10.2013 beabsichtigt, einen städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, alle nach dem Vertrag ihm obliegenden Leistungen im eigenen Namen und auf eigenen Rechnung zu übernehmen.
 Am 07.11.2013 hat der Vorhabenträger den Vertrag zur Sicherung der baubedingten Ausgleichsmaßnahmen auf der Maßnahmefläche 1 (umfasst das Flurstück 6 und eine Teilfläche des Flurstückes 9/10 der Gemarkung Riekdahl, Flur 3) im Vertragsgebiet unterschrieben.
 Gemäß § 3 dieses Vertrages umfassen die baubedingten Ausgleichsmaßnahmen nach diesem Vertrag a) die Herstellung und b) die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Dauer von 10 Jahren nach Maßgabe der von der Stadt zu genehmigenden Objektplanung Freianlagen. Die Verpflichtung zur Entwicklungspflege kann abgelöst werden.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“
---	--

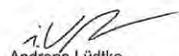
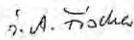
Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 26	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: Landesamt für Kultur 6 Denkmalpflege M-V	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 25.02.2013

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<div style="text-align: center;"> <p>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege</p> <p>– Archäologie und Denkmalpflege –</p> <p><small>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin</small></p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Ihr Schreiben: 15.01.2013 Ihr Zeichen: 61.31/Pe Bearbeitet von: Bauleitplanung Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling 0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack 0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny Mein Zeichen: 01-2-HRO/Rostock, Hansestadt-12.W.144-02</p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Schwerin, den 25.02.2013</p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 "Riekdahl" der Hansestadt Rostock, hier: Beteiligung der Behörden zum Entwurf Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>gez. Dr. Klaus Winands Landeskonservator</p> <p style="font-size: small;">Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> </div>	<div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;"> </div> <p>Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdah!“	
Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 31	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: Regionalverkehr Küste GmbH	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 11.02.2013
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Betreff: Wtrlt: 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.12.W.144 "Riekdah!" Von: "Duerten Schoelens" <Duerten.Schoelens@rostock.de> Datum: 11.02.2013 15:42 An: <mail@apm-mohr.de></p> <p>>>> Marco Thiele <m.thiele@rvk-rostock.de> 08.02.2013 09:56 >>> Sehr geehrte Frau Schölens,</p> <p>wir haben die zugesandten Unterlagen geprüft und haben zum jetzigen Stand der Planung keine Forderungen oder Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Marco Thiele Regionalverkehr Küste</p>		<p>Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>	

Bedenken und Anregungen	Behandlung
-------------------------	------------

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="font-size: small;">Rostocker Straßenbahn AG - Hamburger Str. 115 - 18069 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme unter der Reg.-Nr. 14/ 2013.</p> <p>Im geplanten B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen und Leitungsbestände unseres Unternehmens. Aus unserer Sicht gibt es keine Hinweise und/ oder Ergänzungen.</p> <p>Diese Stellungnahme verliert nach einem Jahr ihre Gültigkeit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%;">  Andreas Lüdtkke Abt. Ltr. Technischer Service und Betriebsanlagen </div> <div style="width: 45%;">  Astrid Fischer Mitarbeiterin Planung Gleisbau/ Streckenanlagen </div> </div> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  Wir bewegen Menschen </div> </div> <div style="width: 55%; margin-top: 20px;"> <p>Unser Zeichen: TGS/fi Telefon-Durchwahl: 0381 802 1513 Datum: 05.02.2013</p> </div>	<p style="font-size: small;">Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung 201</p> <p>eingeg. am: 08. FEB. 2013 <i>Peter Schwa</i></p> <p>weiterge- leitet an: 30 <i>Fu</i></p> <p style="font-size: large; margin-top: 20px;">Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**



StALU Mittleres Mecklenburg
Postanschrift und Sitz des Amtsleiters
Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock

Hansestadt Rostock
 Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und
 Wirtschaft
 Frau Schölens
 Holbeinplatz 14
 18069 Rostock

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 420
eingeg. am: 22. FEB. 2013	<i>Pe + Schöl</i>
weiterge- leitet an:	30 <i>Pe</i>

Telefon: 0381 331-67122
 Telefax: 03843 777 6003
 E-Mail: katy.bulok@stalumm.mv-regierung.de
 www.stalu-mittleres-mecklenburg.de

Ihr Zeichen: 61.31/Pe
 Bearbeitet von: Frau Bulok
 Aktenzeichen: 12c-20b-30a-42a-50a-1-B016/13
 (bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, *27.*02.2013

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl)

Ihr Schreiben vom 15.01.2013

Sehr geehrte Frau Schölens,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

- Zuständige Naturschutzbehörde ist die untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich meiner Behörde befinden, sind nicht betroffen. Das Gleiche gilt für Gewässer i. Ordnung.
- Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)¹ sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig.
- Die Stellungnahme der Hansestadt Rostock ist für die im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen einzuholen.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 10 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)² verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrWG.

Die Hinweise wurden im Verfahren beachtet.
 Im Plangeltungsbereich besteht keine Altlastenverdachtsfläche.
 Im Text Teil B ist ein entsprechender Hinweis B enthalten.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“	
Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 33,34	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MMR	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 20.02.2013
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG³ Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen - die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)⁴ sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. ▪ Sonstige von meiner Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt. <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Werden diese geändert, gilt sie dafür nicht. Eine E-Mail mit dem gleichen Inhalt dieses Schreibens geht Ihnen zur Erleichterung Ihrer Bearbeitung ebenfalls zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Hans-Joachim Meier</p>		<p>Der Hinweis auf Bodenmaterial wird bei der weiteren Vorbereitung der Maßnahmen beachtet, insbesondere beim Tiefbau.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“	
Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 37(1)	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: Stadtwerke Rostock AG	Postausgang: 06.01.2012	Posteingang: 19.01.2012
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>3. Aus der Planzeichnung (Teil B: Text, Pkt. E) und unter Pkt. 3.(Energieversorgung) ist zu entnehmen, dass eine neue Trafostation notwendig ist. An der Einmündung der Planstr. „A“ zum Brinckmansdorfer Weg ist eine Trafostation vorhanden ! Diese Station ist bei der weiteren Planung zu beachten. Sollte eine Umsetzung notwendig werden, ist hierzu ein gesonderter Antrag auf Baufreimachung zu stellen. Für die Trafostation ist dann eine geeignete Fläche von 4x7m freizuhalten. Im Bereich der neuen Einmündung sind umfangreiche 20- und 0,4-kV-Kabelumverlegungen notwendig.</p> <p>4. Die Stromversorgung des gepl. Wohngebietes erfolgt aus der vorh. bzw. umzusetzende Trafostation. Für die notwendigen Kabellegearbeiten sind unverbaute Trassen (50cm breit) im Gehweg und im Schutzstreifen, entsprechend der DIN 1998, freizuhalten. Notwendige Kabelverteiler (Platzbedarf 0,5x1,0m) werden im Gehweg mit dem Rücken zur Grundstücksgrenze errichtet.</p> <p>5. Für die Stromversorgung des B-Plangebietes ist vom Erschließungsträger ein Antrag auf Stromversorgung zu stellen. Mit Antragstellung ist die Anzahl der Wohnungen zu benennen, ein Lageplan M 1:500 und ein Ablaufplan zu übergeben. Auf Grundlage der Antragstellung wird mit dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Stromversorgung abgeschlossen. Hausanschlüsse werden nach Antragstellung realisiert. Eine eventuelle Vorverlegung ist gesondert zu vereinbaren.</p> <p>Unter Berücksichtigung der genannten Hinweise bestehen keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.</p> <p>Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine „Genehmigung für Erdarbeiten“ zu beantragen, in welcher Auflagen zum Schutz unserer Anlagen erteilt werden.</p> <p>Mit Fragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Prieß unter der Telefonnummer 0381 805-1062.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p>Anlage Stellungnahme v. 02.01.12 an VEAPLAN</p>			

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------



**STADTWERKE
ROSTOCK AG**

Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Hansestadt Rostock AG
 Amt für Stadtplanung
 eingeg. am: 11. FEB. 2013
 weitergeleitet an: 30

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 61.31/Pe, 15.01.2013
 Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom LSL-Herr Seidel
 TT 805-1910 Datum 28.01.2013

unsere Reg.-Nr.: LSL 13_0094 (Bitte immer angeben)
Ihr Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ in Rostock-Brinckmansdorf

Stellungnahme Träger öffentliche Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan und gehen davon aus, dass die neu zu errichtende Beleuchtungsanlage in die Baualsträgerschaft des Tief- und Hafenaufbauamtes der Hansestadt Rostock übergeht.

Entsprechend der Verkehrsicherungspflicht (die u.a. durch eine nach DIN 13201 entsprechende Beleuchtung abgesichert wird) möchten wir folgende Hinweise zur Planung und Ausführung der Beleuchtungsanlage geben:

Um für die Stadt Rostock eine möglichst effektive und auch kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit den Stadtwerken Rostock AG, Hauptabteilung Licht, abzustimmen.

Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach der Projektierungsvorschrift und dem Beleuchtungskatalog des Tief- und Hafenaufbauamtes der Hansestadt erfolgen, wobei abschließend zum Vorhaben dann die Einmessvorschrift für Beleuchtungsanlagen zur Anwendung kommt.

Sollte für das o.g. Vorhaben noch kein bestimmter Lichtpunkttyp vorgesehen sein, ist in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt (Herrn Schmidt-Garling), dem Tief- und Hafenaufbauamt und den Stadtwerken Rostock AG der in diesem Gebiet einzusetzende Lichtpunkttyp abzustimmen.

Lichtpunkten mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausesseitiger Abschirmung unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalles ist der Vorzug zu geben.

Bei Anordnung von Bäumen / Grünanlagen ist in der Planungsphase eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Grünplaner und dem Elektroplaner (speziell dem Lichtplaner) vorzunehmen, einerseits um der DIN - gerechten Straßenbeleuchtung als auch der geforderten Ausleuchtung der evtl. Geh- und Radwege gerecht zu werden. Diesem Thema wird auch im Rahmen europäischer Vorschriftenanpassungen eine immer größer werdende Bedeutung beigemessen. Hier spielen Fakten der Kriminalitätsentwicklung eine große Rolle wie z.B. die Gesichtserkennung unter bestimmten Bedingungen.

Wenn im o.g. Bebauungsgebiet Planungen für Lichtsignalanlagen oder für Informationskabel der Hansestadt Rostock geplant sind, setzen Sie sich bitte mit Frau Luschas (Tel.-Nr.: 0381-8056625) für die Lichtsignalanlagen und mit Herrn Hennigfeld (Tel.:0381 381-2411 oder 0171 8604442) in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen
 Stadtwerke Rostock AG

Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft
Scharfer Damm 5
18069 Rostock

Telefon (03 81) 8 05-0
Telefax (03 81) 8 05 21 23

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Karl Scheube
Vorstand:
Hans-Jörg Schelliga, Vorsitzender
Oliver Brünlich

Deutsche Bank AG Rostock
BLZ 130 700 00
Kto.-Nr. 110 370 900

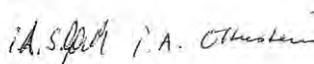
Sparbank Rostock
BLZ 130 500 00
Kto.-Nr. 205 320 007

Amtsgericht Rostock
HRB 756

Die Hinweise wurden als durchführungsrelevante Hinweise in die Begründung aufgenommen.

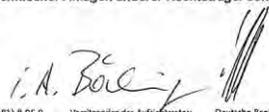
Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 37(3)	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: Stadtwerke Rostock AG	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 06.02.2013

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<div style="text-align: center;">  <p>STADTWERKE ROSTOCK Netzgesellschaft mbH</p> </div> <p style="font-size: small; margin-top: 20px;">Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH - Postfach 15 10 27 18061 Rostock</p> <p style="margin-top: 20px;">Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 20px;"> <tr> <td style="font-size: x-small;">Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td> <td style="font-size: x-small;">Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</td> <td style="font-size: x-small;">☎</td> <td style="font-size: x-small;">Datum</td> </tr> <tr> <td>61.31/Pe, 15.01.2013</td> <td>SBB Otterstein</td> <td>0381 805-1066</td> <td>06.02.2013</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 20px;">unsere Reg.-Nr.: NG 13_0094 (Bitte immer angeben) Ihr Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ in Rostock-Brinckmansdorf, Arbeitsstand 06.12.2012.</p> <p style="margin-top: 20px;">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stellungnahme der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH vom 19.01.2012 hat weiterhin Gültigkeit. Wir weisen Sie darauf hin, dass die vorhandene Trafostation Riekdahl lt. Bebauungsplan mitten in der Planstraße A steht. Trotz der mehrmaligen Hinweise ist weder eine Änderung der Planstraße A, noch ein Ausweichstandort für die Trafostation eigearbeitet worden.</p> <p>Den Entwurf des Bebauungsplan 12.W.144 „Riekdahl“ können wir nur unter Einarbeitung eines Trafostationsstandorts zustimmen.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herr Otterstein.</p> <p style="margin-top: 20px;">Mit freundlichen Grüßen</p> <p style="margin-top: 10px;">Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div> <p style="margin-top: 10px;">Anlage</p>	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☎	Datum	61.31/Pe, 15.01.2013	SBB Otterstein	0381 805-1066	06.02.2013	<p style="margin-top: 20px;">Bereits im geltenden B-Plan befindet sich die Planstraße A neben dem betreffenden Grundstück in der gleichen Lage wie in der 1. Änderung. Durch die Änderung endet sie nun aber nicht mehr als Stichstraße in einer Wendeanlage, sondern wird als Ringstraße im Richtungsverkehr weitergeführt. Sollte dem Einwand gefolgt werden, müsste auf die Anbindung der Planstraße A an die Straße Riekdahl im Bereich der Trafostation verzichtet werden. Das hätte zur Folge, dass nur noch die östliche Anbindung der Planstraße A an die Straße Riekdahl bliebe und die gesamte Erschließungsstraße für einen 2-Richtungsverkehr verbreitert und eine zusätzliche Wendeanlage mindestens für ein 3-achsiges Müllfahrzeug angelegt werden müsste. Ungeklärt wäre in diesem Fall aber die Führung der Fußgänger aus dem Wohngebiet zur Straße Riekdahl und zur Bushaltestelle. Eine kurze Verbindung wäre auch hier in der Lage der Planstraße A erforderlich und hätte sicher die gleichen Konsequenzen.</p> <p style="margin-top: 20px;">Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12.W.144 Riekdahl ist die Planstraße A mit einer Anbindung an die Straße Riekdahl enthalten, welche eine Umsetzen der in Rede stehenden Trafostation erforderlich macht, worauf mehrfach verwiesen worden ist. Lt. Ergebnisprotokoll der Ämterrunde vom 09.11.2011 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes war deshalb eine einfache Variantenuntersuchung der Änderung der Erschließung in diesem Bereich für erforderlich gehalten worden, die vom Planungsbüro APM erstellt worden ist.</p>
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☎	Datum						
61.31/Pe, 15.01.2013	SBB Otterstein	0381 805-1066	06.02.2013						

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“	
Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 37(3)	Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit: Stadtwerke Rostock AG	Postausgang: 15.01.2013	Posteingang: 06.02.2013
Behandlung		Behandlung	
<p>Ringstraßensysteme wurden in der Ursprungsfassung, siehe Anlage 1 der Begründung (seit 07.09.2005 in Kraft), in Vorentwürfen und in den Entwürfen gewählt, nachdem es in den Fachämtern der Hansestadt Rostock und im Ortsbeirat sowie bei der Erschließungsplanung durch das Fachbüro klärende Diskussionen gab. Das Ziel ist eine optimale Verkehrserschließung aller Grundstücke mit minimalem Planaufwand und umweltschonenden Lösungen. Stichstraßen-Lösungen wurden auch untersucht. Wegen des Gelände-Gefälles wären 2 Stichstraßen mit je einer Wendefläche (22 m Durchmesser) im hängigen Gelände erforderlich.</p> <p>Sowohl bei der Frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf 2012 als auch bei der Beteiligung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes lag noch keine Detailplanung zur Verkehrserschließung und zur Führung der stadtechnischen Hauptleitungen vor. Das ist jetzt der Fall. Danach ist der Standort des Trafostation im Bereich der Einmündung der Planstraße A auf die Straße Riekdahl gesichert (vgl. Begründung Kapitel 4.2 Stadttechnische Erschließung Unterüberschrift Elektroenergieversorgung).</p>		<p>Erschließungsplanung VEAPLAN, Oktober 2013</p> 	

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p style="font-size: small;">Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 20px;">Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom Datum 61.31/Pe, 15.01.2013 LA - Frau Schröder 0381 805-1999 (Tel.) 07.02.2013 0381 805-1998 (Fax) leitungsauskunft@swrag.de</p> <p>unsere Reg.-Nr.: 13_0094 (Bitte immer angeben) Ihr Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ in Rostock-Brinckmansdorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihre Anfrage und erteilen Ihnen:</p> <p>Auskunft über Leitungsbestände der:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Straßenbeleuchtung des Tief- und Hafenuamtes Rostock - Stromnetz für die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH - Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG <p>Die beiliegenden Pläne bzw. Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, die ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu übergeben oder zugänglich gemacht werden dürfen. Ausgenommen sind Nutzungen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die oben genannte Anfrage betrifft.</p> <p>Für folgende Netzbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafenuamtes Rostock - Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock - Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG - Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG <p>können wir Ihnen keine Auskunft erteilen, da sich in dem angefragten Bereich keine technischen Anlagen der genannten Netzbereiche in Rechtssträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Tief- und Hafenuamtes Rostock und der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock befinden.</p> <p>Unsere Stellungnahmen verlieren nach 6 Monaten ihre Gültigkeit. Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir hiermit nicht aus.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div> <p style="font-size: x-small; margin-top: 20px;"> Stadtwerke Rostock Telefon (03 81) 8 05-0 Vorsitzender des Aufsichtsrates: Deutsche Bank AG Ostseesparkasse Rostock Amtsgericht Rostock Aktiengesellschaft Telefax (03 81) 8 05 21 23 Karl Scheube Rostock BLZ 130 500 09 HfB 786 Schmarler Damm 5 Vorstand: BLZ 130 700 00 Kto.-Nr. 205 320 007 18069 Rostock Hans-Jörg Scheliga, Vorsitzender Kto.-Nr. 110 570 900 Oliver Brönisch </p>	<p style="font-size: large; text-align: center;">Die Auskunft wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 38

Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit:
 Tief- und Hafenumbauamt

Postausgang: 15.01.2013

Posteingang: 14.02.2013

Bedenken und Anregungen

Behandlung

von: 66.1
 über: 66 *11.11.18.2.13*
 an: 61

Amt für Stadtplanung	375
eingeg. am:	19. FEB. 2013
weiterge- geben an:	30 <i>FU</i>

14. Februar 2013
 Sachb.: Frau Ute Dudek
 ☎/☎ 381-6682 / -6906
 ✉ ute.dudek@rostock.de
 Gz.: 66.11/

**Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“/
 Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange**

Unsere Hinweise zum Teil „Begründung“, 2. Verkehrsflächen der Stellungnahme vom September 2012 wurden berücksichtigt.

Hinweise zur Planzeichnung/Anlage 4 (Auszug aus der Erschließungsplanung):

Die Darstellung der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen im Verlauf der Planstraße A lässt schlussfolgern, dass der Gehweg und der Baumstreifen am „äußeren“ Rand der Ringstraße geführt werden. In der Anlage 4 (Auszug aus der Erschließungsplanung) sind Gehweg und Baumstreifen aber „innen“ angeordnet. Beide Darstellungen sollten übereinstimmen. Wir empfehlen die Führung des Gehweges am inneren Rand der Ringstraße.

Christian Pagenkopf
 Christian Pagenkopf

Entsprechend der Empfehlung werden entlang der Planstraße A Gehweg und Baumstreifen innen angeordnet. Das wurde in der Planzeichnung korrigiert. Die Baumstandorte entlang der Ringstraße stimmen jetzt in der Planzeichnung, im GOP und in der Erschließungsplanung überein. Auch bei den Baumerhaltungsgeboten besteht Übereinstimmung.

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 39

Behörden und sonstige TÖB bzw. Öffentlichkeit:
Warnow-Wasser- und Abwasserverband Rostock

Postausgang: 15.01.2013

Posteingang: 12.02.2013

Bedenken und Anregungen

Behandlung

Warnow-Wasser- und Abwasserverband
Wasser- und Bodenverband
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Warnow-Wasser- u. Abwasserverband - 18069 Rostock - Carl-Hopp-Straße 1

HANSESTADT ROSTOCK
Amt für Stadtplanung
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	341
eingeg. am:	14. FEB. 2013
weiterge- leitet an:	J 30 fu

Verbandsmitglieder:
Hansestadt Rostock
Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land
Carl-Hopp-Straße 1
18069 Rostock
Telefon: (03 81) 80 72 251
Widerspruchsstelle: (03 81) 80 72 253
Telefax: (03 81) 80 72 252
E-Mail: post@wwav.de
Internet: www.wwav.de

12.02.2013

Bearbeiter: Herr Horn
Tel.: 0381/8072254

1. Änderung des B-Plans Nr.12.W.114 „Wohnanlage Riekdahl“
Ihr Schreiben vom 17.02.2004

Sehr geehrter Herr Müller,

seitens des Verbandes bestehen zu o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.

Bezüglich des Verbleibs des gerade bei Starkregenereignissen anfallenden Niederschlagswassers bedarf es aus unserer Sicht jedoch weitergehender Untersuchungen gegebenenfalls auch im Rahmen des durch das Amt für Umweltschutz der HRO beauftragten „Integrierten Entwässerungskonzeptes (INTEK)“ für die Hansestadt Rostock.

Durch die gegebenen Geländehöhenunterschiede zwischen den nord-östlichen Randbereichen des Gebietes (Grünfläche 2 u. 3) und der Grünfläche 1 in Richtung Riekdahl Graben von 6 bis 9 Metern sind unbherrschbare Abflussereignisse wie z.B. 2011 in Evershagen nicht von vornherein auszuschließen.

Die diesbezüglich im vorliegenden Umweltbericht unter „Klimawandelanpassungen“ eine Gefährdung vermeintend getroffene Aussage sollte daher unter den Prämissen der Gesamtfächenabflussbetrachtung nochmals geprüft werden.

Hinweis: Die Abwasserbeseitigungspflicht des WWAV bezieht sich nur auf das auf den befestigten Flächen anfallende und gesammelte Niederschlagswasser, so dass im Allgemeinen unsere Kanäle und Anlagen auch nur für diese Wasser bemessen und errichtet werden. Die gerade bei Hanglagen und Bodensättigung oberflächlich von den Gesamtfächen abfließenden Niederschlagswassermengen können die vorgenannten Mengen um das Mehrfache übersteigen.

Mit freundlichen Grüßen

Katja Godke i. A. Rainer Horn

Kopie: EWN u. Amt f. Umweltschutz der HRO

Die Anregungen zur Ableitung des Niederschlagswassers werden bei der weiteren Vorbereitung der Vorhaben (Ausführungsplanung) beachtet.
Die Hinweise zum Niederschlagswasser wurden mit den Hinweisen zur Regenwasserableitung in die Begründung unter Punkt 4.2. Stadttechnische Erschließung berücksichtigt. In den Text Teil B wurde ein Hinweis I zu Starkregenereignissen aufgenommen.

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------



HANSESTADT ROSTOCK

DER OBERBÜRGERMEISTER

Postanschrift - Hansestadt Rostock - 18050 Rostock

Sachbearbeitende Stelle

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
 Holbeinplatz 14
 18069 Rostock

Wasser- und Bodenverband
 Untere Warnow/Küste
 Alt Bartelsdorfer Straße 18 A
 18146 Rostock

Auskunft erteilt: Frau Schölens
 Zimmer: 666

Datum und Zeichen Ihres Schreibens: 61.31/Pe Unsere Zeichen: 61.31/Pe Telefon/Telefax/e-mail: 0381/381 61 62/- 66 01/ duenen.schoelens@rostock.de Datum: 15. Januar 2013

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl)

Hier: Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 05. Dezember 2012 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl) beschlossen und die Begründung gebilligt. Anliegend erhalten Sie gemäß § 4 BauGB den Entwurf einschließlich Begründung mit der Bitte, Ihre Stellungnahme bis zum 16. Februar 2013 abzugeben. Sollte Ihre Stellungnahme bis zu diesem Zeitpunkt nicht vorliegen, kann die Hansestadt Rostock davon ausgehen, dass Ihre Belange von der Bauleitplanung nicht berührt werden. Gleichzeitig informieren wir Sie darüber, dass die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans parallel zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 14. Januar 2013 bis zum 15. Februar 2013 im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14, erfolgt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung dazu können auch im Internet unter www.rostock.de eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen
 im Auftrag

Keine Anlagen/Einwände des WBV
 „Untere Warnow-Küste“ Rostock
 vorhanden.
 Tel.: 0381- 490 97 66-68

Unterschrift:  Datum: 11.02.13

Wasser- u. Bodenverband
 „Untere Warnow-Küste“
 Alt Bartelsdorfer Str. 18 A, 18146 Rostock
 Telefon 0381 - 490 97 - 66
 Telefax 0381 - 44 02 46 12

Telefon	Konten der Stadt	Kto.-Nr.	BLZ	Besucherzeiten
Zentralk (0381) 38 10	Ostseesparkasse Rostock	0 256 690 000	183 508 00	dienstags
Telefax (0381) 3 81 19 02	Deutsche Bank Rostock	1 160 649	BLZ 120 700 00	9.00-12.00 und 13.00-17.30 Uhr
	Deutsche Kreditbank AG Rostock	100 351	BLZ 440 200 00	
	Vereins- und Westbank Rostock	18 985 499	BLZ 200 300 00	

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

Hansestadt Rostock
 Amt für Stadtplanung
 Holbeinplatz 14
 18069 Rostock

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	#E-Nr. 338
eingeg. am:	14. FEB. 2013 <i>Fl + Sko</i>
weiterge- leitet an:	30 Fl

vorab per Fax: 381 - 6901

Aktenzahlen:	Sekretariat:	Durchwahl:	Rostock, 14.02.2013
80/13G01 tr.	Herr Trümpe	49 74 125	

**u.a. ./ Hansestadt Rostock
 wegen Bebauungsplan "Riekdahl"**

Sehr geehrte Damen und Herren,
 ausweislich der im Original beigefügten Vollmacht zeigen wir an, dass uns
mit der Wahrneh-
 mung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben.

Unserer Beauftragung liegt die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl) zugrunde.

Unsere Mandanten sind Eigentümer und Nutzer des Flurstückes 4/1. Unsere Mandanten haben dort ihren Wohnsitz. Das Flurstück 4/1 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten nehmen wir hiermit auf die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 wie folgt Stellung:

Die Einwendungen/Anregungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft. Sie werden nicht berücksichtigt (Ringstraße) bzw. bei der Ausführungsplanung beachtet (Straßenraumgestaltung, Grundstücksentwässerung), siehe nachfolgende Behandlung mit Zeichnung.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“	
Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 41	Bürger 1		Posteingang: 14.02.2013
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>1. Fehlen der Erforderlichkeit der geplanten Ringstraße</p> <p>Ausweislich Seite 3 der Begründung soll mit der 1. Änderung auch das Ziel verfolgt werden, das Straßen-Erschließungsnetz zu ändern. Mit der 1. Änderung ist eine Ringstraße geplant. Aus Sicht unserer Mandanten ist die geplante Ringstraße in der nunmehr geplanten Ausführung bereits nicht erforderlich.</p> <p>Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes ist insoweit daher auch nicht mit dem Kriterium der Planerforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB vereinbar.</p> <p>Eine Planung ist zwar nicht erst bei einem unabsehbaren Planungsbedürfnis erforderlich. Nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung setzt das Kriterium der Erforderlichkeit jedoch voraus, dass die Planung „vernünftigerweise geboten ist“ (vgl. BVerwG vom 22.01.1993, BVerwGE 92, 8; BVerwG vom 11.05.1999 in NVwZ 1999, 1338).</p> <p>Aufgrund der baulichen Zielsetzungen und der vorhandenen örtlichen Verhältnisse ist diese Ringstraße nicht vernünftigerweise geboten.</p> <p>Das ursprünglich für eine Bebauung vorgesehene Baufeld 6 wird aufgrund der 1. Änderung nunmehr als Grünfläche dargestellt. Damit entfällt jedoch auch das Bedürfnis, in diesem Bereich eine Ringstraße entlang zu führen.</p> <p>Aufgrund der Geländetopografie würde eine – gar nicht erforderliche – Ringstraße nur mit unverhältnismäßigem Aufwand und unabsehbaren Konsequenzen für die benachbarten Grundstücke und deren Anwohner gebaut werden können. Denn der Geländeunterschied von Südwesten nach Nordosten bzw. von Nordosten nach Südwesten beträgt ausweislich Seite 6 der Begründung 8 m. Das Grundstück (Flurstück 4/1) unserer Mandanten befindet sich unmittelbar neben der geplanten Ringstraße. Das Flurstück unserer Mandanten fällt nach Nordosten ebenso extrem ab. Der hintere Geländeteil liegt ca. 3 m tiefer. Das angrenzende Grundstück 22/4 liegt wiederum noch ca. 3 m höher als das Flurstück 4/1. Direkt unterhalb der geplanten Ringstraße befindet sich neben dem Grundstück unserer Mandanten eine weitere Geländesenke. Selbst der Planer Dr. Mohr geht von einer schwierigen Topografie des betroffenen Geländeabschnittes aus.</p> <p>Der Höhenverlauf der Straße müsste auf die schwierige Geländetopografie angepasst werden. Zum Teil, d.h. insbesondere im Bereich des Grundstücks unserer Mandanten müsste ein Ausgleich für den Höhenverlauf von ca. 6 m vorgenommen werden. Das hat der Planer, Herr Dr. Mohr auf der Sitzung des Ortsbeirates Brinckmannsdorf am 06.11.2012 unter dem TOP 5.1 dargelegt.</p> <p>Herr Dr. Mohr hat auf dieser Sitzung ausführlich dargestellt, dass infolge dieser geplanten Straße und des damit verbundenen erheblichen Höhenunterschiedes eine ursprünglich beabsichtigte Bebauung des Baufeldes 6 nicht realisierbar ist. Die Planstraße würde laut Dr. Mohr</p>		<p><u>Zu 1.: Erforderlichkeit der Ringstraße:</u> Die Ringstraße ist erforderlich. Sie ist mit Einbahnstraßen-Regelung die optimale Lösung.</p> <p>Bereits im geltenden B-Plan befindet sich die Planstraße A neben dem betreffenden Grundstück in der gleichen Lage wie in der 1. Änderung. Durch die Änderung endet sie nun aber nicht mehr als Stichstraße in einer Wendeanlage, sondern wird als Ringstraße im Richtungsverkehr weitergeführt. Sollte dem Einwand der Mandanten des Grundstückes Riekdahl 3 gefolgt werden, hätte dieses zur Folge, dass die gesamte Erschließungsstraße für einen 2-Richtungsverkehr verbreitert und eine zusätzliche Wendeanlage mindestens für ein 3-achsiges Müllfahrzeug angelegt werden müsste. Ungeklärt wäre in diesem Fall aber die Führung der Fußgänger aus dem Wohngebiet zur Straße Riekdahl und zur Bushaltestelle. Eine kurze Verbindung wäre auch hier in der Lage der Planstraße A erforderlich und hätte sicher die gleichen Konsequenzen.</p> <p>Ringstraßensysteme wurden in der Ursprungsfassung, siehe Seite 41 (seit 07.09.2005 in Kraft), in Vorentwürfen und in den Entwürfen gewählt, nachdem es in den Fachämtern der Hansestadt Rostock und im Ortsbeirat sowie bei der Erschließungsplanung durch das Fachbüro klärende Diskussionen gab. Das Ziel ist eine optimale Verkehrserschließung aller Grundstücke mit minimalem Planaufwand und umweltschonenden Lösungen.</p> <p>Stichstraßen-Lösungen wurden auch untersucht. Wegen des Gelände-Gefälles wären 2 Stichstraßen mit je einer Wendefläche (22 m Durchmesser) im hängigen Gelände erforderlich.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“
Behandlung der Stellungnahmen		
Lfd. Nr. 41	Bürger 1	Posteingang: 14.02.2013
Bedenken und Anregungen		Behandlung
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>neben diesem Baufeld 6 - welches sich neben dem Grundstück unserer Mandanten befindet – mehrere Meter und damit deutlich über der Geländehöhe der tiefer gelegenen Grundstücke verlaufen. Das würde zu einer nicht mehr hinnehmbaren Beeinträchtigung der Wohnqualität führen.</p> <p>Genau diese Argumentation trifft auch für das Grundstück unserer Mandanten zu, da sich dieses Grundstück direkt neben Baufeld 6 befindet.</p> <p>Die Böschungshöhe der Planstraße zum Grundstück unserer Mandanten und zum Baugebiet 6 wird nach den Informationen unserer Mandanten ca. 4 m betragen.</p> <p>Da das Baufeld 6 durch die o.g. schwierige Geländetopografie – verständlicherweise – nicht mehr realisiert wird, ist aus Sicht unserer Mandanten die geplante Ringstraße im Bereich des Baugebietes 6 nicht mehr mit dem Kriterium der planerischen Erforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB vereinbar.</p> <p>Aus Sicht unserer Mandanten besteht kein Verkehrserfordernis für eine Ringstraße. Es wurde wohl auch gar nicht ermittelt, was einem Abwägungsausfall gleichkommen würde.</p> <p>Vielmehr könnte die Planstraße zwischen dem Flurstück 9/11 und dem Baufeld 3 beginnen jedoch noch im Bereich zwischen dem Baufeld 5 und dem Baufeld 6, welches nunmehr als Grünfläche ausgewiesen ist, mit einem Wendehammer enden. In diesem Bereich befindet sich auch ein geplanter Fußgängerweg. Eine derartige Straßengestaltung war ursprünglich auch im Bebauungsplan Nr. 12.W.144 „Wohnanlage Riekdahl“ vom 22.09.2005 geplant.</p> <p>Im Falle der von unseren Mandanten vorgeschlagenen Variante wäre damit nicht nur eine geringere Versiegelung und damit verbesserte Flächenbilanz wegen der deutlich geringeren Versiegelung verbunden. Darüber hinaus würde dies auch zu einer deutlichen Einsparung der Herstellungskosten führen. Die Kosten der laufenden Straßenbaulast und Verkehrssicherungspflicht wären ebenso deutlich geringer.</p> <p>2. Eigentumsbeeinträchtigung</p> <p>Unsere Mandanten befürchten im Falle einer Realisierung der geplanten Straße mit dem entsprechend erforderlichen Höhenniveau Schäden an ihrem Grundstück und ihren Wohnhäusern.</p> <p>Lt. Aussagen der Planer ist es im Falle der Realisierung der geplanten Ringstraße erforderlich, von der Hauptstraße Riekdahl neben dem Flurstück 4/1 mit ca. 4 % Gefälle 40 m in das B-Plangebiet einzustechen. Nach diesen ca. 40 m werde die geplante „Hochstraße“ eine 3 %-ige Steigung vornehmen müssen, um das Höhenniveau der dort befindlichen Baugrundstücke zu erreichen.</p>		<p>Das Ringstraßensystem wurde im Änderungsverfahren maßgeblich verändert. Die Querstraße zwischen den Baugebieten 2 und 5 ist entfallen.</p> <p>Das Ringstraßensystem hat bei der Änderung von Anfang an die beiden vorgegebenen Anschlusspunkte an der Straße „Riekdahl“ beachtet. So hat sich im Änderungsverfahren die Situation am Grundstück Riekdahl 3 nicht verändert. Allerdings ist das gegenüberliegende Baugrundstück bebaut. Die Ringstraße erschließt beidseitig die Grundstücke.</p> <p>Auch die tiefer liegende Maßnahmeffläche/Grünfläche erfordert für die Zugänglichkeit zu den Niederschlagsstaufflächen eine Straßenerschließung. Das Ringstraßensystem ist die optimale Lösung für die stadtechnische Ver- und Entsorgung. Sie erfordert Ringsysteme. Es besteht daher planerische Erforderlichkeit. So ist das Ringstraßensystem unter Beachtung aller Aspekte geboten.</p> <p><u>Zu 2.: Eigentumsbeeinträchtigung:</u></p> <p>Die Höhenunterschiede sind gering. Das zeigt die detaillierte Erschließungsplanung, die jetzt vorliegt (siehe S. 46) und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht vorliegen konnte.</p> <p>Die Annahme, dass Schäden an Grundstücken und Wohnhäusern entstehen, ist unbegründet.</p> <p>Die damaligen Aussagen des Planers in der Ortsbeiratssitzung sind hinfällig und können nicht für Beschwerden herangezogen werden. Grundlage von Äußerungen der Bürger sind die Unterlagen der öffentlichen Auslegung. Diese Unterlagen enthalten in Anlage 4 die Erschließungsplanung Straßenbau von VEAPLAN. Diese Planung zeigt auch den Sicherheitsstreifen von 1 m Breite zwischen Grundstücksgrenze und Fahrbahnkante. Die Erschließungsplanung berücksichtigt alle Unterlagen und findet entsprechende Lösungen, die mit den zuständigen Behörden und Ver- und Entsorgungsbetrieben abgestimmt sind. Da kein Schaden entstehen wird, können Ansprüche nicht gestellt werden.</p>

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“	
Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 41	Bürger 1		Posteingang: 14.02.2013
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>Eine derartige Ausführung würde im Ergebnis dazu führen, dass sich das Wasser auf der Straße direkt neben dem Flurstück 4/1 sammelt. Unsere Mandanten befürchten angesichts der mit der Planstraße verbundenen Flächenversiegelung in diesem Fall die Gefahr einer Überflutung ihres Grundstückes, da die Planstraße in diesem Bereich bis zu 4 m oberhalb des Grundstückes unserer Mandantschaft liegt. Diese Gefahr dürfte sich insbesondere bei stärkeren Regenfällen, Schneeschmelzen oder defekten Regenentwässerungsleitungen durchaus realisieren. Gerade vor dem Hintergrund der nicht mehr bestehenden Erforderlichkeit dieses Teils der Planstraße sollte unter Berücksichtigung der damit verbundenen Gefahren von der Realisierung in der geplanten Form abgewichen werden. Andernfalls würde sich die Hansestadt Rostock sehenden Auges insbesondere aufgrund der Hinweise unserer Mandanten möglicherweise erheblichen Schadensersatzansprüchen aussetzen.</p> <p>3. Nichtbeachtung des vorhandenen Abwassersystems Unter der geplanten Straße befindet sich ein altes Abwassersystem, welches das Regenwasser der bestehenden Dorfstraße und der Überläufe aus den Feuerlöschteichen kanalisiert. Das Vorhandensein dieses Abwassersystems ist dem Planungsbüro lt. Information unserer Mandanten bislang nicht bekannt. Bei Nichtbeachtung befürchten unsere Mandanten eine weitere Überschwemmungsgefahr.</p> <p>4. Gebot der Rücksichtnahme Die 1. Änderung des Bebauungsplanes würde in Bezug auf die Planstraße das Gebot der Rücksichtnahme verletzen. In der Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, dass ein Bauvorhaben in Fällen einer erdrückenden Wirkung nachbarliche Rechte verletzt (BVerwG, Urteil vom 13.03.1981, Az.: 4 C 1.78; BVerwG, Urteil vom 30.09.1983, Az.: 4 C 18.80; BVerwG, Urteil vom 23.05.1986, Az.: 4 C 34.85). Eine erdrückende Wirkung kann nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung nicht nur durch die Höhe der baulichen Anlage zueinander auftreten, sondern insbesondere auch durch die Baumasse bzw. die Länge der baulichen Anlage. Nach Auffassung unserer Mandanten würde eine Realisierung der geplanten Hochstraße mit den ca. 3 bis 4 m hohen Böschungen das Gebot der Rücksichtnahme verletzen. Die Planstraße würde sich aufgrund des bestehenden Höhenniveaus nicht mehr einfügen. Der damit verbundene Höhenunterschied würde dazu führen, dass die Planstraße das Grundstück unserer Mandanten regelrecht abriegelt, d.h. ein Gefühl des Eingemauertseins hervorruft. Dem Grundstück 4/1 würde gleichsam die Luft zum Atmen genommen werden. Von der Planstraße würden nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung (BVerwG, Beschluss vom 11.01.1999,</p>		<p>Bei der Vorstellung des Entwurfes zur B-Plan-Änderung lag noch keine Detailplanung zur Verkehrserschließung und zur Führung der stadttechnischen Hauptleitungen vor. Das ist jetzt der Fall. Die optimale Führung der Hauptleitungen unter Beachtung des erforderlichen Gefälles und der Bodendeckung hat zu Veränderungen in der Höhenlage des Straßenbelages geführt. Die Ausführungen in der Ortsbeiratssitzung am 06.11.2012 zu den Höhenangaben gelten nicht mehr. Alle Böschungen wurden exakt ermittelt und werden mit der Ausführungsplanung allseitig abgestimmt. Die Anlieger werden rechtzeitig einbezogen.</p> <p><u>Zu 3.: Abwassersysteme:</u> Zum B-Plan-Änderungsentwurf liegen alle Stellungnahmen der zuständigen Behörden und Ver- und Entsorgungsbetrieb vor. Die Stellungnahmen enthalten Hinweise und stellen Bestandsunterlagen für die weitere Vorbereitung der Erschließung zur Verfügung. Den Planungsbüros ist die örtliche Situation wohl bekannt, daher konnten im öffentlich ausgelegten Entwurf zur B-Plan-Änderung so detaillierte Angaben gemacht werden, wie sie in der Begründung zur B-Plan-Änderung nachzulesen ist. Die Planung der Ringstraße führt nicht zu einer weiteren Überschwemmungsgefahr.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“	
Behandlung der Stellungnahmen			
Lfd. Nr. 41	Bürger 1		Posteingang: 14.02.2013
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p style="text-align: center;">- 5 -</p> <p>Az.: 4 B 128.98; OVG Lüneburg, Beschluss vom 15.01.2007, Az.: 1 ME 80/07) eine erdrückende Wirkung mit der Folge der Verletzung des bauplanungsrechtlichen Gebotes der Rücksichtnahme ausgehen.</p> <p>Die infolge der Böschungshöhe von bis zu 4 m erdrückende Wirkung würde noch dadurch gesteigert werden, dass das Grundstück unserer Mandanten unmittelbar an das Straßengrundstück angrenzt. Dadurch verstärkt sich der Eindruck einer übermächtigen baulichen Nachbaranlage.</p> <p>Aus genau diesen Gründen ist auch von der Bebauung des Baufeldes 6 abgesehen worden. Sollte die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der jetzigen ausgelegten Form mit der darin enthaltenen Planstraße so beschlossen werden, wäre der Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock insoweit abwägungsfehlerhaft i.S.v. § 1 Abs. 6 BauGB zustande gekommen.</p> <p>Völlig ungeklärt ist darüber hinaus, welche Lärmbeeinträchtigungen mit einer derartigen „Hochstraße“ verbunden sind. Denn eine Schallimmissionsprognose wurde offensichtlich vorab nicht eingeholt. Ein damit verbundener Abwägungsausfall würde zur Nichtigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes führen.</p> <p>Im Ergebnis bitten daher unsere Mandanten eingehend, die vorgebrachten Einwendungen/Anregungen – insbesondere die Möglichkeit einer Realisierung des – ursprünglich sogar geplanten – Wendehammers zu prüfen und möglichst umzusetzen.</p> <p>Umwelt, Anwohner und die Planausführenden – mithin alle von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen – wären davon bevorteilt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p><u>Zu 4.: Rücksichtnahme:</u></p> <p>Im B-Plan-Geltungsbereich wird keine Hochstraße realisiert. Die Planstraße A fügt sich in den Bestand der vorhandenen Gebäude und des Geländes ein. Eine abnorme Lärmbeeinträchtigung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die Wendehammer-Lösung der Ursprungsfassung wurde von Anfang an für die B-Plan-Änderung abgelehnt. Der damalige Wendehammer war in erster Linie als Vorfläche für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage unter dem Pflegeheim konzipiert. Die geplante Ringstraße hat für alle bisherigen und neuen Anlieger gegenüber früheren Vorschlägen Vorteile.</p> <p>Eine Abriegelung des Grundstückes Riekdahl 3 ist nicht beabsichtigt und wird nicht geschehen.</p> <p>Die künftige B-Plan-Satzung enthält die Festsetzung, dass Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig sind. Es erfolgt also keine Einmauerung. Die Erschließungsstraße mit Einbahnstraßen-Regelung ist keine übermächtige bauliche Nachbaranlage.</p> <p>Das Baugebiet Nr. 6 (jetzt Baugebiet Nr. 5) ist im Änderungsverfahren verkleinert worden. Das Baugebiet Nr. 7 ist gänzlich entfallen, damit dort und in der Erschließungsstraße keine Geländeerhöhungen erforderlich sind. So qualifiziert sich die Planung über die Diskussion der Fachämter mit den Versorgungsbetreibern und Fachplanern vom Vorentwurf, über den Entwurf zur endgültigen Fassung der B-Plan-Änderung, siehe nachfolgende Anlagen.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“
Behandlung der Stellungnahmen		
Lfd. Nr. 41	Bürger 1	Posteingang: 14.02.2013
		Behandlung
		<p><u>Stellungnahme des Erschließungsplaners</u> <u>Dipl.-Ing. Frank Klinckmann, VEAPLAN Rostock</u></p> <p>„Unser Büro war bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt an der Erarbeitung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 12.W.144 der Hansestadt Rostock beteiligt. Dadurch war es möglich eine Straßenplanung vorzunehmen, die in den B-Plan integriert wurde. Nach Bestimmung der Lage einschließlich notwendiger Kurvenverbreiterungen für Müllfahrzeuge wurde intensiv auch die Höhenlage der zukünftigen Straße untersucht, da sich der B-Plan in einem relativ bewegten Gelände befindet. Es wurde ein Geländemodell erstellt, welches Grundlage der Planung der höhenmäßigen Lage war.</p> <p>Im Ergebnis dieser Planungen wurde ein lage- und höhenmäßiger Verlauf der Straße gefunden, der in keinsten Weise das Grundstück 4/1 beeinträchtigt. Die geplante Straße befindet sich in Geländegleichlage. Zum Grundstück 4/1 hin ist weder ein Bodenabtrag noch ein Bodenauftrag vorgesehen. Zur Verdeutlichung haben wir den aktuellen Lageplan und die entsprechenden Querprofile in diesem Bereich beigefügt. Daraus ist ableitbar, dass keinerlei schädigende Wirkung auf das Grundstück und das Wohnhaus zu erwarten ist.</p> <p>Das Regenwasser der Straße und der neuen Baugrundstücke wird in einem neu zu bauenden Regenwasserkanal gesammelt und der Vorflut zugeführt. Entsprechende Abstimmungen mit dem Warnow Wasser- und Abwasserverband und der Eurawasser Nord sind bereits erfolgt und die Ergebnisse sind in den B-Plan eingeflossen. Eine Überstauung des Grundstückes 4/1 kann ausgeschlossen werden, da in diesem Bereich keine Topografieänderungen vorgenommen werden.</p> <p>Vorhandene Leitungen, die sich ggf. auf dem zu bebauenden Gebiet befinden, werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.“</p>

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 41

Bürger 1

Posteingang: 14.02.2013

Anlage: B12.W.144, Planzeichnung, Fassung vom 07.09.2005



Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 41

Bürger 1

Posteingang: 14.02.2013

Anlage: B12.W.144, 1. Änderung, Planzeichnung, Vorentwurf, Fassung vom 08.08.2011



Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 41

Bürger 1

Posteingang: 14.02.2013

Anlage: B12.W.144, 1. Änderung, Planzeichnung, Fassung der öffentlichen Auslegung vom 06.12.2012



Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 41

Bürger 1

Posteingang: 14.02.2013

Anlage: B12.W.144, 1. Änderung, Planzeichnung, Fassung vom 22.10.2013



Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 41

Bürger 1

Posteingang: 14.02.2013

Anlage: B12.W.144, 1. Änderung, Anlage 4 der Begründung: Auszug aus der Erschließungsplanung Straßenbau (VEAPLAN, Oktober 2013)



Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“
Behandlung der Stellungnahmen		
Lfd. Nr. 42 (1)	Bürger 2	Posteingang: 26.09.2013
Bedenken und Anregungen		Behandlung
<p> Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock Frau Dürten Schölens Holbeinplatz 14 18069 Rostock </p> <p style="text-align: right;">Rostock, 2013-09-26</p> <p> Antrag auf einen Nachtrag zur Satzung des B-Plans Nr. 12.W.144 </p> <p> Sehr geehrte Frau Schölens, </p> <p> nach gemeinsamer Erörterung und Prüfung durch das Planungsbüro APM bitten wir Sie folgenden Antrag zu prüfen. </p> <p> Das Baufeld 3 des Bebauungsplanes kann unserer Ansicht nach bis zur gedachten Verlängerung der östlichen Grenze des Baufeldes 5 reichen. </p> <p> Begründung: Das städtebauliche Bild von Osten her und in Richtung der angrenzenden östlichen Grünausgleichsfläche des B-Plans Nr. 12.W.60 wird hiervon nicht berührt. Im übrigen ist die erkennbare Bebauungskante von dem letzten östlich liegenden Einfamilienhaus des B-Plans Nr. 12.W.60 (Familie Jaudzims) geprägt. Wir springen mit der geplanten Baufeldgrenze des B-Plans hinter diese Kante zurück. </p> <p> Nach intensiven Gesprächen zum vorhandenen Baumbestand und zukünftigen Begrünung des Areals, ist man gemeinsam mit dem Amt für Stadtgrün zu der Erkenntnis gekommen, dass die Pappeln im Privatgrün 3 auf Grund ihres Alters, des zu dichten Wuchses und in der Vergangenheit schon aufgetretenen Windbruches abgängig sind. Eine entsprechende Fällgenehmigung wurde beantragt. </p> <p> In die Grünausgleichsbilanz wird durch eine Änderung des Privatgrüns 3 nicht eingegriffen. Im übrigen, soll das Privatgrün dem Baufeld 3 zugeschlagen werden. Mit dem Amt für Stadtgrün ist die Errichtung eines Vogelturms auf dem Privatgrün 3 erörtert worden. Dieser kann, als Bauverpflichtung des zukünftigen Eigentümers, mit aufgenommen werden. </p> <p> Aus diesen Erkenntnissen heraus haben wir uns über die Nutzung, Bewirtschaftung, Begrünung und Intensivierung des Grundstückes Gedanken gemacht. </p> <p> Wir bitten Sie vorgebrachtes Anliegen zu prüfen. </p> <p> Freundliche Grüße </p>		<p> Der Antrag wurde geprüft. Er wird berücksichtigt. </p> <p> Begründung: Die Vergrößerung des Baugebietes Nr. 3 um ca. 400 m² ist städtebaulich vertretbar. Damit entstehen im Baugebiet 5 statt 4 Eigenheimparzellen, für die durch festgesetzte Baugrenzen, Firstrichtungen und Gebäudehöhen eine städtebauliche Ordnung entsteht. </p> <p> Die Verkleinerung der privaten Grünfläche Nr. 3 beeinträchtigt keine öffentlichen Belange. Die Gehölze an diesem Standort sind bereits abgängig. Die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock ist zu beachten. </p>

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“
Behandlung der Stellungnahmen		
Lfd. Nr. 42 (2)	Bürger 2	Posteingang: 28.10.2013
Bedenken und Anregungen		Behandlung
<p> Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock Frau Dürten Schölens Holbeinplatz 14 18069 Rostock </p> <p style="text-align: right;">Rostock, 2013-10-28</p> <p> Antrag auf einen Nachtrag zur Satzung des B-Plans Nr. 12.W.144 </p> <p> Sehr geehrte Frau Schölens, bezugnehmend auf unsere heutige email bitten wir Sie folgenden Antrag zu prüfen. Das Baufeld 4a des Bebauungsplanes müsste um genau 2,5m in Richtung Nord verschoben werden. Begründung: Der Gutshofcharakter des Baufeldes 4 wird durch die Anordnung der Baufelder 4a-c, als auch durch die Beibehaltung der Hofzufahrt und des Hofweges erhalten. Bei der seinerzeitigen Festlegung der Baufelder unter einheitlicher Nutzung als geplantes Altenpflegeheim, fand die vorhandene Erschließungsstraße keine Berücksichtigung. Derzeit befinden wir uns in der Erschließungsmaßnahme auf dem Baufeld 4. Dort wird neben der vorhandenen alten Hofstraße die Medienschließung durchgeführt. Hierbei ist uns aufgefallen, dass die südöstliche Gebäudekante des Grundstückes 4a weniger als 1m von der vorhandenen inneren Erschließungsstraße entfernt liegt, siehe Anlage Grenzpunkt 685. Die Straße sowie das Baufeld 4a bilden mittlerweile separate Flurstücke. Um den rechtlichen Belangen von Mindestabständen von Gebäuden zu Grundstücksgrenzen zu genügen ist entsprechende Baufeldverschiebung notwendig. Das eingezeichnete Gebäude auf dem Baufeld 4a ist auch durch das Bauamt in 2012 genehmigt worden. Öffentliche oder anderweitige privatrechtliche Belange werden von der Änderung nicht berührt. Eigentümer der Nachbargrundstücke 9/12 und 9/10 ist ebenfalls unsere Gesellschaft. </p> <p style="text-align: right;">-12</p>		<p> Der Antrag wurde geprüft. Er kann berücksichtigt werden, da öffentliche Belange nicht betroffen sind. Um die privatrechtlichen Belange zu beachten ist es sinnvoll, das Baufenster des Baugebietes Nr. 4a um 3 m nach Norden zu verschieben. Das Gebäude im Baufenster ist noch nicht errichtet. Die Planzeichnung wurde diesbezüglich angepasst. </p>

Behandlung der Stellungnahmen

Lfd. Nr. 42 (2)

Bürger 2

Posteingang: 28.10.2013

Bedenken und Anregungen

Bedenken und Anregungen

-2-

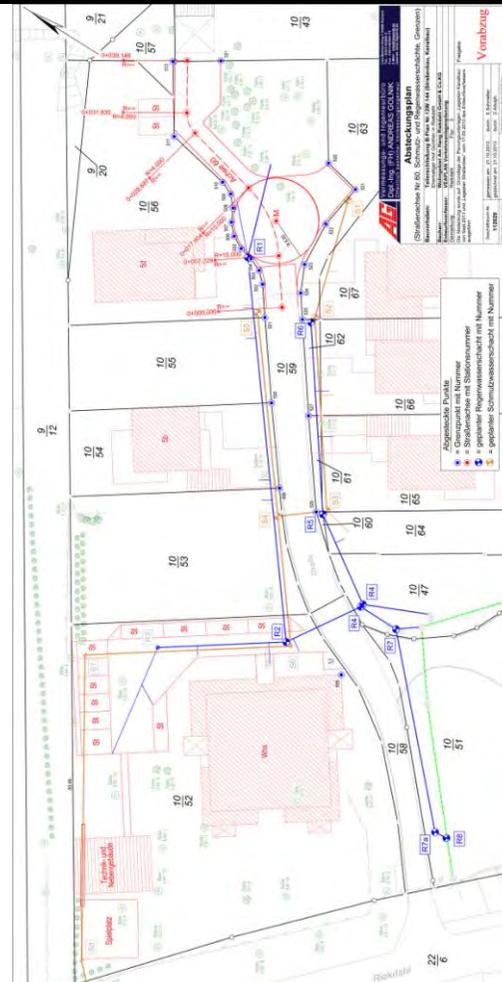
Der Grün- und Baumbestand ist von der Änderung ebenfalls nicht betroffen, da eine Fällung der beiden Fichten nördlich des Gebäudes von vornherein notwendig war, beantragt wurde und bereits in Aussicht gestellt ist. Der entsprechende Grünausgleich wird vorgenommen.

Wir bitten Sie vorgebrachtes Anliegen zu prüfen.

Freundliche Grüße

Verteiler :

APM Dr. Mohr



SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 12.W.144 RIEKDAHL (nördlich der Straße Riekdahl)

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Maßstab 1 : 1000

Die von der 1. Änderung betroffenen Flächen/Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sind farblich dargestellt, alle von der 1. Änderung unberührten Flächen grau.

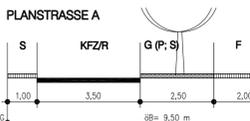
Flur 3 Gemarkung Riekdahl

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 23.11.2010
Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Andreas Golnik
Lise-Metner-Ring 7, 18059 Rostock



STRASSENQUERSCHNITTE

Empfehlungen, M. 1: 100



KFZ = Kraftfahrzeug; R = Radfahrer; F = Fußgänger; S = Sicherheitsabstand; G = Grünfläche; P = Parken; PG = Privatgrundstück; OB = Öffentlicher Bereich

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 448) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauleistungs- und die Darstellung des Planierrahmens (Planzonenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ, hier 0,4

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

III Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier 2 Vollgeschosse

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 3 Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Trafo

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Hausgärten

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

auf schmalen Flächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verkehrslärm) mit Festsetzung des Lärmpegelbereiches (LPB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Nummer des Baugebietes, hier Nr. 1

Nummer der Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche, hier Nr. 3

Parzellierungsvorschlag

Schnittführung

Bemaßung

Zuordnung

Sichtdreieck

Firstirichtung / Gebäudestellung

Flächen ohne Änderungen von zeichnerischen Festsetzungen

künftig entfallend

TEIL B: TEXT wird wie folgt neu gefasst:

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgende Nutzungen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen. (i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 In allen Baugebieten beträgt die maximale Gebäudehöhe (Oberkante oder First) für Gebäude mit 1 Vollgeschoss bzw. 2 Vollgeschossen 10 m und für Gebäude mit 3 Vollgeschossen 11 m. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe im Bereich der Verkleidung über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind Dachterrassen und unbewohnte Dachaufbauten auf Flachdächern ausnahmsweise zulässig.

1.3 Im Baugebiet Nr. 3 sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit mindestens 37° Dachneigung zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

1.4 Im Baugebiet Nr. 3 sind zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Die Traufhöhe darf maximal 4,5 m, die Firsthöhe der Sattel- oder Krüppelwalmdächer maximal 10 m betragen.

2. Bauweise / Grundstücksflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 In den Baugebieten Nr. 1, 2, 3 und 5 der Planzeichnung sind Nebengebäude nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind außerhalb überbauter Grundstücksflächen ausnahmsweise auf den Erschließungsstreifen abzwangenen, rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Bei Eckgrundstücken müssen Stellplätze, Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5 m von der Grundstücksgrenze an der zweiten öffentlichen Verkehrsfläche haben. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.2 In allen Baugebieten der Planzeichnung gilt die offene Bauweise, ausgenommen Baugebiet Nr. 4, hier ist in der Teilfläche ein Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig.

2.3 In allen Baugebieten ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch die Anrechnung von Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur in geringfügigem Ausmaß bis zu einer GRZ von insgesamt 0,45, im Baugebiet Nr. 4 bis maximal 0,2 zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.4 Der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen und den Baugrenzen wird mit 5 m festgelegt.

2.5 Die Mindestgröße der Baugebietsfläche für Einzelhäuser beträgt 500 m².

2.6 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung/Gebäudestellung besteht sich parallel oder senkrecht auf die Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Straße. Ist kein First vorhanden, ist die Längsachse bzw. Längsseite des Gebäudes für die Gebäudestellung maßgeblich.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 In den Baugebieten Nr. 1, 2, 3 und 5 sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig, wobei die zweite Wohnung nur als Einliegewohnung mit maximal 60 % Grundfläche der ersten Wohnung zulässig ist.

4. Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4.1 Auf der Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. Pro Hausgarten sind ausnahmsweise zulässig 1 Geräteschuppen mit einer maximalen Größe von 5 m² und 1 Gewächshaus mit einer maximalen Größe von 10 m².

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche Nr. 1 der Planzeichnung sind 10 % der Gesamtlänge mit Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste (Festsetzung 6.3) zu bepflanzen. Die vorhandenen Pappeln und fremdländischen Gehölze sind zu entfernen. Bauwerke und Flächenbefestigungen sind zu beseitigen. In den Flächen sind naturnah gestaltete offene Gräben für die Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

Das vorhandene Kleingewässer ist zu sanieren. Ein weiteres Kleingewässer ist in naturnaher Bauweise mit einer mittleren Wasseroberfläche von mindestens 500 m² anzulegen. Die Böschungseignung muss flacher als 1:3 sein. In einem Teilbereich ist eine Tiefwasserzone mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m zu schaffen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen. Die Flächen dürfen maximal zweimal jährlich nach dem 1. Juli und nach dem 15. September gemäht werden.

5.2 Alle Abbruch-, Sanierungs- und Umbauarbeiten müssen von einem Fachgutachter begleitet werden.

5.3 Im gesamten Bereich der geplanten Bebauung sind Natriumdampflampen oder LED-Lampen zu verwenden. Im Bereich der Fledermausquartiere ist eine Beleuchtung auszuschließen.

5.4 Gehölzrodungen und Flächenberäumungen sind nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 15. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes sind derartige Arbeiten zulässig, wenn durch einen Vogel-Sachverständigen ein Brutvorkommen in zu bearbeitenden Bereich ausgeschlossen werden wird.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6.1 Innerhalb der Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Ein abschnittsweise Ersatz der Pappeln durch Baumarten gemäß Pflanzenliste ist zulässig. Dabei dürfen alle 2 Jahre maximal 30 % des Baumbestandes entfernt werden.

6.2 Innerhalb des Anpflanzungsbereiches an der Planstraße A sind Straßenbäume in einer gleichmäßigen Reihe mit einem Abstand von 12 m zu pflanzen. Verschiebungen um 3 m sind aufgrund von Grundstückszufahrten zulässig. Für die Straße ist eine Baumart entsprechend Pflanzenliste Nr. 1 zugeordnet. Den neu entstehenden Verkehrsflächen werden die Anpflanzung von Straßenbäumen und die externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

6.3 Pflanzenliste:

Baumarten: Eiche, Prunus spinosa, Schlehe, Alnus glutinosa, Birke, Crataegus monogyna, Weißdorn, Betula pendula, Holz-Apfel, Crataegus monogyna, Rotdorn, Malus sylvestris, Vogel-Kirsche, Eucalyptus europaeus, Pflehenhölzer, Prunus avium, Pyrus communis, Stiel-Eiche, Corylus avellana, Hasel, Quercus robur, Stiel-Eiche, Viburnum opulus, Schneeball, Quercus petraea, Rosa rugosa, Weibullrose, Weibullrose, Tilia cordata, Winter-Linde, Rosa canina, Hundstose

6.4 Bei Baumpflanzungen auf neu zu bebauenden Grundstücken und auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 12 m² mit einer effektiven Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft zur Verfügung freizuhalten und mit Landschaftsrasen oder mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzangeboten zu pflanzenden Gehölze auf Stellplätzen sowie in Grün- und Maßnahmenflächen sind zu verwenden:

Bäume: 3x verpfanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sträucher: verpfanzte Sträucher H 60-100 cm.

7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

7.1 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Anpflanzung von Straßenbäumen, die Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche Nr. 1 gem. Festsetzung 5.1 sowie die externe Kompensationsmaßnahme gem. Hinweis 6.0. Die Baugebieten Nr. 2, 3 und 5 werden die Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche Nr. 1 zugeordnet. Den neu entstehenden Verkehrsflächen werden die Anpflanzung von Straßenbäumen und die externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

8. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

8.1 Die Sicht an Einmündungen und Ausfahrten ist gem. RAS-K1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkt, Abschnitt 1: Plangelegte Knotenpunkte) von Bebauung freizuhalten. Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern sie die natürliche Wuchshöhe von 0,70 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2,50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme).

9. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

9.1 Je Baugrundstück in den Baugebieten 2, 3, 4 und 5 ist je eine Zuwegung in einer Breite von maximal 1,2 m und eine Zufahrt in einer Breite von 3 m zulässig.

10. Ortsliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

10.1 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind in den Baugebieten 2, 3, 4 und 5 gärtnerisch anzulegen.

10.2 Die Aufstellung von oberirdischen Gas- und Ölbehältern sowie von Windkraftanlagen ist in den Baugebieten 2, 3, 4 und 5 nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Dachflächen zulässig.

10.3 Baugebiete 2, 3, 4 und 5: Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter (Müllsammler) an Verkehrsflächen in hängendem Gelände (mit mehr als 4 % Längsneigung) sind auf privaten Flächen waagrecht heranzurufen und u-förmig einzuräumen. Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

10.4 Baugebiete 2, 3, 4 und 5: Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden. Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen dürfen als Flachdächer – auch begrünt – ausgebildet werden.

10.5 In den Baugebieten 2, 3, 4 und 5 sind Dachüberstände an den Giebelseiten bis maximal 0,30 m und an den Traufseiten nur bis maximal 0,50 m zulässig.

10.6 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Der Vorgarten ist der Bereich zwischen der Straßenbegrenzung und der straßenparallelen Baugrenze bzw. deren Verlängerung.

10.7 Im Baugebiet Nr. 3 sind Dachgauben bei Steildächern nur als Schieppgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Traufe muss vor der Gaube durchlaufen. Die Dachansätze der Schieppgauben müssen mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Abstand der Gaube vom Ortsgang der Hauptdachfläche muss mindestens 1,25 m betragen. Dachschneitriebe zur Ausbildung von Loggien u.ä. sind in Steildächern unzulässig.

10.8 Als Einfriedungen in den Baugebieten 2, 3, 4 und 5 sind nur berante Zäune ohne geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubböhlen in 2 x verpfanzter Baumqualität zulässig. Entlang der Planstraße dürfen Hecken und Zäune 1,20 m Höhe über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

10.9 Werbeanlagen: Baugebiete 2, 3, 4 und 5: Werbeanlagen sind nur an der Stirnte der Leistung an einer Gebäudeseite zulässig, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Werbeanlagen sind an den Gebäuden nur unterhalb der Traufkante und bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Sie dürfen keine wesentlichen Bauglieder oder Architekturelemente verdecken. Je Ladengeschäft sind je eine parallel angebrachte Werbeanlage und ein Ausleger je einer öffentlichen Erschließungsstraße zulässig. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,20 m vor die Fassade ragen. Die Länge von Schriftzügen oder Zeichen an der Fassade darf nicht größer als 2/3 der Fassadenbreite sein. Zu den seitlichen Gebäudeteilen dürfen die Werbeanlagen einen Abstand von 0,8 m einhalten. Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur dann zulässig, wenn ihre Auskrantung nicht mehr als 0,8 m beträgt und der Ausleger nicht größer als 0,5 m² ist. Warenautomaten und Fahnen an Masten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig. Hinweisschilder sind zulässig, wenn sie nicht größer als 0,15 m² sind. Großtafeln im Euro-Format von mindestens 2,60 m x 3,60 m sind unzulässig. Die Gestaltung von Werbeanlagen und von Warenautomaten mit Tagesleucht- und Reflexfarbe sowie Wechselschaltungen von Leuchtreklame und Lauchtreklame sind unzulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

10.10 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer in den Baugebieten 2, 3, 4 und 5 vorsätzlich oder fahrlässig:

a) entgegen Nr. 10.1 die nicht bebauten privaten Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt,

b) entgegen Nr. 10.2 oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Windkraftanlagen aufstellt,

c) entgegen Nr. 10.3 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter (Müllsammler) an Verkehrsflächen in hängendem Gelände (mit mehr als 4 % Längsneigung) auf privaten Flächen nicht waagrecht herstellt, nicht u-förmig einräumt oder die Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt,

d) entgegen Nr. 10.4 Dachflächen aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien herstellt (ausgenommen Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen), Dachziegel/Dachsteine nicht in den Farben Rot, Braun, oder Anthrazit verwendet,

e) entgegen Nr. 10.5 Dachüberstände an den Giebelseiten größer 0,3 m und/oder an den Traufseiten größer 0,5 m ausbildet,

f) entgegen Nr. 10.6 Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt,

g) entgegen Nr. 10.8 Einfriedungen nicht als berante Zäune oder geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubböhlen in 2 x verpfanzter Baumqualität ausführt, entlang der Planstraße A Hecken oder Zäune höher als 1,20 m einrichtet, Stützmauern höher als 0,5 m einrichtet,

h) Werbeanlagen nicht an der Stirnte der Leistung an einer Gebäudeseite errichtet, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, Werbeanlagen oberhalb der Traufkante oder größer 1,0 m² anbringt, die Werbeanlagen so errichtet oder anbringt, dass sie wesentliche Bauglieder oder Architekturelemente verdecken, an Ladengeschäften mehr als je eine parallel angebrachte Werbeanlage und ein Ausleger je öffentlicher Erschließungsstraße installiert, Werbeanlagen parallel zur Fassade anbringt, die mehr als 0,20 m vor die Fassade ragen oder deren Schriftzüge oder Zeichen an einer Fassade mehr als 2/3 der Fassadenbreite einnehmen oder zu den seitlichen Gebäudeteilen weniger als 0,8 m Abstand aufweisen, Werbeanlagen senkrecht zur Fassade anbringt, deren Auskrantung mehr als 0,8 m beträgt oder deren Ausleger größer als 0,5 m² ist, in Vorgärten und an Einfriedungen Warenautomaten, Fahnen an Masten oder Hinweisschilder mit einer Größe von mehr als 0,15 m² anbringt, Großtafeln im Euro-Format von mindestens 2,60 m x 3,60 m errichtet, für die Gestaltung von Werbeanlagen und von Warenautomaten Tagesleucht- und Reflexfarbe verwendet oder Wechselschaltungen von Leuchtreklame und Lauchtreklame installiert,

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt außerdem, wer entgegen Nr. 10.7 im Baugebiet 3 a) bei Steildächern als Dachgauben andere Formen als die als Schieppgaube errichtet, b) Gauben errichtet, deren Gesamtbreite größer 50 v.H. der jeweiligen Traufhöhe ist, c) Gauben so errichtet, dass die Traufe vor der Gaube nicht durchläuft, d) Schieppgauben errichtet, deren Dachansätze weniger als 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegt, e) Gauben errichtet, deren Abstand vom Ortsgang der Hauptdachfläche kleiner 1,25 m ist, f) Dachschneitriebe zur Ausbildung von Loggien errichtet.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

11. Lärmschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldruckmaß (R_{res}) in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle mindestens zu realisieren.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Schutzbedürftiger Raum	R _{res} des Außenbauteils in dB
III	61 bis <66	Bettzimmer	35
IV	66 bis <71	Krankenzimmer, Krankenanstalten, Untersuchungsräume in Beherbergungsstätten u. ähnlichen	30

11.2 Im Baugebiet 5 ist die Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern in Richtung der Lärmquellen im gekennzeichneten Bereich des Lärmpegelbereichs IV unzulässig.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege abzuwarten. Der Fund ist unverändert in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung ergibt sich 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B Wenn bei der Beräumung der nicht mehr erhaltenen baulichen Anlagen, bei Bauvorbereitungs- und Erschließungsmaßnahmen Anzeichen bisher unbekannter Belastungen des Untergrundes, wie abnormer Geruch, anomale Färbung, Austritt von unregelmäßig fließenden Flüssigkeiten oder Reste alter Abfallgeräten angetroffen werden, ist das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock umgehend zu informieren. Kontaminierte Bereiche sind zu untersuchen und gegebenenfalls zu sichern bzw. zu sanieren.

C Die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für Baumfällungen sind Anträge erforderlich.

D Für die bereits in dem Bebauungsplan Nr. 12.W.60, Wohnpark Brinckmanshöhe enthaltene und hier geändert gekennzeichnete Fläche gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.60 sind damit ersetzt.

E Gemäß § 7 Vermessungs- und Katastergesetz Mecklenburg-Vorpommern (VerkKatG MV) sind Vermessungsarbeiten vor Veränderung, Beschädigung und Verlust zu schützen. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsarbeiten gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Zuwendungsanträge können gemäß § 19 VerkKatG MV als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden. Informationen zur genauen Lage von Vermessungsmarkern sind in der katasterführenden Stelle (Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsam) erhältlich.

F Es gilt die Grünflächenhaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001, ausgenommen sind die hier vor abweichenden Festsetzungen des Teiles B dieser Satzung.

G Für die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine externe Maßnahme umgesetzt. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 2010, Flur 2 Gemarkung Alt Bartsdorf mit einer Größe von 2.700 m² wird ein Magerrasen weiter entwickelt. Dazu erfolgt über einen Zeitraum von 25 Jahren eine einmalige Mahd jeweils im September. Das Mahgut ist zu beseitigen.

H Der Abriss von Gebäuden ist nur im Zeitraum von 15. September bis 15. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist ein Abriss zulässig, wenn nach vorheriger Prüfung aktiv genutzte Fledermausquartiere oder Brutvorkommen gebäudebewohnender Vögel ausgeschlossen werden können. Vor dem Abriss sind alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche per Hand zu entfernen. Zerfallene Quartiere sind im Verhältnis 1:3 bis 1:10 (je nach Quartierwertigkeit) im räumlichen Bezug zum Bebauungsplan zu ersetzen.

Für den Verlust von Brutplätzen gebäudebewohnender Arten muss ein vorgezogener Ersatz im Verhältnis von 1:2 durch Installation von Höhlenröhrenkästen an geeigneten Stellen des in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestandes vorgenommen werden.

Für den Verlust von Fledermausquartieren (Sommer- und Winterquartiere) sind in den neuen Gebäuden Ersatzquartiere zu schaffen. Das kann durch die Anbringung von Holz- und Kombiverdachungen und den Einbau von Quartiersteinen erfolgen.

Zum Schutz der Fledermäuse ist die Einschlagphase bei Gehölzrodungen von Ende August bis Mitte September möglich. Außerhalb dieser Zeit ist zu prüfen, ob es sich um potenzielle Quartieräume für Fledermäuse handelt. Bei diesen darf die Fällung nur erfolgen, wenn die Quartiere nicht besetzt sind. Vorgefundene Quartiere sind im Verhältnis 1:3 bis 1:10 zu ersetzen.

Sämtliche Ersatz- und CEF-Maßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde anzugeben.

I Sturzfluten in Folge von Starkregeneinsätzen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hängen sowie Aufstauungen in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

J Sofern ein Verkauf der Ausgleichsfläche an den Investor beabsichtigt ist, sind die Flächen als Ausgleichsfläche grundsätzlich zu sichern. Die grundsätzliche Sicherung ist Voraussetzung für die Anerkennung der Fläche als Ausgleichsfläche bei Übergang in privaten Besitz.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 04.04.2012. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock - am 18.04.2012 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 06.12.2011 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 06.01.2012 erfolgt.

5. Die Bürgerschaft hat am 05.12.2012 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung per Beschluss gebilligt und zur Auslegung bestimmt.



HANSESTADT ROSTOCK
Land Mecklenburg-Vorpommern

**1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES Nr. 12.W.144**

Riekdahl
(nördlich der Straße Riekdahl)

BEGRÜNDUNG

Anlage 3 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Arbeitsstand: 06.12.2013

Hansestadt Rostock,

(Siegel)

Oberbürgermeister

INHALT/GLIEDERUNG:

	Seite
1. Ziel und Zweck der 1. Änderung	3
2. Planungsgrundlagen	4
3. Inhalte und Auswirkungen der 1. Änderung	5
4. Erschließung des Gebietes	9
4.1 Verkehrserschließung	9
4.2 Stadttechnische Erschließung	9
5. Grünordnung, Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz, Artenschutzfachbeitrag (Kurzfassung)	11
6. Umweltbericht	12
Zusammenfassung des Umweltberichtes	32
7. Flächenermittlung	33
8. Schwerpunkte der Abwägung	34
9. Bisheriger Verfahrensablauf	35
10. Sicherung der Plandurchführung	36
11. Durchführungsrelevante Hinweise	36
12. Kostenschätzung der Grünordnerischen Maßnahmen	37

ANLAGEN

- Anlage 1: Rechtskräftige Bebauungsplansatzung, verkleinert auf A3
- Anlage 2: Flugbild vom 18.08.2011
- Anlage 3: Gestaltungskonzepte
- Anlage 4: Anbindepunkte der Planstraße A an die Straße Riekdahl
- Anlage 5: Planstraße A, Querprofile
- Anlage 6: Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die durch Beschluss der Bürgerschaft am 07.09.2005 gebilligte Begründung zur Bebauungsplansatzung gilt für die nicht geänderten Teile des Plangeltungsbereiches fort.

1. Ziel und Zweck der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 12.W.144 wurde 2004 aufgestellt, um Bauplanungsrecht für ein Alters- und Pflegeheim mit seinerzeit ca. 150 zusätzlichen Wohneinheiten in der Ortslage zu erlangen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im alten Ortsteil von Riekdahl zu sichern. Er ist seit dem 26.10.2005 rechtskräftig.

Für ein Alters- und Pflegeheim besteht an diesem Standort kein Bedarf und der bei 150 zusätzlichen Wohneinheiten zu erwartende Verkehr war von den Anwohnern regelmäßig kritisch gesehen worden.

Bedarf besteht für Einfamilien-Wohnhäuser in dem vorhandenen bewegten Gelände. Die 1. Änderung sieht deshalb statt des erwähnten Altenpflegeheims ca. 60 Wohneinheiten überwiegend in Einzelhäusern vor.

Ursprünglich waren als private Grünflächen überwiegend Parkanlagen vorgesehen. Mit der 1. Änderung soll an der NO-Seite des Planbereiches die Gartennutzung ermöglicht werden. Auf der Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass nur kleine Geräteschuppen und Gewächshäuser zulässig sind. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze für Pkw sind hier nicht zulässig.

Zu den Änderungen gehört auch der unbebaubare Streifen am Harmstorfer Weg. Er war zur Nutzung durch das geplante Alters- und Pflegeheim auch als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt. Mit der 1. Änderung soll die Grünfläche Nr. 1 Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden. Als extensive Wiese darf sie maximal 2 x jährlich gemäht werden, daher gilt sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Fläche für die Landwirtschaft.

Die flächenbezogenen Änderungen beziehen sich mit ca. 3,6 ha auf rund 60 % der Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes.

Die 40 % (2,4 ha) der Geltungsbereichsfläche ohne Änderungsbedarf sind bestehende Grundstücke mit Bebauung. Sie liegen direkt an der Straße „Riekdahl“.

Die Baugebiete (Bestand und Planung) sind weiterhin als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Geändert werden das Straßen-Erschließungsnetz und die Anzahl der Vollgeschosse (II statt III) für Einzelhäuser.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung folgender Planungsziele schaffen:

1. Geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Riekdahl als Wohnungsbaustandort
2. Schaffung von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern vornehmlich in Hanglage
3. Sicherung der Silhouettenwirkung und des Ortsbildes durch Höhenbegrenzung der Gebäude mittels Trauf- und Firsthöhenfestsetzung und Verringerung der zulässigen Vollgeschosshöhe im Änderungsbereich

2. Planungsgrundlagen

- BauGB i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- LBauO M-V vom 18. April 2006
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock
- Fortgeltende Teile des Bebauungsplanes, insbesondere:
Teil A: Baugebiete 1 und 4
Teil B: Pflanzenliste, Hinweise A bis D
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl) ist begrenzt:
 - im Südwesten durch die Straße Riekdahl
 - im Nordwesten durch die „Harmstorfer Weg“ genannte Straße
 - im Nordosten durch den Übergang zur freien Landschaft, Fläche für die Landwirtschaft
 - im Südosten durch die Grundstücke Riekdahl 6 und Riekdahl 6a.

Der Geltungsbereich (Umriss und Größe) der 1. Änderung hat sich gegenüber der Ursprungsfassung nicht geändert.

Von der 1. Änderung sind vor allem die Flächen der Flurstücke 5/3, 6, 9/10, 22, 22/6 der Flur 3 Gemarkung Riekdahl betroffen.

3. Inhalte und Auswirkungen der 1. Änderung

Durch den Wegfall des Alters- und Pflegeheimes ändern sich die **Textlichen Festsetzungen** umfassend.

Wohnbebauung / Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Straßennetz gliedert die noch unbebauten Flächen in sehr kleine Wohngebiete. Sie haben einheitliche Festsetzungen:

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, GRZ = 0,4, zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzelhäuser.

In den Baugebieten 2, 3 und 5 sind 2 Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.

Die textliche Festsetzung zu den Allgemeinen Wohngebieten lautet: „In Allgemeinen Wohngebieten sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.“

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Die in Allgemeinen Wohngebieten sonst zulässigen Ausnahme-Nutzungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind hier nicht zulässig, weil der Störgrad für hohen Wohnkomfort der von diesen Nutzungen ausgehen könnte, hier nicht gewollt ist. Für die aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist im Plangeltungsbereich kein Bedarf. Sie sind in zumutbarer Entfernung vorhanden.

In den Wohngebietsflächen sind zur Herstellung der gewünschten städtebaulichen Ordnung zeichnerisch Baugrenzen und Firstrichtungen/Gebäudestellungen festgesetzt und zahlreiche textliche Festsetzungen getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 5 m einzuhalten. Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze sind in diesem 5 m-Abstand nicht zulässig. Dadurch wird die Verkehrssicherheit erhöht.

Die festgesetzten Firstrichtungen/Gebäudestellungen sichern, dass die Wohngebäude senkrecht oder parallel zur angrenzenden Straßenachse errichtet werden. Schrägstellungen im bewegten Gelände sind hier nicht gewollt.

Die Gebäudehöhe ist für alle Wohngebäude mit 10 m über der Zufahrt zum Grundstück an der angrenzenden Straße festgesetzt. Dadurch sind zweigeschossige Wohngebäude mit Flachdächern, flachgeneigten Dächern und Steildächern möglich.

Städtebauliche Ordnung wird in diesem bewegten Gelände durch die Begrenzung der Gebäudehöhe (Oberkante oder First) und Festsetzungen zur Stellung der Gebäude (Firstrichtungen) erreicht. Die Ausnutzung des hängigen Geländes, die Lage zur Himmelsrichtung und der Fernblick sowie die Beziehungen zwischen vorhandener und neuer Bebauung können zu einem interessanten Städtebau im Plangeltungsbereich führen.

Daher wurden Festsetzungen zur Dachform für das Baugebiet Nr. 3 getroffen. Hier sind Einzelhäuser mit Traufen und Firsthöhe festgesetzt. Dadurch entsteht eine Reihe von Einzelhäusern mit Steildach zwischen den angrenzenden Baugebieten, in denen Wohngebäude mit Flachdach zulässig sind.

Bei zweigeschossigen Wohngebäuden mit Flachdach im Baugebiet Nr. 4 sind Dachterrassen und unbewohnte Dachaufbauten als Zugang zu den Dachterrassen ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und offene PKW-Stellflächen sind laut textlicher Festsetzung nur im Baufenster (überbaubarer Teil der Grundstücks-Baufläche, begrenzt durch Baugrenzen) zulässig. Im Baugebiet Nr. 4, wo durch eng am Bestand festgesetzte Baugrenzen die Neu- oder Umbauten an den ehemaligen Dreiseiten-Bauernhof erinnern sollen, sind PKW-Plätze im Freien, in Carports oder in Garagen außerhalb des Baufensters zulässig.

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden:

Ziel der Planung ist es, ein Gebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern zu entwickeln. Mit der Beschränkung auf Einzelhäuser ist dieses Ziel nicht umfassen erreicht. Bei größeren Grundstücken (z. B. bestehend aus zwei Parzellen) oder unter Berücksichtigung der Regelungen des Wohneigentumsgesetzes wären ohne die TF 3.1 z.B. auch unechte Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser (Wohnanlagen) zulässig, die das Gebiet nach Struktur und Nutzungsdichte sprengen könnten. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird deshalb auf 2 Wohnungen, beschränkt, wobei die zweite nur 60 % Grundfläche der ersten aufweisen darf.

Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen:

Die Beschränkung der Zufahrt- und Zuwegungsanzahl sowie ihre Breitenbegrenzung auf 3 und 1,2 m je Grundstück dient zum Einen der angestrebten Sicherheit des Verkehrsflusses auf den Verkehrsflächen, der Wahrung der zu schaffenden Erschließungsstruktur sowie dem angestrebten Schutz der Vorgartenflächen vor unverhältnismäßiger Versiegelung.

Örtliche Bauvorschriften:

Zur Erhaltung des städtebaulichen Gebietscharakters werden insbesondere vor dem Hintergrund der nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfreien Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Bebauungsplan selbst gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V getroffen. Diese verzichten zwar auf restriktive Gestaltungsfestschreibungen, fordern damit jedoch umso mehr die Verantwortung jedes einzelnen Bauwilligen für ihre Beachtung. Die gestalterischen Vorschriften dienen somit neben dem Erhalt vielmehr auch der Bewusstseinsmachung dieser grundlegenden städtebaulichen Eigenarten des Gebietes, denn nur was man erkennt, kann man respektieren und damit sichern helfen.

Festsetzungen zu Werbeanlagen:

Diese Festsetzungen beschreiben sich ins Ortsbild einfügende, zulässige Werbeanlagen, in dem sich wesentlichen Gebäude- und Architekturelemente unterordnende Lage, Maße und Proportionen und Anzahl dieser Werbeanlagen im Wohngebiet definiert werden. Grundlage dieser Definition sind sowohl die analysierten Bebauungsparameter des Ortsteils als auch die analysierten diesbezüglichen Missstände.

Die Anzahl der zulässigen Werbeanlagen ist abgestimmt auf den Wirkungsbereich der zulässigen, gewerblichen Nutzung im Wohngebiet, d.h. auf das Wohngebiet selbst. Die Definition von zulässigen Werbeanlagen ist systematisch gegliedert: Zunächst nach Lage im Wohngebiet (nur an Stätte der Leistung) und nach Lage auf dem Grundstück (am Gebäude oder im Vorgarten). Die Art der Anbringung der Werbeanlagen am Gebäude (senkrecht [Ausleger] oder parallel [Tafel] zur Fassade) bewirkt eine weitere Regelungsgliederung, da die damit verbundenen gestalterischen Auswirkungen sehr unterschiedlich sind.

Schließlich wurden Größe und Standort von Werbeanlagen in Vorgartenbereichen geregelt, in dem hierbei auf das Grundstück, die städtebauliche Aufgabe des Vorgartens, die zulässige Nutzung und auf die notwendige Erkennbarkeit einer Werbeanlage von der öffentlichen Straße aus abgestellt wurde.

Der Ausschluss von Großtafeln im Euroformat liegt in der wohngebietsuntypischen Fernzielwirkung dieser Werbeanlagen begründet (z. B. am Wohngebietsrand) begründet, der Ausschluss von Fahnen an Masten in Vorgärten in den damit z.T. verbundenen Störungen der primär zu erhaltenden und zu entwickelnden Wohnnutzung (z. B. Lärmbelästigung durch Fahnenmasten selbst und durch starken Zielverkehr bei einem über den Rahmen des Wohngebietes hinausgehend signalisiertem Einzugsbereich einer gewerblichen Nutzung). Der Ausschluss von Warenautomaten in Vorgärten schließlich in der damit verbundenen Zweckentfremdung der Vorgärten.

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanänderung, weshalb die neuen einschränkenden Festsetzungen zur Wohnungsanzahlbegrenzung in Wohngebäuden, zum Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen und zu örtlichen Bauvorschriften lediglich für das Baugebiet 4 und die Flächen getroffen werden, auf welchen statt des Alten- und Pflegeheims nun allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Damit ist sichergestellt, dass sich für die bestehenden, größtenteils bebauten Bereiche des allgemeinen Wohngebietes 1 an der Straße Riekdahl die planungsrechtliche Situation nicht wesentlich verändert.

Immissionsschutz:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurden für die folgenden Baugebiete Lärmpegelbereiche (LPB) festgesetzt:

- Baugebiet 2: LPB III
- Baugebiet 5, südlicher Teil: LPB III
- Baugebiet 5, nördlicher Teil (2 Eigenheimparzellen): LPB IV

Das Umweltamt hat in seiner Stellungnahme vom 14.02.2013 hierzu mitgeteilt:

„Für das Vorhaben "VDE 1 ABS Lübeck I Hagenow Land-Rostock-Stralsund, Ausbau der Strecke Rövershagen-Riekdahl, Bahn-km 56,3 - km 69,2" ist am 30.10.2003 ein Planfeststellungsbeschluss ergangen. Auf Grund der gegenwärtigen finanziellen Situation ist mit einem sofortigen Ausbau nicht zu rechnen. Jedoch werden in einigen Bereichen der Strecke Umbauten vorgenommen, so dass für die Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses keine Fristen mehr bestehen (Aussage Hr. Fleischer, OB Netz AG, 29.01.2013). Demzufolge ist der zweigleisige Schienenausbau der Strecke Rövershagen-Riekdahl mit den darin enthaltenen Lärmschutzwänden bei der Beurteilung der Schallimmissionen zu beachten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die für den 2-gleisigen Verkehr prognostizierten Verkehrsmengen bei einer 1-gleisigen Strecke nicht erreicht werden. Insofern kann die Schallimmissionsprognose GP 526/03 (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 12.W.144, Kohlen & Wendlandt, 23.06.2003) auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes herangezogen werden, um die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu beschreiben und gegebenenfalls Lärminderungsmaßnahmen abzuleiten.

Durch die Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs auf der Bahnstrecke Rostock – Stralsund sowie durch den Straßenverkehr auf der Bundesautobahn A 19 entstehen innerhalb des Plangebietes Geräuschimmissionen, die am Tag den Orientierungswert von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet einhalten, in der Nacht aber den Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschreiten (s. Tabelle 1).

Tabelle 1: Beurteilungspegel am Immissionsort 17 (Baugrenze NW, Baugebiet 5) -Auszug SIP, Tabelle 7.1

Beurteilungspegel	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
L, Straße	45,4 dB(A)	40,3 dB(A)
L, Schiene	51,4 dB(A)	49,1 dB(A)
L, Verkehr gesamt	52,4 dB(A)	49,6 dB(A)

Unter der Annahme, dass der Schienenverkehr unverändert bleibt (laut Planfeststellungsbeschluss) und sich der Verkehr auf der A 19 verdoppeln würde, ergeben sich die folgenden Beurteilungspegel.

Tabelle 2: Beurteilungspegel am Immissionsort 17 (Prognose)

Beurteilungspegel	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
L, Straße	48,4 dB(A)	43,3 dB(A)
L, Schiene	51,4 dB(A)	49,1 dB(A)
L, Verkehr gesamt	53,2 dB(A)	50,1 dB(A)

Somit könnten sich die Immissionen am Tag um 1,2 dB(A) und in der Nacht um 0,5 dB(A) erhöhen. Nach der aktuellen Verkehrsmengenkarte des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V von 2010 (s. Anlage). Zum Schutz gegen Außenlärm werden gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) herangezogen, wobei im Falle von Straßen- und Schienenverkehr zu den errechneten Werten 3 dB(A) addiert werden. Da hier der Unterschied des Tag- und Nachtpegel kleiner als 10 dB(A) ist, würde sich ein zu geringer baulicher Schallschutz ergeben, wenn nur der Taglärmpegel berücksichtigt wird. Deshalb wird der Nachtlärmpegel + 10 dB(A) zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich am betrachteten Immissionsort 17 im Baugebiet 5 (s. auch Abbildung 1) ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A). Dies entspricht dem Lärmpegelbereich IV (LPB IV) der DIN 4109. Innerhalb des LPB IV sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" so zu dimensionieren, dass bei Wohnnutzung ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB und bei Büronutzung von ≥ 35 dB erreicht wird.

Zusätzlich sind in diesem Lärmpegelbereich die Schlafräume, Kinderzimmer in den vom Außenlärm abgeschatteten Bereichen anzuordnen (hier in südöstliche Richtung). Die Festlegung des LPB III im Baugebiet 2 und 5 folgt den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes. Hier wurde damals bereits für die Baugebiete 1, 2 und 4 ein LPB III festgelegt. In Tabelle 3 sind die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ersichtlich. Eine Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ist hier nicht erforderlich.“

Tabelle 3: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Lärmpegelbereich III und IV (Tabelle 8 DIN 4109“

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils (DB)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
LPB III	61 bis 65	35	30
LPB IV	66 bis 70	40	35

Weitere Aussagen zum Immissionsschutz enthält der Umweltbericht.

4. Erschließung des Gebietes

4.1 Verkehrserschließung

Das Verkehrsaufkommen aus dem neuen Wohngebiet zieht keine verkehrsorganisatorischen Änderungen im bestehenden Straßennetz (Riekdahler Weg, Alte Dorfstraße, Brinckmansdorfer Weg) nach sich.

Das neue Wohngebiet ist günstig durch den öffentlichen Busverkehr (Linie 23) erschlossen. Die Wendefläche mit Bushaltestelle befindet sich an der Straße „Riekdahl“. Der längste Weg von einem neuen Eigenheim zur Bushaltestelle beträgt 250 m.

Die Anbindepunkte an der Straße „Riekdahl“ werden mit der 1. Änderung so beibehalten, wie sie in der Bebauungsplan-Erstfassung konzipiert wurden, siehe Anlage 4.

Mit der 1. Änderung entsteht ein neuer Straßenring.

Bei der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen ist das hängige Gelände zu beachten. Wegen des stark hängigen Geländes sind keine verkehrsberuhigten Bereiche vorgesehen. Separate Fußwege im hängigen Gelände erhöhen die Verkehrssicherheit.

An der öffentlichen Straße (Planstraße A) sind öffentliche PKW-Parkplätze anzuordnen, mindestens 10 Stellplätze für die 26 möglichen Anlieger.

Auf der Nordseite der Straße „Riekdahl“ ist der dort festgesetzte Fußweg zu realisieren.

Ein weiterer separater Fußweg ist von der Planstraße A zum Harmstorfer Weg vorgesehen. Parallel zur Bebauungsplan-Änderung wurden Ausführungsplanungen zum Straßenbau erarbeitet und diese mit den stadttechnischen Anlagen abgestimmt. Bei der Detailplanung wurden ins-besondere die Straßenhöhen optimiert. Beeinträchtigungen der Anlieger wurden vermieden. Hohe Böschungen und Stützmauern sind nicht erforderlich.

Bei der Ausführungsplanung für den Straßenbau ist zu sichern, dass der Abstand der Straßenbäume entlang der Planstraße A nicht größer als 12 m ist und nur die festgesetzten Baumarten verwendet werden.

4.2 Stadttechnische Erschließung

Regenwasserableitung

Die Regenwasserableitung erfolgt über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal, der in der Planstraße A angeordnet wird. Dazu ist es erforderlich, eine vorhandene Geländesenke im Baufeld Nr. 2 zu verfüllen und das Gelände um ca. 2 m anzuheben. Als Vorflut dient der im Zuge der Straße Riekdahl befindliche Regenwasserkanal. Der Anschlusspunkt ist der Regenwasserschacht R 11960116. Auf Grund der vorhandenen Auslastung des öffentlichen Regenwassersammlers ist eine Einleitung nur nach einer Dimensionserweiterung ab genanntem Schacht bis zum Auslauf in die Carbäk möglich. Vorgeschaltet wird ein naturnahes Kleingewässer innerhalb der Grünfläche 1, welches gleichzeitig als Regenrückhaltung genutzt wird.

Schmutzwasserableitung

EURAWASSER hat am 04.02.2012 in einer Stellungnahme bestätigt, dass das anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Sammler DN 150 PC eingeleitet werden kann.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen im öffentlichen Straßenbereich neu zu bauenden Schmutzwasserkanal, welcher an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Straße Riekdahl angeschlossen wird.

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes kann eine Freigefälle-Leitung hergestellt werden.

Bei der Errichtung eines Abwasserpumpwerkes ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass keine Geruchs- und Geräuschbelastung gegenüber der Wohnbebauung entstehen.

Trinkwasserleitung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandene TWL DN 100 AZ abgesichert werden, das hat EURAWASSWE Rostock in der Stellungnahme am 04.02.2012 mitgeteilt. Die Versorgung der geplanten Bebauung mit Trinkwasser erfolgt durch den Neubau einer Trinkwasserleitung, die als Ringschluss innerhalb der Planstraße verlegt wird. Angeschlossen wird diese Leitung an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 im Zuge der Straße Riekdahl.

Löschwasserversorgung

Nach DVGW W405 Bereitstellung von Löschwasser muss für Wohngebiete ein Löschwasservolumen von 96m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Zwischen der Straße „Riekdahl“ und der Albert-Schulz-Straße muss die vorhandene Trinkwasserleitung DN 50 gegen DN 100 ausgetauscht werden, dadurch kann eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

Der Fehlbedarf von rund 50 m³/h kann aus dem Feuerlöschteich in Riekdahl (Buswendeschleife) entnommen werden, so die Mitteilung des Brandschutz- und Rettungsamtes Rostock vom 08.03.2012.

Telekommunikation

In der Planstraße „A“ ist ein neues Telekommunikationskabel zu verlegen, welches an ein vorhandenes Kabel in der Straße Riekdahl angeschlossen wird.

Elektroenergieversorgung

Für die geplanten Neubauten ist kein neuer Trafo erforderlich. Im Bereich der Einmündung der Planstraße A auf die Straße Riekdahl ist auf öffentlicher Verkehrsfläche ein Trafo vorhanden. Dieser Standort ist gesichert.

Die Stadtwerke Rostock, Netzgesellschaft mbH hat in der Stellungnahme vom 19.01.2012 Hinweise gegeben, die bei der weiteren Vorbereitung der Vorhaben berücksichtigt werden.

Heizung

Die Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock kommt im Plangeltungsbereich nicht zur Anwendung. Der Plangeltungsbereich ist kein Fernwärmevorranggebiet.

Der Plangeltungsbereich kann grundsätzlich mit Erdgas versorgt werden. Hierfür steht die vom Wohngebiet Brinckmanshöhe kommende Mitteldruckleitung DN 100 zur Verfügung.

Es bietet sich an, im stadtechnisch isoliert gelegenen Eigenheimgebiet erneuerbare Energien (Erdwärme, Solar) zu verwenden.

Straßenbeleuchtung

Für die neuen Verkehrsflächen sind neue Anlagen der Straßenbeleuchtung erforderlich.

Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

Es erfolgt die grundstücksbezogene Abfallentsorgung. Die Straßen und Wege, die zur Abfallentsorgung genutzt werden, müssen ausreichend tragfähig sein. Die Kurvenbereiche sind für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend zu bemessen.

5. Grünordnung, Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz

Der Plangeltungsbereich hat hängiges Gelände. Der Geländeunterschied von Südwesten nach Nordosten bzw. von Nordosten nach Südwesten beträgt 8 m (von 5 m auf 13 m ü. HN).

Die niedrig gelegenen Flächen entlang des Harmsdorfer Weges und die Geländebrücke mit Böschungen sind für eine Eigenheimbebauung nicht geeignet.

Die Topographie soll weitgehend erhalten werden. Daher sind Stützmauern an Verkehrsflächen und auf Bauflächen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

Die vorhandenen Grünflächen am Harmsdorfer Weg sind als Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gut geeignet und als solche zeichnerisch festgesetzt und die Maßnahmen selbst textlich festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmefläche soll ein naturnahes Kleingewässer angelegt werden, das gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung dienen soll.

Die Maßnahmefläche am Harmsdorfer Weg ist in der Planzeichnung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, da sie bis zu 2 x pro Jahr gemäht werden darf.

In der Maßnahmefläche ist eine Querung durch einen Fußweg von der Planstraße A zum Harmsdorfer Weg erforderlich. Hier kann eine Leitung zur Ableitung von Niederschlagswasser eingeordnet werden. Es ist auch ein offener Graben neben dem Fußweg möglich.

Die Steilhangflächen mit Böschungen sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ zur Nutzung für die anliegenden Wohngrundstücke vorgesehen.

Die Planstraße A erhält eine Baumreihe im Wechsel mit Pkw-Stellplätzen und Grundstückszufahrten. Der Abstand der Bäume an der Straße soll ca. 12 m betragen. Zur Änderung der Bebauungsplansatzung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Kai Lämmel, Rostock, der Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet, siehe Anlage 6.

Die sich aus der Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Daher wird eine externe Kompensationsmaßnahme umgesetzt. Eine Teilfläche des Flurstücks 26/10 Flur 2 Gemarkung Alt Bartelsdorf wird über einen Zeitraum von 25 Jahren einmal jährlich im September gemäht. Damit kann sich der vorhandene Magerrasen weiter entwickeln und eine Verbuschung wird verhindert. Mit der Flächengröße von 2.700 m² wird ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erreicht.

Am Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung ist die Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „private Hausgärten“ festgesetzt. Die privaten Hausgärten können in Parzellenbreite von der Wohngebiets-Baufläche bis zur Planbereichsgrenze reichen, die hier von einer Feldhecke gebildet wird. Auf der Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. Pro Hausgarten sind ausnahmsweise zulässig: 1 Geräteschuppen mit einer maximalen Größe von 5 m² und 1 Gewächshaus mit einer maximalen Größe von 10 m².

Zur Änderung der Bebauungsplansatzung wurde vom Büro für ökologische Studien, Dr. N. Briemann, Rostock ein **Artenschutzfachbeitrag** erarbeitet. Er enthält folgende Zusammenfassung:

„Im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Änderung B-Plan Nr. 12.W.144“ war im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des B-Planvorhabens die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz unter Beachtung der Ausnahmetatbestände des § 45 (7) BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien Felduntersuchungen im Jahr 2012 durchgeführt. Für alle weiterhin zu prüfenden Arten bzw. Artengruppen wurde auf der Grundlage einer Lebensraum-Potenzialabschätzung der Verletzungstatbestand gutachterlich untersucht. Im Ergebnis der Untersuchungen konnten für alle potenziell durch die Umsetzung der Planung betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogener Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG entfällt entsprechend.“

Nach gutachterlicher Einschätzung ist unter Einhaltung der oben genannten Maßnahmen eine Erteilung der artenschutzrechtlichen Genehmigung zu empfehlen.“

6. Umweltbericht

Einleitung des Umweltberichtes

Für den Bebauungsplan im Bereich Riekdahl (nördlich der Straße Riekdahl) wurde 2005 Bauplanungsrecht für ein Alters- und Pflegeheim gesichert. Dieser Bedarf besteht nun nicht mehr. Der hierfür festgesetzte Bereich soll nun u.a. zu einem allgemeinen Wohngebiet mit ca. 60 Wohneinheiten (überwiegend Einzelhäuser) entwickelt werden.

Im Umweltbericht werden ausschließlich die mit der Änderung der Flächennutzung verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter dargelegt.

Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12.W.144 verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, in dem zu ändernden Bereich Bauland für überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser zu schaffen und Gartennutzung zu ermöglichen. Die einzelnen Baugebiete WA 2, WA 3 und WA 5 umfassen insgesamt etwa 1,6 ha, für die überwiegend eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Zur Sicherung der Silhouettenwirkung und des Ortsbildes wird die Anzahl der Vollgeschosse von III auf II reduziert. Darüber hinaus ist eine Veränderung des Straßen-Erschließungsnetzes vorgesehen. Der unbebaubare Streifen am Harmstorfer Weg, der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ausgewiesen ist, wird nun mit der 1. Änderung als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

40 % (2,4 ha) der Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes bleiben unverändert – dies betrifft bestehende Grundstücke mit Bebauung.

Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 6 ha, wobei ca. 3,6 ha (60 %) von flächenbezogenen Änderungen betroffen sind. Für die Änderungsfläche wird eine Bebauung auf ca. 1,6 ha mit einer GRZ von überwiegend 0,4 vorgesehen. Die genaue Flächenbilanz ist dem Abschnitt 5 zu entnehmen.

Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg / Rostock (RROP MM/R) vom 22.08.2011 trifft für das Plangebiet keine umweltrelevanten Aussagen. Der Freiraum, der das Untersuchungsgebiet umgibt, ist ein Gebiet ohne Waldmehrung bzw. mit einer Möglichkeit zur geringen Waldmehrung um 0 – 3 %.

Im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock (April 2007) wird der nördlich angrenzende Bereich als ungestörte Naturentwicklung schwach bis mäßig entwässerter naturnaher Moore definiert. Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben sich hierdurch nicht.

Der Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft von 1998) enthält für die Änderungsfläche keine Darstellung. Die Straße „Riekdahl“, die südwestlich an das Plangebiet angrenzt, ist als wichtige Wegeverbindung mit Zielpunkt für die Erholung zu berücksichtigen. Die Lindenreihe an der Straße ist als zu erhaltender Straßenbaumbestand gekennzeichnet. Ein Bereich am Ostrand ist als Fläche für naturnahe flächige Gehölzpflanzungen ausgewiesen. Außerdem grenzt im Nordosten ein Gebiet mit Erholungsschwerpunkt an.

Weitere spezielle umwelt- und naturschutzfachliche Ziele für den Änderungsbereich gibt es nicht.

Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Nördlich des Harmstorfer Weges grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Riekdahler Wiesen“ an.

Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird die Änderungsfläche des Bebauungsplanes als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten: Erfassung bzw. Überprüfung des Zustandes von Natur und Landschaft Frühjahr 2012, Kartierung von Brutvögeln Anfang Mai bis Mitte Juni 2012, Kartierung von Fledermäusen Ende Mai bis Ende August 2012. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 12.12.2011, der nachfolgend kurz zusammengefasst wird.

Schutzgut Mensch

Lärmauswirkung innerhalb der Änderungsfläche sowie angrenzende Auswirkungen auf das Wohngebiet,

Einfluss auf Erholungsnutzung

Schutzgut Boden

Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Bodenfunktionen und veränderten

Versiegelungsgrad,

Aussagen zu bestehenden Bodenbelastungen

Schutzgut Wasser

Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser,

Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung

Schutzgut Klima

Beurteilung der kleinklimatischen Folgen der geplanten Festsetzungen

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Beurteilung des Eingriffs im Hinblick auf der Grundlage einer aktualisierten

Biotoptypenkartierung; Einfluss der Planung auf Brutvogelarten, Fledermäuse und Amphibien (SAP);

Prüfen der Erfordernisse für die Schutzgebiete „LSG Riekdahler Wiesen“ und „LSG Carbäkniederung“

Schutzgut Landschaftsbild

Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Bodendenkmalen

Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandserfassung

Als empfindlich gegenüber Lärm sind die sensiblen Nutzungen Wohnen und Erholen. Hier sind vor allem zu nennen: die Wohnnutzungen der übrigen Ortslage Riekdahl sowie das südlich benachbarte Wohngebiet „Brinckmanshöhe“ (Nr. 12.W.60). Besonders schutzbedürftige Nutzungen, wie Krankenhäuser, Kurgelände, Kliniken und Alters- und Pflegeheime sind durch die Planung nicht betroffen.

Dem gegenüber könnte das Gebiet selbst durch die Einwirkungen der Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen (Bahnverkehr Rostock-Stralsund, Autobahn A 19) beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang sind auch zukünftige Verkehrsplanungen, wie der zweigleisige Schienenausbau der Bahnstrecke Lübeck-Stralsund (VDE 1, Abschnitt Rövershagen – Riekdahl), zu beachten.

Als Bewertungsgrundlage für die Vorbelastung werden die für die umgebenden Nutzungen relevanten Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die aufgeführten schutzbedürftigen Gebiete herangezogen.

Die Einhaltung des Orientierungswertes ist anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Auf Grund besonderer örtlicher Gegebenheiten kann ein Abweichen nach oben oder unten angemessen sein.

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die Einschätzung relevanten Orientierungswerte aufgeführt. Der zweite Wert für den Nachtzeitraum ist gegenüber den Einwirkungen aus dem Verkehr anzuwenden.

Gebietsnutzungsart	Orientierungswerte (OW) in dB(A)	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40 / 45

Tabelle: Bewertungsgrundlage Lärm nach DIN 18005

Die Vorbelastung durch Lärm wurde den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose GP 526/03 (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 12.W.144 für die Wohnanlage Riekdahl, Kohlen & Wendlandt Applikationszentrum Akustik, 23.06.2003) entnommen. Demnach werden die Orientierungswerte im Tagzeitraum eingehalten. Die Vorbelastung aus Straßenverkehr auf das Bebauungsplangebiet ist insgesamt als gering einzuschätzen.

Hingegen ergeben sich größere Vorbelastungen aus dem Schienenverkehr – die Bahnanlagen der DB AG sind ca. 60 bis 250 m entfernt. Im Bebauungsplangebiet wird der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) und Pflegeeinrichtungen gegenüber Verkehrslärm um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Insgesamt besteht eine erhöhte Lärmvorbelastung, Stufe 2, für das zu ändernde Baugebiet und die umgebenden Nutzungen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Bebauungsplanung selbst hat keinen nennenswerten Einfluss auf die Lärmsituation in den angrenzenden Gebieten. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens ist auf Grund der Nutzung des Bauplangebietes nicht zu erwarten (ausschließlich Anliegerverkehr), so dass mit keinem spürbaren Anstieg der Lärmemissionen zu rechnen ist.

Durch den Wegfall der Pflegeeinrichtung und die Nutzung ausschließlich zum Wohnen sind die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) maßgebend. Insbesondere im nördlichen Plangebiet (Baufeld 5) rückt das Wohnen gegenüber dem rechtkräftigen Bebauungsplan dichter an die Bahngleise heran. Hier ergeben sich Überschreitungen im Nachtzeitraum von > 5 dB(A). Damit verbindet sich für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2.

Zur verkehrlichen Entwicklung im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes können folgende Aussagen getroffen werden. Für das Vorhaben „VDE 1 ABS Lübeck / Hagenow Land – Rostock – Stralsund, Ausbau der Strecke Rövershagen – Riekdahl, Bahn-km 56,3 – km 69,2“ ist am 30.10.2003 ein Planfeststellungsbeschluss ergangen. Auf Grund der gegenwärtigen finanziellen Situation ist mit einem sofortigen Ausbau nicht zu rechnen. Jedoch werden in einigen Bereichen der Strecke Umbauten vorgenommen, so dass für die Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses keine Fristen mehr bestehen (Aussage Hr. Fleischer, DB Netz AG, 29.01.2013). Demzufolge ist der zweigleisige Schienenausbau der Strecke Rövershagen – Riekdahl mit den darin enthaltenen Lärmschutzwänden bei der Beurteilung der Schallimmissionen zu beachten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die für den 2-gleisigen Verkehr prognostizierten Verkehrsmengen bei einer 1-gleisigen Strecke nicht erreicht werden. Insofern kann die Schallimmissionsprognose GP 526/03 (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 12.W.144, Kohlen & Wendlandt, 23.06.2003) auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes herangezogen werden, um die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu beschreiben und gegebenenfalls Lärminderungsmaßnahmen abzuleiten.

Zum Entgegenwirken der bestehenden Beeinträchtigungen und vorsorglich der verkehrlichen Entwicklung (Schienen- und Straßenverkehr), die mit potenziellen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das menschliche Wohlbefinden verbunden sein kann, werden für Baufelder 2 und 5 Lärmpegelbereiche festgesetzt. Mit diesen passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen minimiert.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Überschreitung der Orientierungswerte in Baufeld WA 5, Lärmeinwirkung der Bahnanlage	Ausführung der zum Bahngleis gerichteten Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Tab. 8 und Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern auf lärmabgewandter Gebäudeseite gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.
Überschreitung der Orientierungswerte in Baufeld WA 2, Lärmeinwirkung der Bahnanlage	Ausführung der zum Bahngleis gerichteten Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, Tab. 8 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schutzgut Boden

Bestandserfassung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht vier Wohnungsbauflächen vor. Mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 ist der Bereich hinsichtlich des Versiegelungsgrads bereits als vorbelastet anzusehen.

Als vorherrschende Bodentypen stehen hauptsächlich Regosole auf umgelagertem Sand und im nordöstlichen Bereich Braunerde-Pseudogley an. Im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Funktionseignung (Stufe 1 - 2) auszugehen.

Altlasten oder andere Arten der Bodenvorbelastung sind für die Änderungsfläche nicht bekannt.

Prognose der Umweltauswirkungen

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

Das als bereits versiegelt zu betrachtende Bebauungsplangebiet wird auf einer Fläche von 1,6 ha mit einer zulässigen GRZ von 0,4 bzw. 0,6 (Baufeld 4) neu versiegelt. Insgesamt erhöht sich die Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen um ca. 0,1 ha. Hingegen werden weniger Flächen für die verkehrliche Erschließung versiegelt, so dass sich insgesamt der Versiegelungsgrad durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht. Damit verbindet sich eine geringe Nutzungsintensität im Hinblick auf den Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Somit ergeben sich auf der Änderungsfläche geringe Beeinträchtigungen, Stufe 1, für das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	Überschreitungen der GRZ in den Baugebieten sind nur in geringfügigem Ausmaß bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig (im Baugebiet Nr. 4 bis zu einer GRZ von maximal 0,6) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Schutzgut Wasser

Nachfolgend werden das Vorhandensein, die Funktion und die Qualität von Fließgewässern, die Geschüttheit des Grundwassers gegenüber flächenhaftem Stoffeintrag sowie die Gefährdung des Bebauungsplanes gegenüber Sturmflutereignissen bewertet.

Bestandserfassung

Oberflächenwasser

Im direkten Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nordwestlich des Gebietes befindet sich das Fließgewässer Carbäk, von der sich der Riekdahler Graben als Seitenarm abzweigt und parallel zur Straße „Riekdahl“, südwestlich des Plangebietes (teilweise verrohrt) verläuft. Die Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser

Das oberflächennahe Grundwasser weist einen Flurabstand von 5 bis 10 Metern auf. Mit einem Anteil von > 80 % bindiger Bildungen an der Versickerungszone ist das Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters wird dementsprechend als niedrig (Stufe 1) bewertet.

Küsten- und Sturmflutschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Prognose der Umweltauswirkungen

Oberflächenwasser

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer. Anfallendes Niederschlagswasser wird über eine neu zu errichtende Regenwasserleitung in den bestehenden Regenwasserkanal (Straße Riekdahl) eingeleitet. Ein in der Grünfläche 1 befindliches naturnahes Kleingewässer, welches gleichzeitig als Regenrückhaltung dient, soll dem Regenwasserkanal vorgeschaltet werden.

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

Grundwasser

Beeinträchtigungen für das Grundwasser können sich ergeben, wenn durch Versiegelungsmaßnahmen weniger Niederschlagswasser versickern kann und dadurch der Grundwasserstand absinkt oder wenn Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit Neuversiegelungen durch die Errichtung von Wohngebäuden, Erschließungsanlagen und der neuen Planstraße verbunden. Da sich der Versiegelungsgrad unter Berücksichtigung der bereits festgesetzten Wohngebiete nur in geringem Maße erhöht, bleibt das Grundwasserregime unbeeinflusst. Es ist von geringen Beeinträchtigungen für den Grundwasserhaushalt auszugehen (Stufe 1).

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

Schutzgut Klima

Bestandserfassung

Der gesamte Planungsraum ist klimatisch dem Gartenstadt-Klimatop zuzuordnen (mittlere klimaökologische Bedeutung, Stufe 2). Das Gartenstadt-Klimatop umfasst bebaute Flächen mit offener, ein- bis dreigeschossiger Bebauung und reichhaltigen Grünflächen. Gegenüber dem Freiland-Klimatop sind alle Klimaelemente leicht modifiziert, wobei eine merkliche nächtliche Abkühlung stattfindet und Regionalwinde nur unwesentlich gebremst werden. Über die Carbäkniederung kann saubere, kühle, mit Feuchtigkeit angereicherte Luft aus dem Hinterland

von Rostock in die Innenstadt strömen. Dieser Streifen östlich der B 105 wurde im Rahmen einer Windfeldmodellierung 2011 als sensibel gegenüber Nutzungsänderungen eingestuft. Südwestlich des Planungsraumes befindet sich eine Kaltluftproduktionsfläche („Bäckerhörn“, Riekdahler Wiesen). Auf Grund der höheren Lage Riekdahls bleiben diese Flächen aber ohne Wirkung für das Bebauungsplangebiet.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock sind Ziele für das Klima formuliert, wie die Förderung von Luftaustauschprozessen durch Freihaltung von Frischluftbahnen, insbesondere Förderung der Stadt-Umland-Winde als thermische Ausgleichszirkulation, Erhalt wichtiger Frischluftentstehungsgebiete, Vernetzung von Ausgleichs- und Belastungsflächen.

Durch die Überbauung klimawirksamer Flächen wird das Lokalklima im Plangebiet beeinflusst. Die geringe zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Vegetationsfläche verringert die Frisch- und Kaltluftproduktion in unwesentlichem Maße. Insofern sind mit der Bebauungsplanung geringe Umweltauswirkungen (Stufe 1) auf das Kleinklima des Gebietes verbunden. Die Schaffung einer größeren Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgärten“ im Osten des Plangebietes, die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Raum, die Ergänzung der Parkanlage sowie die begleitende Baumbepflanzung der Erschließungsstraße werden sich demgegenüber günstig auf das Kleinklima auswirken, da sie zur Verdunstung beitragen, Schatten spenden und Stäube filtern. Darüber hinaus wird durch eine lockere Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) mit Mindestbaugrößen von 500 m² eine ausreichend gute Durchlüftung gewährleistet.

Für die Klimasituation der Hansestadt Rostock außerhalb des Plangebietes wird die Bebauungsplanung keine Auswirkungen haben. Das Zustromgebiet östlich der B 105 wird durch das neue Baugebiet nicht bzw. nur in geringem Maße beeinflusst.

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

Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Klimaschutz

Als Mitglied im Klimabündnis europäischer Städte hat sich die Hansestadt Rostock verpflichtet, Kohlenstoffdioxidemissionen alle 5 Jahre um jeweils 10 % zu senken. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschloss 2008 die Aufstellung eines Konzeptes zur Energiewende und will jetzt mit einem Masterplan den Weg aufzeigen, wie für Rostock, bezogen auf das Basisjahr 1990, eine Minderung der Emissionen von Treibhausgasen um 95 % bis zum Jahr 2050 erfolgen kann.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, sind die vorgenannten Ziele zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ortslage Riekdahl als Wohnungsbaustandort mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt werden. Die Gesamtbaufäche umfasst ca. 1,6 ha (bei GRZ von überwiegend 0,4). Die Baugebietsflächen für Einzelhäuser betragen mindestens 500 m². Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen wurde die maximale Gebäudehöhe auf 10 m festgesetzt – für Gebäude mit drei Vollgeschossen auf 11 m.

Änderungen an sowie Neuerrichtung von Gebäuden haben die aktuelle Rechtslage des Energiefachrechts umzusetzen. Eine Verschärfung der bereits hohen gesetzlichen Anforderungen an Wärmedämmung und Haustechnik erscheint angesichts des geringen Umfangs der baulichen Inanspruchnahme nicht zielführend im Hinblick auf die Erreichung der Klimaschutzziele der Hansestadt Rostock.

Neben den Wärmeschutzmaßnahmen benötigt energiesparendes Bauen ein effizientes Wärme- und Energieversorgungssystem. Das neue Wohngebiet liegt außerhalb des Fernwärmeverorgungsgebietes. Dezentrale Nahwärmekonzepte auf der Basis von Blockheizkraftwerken könnten im Wohngebiet in Bereichen mit erhöhter Wärmebedarfsdichte aber zur Anwendung kommen.

Die Nutzung der Solarenergie (z. B. durch aufgeständerte Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht behindert - eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen für unbewohnte Dachaufbauten auf Flachdächern ist zulässig. Auch der Einsatz von Erdwärmennutzung (z. B. Erdkollektoren und Erdwärmesonden) ist prinzipiell möglich.

Klimawandelanpassung

Ein Hauptansatz einer an den Klimawandel angepassten Stadtplanung der Hansestadt Rostock liegt bisher in der Vermeidung von städtischen Wärmeinseln und der Sicherstellung eines möglichst ungehemmten städtischen Windfeldes. Weiteres Augenmerk ist auf Stark- und Sturmweatherlagen zu richten, die meist aus nordwestlicher Richtung mit heftiger Böigkeit bis in die Innenstadt hinein wirken.

Siedlungsgebiete in sturmflutgefährdeten Bereichen werden in fernerer Zukunft auf Grund des Meeresspiegelanstiegs besonders gefährdet sein.

Im Zusammenhang mit Extremwetterereignissen hat sich die Bebauungsplanung zudem mit einem schadlosen Niederschlagswasserabfluss auch bei Starkregen auseinander zu setzen.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Zustromgebietes für Kaltluft aus dem Hinterland Rostocks und wird daher gerade bei hochsommerlichen austauscharmen Wetterlagen gut durchlüftet. Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung sind nicht zu erwarten (s.o. Lokalklima).

Da das Bebauungsplangebiet nicht im sturmflutgefährdeten Bereich liegt, sind keine Schutzmaßnahmen vor Sturmflutereignissen notwendig.

Während der Starkregenereignisse im Jahr 2011 sind keine Hinweise auf eine erhöhte Gefährdung des Plangebietes durch den Abfluss von Niederschlagswasser ergangen. Auf Grund des starken Geländegefälles ist das Auftreten von wild abfließendem Niederschlagswasser jedoch nicht vollkommen auszuschließen. Dies ist bei der Bebauung der Grundstücke und beim Bau der Erschließungsstraßen (z.B. Planstraße A) zu berücksichtigen; insbesondere § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu beachten. Auf dem Plan wird daher im Teil B der nachfolgende Hinweis aufgenommen:

Hinweis I:

Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

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

Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet kann über die Auswertung der Messstation Stuthof abgeschätzt und mit Hilfe des Luftschadstoff-Immissionskatasters des LUNG für NO₂ und PM 10 aus dem Jahr 2006 verifiziert werden.

Datenquelle	Jahr	Feinstaub PM 10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Stickstoffdioxid NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Stickstoff- monoxid NO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
LUNG Kataster	2006	22	19	-
Stuthof	2010	18 (9 Überschreitungen des 24h-Mittelwertes von 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	14	2

Auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes im ländlichen Raum können die Werte der ländlich gelegenen Messstation Stuthof als repräsentativ für das Bebauungsplangebiet angesehen werden.

Das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hansestadt Rostock enthält zum Schutz der Luftqualität unter anderem die Vorgabe, keine gravierende Zunahme der Immissionen im ländlich geprägten Umland der Hansestadt Rostock zuzulassen. Als Zielwerte der Luftqualität werden die aktuellen Grenzwerte der TA Luft herangezogen. Sie gelten nutzungsunabhängig für das gesamte Stadtgebiet.

Zeithorizont	Zielwerte 2010	Zielwerte 2015	Zielwerte 2020	Zeitintervall	Empfindlichstes Schutzgut
Partikel PM 10	40	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickstoffdioxid	40	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickoxide*)	30	15	< 15	Jahresmittel	Vegetation

*) Stickoxide als Summe von Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid ausgedrückt als Stickstoffdioxid

Im Zusammenhang mit den o. g. Werten der Luftbelastung ist zu ersehen, dass für die im UQZK aufgeführten Luftschadstoffe die Zielwerte der Luftqualität für das Jahr 2010 innerhalb des Bebauungsplangebietes unterschritten werden. Damit besteht für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit der Luftqualität eine geringe Empfindlichkeit, Stufe 1.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanung sind keine emittierenden, gewerblich-industriellen Nutzungen vorgesehen. Auch verkehrsbedingt sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Bebauungsplanung bleibt ohne Einfluss auf die Luftqualität; eine eventuelle Auswirkung ist nicht quantifizierbar und von untergeordneter Relevanz; keine bzw. geringe Beeinträchtigungen.

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

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild (Quelle: GOP LA Lämmel)

Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Riekdahl. Die Nordost- und Nordwestkante grenzt an größere Freiräume innerhalb des Stadtgebietes. Im heutigen Zustand überwiegt die dörfliche Prägung, die allerdings durch einige neue Wohngebäude gestört ist. Zu den offenen Landschaftsräumen dominieren grüne Ortskanten, teilweise durch Pappelreihen geprägt.

Der angrenzende Freiraum besitzt durch die dominierende Bebauung entlang der Kanten (Wohngebiete Brinckmanshöhe, Alt Bartelsdorf), den Blick auf die Innenstadt und die Verkehrsstrassen (B 105, Autobahn, Bundesbahn) eine starke anthropogene Prägung.

Die bereits zulässige Bebauung, insbesondere mit dem dreigeschossigen Altenheim, erhöht die bauliche Prägung des Raumes.

Das Bebauungsplangebiet hat kaum Bedeutung für die Erholung. Wanderwege sind nicht vorhanden.

Hervorzuheben ist die Hanglage des Gebietes.

Prognose der Umweltauswirkungen

Für das Landschaftsbild war die ursprünglich vorgesehene dreigeschossige Bebauung von besonderer Bedeutung. Die Wirkung wurde aber durch das Relief und die vorgesehene Randpflanzung deutlich reduziert. Mit der Änderung auf eine maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung und den ausgewiesenen Hausgärten im Randbereich zur Landschaft reduzieren sich die Beeinträchtigungen. Die weitere Einzelhausbebauung passt sich an die Umgebung an.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

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

Schutzgüter Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt (Quelle: GOP LA Lämmel)

Bestandsaufnahme

Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen wurde im September 2002 durchgeführt und im Frühjahr 2012 nochmals überprüft. Für die Betrachtung der Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes sind allerdings die durch die Umsetzung des rechtsgültigen Planungsstandes möglichen und zulässigen Nutzungen maßgeblich. Es werden die folgenden Biotoptypen betrachtet:

- naturnahe Parkanlage (als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt, Entwicklungsziel: strukturreiche Parkanlage, Biotopbewertung: 2),
- allgemeines Wohngebiet (bereits zulässige Bebauung mit Altenheim und Wohngebäuden, GRZ 0,4, umgebende Grünflächen/Gärten, Biotopbewertung: 0),
- Straße (zulässige Erschließungsstraße, Biotopbewertung: 0).

Im Untersuchungsgebiet sind zahlreiche Bäume in sehr unterschiedlichen Beständen vorhanden. Prägend sind zwei dicht gepflanzte Pappelreihen, die allerdings nicht gerade verlaufen und teilweise einen kräftigen Unterwuchs aufweisen. Der Zustand der Bäume ist nur zum Teil als gut einzuschätzen, die meisten Pappeln sind bereits stark geschädigt.

Von hoher Bedeutung ist die Allee an der Straße Riekdahl. Hier sind vorrangig ältere Linden vorhanden, wobei es bereits zahlreiche Lücken gibt. Vereinzelt stehen aber auch Bergahorn dazwischen. In den vergangenen Jahren mussten weitere Linden auf Grund ihres Zustandes gefällt werden.

Insgesamt ist von einem geringen bis mittleren Biotopwert, Stufe 1 bis 2, auszugehen.

Arten

Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Briemann ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Dazu wurden die Brutvögel und die Fledermäuse im Jahr 2012 erfasst.

Für die Artengruppe Säugetiere (mit Ausnahme der Fledermäuse), Fische, Kriechtiere, Lurche, Weichtiere, Käfer, Schmetterlinge und Libellen kann das Vorkommen von Arten nach LUNG (2009) ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Lebensraumbedingungen vorhanden sind oder keine Vorkommen dieser Arten im Raum zu erwarten sind.

Fledermäuse

Im Zeitraum vom 26. Mai bis 28. August 2012 wurde das Untersuchungsgebiet auf das Vorkommen von Fledermäusen hin untersucht. Dabei wurden drei Fledermausarten festgestellt. Die Zwergfledermaus war die häufigste festgestellte Art und wurde regelmäßig im Gebiet angetroffen. Jagdnachweise wurden vor allem an älteren Gehölzkanten bzw. in lichten Beständen (Pappel, Weide) festgestellt. Die Raufhautfledermaus konnte mit einem Nachweis nur sehr selten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Abendsegler wurden von Mai bis Juli regelmäßig im Untersuchungsgebiet angetroffen. Ende August 2012 konnten indes keine Tiere mehr im Gebiet festgestellt werden. Die Jagd erfolgte vorwiegend an älteren Gehölzstrukturen und über der aktuell genutzten Weidefläche. Insbesondere über der Weide jagten die teils sehr tief fliegenden Abendsegler aufsteigende Dungkäfer.

Art	Nachweis	RL - MV	RL - BRD	EG 92/43/EWG	BNatSchG	EZ MV
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Jb, BR, SQ, MQ	4	-	Anh. 4	streng geschützt	U1
Raufhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	Jb	4	-	Anh. 4	streng geschützt	U1
Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	Jb	3	V	Anh. 4	streng geschützt	U1

BR ... Balzrevier, Jb ... Jagdbeobachtung, MQ ... Männchenquartier, SQ ... Sommerquartier

RL-MV ...	Rote Liste Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns: 0 - Ausgestorben; 1 - Vom Aussterben bedroht; 2 - Stark gefährdet; 3 - Gefährdet; 4 - Potenziell gefährdet; * - bislang wurde keine Einstufung vorgenommen, da erst nach Erscheinen der RL als eigene Art bestätigt
RL-BRD ...	Rote Liste der BRD: 0 - Ausgestorben oder verschollen; 1 - Vom Aussterben bedroht; 2 - Stark gefährdet; 3 - Gefährdet; V - Vorwarnliste; G - Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; D - Daten unzureichend; R - extrem selten; - ungefährdet
BNatSchG ...	gemäß BNatSchG §7 Abs. 2 Nr. 14 sind „streng geschützte Tierarten“ alle im Anh. IV der RL 92/43/EWG (FFH-RL) genannten Arten
EG 92/43/EWG ...	Anhänge II u. IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
EZ -	FV = günstig; U1 = ungünstig bis unzureichend; U2 = ungünstig bis schlecht; XX =
Erhaltungszustand in M-V ...	unbekannt (Quelle: LUNG MV 2007)

Im Planungsgebiet konnten vier Zwergfledermaus-Sommerquartiere (davon 1 Männchenquartier) an Gebäuden festgestellt werden. Wochenstuben bzw. größere Sommervorkommen sind hingegen derzeit auszuschließen.

Baumquartiere konnten im Untersuchungsgebiet nicht ermittelt werden. Der untersuchte Gehölzbestand wies geeignete Quartierstrukturen auf, so dass Sommer- und Zwischenquartiere baumbewohnender Arten nicht grundsätzlich auszuschließen sind.

Im Untersuchungszeitraum konnten drei Zwergfledermaus-Balzreviere ermittelt werden. Die Balzaktivitäten weisen auf Männchen- oder Paarungsquartiere im näheren Umfeld der Balzflüge hin. Alle Balzaktivitäten wurden in Gebäudenähe bzw. im Umfeld vorhandener Gebäude festgestellt, so dass die Männchen- bzw. Paarungsquartiere auch an Gebäuden zu erwarten sind bzw. auch dort vorgefunden wurden.

Der vorgefundene Gebäudebestand lässt oberirdische Winterquartiere, insbesondere der Zwergfledermaus, erwarten. Der Baumbestand besitzt kaum Winterquartiereignung.

Gerichtete Überflüge bzw. Transferflüge (zwischen Quartier und Jagdgebiet bzw. zwischen den Jagdgebieten) konnten im Untersuchungsgebiet für Zwergfledermäuse und Abendsegler festgestellt werden. Die im Untersuchungsgebiet jagenden Abendsegler erschienen vielfach erst in der fortgeschrittenen Dämmerung und flogen diffus in das Gebiet ein.

Vögel

Es wurden keine Brutvogelarten festgestellt, für die auf Grund ihrer besonderen Lebensweise und ihrer Habitatansprüche gegenwärtig eine Gefährdungseinschätzung besteht bzw. die einem strengen Schutz unterliegen.

Bei den Kartierungen des Jahres 2012 wurden im Untersuchungsraum Brutstätten ausschließlich nicht gefährdeter oder streng geschützter Arten gefunden.

Insgesamt ist von einem geringen Schutzgrad der Arten, Stufe 1, auszugehen.

Biologische Vielfalt

Nördlich des Bebauungsplangebietes liegt der Teillandschaftsraum „Carbäk-Umland“ des Biotopverbundentwicklungskonzeptes der Hansestadt Rostock. Die biologische Vielfalt der zulässigen naturnahen Parkanlage im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist durch die vorherrschenden Baum- und Straucharten gering bis mittel ausgeprägt. Auch die Lage innerhalb der Bebauung und die geringe Größe der Parkflächen wirken sich weniger begünstigend auf den Biotopverbund aus. Auf Grund der angrenzenden Lage an das bestehende Biotopverbundsystem wird dem Plangebiet insgesamt dennoch eine mittlere Funktionseignung (Stufe 2) zugemessen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Biotope

Mit der Änderung werden ausgewiesene Grünflächen, die sich zu Parkanlagen entwickeln sollten, überbaut. Damit gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren, die innerhalb der Bebauung liegen und nur wenig Verbindung zur Landschaft haben. Außerdem besitzen die Flächen nur eine geringe Größe. Durch den Wegfall der vorgesehenen Gehölzstrukturen gehen Brutmöglichkeiten für Vögel verloren, das betrifft aber ausschließlich siedlungsbewohnende Arten. Für diese entstehen neue Strukturen in den ausgewiesenen Hausgärten und in der Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Für die Grünfläche Nr. 1 wird die Zweckbestimmung von „Naturnaher Parkanlage“ zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert. Die Größe der Fläche bleibt bei etwas verändertem Zuschnitt weitgehend gleich. Mit dem Wegfall zulässiger Wege reduziert sich die Nutzungsintensität auf der Fläche.

Arten

Sommerquartiere von Fledermäusen befinden sich in Bereichen, die nicht von der Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind. Das betrifft auch Brutplätze von gebäudebewohnenden Vogelarten. Schwerpunkt bilden hier die alten Stallgebäude des Dreiseitenhofes.

Im Ergebnis der Untersuchungen im Artenschutzfachbeitrag konnten für alle potenziell durch die Umsetzung der Planung betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogener Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere können insgesamt als gering, Stufe 1, eingeschätzt werden.

Biologische Vielfalt

Mit der Bebauungsplanung werden keine Funktionsbereiche des Teillandschaftsraumes „Carbäk-Umland“ in Anspruch genommen. Vielmehr werden die Austauschbeziehungen zwischen Plangebiet und Umland durch die Anlage der Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft begünstigt. Insgesamt sind somit keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

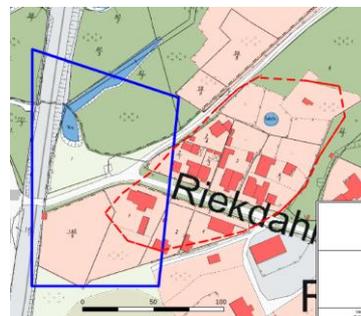
mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Entwicklung einer naturnahen Grünfläche als strukturreicher, extensiv genutzter Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bspw. Anlegen eines Kleingewässers gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Kennzeichnung des Erhaltungsgebotes von Bäumen, die dauerhaft zu erhalten sind	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Kulturgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich keine denkmalchutzrelevanten Objekte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im westlichen Randbereich des Gebietes ist ein Bodendenkmal verzeichnet (s. Abbildung, blaues Viereck). Bei der markierten Fläche handelt es sich um den Fundplatz 5 auf der Gemarkung Riekdahl. Von dort sind ein Gräberfeld sowie urgeschichtliche und slawische Funde überliefert. Allerdings stammen die Angaben aus dem 19. Jh., als dort eine Kiesgrube erschlossen worden ist. Diese war 1862 erschöpft und wurde dann nach Alt Bartelsdorf verlegt. Die Abmarkung durch ein unregelmäßiges Viereck erfolgte in den 90er Jahren durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im Rahmen einer Schnellinventarisierung, d.h. ohne genaue lokale Ortskenntnis. Auf Grund historischer Karten wird der Bereich der Kiesgrube heute anders lokalisiert (s. Abbildung, rot gestrichelt). Damit fällt der kulturdenkmal-wertvolle Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Jedoch dürfte es sich um einen Negativfundplatz handeln, d.h., dass bei der Ausbeutung der Kiesgrube das Gräberfeld fast vollständig zerstört worden sein dürfte.



Umweltbezogene Nutzungen / Sachgüter
keine

Prognose der Umweltauswirkungen

Kulturgüter

Durch die Bebauungsplanung wird es voraussichtlich zu mittleren Beeinträchtigungen, Stufe 2, des Bodendenkmals kommen. Auf Grund der Nähe zur bereits bestehenden Wohnbebauung, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt wird, sind bereits jetzt potenzielle Beeinträchtigungen des Bodendenkmals nicht auszuschließen. Betroffenheiten können sich im nördlichen Abschnitt der ehemaligen Kiesgrube ergeben. Hier sind Wohnbauflächen und eine Grünfläche, auf der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt werden sollen, vorgesehen. Die Beeinträchtigung oder gar der Verlust des Bodendenkmals können nicht ausgeschlossen werden.

Umweltbezogene Nutzungen / Sachgüter

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung ergeben sich keine Auswirkungen auf umweltbezogene Nutzungen oder Sachgüter.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Beeinträchtigung bzw. Verlust des Bodendenkmals	Hinweis unter Teil B

Wechselwirkungen

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht.

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird im Bereich des alten Ortsteils von Riekdahl neuer Wohnraum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen. Die Änderungen beziehen sich mit 3,5 ha auf ca. 60 % des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die 40 % (2,4 ha) der Geltungsbereichsfläche ohne Änderungsbedarf sind bestehende Grundstücke mit Bebauung.

Im Änderungsbereich werden die folgenden Flächennutzungen ausgewiesen: drei Wohngebiete, die durch einen neuen Straßenring gegliedert werden, eine Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ein Fußweg von der Planstraße A zum Harmsdorfer Weg sowie eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „private Hausgärten“. Daneben sind zwei private Grünflächen als „Park“ ausgewiesen.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich durch die Bebauung naturnaher Parkanlagen, die ursprünglich als Ausgleichsmaßnahmen dienten sowie durch zusätzliche Versiegelung durch den Bau von Straßenflächen auf ursprünglichen Baugebieten mit einer GRZ von 0,4. Es kommt aber auch zur Reduzierung ursprünglich möglicher Eingriffe durch die Ausweisung von Baugebieten mit einer GRZ von 0,4 auf Verkehrs- und Grünflächen.

Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes entsteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf in Höhe von 6.687 m² Flächenäquivalent.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vergrößert sich die Maßnahmefläche, die als Grünfläche Nr.1 bereits dem Ausgleich dient. Außerdem werden zusätzliche Straßenbäume gepflanzt. Mit diesen Maßnahmen wird eine zusätzliche Kompensation in Höhe von 1.285 m² Flächenäquivalent erreicht.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen. Hierbei wird auf einer Teilfläche des Flurstückes 26/10, Flur 2 der Gemarkung Alt Bartelsdorf ein Magerrasen entwickelt. Dazu ist diese Fläche mit einer Größe von 2.700 m² über einen Zeitraum von 25 Jahren einmal pro Jahr im September zu mähen. Das anfallende Mähgut ist zu beseitigen. Dadurch wird eine Verbuschung verhindert. Die Aushagerung führt zu einer Förderung wertvoller Vegetationsstrukturen.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 6.685 m² erreicht. Der Eingriff gilt damit als vollständig ausgeglichen.

Monitoring

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ entstehen keine erheblichen und damit zu überwachenden Beeinträchtigungen.

Variantenprüfung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 12.W.144 wurde 2004 aufgestellt, um Bauplanungsrecht für ein Alters- und Pflegeheim mit ca. 150 Wohneinheiten zu sichern. Dieser Bedarf besteht nicht mehr. Vielmehr sollen nun Einfamilien-Wohnhäuser an dem Standort entstehen.

Insgesamt ist der rechtskräftige Planungsstand hinsichtlich seiner Auswirkungen auf Versiegelung und Verkehrsaufkommen kritischer zu sehen als die aktuelle Planung. Mit den Änderungen des Bebauungsplanes ist keine wesentliche Erhöhung der Versiegelung verbunden. Das neue Wohngebiet wird vornehmlich Anliegerverkehr anziehen.

Varianten der baulichen Nutzung

Ältere Planungsstände enthielten ein zusätzliches Wohnbaugebiet im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auf Grund der Nähe zur Bahnanlage und den damit verbundenen erhöhten Lärmimmissionen nahm man in der weiteren Planung Abstand von diesem Baufeld.

Varianten der Verkehrserschließung

keine geprüft

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

nicht untersucht

Hinweise, Grundlagen und Methodik

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Grundsätzlich sind bei der Zusammenstellung der Unterlagen keine größeren Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag, einschließlich spezieller artenschutzrechtlicher Prüfungen erstellt. Auf dieser Grundlage wurden wichtige naturschutzfachliche Festsetzungen in Bezug auf Arten- und Biotopschutz und zur Eingriffsregelung für das Bebauungsplangebiet getroffen. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand, ohne auf konkrete Berechnungen oder Modellierungen zurück zu greifen.

Defizite ergeben sich noch bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung der Bebauungsplanung, da bisher keine näheren Angaben der DB AG zum zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke Rostock – Stralsund vorliegen.

Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter werden generell als Informations- und Planungsgrundlagen, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die Aussagen des grünordnerischen Beitrags (Büro Lämmel Landschaftsarchitektur; Stand 10.09.2012) sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann; Stand 05.09.2012), insbesondere zu Tieren und Pflanzen sowie zu Landschaftsbild/landschaftsgebundener Erholung herangezogen.

Zusätzlich sind differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen zu treffen:

Schutzgut Mensch

Luftgütedaten des Jahres 2010, LUNG Güstrow, 2010

Luftschadstoff-Immissionskataster LUNG, 2006
Verkehrslärmquellenmodell LUNG, 2006
Schutzgut Boden
Bodenkonzeptkarte der HRO, 2005
Altlastenkataster HRO

Schutzgut Wasser
Gewässerkataster HRO, 2010
Grundwasserkataster HRO, 2010
Hochwasserschutzkonzept des Landes M-V, 1999; Regelwerk Küstenschutz M-V, 2009

Schutzgut Klima
Klimafunktionskarte HRO, 2002
Flurwindsystem HRO, 2011

Schutzgut Kultur- Sachgüter
Denkmalliste, HRO, Stand 2010

Bewertungsmethodik

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

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

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

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

Funktions- eignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:

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

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

Die Bewertung findet in dieser Form nur für die Neuinanspruchnahme von Flächen statt; bei der Überplanung bestehender Flächen ohne gravierende Nutzungsänderungen kann von geringen Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut ausgegangen werden!

Als Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und menschliches Wohlbefinden wird das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hansestadt Rostock aus dem Jahr 2002 herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung dient der GOP sowie die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes (HRO, 1998) als Bewertungsgrundlage.

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

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

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

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

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung

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

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

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

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

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

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

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

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser

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

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

geringer Einfluss der Nutzung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuersiegelungsgrad $\leq 20\%$); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriedörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuersiegelungsgrad $\leq 60\%$); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuersiegelungsgrad $> 60\%$); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Funktionseignung der Klimatoptypen

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

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima

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

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung

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

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung

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

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

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

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt

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

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

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

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

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

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

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

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

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

Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich überwiegend geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Mit einer Größe von ca. 1,6 ha werden Flächen für Wohnungsbau ausgewiesen. Darüber hinaus sind eine neue Erschließungsstraße und ein Fußweg zum Harmstorfer Weg geplant (ca. 0,36 ha). Unter der Berücksichtigung, dass für alle Wohnbauflächen eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6 (Baufeld 4) festgesetzt ist, wird mit dem Bau neuer Gebäude, Anlagen und Verkehrsflächen nur ein geringer Anteil neu versiegelt. Der Versiegelungsgrad wird sich dementsprechend nicht wesentlich erhöhen. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden durch die minimale Neuversiegelung werden als gering, Stufe 1, eingeschätzt.

Durch die geringe Neuversiegelung werden auch das Grundwasserregime und klimawirksame Flächen wenig beeinflusst, so dass die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Grundwasser und Klima ebenfalls als gering, Stufe 1, zu bewerten sind.

Die Erfassung der Biotope erfolgte im Jahr 2002 und wurde 2012 nochmals gutachterlich überprüft. Wertvolle Biotope sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden; sie weisen eine geringe bis mittlere Wertigkeit (Stufe 1 bis 2) auf.

Die Änderungen betreffen überwiegend bereits zulässige versiegelte Bereiche. Hier sind Lebensräume nur in geringem Maß betroffen. Verluste, z.B. durch die Überbauung von zulässigen Parkflächen, werden durch die Anlage von Hausgärten und die Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung sind keine Quartierverluste für Fledermäuse oder gebäudebewohnende Vogelarten verbunden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Einhaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen als gering, Stufe 1, zu bewerten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig kompensiert.

Mit den Änderungen der Bebauungsplanung sind keine Erhöhungen der Immissionen im Gebiet verbunden. Das Vorhabengebiet gilt durch die Nähe zu den Bahngleisen der DB AG, Strecke Rostock - Stralsund, als vorbelastet. Nach der Schallimmissionsprognose wird der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gegenüber Verkehrslärm um > 5 dB(A) überschritten. Insbesondere im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Mensch im mittleren Maße (Stufe 2) beeinträchtigt. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen wird den bestehenden Beeinträchtigungen und vorsorglich potenziellen neuen Beeinträchtigungen (durch verkehrliche Entwicklungen im Bereich Schienen- und Straßenverkehr) entgegengewirkt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein kulturdenkmal-wertvoller Bereich – ein Gräberfeld sowie urgeschichtliche und slawische Funde. Durch die Nutzung als Kiesgrube im 19. Jh. wird es sich wohl um einen Negativfund handeln. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter durch Abgrabungen und Überbauung des Bodendenkmals sind jedoch nicht auszuschließen, so dass die Beeinträchtigungen insgesamt als mittel (Stufe 2) zu bewerten sind. Sachgüter sind von der Bebauungsplanung nicht betroffen.

Insgesamt sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Oberflächenwasser, Luft, Landschaftsbild sowie Biologische Vielfalt verbunden.

Es verbleiben keine erheblichen und damit entsprechend der Vorgaben des § 4c BauGB zu überwachenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter.

7. Flächenermittlung

	m ²	%
Plangeltungsbereich (Pgb.) gesamt	59.256	100,0
Unveränderter Teil des Pgb.	23.150	39,1
Änderungsbereich	36.106	60,9
Wohngebietsflächen (WA)	16.756	45,3
Baugebiet Nr. 2	5.443	
Baugebiet Nr. 3	3.527	
Baugebiet Nr. 5	7.786	
Verkehrsflächen	3.600	10,0
Planstraße A	3.340	
Fußweg	260	
Grün- und Maßnahmeflächen	15.750	44,7
Maßnahmefläche Nr. 1 (Fläche für Landwirtschaft)	11.075	
Private Grünfläche Nr. 2 (Hausgärten)	3.575	
Private Grünfläche Nr. 3 (Park)	847	
Private Grünfläche Nr. 4 (Hausgärten)	253	
	36.106	100,0

8. Schwerpunkte der Abwägung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB war auf einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 06.12.2011 durchgeführt worden.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren auf der Basis des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 06.01.2012 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Im Ergebnis der formlosen Abwägung der hierbei eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgten zum Entwurf Konkretisierungen der städtebaulichen Form des Planungsgebietes.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden, in dem alle erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt worden sind. Hierbei wurden Felduntersuchungen für Vögel, Fledermäuse Amphibien und Reptilien erstellt.

In der Zeit vom 14.01. – 15.02.2013 fand die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf gemäß §§ 3 und 4 BauGB statt. 40 betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben vom 15.01.2013 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden. Aufgrund eingegangener Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Planzeichnung, Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen mit Grünordnungsplan überarbeitet worden.

Die Anregungen der Fachämter wurden unmittelbar nach den Ämterrunden berücksichtigt.

Unter anderem hatte es Einwendungen eines Bürgers zur Erschließungsstraße gegeben, weshalb die Höhenlage der Straße bei der Erschließungsplanung reduziert wurde. Die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden den neuen Berechnungsgrundlagen angepasst. Für die gleisnahen Baugebiete sind Lärmpegelbereiche festgesetzt. Der Begründungstext wurde ergänzt und die Notwendigkeit der passiven Lärmschutzmaßnahmen begründet.

Außerdem hatten sich zwischenzeitlich neue Erkenntnisse zu Starkregenereignissen, zur Wohnungsanzahlbegrenzung, zum Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen und zu Örtlichen Bauvorschriften ergeben. Im Hinweis I wird auf Starkregenereignisse hingewiesen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

Zu Werbeanlagen und Einfriedungen wurden entsprechende Festsetzungen gemäß Landesbauordnung getroffen. Auf Grund von Anträgen des Erschließungsträgers wurde das Baugebiet 3 um 400 m² erweitert und das Baufenster im Baugebiet Nr. 4a um 3 m nach Norden verschoben.

Die Ver- und Entsorgungsbetriebe hatten an der Urfassung des Bebauungsplanes mitgewirkt und die Änderungen (Eigenheime statt Pflegeheim) für ihren Aufgabenbereich geprüft.

Die Anregungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe bezogen sich auf die Ableitung des Niederschlagswassers, die Löschwasserbereitstellung und die gesicherte Trinkwasserversorgung. Die Forderungen wurden zu Festsetzungen der Bebauungsplanänderung bzw. zu Bedingungen in der Begründung.

9. Bisheriger Verfahrensablauf

28.01.2004	Beschluss der Bürgerschaft zu Aufstellung und Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Wohnanlage Riekdahl“
11.02.2004	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses
02.12.2003	Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Ortsbeiratssitzung
17.02.2004 – 19.03.2004	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
19.02.2004 – 19.03.2004	Öffentliche Auslegung des Entwurfs
07.09.2005	Satzungsbeschluss der Bürgerschaft
26.10.2005	Rechtskraft der Bebauungsplan-Satzung
<hr/>	
04.04.2012	Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Babauungsplanes <u>Änderungsziele:</u> <ul style="list-style-type: none">- Bestandssicherung (40 % der Ortslage)- Neubau von Einzelhäusern (60 % der Ortslage)
18.04.2012	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
06.12.2011	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Ortsbeiratssitzung
06.01.2012 – 06.02.2012	Frühzeitige Behördenbeteiligung
06.11.2012	Öffentliche Ortsbeiratssitzung in Vorbereitung der Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes
14.01.2013 – 15.02.2013	Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes, parallel dazu Veröffentlichung desselben im Internet
15.01.2013 – 15.02.2013	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

10. Sicherung der Plandurchführung

Zur Sicherung der Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, alle nach dem Vertrag ihm obliegenden Leistungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu übernehmen.

11. Durchführungsrelevante Hinweise:

Der Städtebauliche Vertrag beinhaltet Anlagen, die als Übersichten zu den Ausführungsunterlagen gehören.

In den Ausführungsunterlagen sind alle Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu beachten, die zum Änderungsverfahren abgegeben wurden. Das Planungsbüro für die Erschließung hat hierzu allseitige Abstimmungen vorzunehmen und die Dokumentation zur Bauabnahme der Erschließung zu erstellen.

Im Teil B der Planzeichnung sind Hinweise enthalten, die bei der Durchführung der Vorhaben im Plangeltungsbereich zu beachten sind. Es sind Hinweise auf mögliche archäologische Funde, kontaminierte Bereiche und Vermessungsmarken.

Hinweise zur Baudurchführung beziehen sich auch auf Gebäudeabrisse und Baumfällungen, bei denen der Artenschutz zu beachten ist.

Neu ist der Hinweis auf Starkregen. Er ist auch während der Tiefbauarbeiten im hängigen Gelände zu beachten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; diese dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, muss ein entsprechender Auftrag an die Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH drei Monate vor Baubeginn gestellt werden, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Planung und Ausführung der Beleuchtungsanlagen im Bebauungsplangeltungsbereich ist mit den Stadtwerken Rostock AG, Hauptabteilung Licht, abzustimmen.

Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach der Projektierungsvorschrift und dem Beleuchtungskatalog des Tief- und Hafengebäudeamtes der Hansestadt erfolgen, wobei abschließend zum Vorhaben dann die Einmessvorschrift für Beleuchtungsanlagen zur Anwendung kommt.

Sollte für das o.g. Vorhaben noch kein bestimmter Lichtpunkttyp vorgesehen sein, ist in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, dem Tief- und Hafengebäudeamt und den Stadtwerken Rostock AG der in diesem Gebiet einzusetzende Lichtpunkttyp abzustimmen.

Lichtpunkten mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls ist der Vorzug zu geben.

Bei Anordnung von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Grünplaner und dem Elektroplaner (speziell dem Lichtplaner) vorzunehmen, um der DIN-gerechten Straßenbeleuchtung als auch der geforderten Ausleuchtung der evtl. Geh- und Radwege gerecht zu werden.

12. Kostenschätzung der Grünordnerischen Maßnahmen

Maßnahme	Menge	Einheit	Preis (netto)	Kosten (netto)
Gesamt				61.549,50 €
Baumpflanzungen in der Straße				4.680,00 €
Anpflanzung von Bäumen	13	St	160,00 €	2.080,00 €
Fertigstellungspflege Bäume	13	St	50,00 €	650,00 €
Entwicklungspflege Bäume 10 Jahre	13	St	150,00 €	1.950,00 €
Maßnahmefläche 1	11.300	m ²		48.769,50 €
Beräumung/Rückbau verschiedener Einbauten	1	psch	2.000,00 €	2.000,00 €
Rodung von Bäumen	25	St.	50,00 €	1.250,00 €
Rodung von Sträuchern	25	m ²	5,00 €	125,00 €
Anpflanzung Gehölze	1.130	m ²	3,00 €	3.390,00 €
Anlage Wiese	9.670	m ²	0,40 €	3.868,00 €
Wildschutzzaun	631	m	6,00 €	3.786,00 €
Fertigstellungspflege Pflanzung	1.130	m ²	2,00 €	2.260,00 €
Fertigstellungspflege Wiese	9.670	m ²	0,15 €	1.450,50 €
Entwicklungspflege Gehölze 10 Jahre	1.130	m ²	10,00 €	11.300,00 €
Entwicklungspflege Wiese 10 Jahre	9.670	m ²	2,00 €	19.340,00 €
Externe Maßnahme - Trockenrasen				8.100,00 €
Mahd 1 x pro Jahr mit Beräumung über 25 Jahre	2.700	m ²	3,00 €	8.100,00 €

Kostenzusammenstellung

	netto	brutto
Anlage der Grünflächen - Pflanzungen	16.499,00 €	19.633,81 €
Fertigstellungspflege	4.360,50 €	5.189,00 €
Entwicklungspflege 10 Jahre	32.590,00 €	38.782,10 €
Biotoppflege 25 Jahre	8.100,00 €	9.639,00 €
Planungskosten	7.300,00 €	8.687,00 €
Gesamtkosten	68.849,50 €	81.930,91 €

Rostock, 26.10.2013

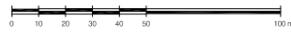
Lämmel Landschaftsarchitektur

Kai Lämmel - Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
fon (0381) 4909982, email la@laemmel.de

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.144 RIEKDAHL (nördlich der Straße Riekdahl)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 488 und 612) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 07.09.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.144 Riekdahl (nördlich der Straße Riekdahl), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

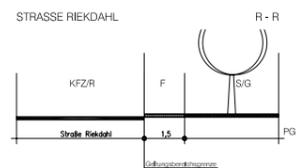
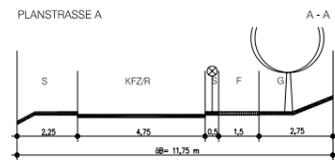
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Flur 3 der Gemarkung Riekdahl
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 13. 05. 2003
Vermessungsbüro Götsch
Bleistwer Darm 10, 18059 Rostock, Tel. 038140 56 00



EMPFOHLENE STRASSENQUERSCHNITTE
M 1: 100, Maße in m



KFZ = Kraftfahrzeug; R = Radfahrer; F = Fußgänger; S = Grünflächenstreifen; B = Bänke; G = Grünfläche; PG = Pflanzgraben; SB = Straßeneinbauelement; * = Straßeneinbauelement

Table: Festsetzungen je Baufäche. Columns: Baufäche Nr., Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Bauweise.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 449) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanVZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 98).

- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
VERKEHRSFLÄCHEN
GRÜNFLÄCHEN
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
SONSTIGE PLANZEICHEN

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- senkrechte Höhe nach NN
senkrechte Flurstücksgrenze
senkrechte Grundstücksgrenze
senkrechte Gebäude
senkrechte, voller Meter, mit Höhenangabe, z.B. 11
nützlich
Teilfläche aus dem B-Plan Nr. 12.W.60, ersetzt durch Festsetzungen des B-Planes Nr. 12.W.144

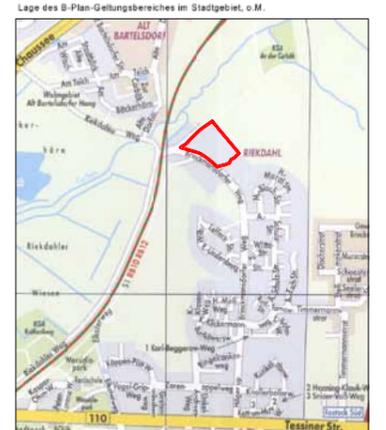
TEIL B: TEXT

- I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 In den Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgende Nutzungen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1.2 Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Banerbergsgewerbes sind nur in den Bauflächen 2 und 3 und dort nur ausnahmsweise zulässig. Pflegeeinrichtungen sind nur in Baufäche 3 allgemein zulässig. i.V.m. § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO
1.3 Pflegeeinrichtungen für Pflegende, die im Sinne der Krankenhausrichtlinie dauerhaft krank sind und ständig therapiert werden müssen und immissionsrechtlich vergleichbar einzustufende sonstige Nutzungen sind in der Baufäche 3 nur unterhalb des zweiten Obergeschosses zulässig. i.V.m. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO
1.4 Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle „Festsetzungen je Baufäche“.

- 2. Gebäudehöhe: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Als maximale Gebäudehöhe (First- bzw. Oberkante) werden 10,5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens des ersten Vollgeschosses. Abweichend von dieser Höhenfestsetzung ist für die in der Baufäche 3 der Planzeichnung über dem Grundstück liegenden Grundstücke eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m über dem Bezugspunkt zulässig.
3. Bauweise/Grundstückflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1 In der abweichenden Bauweise können mehrere Gebäude bis zu einer Länge von 100 m ohne eigenen Grenzbestand aneinander gebaut werden.
3.2 Zulässig sind in den Bauflächen 1 und 2 Einzel- und Doppelhäuser, in den Bauflächen 3 und 4 nur Einzelhäuser.
3.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
3.4 Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen innerhalb der Baufächen 2 sowie die Tiefgarage werden den Baufächen 2 zugeordnet. Die Tiefgarage wird darüber hinaus auch der Baufäche 3 zugeordnet. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage in Baufäche 3 wird der Baufäche 3 zugeordnet.
4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
4.1 In Sichtreihen sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnrand zulässig. Ausgenommen hiervon sind Straßenbäume in der Straße Riekdahl mit einer Kronenunterkante von mindestens 2,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
5. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.1 Die privaten, verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen sind so herzurichten, dass Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.
5.2 Der Anschluss der Tiefgarage an die Mischverkehrsfläche ist per Zufahrt nur an der dafür gekennzeichneten Stelle zulässig.
6. Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6.1 Innerhalb der privaten Grünflächen Nr. 1 und 3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Anlage wesensgerechter Wege zulässig. Die Größe der Wegeflächen darf 5 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.
6.2 Innerhalb der privaten Grünflächen Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Wege bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtfläche zulässig.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1 Innerhalb der privaten Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind 50 % der Gesamtfläche als extensive Wiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nur zweimal jährlich gemäht werden.
7.2 Innerhalb der Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist ein Kleingewässer in naturnaher Bauweise mit einer mittleren Wasseroberfläche von mindestens 500 m² anzulegen. Die Böschungserosion muss flacher als 1:3 sein. In einem Teilbereich ist eine Tiefwasserzone mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m zu schaffen. Die Niederseite ist als Flachwasserzone auszubilden. Die Einrichtung einer Wasserentnahmestelle und einer Abflussregulierung ist zulässig.
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.1 Außenbereiche von Aufenthaltsräumen, die in Richtung Nordwest, Nord, Nordost, Ost und Südost, aber in Richtung der Bahntrassen und der BfS liegen, sind so auszuführen, dass folgende resultierenden Schalldämm-Maße (Tabelle) mindestens erreicht werden:
Tabelle: Schalldämm-Maße
Baufäche resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Wohnräumen, Überwachungsräumen u.ä. resultierendes Schalldämm-Maß von Bünräumen u.ä.
1, 2 u. 4 35 dB 30 dB
3 40 dB 35 dB
8.2 Zusätzlich sind bei einer Nutzung als Altenpflegeheim die in diesen in TF 8.1 bezeichneten Richtungen angeordneten Bettarme der Baufäche 3 mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder Klimaanlage auszurüsten.
9. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
9.1 Innerhalb der Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind auf mindestens 20 % der Gesamtfläche standortgerechte Gehölze in Gruppen anzupflanzen. Der Anteil heimischer Arten muss mindestens 80 % der Gesamtstückzahl betragen.
9.2 Innerhalb der Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher auf einer Fläche von mindestens 20 % dauerhaft zu erhalten. Von diesem Gebiet ausgenommen sind die angepflanzten Pappeln. Auf weiteren 20 % der Fläche ausgenommen die neu entstehende Wasserfläche sind standortgerechte Bäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Der Anteil heimischer Arten gemäß Pflanzenliste muss mindestens 80 % der Gesamtstückzahl betragen. Ein höherer Anteil an Erhaltungsfleichen kann angestrebt werden.
9.3 Innerhalb der Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Ein abschrittwise Ersatz der Pappeln durch Baumarten gemäß Pflanzenliste ist zulässig. Dabei dürfen alle 2 Jahre maximal 30 % des Baumbestandes entnommen werden.
9.4 Innerhalb der Baufächen Nr. 1, 2 und 3 sind auf den nicht bebauten Grundstücksstellen je angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein Baum der Qualität 16/16 cm und 5 Sträucher in den Arten der Pflanzenliste zu pflanzen.
9.5 Innerhalb des Anpflanzungsbereichs an der Planstraße A sind Straßenbäume in einer gleichmäßigen Reihe mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Verschiebungen um 3 m sind aufgrund von Grundstückszufahrten zulässig. Für die Straße ist eine Baumart entsprechend Pflanzenliste in der Qualität 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.
9.6 Innerhalb der mit einem Anpflanzungsbereich gekennzeichneten Fläche in der Grünfläche Nr. 3 ist eine dreieckige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen. 6 heimische, standortgerechte Bäume gemäß Pflanzenliste sind zu integrieren.
9.7 Pflanzenliste:
Bäumearten: Alnus glutinosa, Betula pendula, Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis, Quercus robur, Quercus petraea, Tilia cordata
Straucharten: Erle, Birke, Hohl-Apfel, Vogel-Kirsche, Gemeine Birne, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Winter-Linde
Schlehe, Weißdorn, Rotzorn, Pfleifmöhren, Hasel, Schneeball, Weiden-Rose, Hundrose
9.8 Bei Baumpflanzungen auf neu zu bebauenden Grundstücken und auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 12 m² bei einer effektiven Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft von Versiegelung freizuhalten und mit Landschaftsrasen oder mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
9.9 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzungen zu pflanzenden Gehölze im Straßenraum, auf Stellplätzen sowie Grünflächen sind zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe; Sträucher: verpflanzte Sträucher H 90-100 cm.
10. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
10.1 Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Anpflanzung von Straßenbäumen und die Anlage naturnaher Parkanlagen auf den Grünflächen 1, 2 und 3 mit den entsprechenden Bepflanzungen. Diese werden den Baufächen 2 und 3 und den neu entstehenden Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet.
11. Ortliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 LBauO M-V
11.1 Über die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus ist nur ein Geschoss zulässig, das kein Vollgeschoss ist und das nicht zur Bemessung der Baufächenflächen nach § 6 LBauO M-V beiträgt.
11.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
11.3 Es sind nur Satteldächer (SD) mit ihren Nebenformen zulässig. In der Baufäche 3 sind darüber hinaus auch Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig.
HINWEISE:
A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich wird hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
B Wenn bei der Bearbeitung der nicht mehr erhaltenen baulichen Anlagen, bei Bauvorbereitungs- und Erschließungsmaßnahmen Anzeichen bisher unbekannter Belastungen des Untergrundes, wie abnormer Geruch, anomale Färbung, Austritt von wasserhaltigen Flüssigkeiten oder flüchtige Abgasungen angetroffen werden, ist das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock umgehend zu informieren. Kontaminierte Bereiche sind zu untersuchen und gegebenenfalls zu sichern bzw. zu sanieren.
C Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere in den Baufächen, für die keine gesonderten Festsetzungen zu Baumpflanzungen vorgenommen wurden (Baufächen 1). Bei notwendigen Baupflanzungen ist im Fallantrag beim Amt für Stadtbau, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständige Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock einzureichen.
D Für die bereits in dem Bebauungsplan Nr. 12.W.60 „Wohnpark Brickmanshöhe“ enthaltene und hier gesondert gekennzeichnete Fläche gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.60 sind damit ersetzt.
E Für die geplanten Neubauten in den Baufächen 2 und 3 ist ein neuer Teil erforderlich. Hierfür stehen beispielsweise an der Einmündung der Planstraße A in die Straße Riekdahl ausreichende öffentliche Flächen zur Verfügung. Darauf ist in der Erschließungsplanung einzugehen.
F In den Baufächen, in denen keine Festsetzungen zu Bepflanzungen getroffen sind, gilt die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock.
G Gemäß § 7 Vermessungs- und Katastergesetz Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) sind Vermessungsarbeiten vor Veränderung, Beschädigung und Verlust zu schützen. Vor notwendige Maßnahmen treffen wir durch die Vermessungsarbeiten getätigt werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Zwischenhandlungen können gemäß § 19 VermKatG M-V als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 5000 EUR geahndet werden. Informationen zur genauen Lage von Vermessungsmarkern sind in der katastralen Flächennutzungspläne (Kataster, Vermessungs- und Liegenschaftsamt) erhältlich.
H Es gilt die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001, ausgenommen sind die hierin abweichenden Festsetzungen des Teils B dieser Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Bürgerschaft vom 26.01.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.02.2004 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.12.2003 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft hat am 26.01.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Erweise des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.02.2004 bis zum 19.03.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 11.02.2004 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, öffentlich bekannt gemacht worden.
7. Der katastrale Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der jagdrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur großflächig erfolgt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.09.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.09.2005 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit Beschluss der Bürgerschaft vom 07.09.2005 geteilt.
10. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.
11. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsgründe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.



HANSESTADT ROSTOCK
Land Mecklenburg-Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.144
Riekdahl (nördlich der Straße Riekdahl)
Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

Anlage 2

Flugbild vom Plangeltungsbereich, APM 18.08.2011



Anlage 3

Gestaltungskonzept (APM) Eigenheimgebiet, o.M.

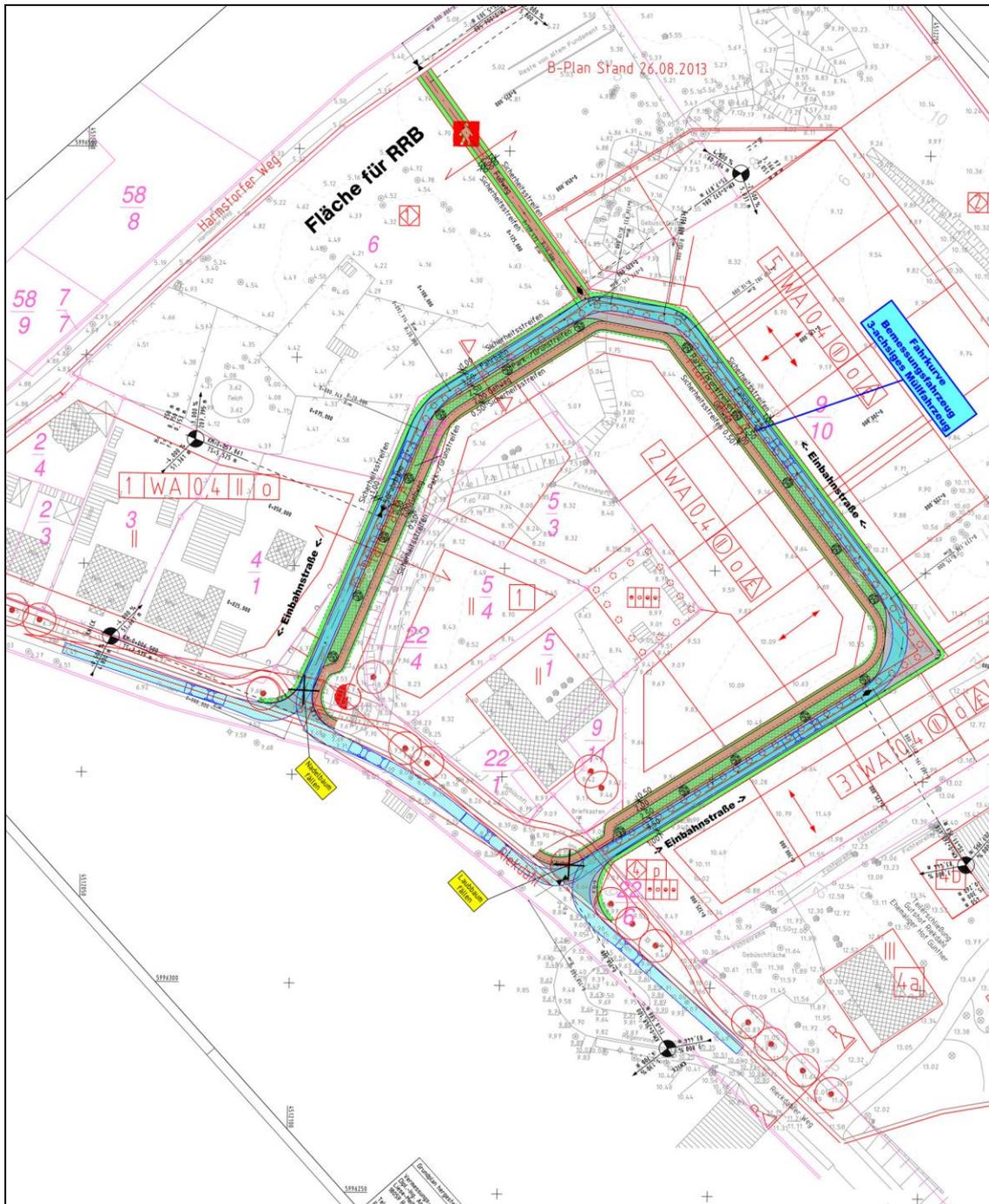


Lageplan (Architekturbüro Keipke) Dreiseitenhof, o.M.



Anlage 4

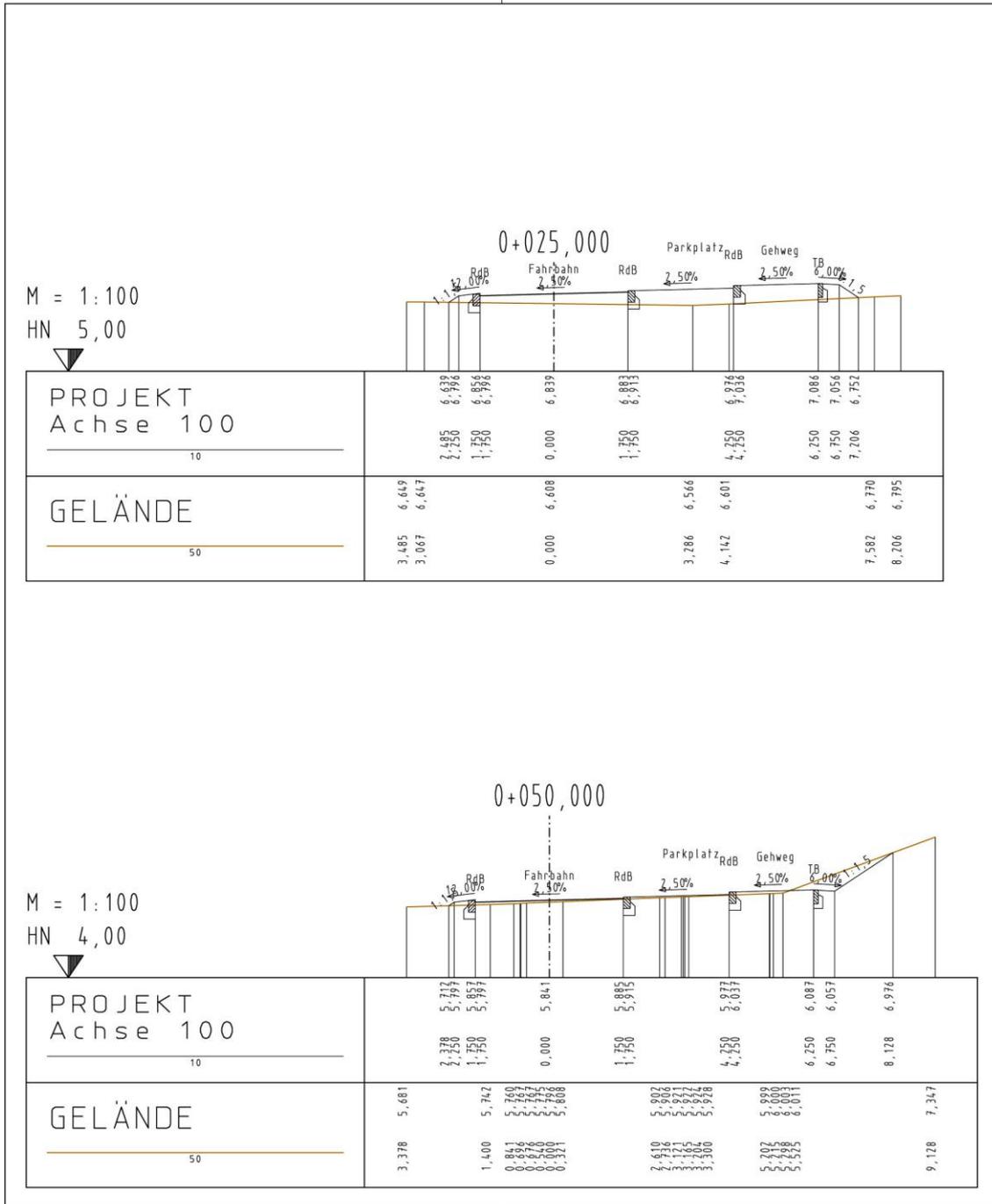
**Anbindepunkte der Planstraße A an die Straße Riekdahl,
Auszug aus der Erschließungsplanung Straßenbau (VEAPLAN, Oktober 2013), o.M.**



Anlage 5

Querprofile Planstraße A

Auszug aus der Erschließungsplanung Straßenbau (VEAPLAN, Oktober 2013), o.M.



Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 12.W.144
für Alt- Riekdahl, nördlich der Straße Riekdahl

1. Änderung

Grünordnungsplan

07.10.2013

Gliederung

Gliederung	2
1 Einleitung	3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2 Untersuchungsraum	3
1.3 Planerische Vorgaben	3
2 Landschaftsanalyse und –bewertung	4
2.1 Naturraum/ Relief	4
2.2 Geologie/ Böden	4
2.3 Grundwasser/Oberflächenwasser	4
2.4 Klima	4
2.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation	5
2.6 Vegetation	5
2.7 Baumerfassung	6
2.8 Fauna	6
1.1.1 Fledermäuse	7
2.8.1 Vögel	8
2.9 Landschaftsbild/ Erholung	11
2.10 Geschützte Teile von Natur und Landschaft	11
3 Geplante Bebauung und ihre Auswirkungen	11
3.1 Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs	11
3.2 Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft	11
3.3 Boden/ Relief	11
3.4 Wasserhaushalt	11
3.5 Klima/Luft	12
3.6 Flora/Fauna	12
3.7 Landschaftsbild/ Erholung	12
4 Eingriffe in Natur und Landschaft	13
4.1 Kurzbeschreibung der Eingriffe	13
4.2 Methodik	13
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe	13
4.4 Eingriffsermittlung	14
4.5 Ausgleich der Eingriffe	14
4.6 Ergebnis der Bilanzierung	14
5 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	14
5.1 Grünflächen	14
5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
5.3 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Maßnahmen	15
5.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	15
5.5 Hinweise zum Artenschutz	15
6 Literaturverzeichnis	17
7 Anhang	18
8 Planteil	19

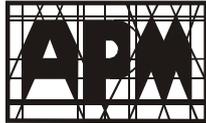
Planverfasser Grün-
ordnungsplan:



Lämmel Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing. Kai Lämmel - Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock,
Tel.: 0381/4909982, Fax: 4909983
E-Mail: BfLA@laemmel.de, Internet: www.laemmel.de
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Kai Lämmel

Planverfasser
Bauleitplanung:



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock

Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d
Dorfstraße 18 B, 18107 Lichtenhagen Dorf, Tel.: 0381/ 7768455

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Hansestadt Rostock hat den Bebauungsplan Nr. 12. W.144 für den Bau eines Alters- und Pflegeheimes aufgestellt. Da dieser Bedarf nicht mehr besteht, soll nunmehr der Bau von Einfamilien-Wohnhäusern ermöglicht werden.

Durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes können sich Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG / § 12 NatSchAG M-V ergeben. Diese sind gemäß § 1a BauGB bereits auf der Ebene der Bauleitplanung auf ihre Vermeidbarkeit sowie die mögliche Ausgleichbarkeit zu prüfen. Dabei werden nur die Änderungen des Bebauungsplanes berücksichtigt, die sich nur auf Teile des Geltungsbereiches beziehen.

Im Folgenden werden auch nur die Bereiche der Änderung und deren Auswirkungen betrachtet.

Die Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft erfolgte im September 2002, im Frühjahr 2003 und zur Überprüfung im Frühjahr 2012.

1.2 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Ortsteil Riekdahl der Hansestadt Rostock, befindet sich südlich der Bundesstrasse B105, östlich des Stadtzentrums.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch brachliegende Ackerflächen
- im Osten durch das B-Plangebiet Nr.12 W.60
- im Süden durch die Dorfstraße, dann Straße Riekdahl
- im Westen durch den Harmstorfer Weg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 5,8 ha.

Die flächenbezogenen Änderungen beziehen sich auf ca. 3,5 ha des Geltungsbereiches.

1.3 Planerische Vorgaben

- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
Die o.g. Fläche befindet sich östlich des Oberzentrums Rostock.
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg-Vorpommern
Riekdahl befindet sich östlich des Oberzentrums Rostock.
Der Freiraum, der das Untersuchungsgebiet umgibt, ist ein Gebiet ohne Waldmehrung bzw. mit einer Möglichkeit zur geringen Waldmehrung um 0 – 3%.
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock
Für die nördlich angrenzenden Bereiche wird die ungestörte Naturentwicklung schwach bis mäßig entwässerter naturnaher Moore definiert. Auswirkungen auf das Plangebiet hat dieses nicht.

- Landschaftsplan

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist die Lindenreihe an der Straße als zu erhaltender Straßenbaumbestand gekennzeichnet. Ein Bereich am Ostrand ist als Fläche für naturnahe flächige Gehölzpflanzungen ausgewiesen. Außerdem grenzt im Nordosten ein Gebiet mit Erholungsschwerpunkt an.

2 Landschaftsanalyse und –bewertung

2.1 Naturraum/ Relief

Nach der Naturräumlichen Einordnung befindet sich das Untersuchungsgebiet in der Landschaftszone „Rückland der Seenplatte“, speziell im Bereich der ebenen bis flachwelligen Lehmmoräne, als Bestandteil der Broderstorfer Lehmmoräne.

Das B-Plangebiet ist durch eine relativ geringe Reliefbewegung gekennzeichnet. Von 14m üNN im Südosten, angrenzend an die Dorfstraße, fällt das Gelände auf 6m üNN im Nordwesten zu der anliegenden Brachfläche ab.

2.2 Geologie/ Böden

Den geologischen Untergrund bildet fein- bis mittelkörniger Sand aus glazifluviatilen Ablagerungen des Mecklenburger Vorstoßes der Weichseleiszeit.

Den Boden bilden Tieflehm-/Lehm-, Parabraunerden und Pseudogley unter mäßigem bis starken Stau- und Grundwassereinfluss in einem flachwelligen bis kuppigen Gelände. Es sind Böden mit vertikalen Tonverlagerungen.

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind durch die lange Besiedelung und die bereits zulässige Versiegelung stark anthropogen geprägt.

2.3 Grundwasser/Oberflächenwasser

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan).

Nördlich des Ortsteils Riekdahl verläuft die Carbäk, mit Fließrichtung von Nordost nach Südwest. Diese wird durch das Planvorhaben nicht direkt berührt.

Grundwasser als abiotische Landschaftskomponente hat neben seiner Bedeutung als Wasserreservoir für den Menschen ebenso wichtige Funktionen im Naturhaushalt.

Das B-Plangebiet liegt zwar nicht in einer Trinkwasserschutzzone, befindet sich aber nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- sowie Oberflächenwassers (s.o.).

Zu beachten ist die bereits zulässige Bebauung und damit verbundene Versiegelung. Der Oberflächenwasserabfluss ist damit bereits erhöht und die Grundwasserneubildung gemindert.

2.4 Klima

Der Ortsteil Riekdahl befindet sich im kontinentalen Klima des Ostens. Die Nähe zur Ostsee verstärkt den maritimen Einfluss. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7,6 bis 7,8 °C, das langjährige Mittel der Niederschlagssumme liegt bei ca. 592 mm. Vorherrschende Windrichtungen sind Süd bis West.

Das Untersuchungsgebiet wird als Dorflage dem Gartenstadt-Klimatop zugeordnet¹. Dieses wird wie folgt gekennzeichnet:

¹ STÜDEMANN, O.; ERLER, C. (2002): Stadtklimatopkarte, Stadtklimaeffektkarte - Universität Rostock, Fachbereich Landeskultur und Umweltschutz. Rostock.

- flache, 1-2geschossige Bebauung, reich an Grünflächen, Versiegelung 15-35%, Vegetationsbedeckung 50-60%, geringe vertikale und horizontale Gliederung der Baukörper und Vegetation, völlige Abbremsung der Bodenwinde

2.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Mit der natürlichen Vegetation wird die Vegetation beschrieben, die ursprünglich auf dem untersuchten Standort vorhanden war, also bevor der menschliche Einfluss einsetzte. Die heutige potentielle natürliche Vegetation stellt die Vegetation dar, die sich entwickeln würde, wenn die anthropogene Nutzung eingestellt würde. Sie berücksichtigt die Änderungen der Standortverhältnisse durch die Tätigkeit des Menschen.

Im Untersuchungsgebiet bilden subatlantische Stieleichen-Buchenwälder die heutige potentiell vorhandene Vegetation.

Prägende Baumarten sind die Rotbuche (*Fagus sylvatica*), die Hainbuche (*Carpinus betulus*) und die Stieleiche (*Quercus robur*).

2.6 Vegetation

Die Erfassung der Biotoptypen wurde im September 2002 durchgeführt. Die Darstellung der Biotoptypen erfolgt in Tabellenform mit einer kurzen Charakteristik, den kennzeichnenden Arten sowie einer Bewertung des Biotopwertes, die in Abschnitt 3.6 Biotopbewertung näher erläutert wird.

Biotoptyp	Charakteristik	Wertbestimmende Merkmale	Biotopwert
1.11.1 Hybridpappelbestand	Dominanzbestände von Hybridpappeln bzw. Balsampappelsorten, die meist einförmig in Reihe gepflanzt sind.	Windbruchgefahr	1
2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch	halbnatürliche Strauchbestände auf basenreichen, meist frischen Mineralböden.	Lebensraum für Vögel und Kleintiere	3
2.7 Einzelbäume	Der gesamte Baumbestand wurde gesondert erfasst. Siehe Anhang	Lebensraum für Vögel und Kleintiere	1
10.1.2 Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	Aus zwei- bis mehrjährigen Arten aufgebaute Staudengesellschaften auf nährstoffreichen, meist frischen Mineralstandorten, hier den Abbruchflächen der ehemaligen Stallungen und Nebenflächen	relativ monotone Brennnesselbestände teilweise starke Störungen durch Ablagerungen und alte Fundamente Lebensraum für Vögel und Kriechtiere	2
12.3.2 Ackerbrache mit Magerkeitszeigern	ehemalige Ackerflächen oberhalb der Geländekante, Magerkeitszeiger sind mit min. 10% an der Pioniervegetation beteiligt.	potentielles Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten zurückgehende anthropogene Prägung	2
13.7.2 Kleingarten	Gärten mit größeren Lauben im nördlichen Bereich	Intensiv genutzt	-
18.8.3 Nutzgarten	Nutzgärten hinter der Hauszeile, strukturarm	Anthropogen geprägt Intensiv genutzt strukturarm	-

Biotoptyp	Charakteristik	Wertbestimmende Merkmale	Bio-topwert
14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet	Alter Dorfkern mit teilweise noch landschaftstypischen Bauweisen, teilweise Kleintierhaltung	Baulich geprägt Anthropogen geprägt	-
14.7.3 Wirtschaftsweg teilversiegelt	Teilweise unbefestigte Wegeverbindung	Struktur- und artenarm	-
14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete	Abrissfläche des ehemaligen Dreiseithofes mit Stallanlagen, Abriss erfolgte 1999-2000, heute vorrangig Spontanvegetation, teilweise Nährstoffzeiger wie Brenn-Nessel	Zunehmende Bedeutung als Lebensraum Ungenutzt Anthropogen geprägt	1

Tabelle 2-1: Biotoptypen, ihre Charakteristik und Biotopwert

Für die Betrachtung der Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes sind allerdings die durch die Umsetzung des rechtsgültigen Planungsstandes möglichen und zulässigen Nutzungen maßgeblich.

Biotoptyp	Charakteristik	Wertbestimmende Merkmale	Bio-topwert
13.4.4	Naturnahe Parkanlage wurde als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt, sollte sich zu einer strukturreichen Parkanlage entwickeln	Strukturreichtum angrenzende Bebauung extensive Nutzung	2
14.4.3	Allgemeines Wohngebiet bereits zulässige Bebauung mit Altenheim und Wohngebäuden, GRZ 0,4, umgebende Grünflächen/Gärten	Intensive Bebauung / Versiegelung	0
14.7.5	Straße zulässige Erschließungsstraße	Intensive Versiegelung	0

Tabelle 2-2: von der Änderung betroffene Biotoptypen bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

2.7 Baumerfassung

Im Untersuchungsgebiet sind zahlreiche Bäume in sehr unterschiedlichen Beständen vorhanden. Prägend sind zwei dicht gepflanzte Pappelreihen, die allerdings nicht gerade verlaufen und teilweise einen kräftigen Unterwuchs aufweisen. Der Zustand der Bäume ist nur zum Teil als gut einzuschätzen, die meisten Pappeln sind bereits stark geschädigt. In diesen Bereichen sollte zumindest eine Auslichtung erfolgen, um den stärksten Exemplaren und dem Jungaufwuchs die Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern. Von hoher Bedeutung ist die Allee an der Straße Riekdahl. Hier sind vorrangig ältere Linden vorhanden, wobei es bereits zahlreiche Lücken gibt. Vereinzelt stehen aber auch Bergahorn dazwischen. In den vergangenen Jahren mussten weitere Linden aufgrund ihres Zustandes gefällt werden.

2.8 Fauna

Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Dazu wurden die Brutvögel und die Fledermäuse im Jahr 2012 erfasst.

Für die Artengruppe Säugetiere (mit Ausnahme der Fledermäuse), Fische, Kriechtiere, Lurche, Weichtiere, Käfer, Schmetterlinge und Libellen kann das Vorkommen von Arten nach LUNG (2009) ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Lebensraumbedingungen vorhanden sind oder keine Vorkommen dieser Arten im Raum zu erwarten sind.

2.8.1 Fledermäuse

Im Zeitraum vom 26. Mai bis 28 August 2012 wurde das Untersuchungsgebiet auf das Vorkommen von Fledermäusen hin untersucht.

Im Zeitraum von Ende Mai bis Ende August 2012 wurden drei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Art	Nachweis	RL - MV	RL - BRD	EG 92/43/EWG	BNatSch G	EZ MV
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Jb, BR, SQ, MQ	4	-	Anh. 4	streng geschützt	U1
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	Jb	4	-	Anh. 4	streng geschützt	U1
Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	Jb	3	V	Anh. 4	streng geschützt	U1

Tabelle 2-3: Übersicht der von Mai bis August 2012 im Untersuchungsgebiet festgestellten Fledermausarten mit Angabe der Nachweisart, ihrer Einstufung in den Roten Listen Mecklenburg-Vorpommerns und der Bundesrepublik Deutschland, ihrer Schutzkategorie nach nationalem und europäischem Recht sowie ihres Erhaltungszustandes in Mecklenburg-Vorpommern

Abkürzungen:

BR ... Balzrevier, Jb ... Jagdbeobachtung, MQ ... Männchenquartier, SQ ... Sommerquartier

- RL-MV ... Rote Liste Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns: 0 - Ausgestorben; 1 - Vom Aussterben bedroht; 2 - Stark gefährdet; 3 - Gefährdet; 4 - Potenziell gefährdet; * - bislang wurde keine Einstufung vorgenommen, da erst nach Erscheinen der RL als eigene Art bestätigt
- RL-BRD ... Rote Liste der BRD: 0 - Ausgestorben oder verschollen; 1 - Vom Aussterben bedroht; 2 - Stark gefährdet; 3 - Gefährdet; V - Vorwarnliste; G - Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; D - Daten unzureichend; R - extrem selten; - ungefährdet
- BNatSchG ... gemäß BNatSchG §7 Abs. 2 Nr. 14 sind „streng geschützte Tierarten“ alle im Anh. IV der RL 92/43/EWG (FFH-RL) genannten Arten
- EG 92/43/EWG ... Anhänge II u. IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
- EZ - Erhaltungszustand in M-V ... FV = günstig; U1 = ungünstig bis unzureichend; U2 = ungünstig bis schlecht; XX = unbekannt (Quelle: LUNG MV 2007)

Sommerquartiere

Im Planungsgebiet konnten vier Zwergfledermaus-Sommerquartiere (davon 1 Männchenquartier) an Gebäuden festgestellt werden. Wochenstuben bzw. größere Sommervorkommen sind hingegen derzeit auszuschließen.

Nr.	Art	Quartierbeschreibung	Quartier-typ	Beobachtungsdaten
SQ1	Zwergfledermaus	Riekdahl - Wohnhaus - Trauf Krüppelwalmdach (NW-Seite)	Sommer-quartier	07.08.12: Anflugbeobachtung - 1 Tier um 04.48 Uhr
SQ2	Zwergfledermaus	Riekdahl 6a - landwirtschaftliches Lagergebäude - Giebel zw. Mauerwerk und Dachhaut (N-Seite)	Sommer-quartier	29.08.12: Ausflugsbeobachtung - 1 Tier um 20.30 Uhr

Nr.	Art	Quartierbeschreibung	Quartier-typ	Beobachtungsdaten
SQ3	Zwergfledermaus	Riekdahl 6a - Stall - Giebel zw. Mauerwerkskrone und Dachhaut (N-Seite)	Sommer-quartier	29.08.12: Ausflugsbeobachtung - 1 Tier um 20.27 Uhr
SQ4	Zwergfledermaus	Riekdahl 6a - Stall - Trauf zw. Mauerwerk und Dachhaut (O-Seite)	Männchen-quartier	07.08.12: Einflugbeobachtung - Männchen ausgiebig balzend und an-/einfliegend um 04.40 Uhr

Tabelle 2-4: Detaildaten der von Mai bis August 2012 im Planungsgebiet erfassten Sommerquartiere.

Baumquartiere konnten im Untersuchungsgebiet nicht ermittelt werden. Der untersuchte Gehölzbestand wies geeignete Quartierstrukturen auf, sodass Sommer- und Zwischenquartiere baumbewohnender Arten nicht grundsätzlich auszuschließen sind. Die im Gebiet jagenden Abendsegler flogen im Untersuchungszeitraum aus unterschiedlichen Richtungen in das Gebiet ein. Auch durch die Balzaktivitäten (Zwergfledermäuse) ergaben sich keine konkreten Hinweise auf Baumquartiere, da diese stets in Gebäudenähe bzw. im Umfeld vorhandener Gebäude festgestellt wurden.

Im Untersuchungszeitraum konnten drei *Zwergfledermaus*-Balzreviere ermittelt werden. Die Balzaktivitäten weisen auf Männchen- oder Paarungsquartiere im näheren Umfeld der Balzflüge hin. Alle Balzaktivitäten wurden in Gebäudenähe bzw. im Umfeld vorhandener Gebäude festgestellt, sodass die Männchen- bzw. Paarungsquartiere auch an Gebäuden zu erwarten sind bzw. auch dort vorgefunden wurden (SQ 4).

Untersuchungen auf Winterquartiere waren nicht Gegenstand des Auftrags. Der vorgefundene Gebäudebestand lässt jedoch oberirdische Winterquartiere insbesondere der Zwergfledermaus erwarten. Der Baumbestand besitzt kaum Winterquartiereignung.

Im Zeitraum von Mai bis August 2012 konnten Jagdaktivitäten der Arten *Zwergfledermaus*, *Rauhautfledermaus* und *Abendsegler* im Untersuchungsgebiet ermittelt werden.

Die *Zwergfledermaus* war die häufigste festgestellte Art und wurde regelmäßig im Gebiet angetroffen. Jagdnachweise wurden vor allem an älteren Gehölzkanten bzw. in lichten Beständen (Pappel, Weide) festgestellt.

Die *Rauhautfledermaus* konnte mit einem Nachweis nur sehr selten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden.

Abendsegler wurden von Mai bis Juli regelmäßig im Untersuchungsgebiet angetroffen. Ende August 2012 konnten indes keine Tiere mehr im Gebiet festgestellt werden. Die Jagd erfolgte vorwiegend an älteren Gehölzstrukturen und über der aktuell genutzten Weidefläche. Insbesondere über der Weide jagten die teils sehr tief fliegenden Abendsegler aufsteigende Dungkäfer.

Gerichtete Überflüge bzw. Transferflüge (zwischen Quartier und Jagdgebiet bzw. zwischen den Jagdgebieten) konnten im Untersuchungsgebiet für Zwergfledermäuse und Abendsegler festgestellt werden. Die im Untersuchungsgebiet jagenden Abendsegler erschienen vielfach erst in der fortgeschrittenen Dämmerung und flogen diffus in das Gebiet ein.

2.8.2 Vögel

In folgender Tabelle sind alle Vogelarten des Untersuchungsraumes verzeichnet, für die eine Prüfung bezüglich eines potenziellen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Verstoßes gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG erforderlich ist. Die Sortierung der Arten erfolgt alphabetisch nach den wissenschaftlichen Artnamen. Zur Charakterisierung der Fortpflanzungsstätten wird die Liste der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der heimischen Vogelarten (LUNG 2011) genutzt.

Wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Schutz / Gefährdung ¹⁾	Brutbiotop ²⁾	Als Fortpflanzungsstätte geschützt, LUNG (2011) ³⁾	i.d.R. mehrfach genutzte Brutplätze, LUNG (2011) ⁴⁾	Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt, LUNG (2011) ⁵⁾
Brutvögel						
<i>Turdus merula</i>	Amsel	-	GB	[1]	.	1
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	-	SB	[2]	x	3
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	-	GB	[2]	x	2
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	BRD V	HB	[1]	.	1
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	-	GB	[1]	.	1
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	-	HB	[1]	.	1
<i>Pica pica</i>	Elster	-	GG	[2]	x	1
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	BRD V, MV V	HB	[2]	x	2
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis	-	GG	[1]	.	1
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke	-	GB	[1]	.	1
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	-	GB	[2]	.	3
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	-	GB	[1]	.	1
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	-	GB	[1]	.	1
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	-	SB	[2]	x	3
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	BRD V, MV V	SB	[2]	x	3
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	-	HB	[1]	.	1
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	-	GB	[2]	x	2
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	-	GB	[1]	.	1
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	-	HB	[1]	.	1
<i>Corvus cornix</i>	Nebelkrähe	-	GG	[1]	.	1
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	BRD V	SB	[1,3]	x	2
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	-	GB	[1]	.	1
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	-	GB	[1]	.	1
<i>Luscinia luscinia</i>	Sprosser	-	HB	[1]	.	1
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	-	GG	[2]	x	3
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	-	GB	[1]	.	1
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger	-	HO	[1]	.	1
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig	-	HB	[1]	.	1
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	-	GB	[1]	.	1

Wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Schutz / Gefährdung ¹⁾	Brutbiotop ²⁾	Als Fortpflanzungsstätte geschützt, LUNG (2011) ³⁾	i.d.R. mehrfach genutzte Brutplätze, LUNG (2011) ⁴⁾	Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt, LUNG (2011) ⁵⁾
Nahrungsgäste						
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe	-	GG	[1]	x	2
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	BRD V	BP	[1]	.	1
<i>Dendrocopos major</i>	Buntspecht	-	GG	[2]	x	3
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	EG338	SB, GG	[1]	x	2
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle	-	HB	[1]	.	1

Tabelle 2-5: Vogelarten des Untersuchungsgebietes, die im Rahmen des AFB geprüft wurden

- 1) Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Die hier durch Fettdruck ausgewiesenen Arten genießen jedoch einen strengen Schutz bzw. werden in den Roten Listen mit einem Gefährdungstatus geführt. Die entsprechenden Arten sind bei der Bearbeitung des AFB artbezogen hinsichtlich ihrer potenziell zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigung durch die Umsetzung der Planung zu untersuchen. Im vorliegenden Fall wurden die entsprechenden Arten nur als Nahrungs- bzw. Ruhegäste eingestuft. Ein Prüferfordernis entfällt damit.

Gefährdung: Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT et. al. 2004): MV V: zurückgehend, noch nicht gefährdet (Vorwarnliste).

Rote Liste der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK et al. 2007): BRD V: zurückgehend, noch nicht gefährdet (Vorwarnliste).

EG338: Nach der Verordnung (EU) Nr. 709/2010 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels streng geschützte Art.

- 2) GB – Gehölzbrüter, allgemein; GG – bevorzugte Nutzung von Großgehölzen, Wald, Parks etc.; HB – Heckenbrüter, Strauchbrüter; HO – Halboffenlandbrüter, Ruderalfluren, Grassäume, junge Gehölzsukzessionen, Offenland mit einzelnen Büschen, Waldschneisen und Waldwiesen; SB – Siedlungsbrüter, Halbhöhlen- und Höhlenbrüter in Siedlungen, BP – Brutparasit
- 3) gemäß LUNG (2011) als Fortpflanzungsstätten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt: [1] – Nest oder, sofern kein Nest gebaut wird, Nistplatz; [2] – System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. [3] = i.d.R. Brutkolonie oder im Zusammenhang mit Kolonien anderer Arten; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (< 10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.
- 4) gemäß LUNG (2011) erfolgt i.d.R. bei den angegebenen Arten eine erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode (x).
- 5) gemäß LUNG (2011) erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1): 1 – nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode; 2 – mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte; 3 – mit der Aufgabe des Reviers (Abwesenheit für 1-3 Brutperioden je nach Ortstreue und ökologischer Flexibilität der Art).

Es wurden keine Brutvogelarten festgestellt, für die auf Grund ihrer besonderen Lebensweise und ihrer Habitatansprüche gegenwärtig eine Gefährdungseinschätzung besteht bzw. die einem strengen Schutz unterliegen.

Bei den Kartierungen des Jahres 2012 wurden im Untersuchungsraum Brutstätten ausschließlich nicht gefährdeter oder streng geschützter Arten gefunden.

2.9 Landschaftsbild/ Erholung

Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Riekdahl. Die Nordost- und Nordwestkante grenzen an größere Freiräume innerhalb des Stadtgebietes. Im heutigen Zustand überwiegt die dörfliche Prägung, die allerdings durch einige neue Wohngebäude gestört ist. Zu den offenen Landschaftsräumen dominieren grüne Ortskanten, teilweise durch Pappelreihen geprägt.

Der angrenzende Freiraum besitzt durch die dominierende Bebauung entlang der Kanten (Wohngebiete Brinckmanshöhe, Alt Bartelsdorf), den Blick auf die Innenstadt und die Verkehrsstrassen (B 105, Autobahn, Bundesbahn) eine starke anthropogene Prägung.

Die bereits zulässige Bebauung insbesondere mit dem dreigeschossigen Altenheim erhöht die bauliche Prägung des Raumes.

Das B-Plangebiet hat kaum Bedeutung für die Erholung. Wanderwege sind nicht vorhanden.

2.10 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Nach dem Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan hat die Natur und Landschaft im Bereich des Untersuchungsgebietes eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Nördlich des Harmstorfer Weges grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Riekdahler Wiesen“ an.

3 Geplante Bebauung und ihre Auswirkungen

3.1 Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht auf einer Fläche von ca. 1,6 ha die Errichtung von Wohngebäuden als Einzelhäuser vor. Für die neuen Baugebiete wird eine GRZ von 0,4 und die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über einen Straßenring als Einbahnstraße mit einseitigem Gehweg. Durch den Zuschnitt der Baugebiete und die Straßenführung ändert sich der Zuschnitt der Grünfläche Nr. 1. Die Grünfläche Nr. 2 „naturnahe Parkanlage“ entfällt vollständig, die Grünfläche Nr. 3 mit der gleichen Zweckbestimmung wird reduziert.

3.2 Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft

Die oben beschriebenen Baumaßnahmen wirken sich in unterschiedlicher Art und Intensität auf Naturhaushalt und Landschaft aus. Nachfolgend werden die zu erwartenden Veränderungen im Hinblick auf die jeweiligen Faktoren des Naturhaushaltes beschrieben wobei Ausgangspunkt der mögliche Zustand auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist.

3.3 Boden/ Relief

Die Beeinträchtigungen für den Boden erhöhen sich geringfügig aufgrund einer Vergrößerung der Baugebiete und insbesondere der Straßenflächen. Die Versiegelung erhöht sich im ca. 1.000 m². Das ist bei Beachtung der insgesamt vorhandenen Bebauung im B-Plan und der Umgebung eher gering.

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen sind also eher gering.

3.4 Wasserhaushalt

Durch die Verdichtung bzw. Versiegelung wird das Regenwasser schneller abgeleitet und der Zufluss in das Grundwasser verringert. Der Umfang der Neuversiegelung ist aber relativ gering (siehe vorheriger Abschnitt), so dass es in diesem Zusammenhang kaum zu negativen Auswirkungen kommt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Bebauung zu einem erhöhten Schadstoffeintrag in das Oberflächenwasser und evtl. Grundwasser führt. Zudem handelt es sich nicht um Flächen innerhalb von Trinkwasserschutz zonen, so dass keine besonderen Schutzvorkehrungen zu errichten sind.

Die Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes sind nur gering.

3.5 Klima/Luft

Während der Bauphase kommt es aufgrund des Einsatzes von Baumaschinen und -fahrzeugen zu Emissionen von gas- und staubförmigen Luftschadstoffen. Die Emissionsmenge ist aber insgesamt als gering einzuschätzen.

Der Charakter des Gartenstadt-Klimatops wird sich durch die Neubebauung kaum ändern. Die neuen Gebäude insbesondere des Altenpflegeheimes führen zwar zu einer höheren Bebauungsdichte, die Dichte ist aber insgesamt gering.

Schadstoffemissionen gehen von der Neubauung nicht aus.

3.6 Flora/Fauna

Mit der Änderung wird auf ausgewiesenen Grünflächen, die sich zu Parkanlagen entwickeln sollten, überbaut. Damit gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren, die innerhalb der Bebauung liegen und nur wenig Verbindung zur Landschaft haben. Außerdem besitzen die Flächen nur eine geringe Größe. Durch den Wegfall der vorgesehenen Gehölzstrukturen gehen Brutmöglichkeiten für Vögel verloren, das betrifft aber ausschließlich siedlungsbewohnende Arten. Für diese entstehen neue Strukturen in den ausgewiesenen Hausgärten und in der Maßnahmefläche.

Für die Grünfläche Nr. 1 wird die Zweckbestimmung von „Naturnaher Parkanlage“ zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert. Die Größe der Fläche bleibt bei etwas verändertem Zuschnitt weitgehend gleich. Mit dem Wegfall zulässiger Wege reduziert sich die Nutzungsintensität auf der Fläche.

Sommerquartiere von Fledermäusen befinden sich in Bereichen, die nicht von der Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind. Das betrifft auch Brutplätze von gebäudebewohnenden Vogelarten. Schwerpunkt bilden hier die alten Stallgebäude des Dreiseithofes. Der AFB (BRIELMANN 2012) definiert hier zeitliche Beschränkungen für Abrissarbeiten, die Schaffung von Ersatzquartieren sowie die Betreuung durch Experten.

Bei der Fällung alter Bäume im gesamten Plangebiet sind ebenfalls Maßnahmen beschrieben, um eventuell vorhandene, bisher nicht nachgewiesene Fledermausquartiere nicht zu zerstören.

Im Ergebnis der Untersuchungen im AFB konnten für alle potenziell durch die Umsetzung der Planung betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogener Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Flora/Fauna kann insgesamt als gering eingeschätzt werden.

3.7 Landschaftsbild/ Erholung

Für das Landschaftsbild war die ursprünglich vorgesehene dreigeschossige Bebauung von besonderer Bedeutung. Die Wirkung wurde aber durch das Relief und die vorgesehene Randpflanzung deutlich reduziert. Mit der Änderung auf eine maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung und den ausgewiesenen Hausgärten im Randbereich zu Landschaft reduzieren sich die Beeinträchtigungen. Die weitere Einzelhausbebauung passt sich an die Umgebung an.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß §1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 12 NatSchAG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen. Dabei ist im Fall der Änderung des Bebauungsplanes von dem Zustand auszugehen, der sich mit der Umsetzung des rechtskräftigen Planungsstandes entwickelt hätte.

Die Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt detailliert im Anhang. Die grundlegenden Wirkungen und Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

4.1 Kurzbeschreibung der Eingriffe

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 16.756 m² die Bebauung mit Einzelhäusern sowie die Herstellung von Erschließungsstraßen auf ca. 3.600 m² vor. Die ursprünglich vorgesehene Bebauung hatte ähnliche Dimensionen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich durch die Bebauung naturnaher Parkanlagen, die ursprünglich als Ausgleichsmaßnahmen dienten sowie durch zusätzliche Versiegelung durch den Bau von Straßenflächen auf ursprünglichen Baugebieten mit einer GRZ von 0,4. Es kommt aber auch zur Reduzierung ursprünglich möglicher Eingriffe durch die Ausweisung von Baugebieten mit einer GRZ von 0,4 auf Verkehrs- und Grünflächen.

4.2 Methodik

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der Broschüre "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3 der Schriftenreihe des LUNG Juni 1999). Die detaillierte Darstellung der Bilanzierung erfolgt in Anlage 1 des Grünordnungsplanes.

Neben der Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft anhand der Landschaftsfaktoren, der Landschaftselemente sowie der Funktionen werden auch die vorhabensbedingten Wirkungen und die dadurch verursachten potentiellen Beeinträchtigungen der Funktionen in jedem Einzelfall ermittelt. Erst in der Korrelation der Wirkungen, die von einem Vorhaben ausgehen, und der jeweils betroffenen Funktion in ihrer spezifischen Qualität und Empfindlichkeit kommt es zu Veränderungen und ggf. zu Beeinträchtigungen der Funktionen bzw. ihrer Ausprägung. Zur Berücksichtigung ökologischer Wirkungszusammenhänge soll eine landschaftsfaktor- und funktionsübergreifende Betrachtung erfolgen.

Hinsichtlich der wirkungsbedingten potentiellen Beeinträchtigungen ist zwischen Flächenverlusten (Bodenversiegelung), Funktionsverlusten (z.B. Biotopbeseitigungen, Artenverluste) und Funktionsminderung (z.B. Beeinträchtigungen von Biotopen und Arten) zu unterscheiden. Bei der Ermittlung und Beschreibung vorhabensbedingter potentieller Wirkfaktoren ist vom zu beurteilenden Vorhaben im Einzelfall auszugehen. Für jeden Einzelfall ist dazu ein spezifischer Wirkungskatalog zusammenzustellen. Um zu einer Verfahrensbeschleunigung, Vereinheitlichung und zur Sicherung der Vollständigkeit der zu betrachtenden Wirkungen zu gelangen, wird für jeden Vorhabentyp ein potentieller Wirkungskatalog in Form von Checklisten (Anlage 8 der ‚Hinweise zur Eingriffsregelung‘) vorgelegt.

Neben den vorhabensbedingten Beeinträchtigungen sind auch die positiven Wirkungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu prognostizieren.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe

Mit der Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe/Geschosszahl werden die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild reduziert. Das wird zusätzlich durch die Ausweisung von Hausgärten im Randbereich erreicht.

4.4 Eingriffsermittlung

Unter Punkt 2 des Anhanges 1 des Grünordnungsplanes werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des Modells ermittelt, wobei nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen unterschieden wird.

Für die Baugebiete WA 2, 3 und 5 ergibt sich ein zusätzliches Kompensationserfordernis von 6.687 m² Flächenäquivalent.

In den weiteren Baugebieten ergeben sich keine Änderungen.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ reduzieren das Kompensationserfordernis um 190 m².

Aus der Änderung der Verkehrsflächen ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf von 588 m² Flächenäquivalent.

Innerhalb der Baugebiete und der Verkehrsflächen wird die Fällung von Bäumen notwendig. Das betrifft auch Bäume, die nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützt sind. Für diese sind Fällanträge zu stellen. Eine Kompensation ist aber über die Biotoptypen bereits gesichert.

Insgesamt ergibt sich aus der Bilanzierung ein zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf von 6.685 m² Flächenäquivalent.

4.5 Ausgleich der Eingriffe

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vergrößert sich die Maßnahmefläche, die als Grünfläche Nr. 1 bereits dem Ausgleich dient. Außerdem werden zusätzliche Straßenbäume gepflanzt. Mit diesen Maßnahmen wird eine zusätzliche Kompensation in Höhe von 1.285 m² Flächenäquivalent erreicht.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Auf einer Teilfläche des Flurstückes 26/10, Flur 2 der Gemarkung Alt Bartelsdorf wird ein Magerrasen entwickelt. Dazu ist diese Fläche mit einer Größe von 2.700 m² über einen Zeitraum von 25 Jahren einmal pro Jahr im September zu mähen. Das anfallende Mähgut ist zu beseitigen. Dadurch wird eine Verbuschung verhindert. Die Aushagerung führt zu einer Förderung wertvoller Vegetationsstrukturen.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 6.685 m² erreicht.

Zu beachten ist, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Grünfläche Nr. 1 umgesetzt werden müssen.

4.6 Ergebnis der Bilanzierung

Aus der im Anhang 1 des Grünordnungsplanes beiliegenden Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich, dass die durch die Änderung des Bebauungsplanes planerisch vorbereiteten erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden können. Einem zusätzlichen Kompensationsflächenbedarf von 6.687 m² stehen Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 6.685 m² gegenüber.

5 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Grünflächen

Entlang des Nordrandes des Baugebietes Nr. 5 wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Hausgärten“ festgesetzt. Die privaten Hausgärten können in Parzellenbreite von der Wohngebiets-Baufläche bis zur Planbereichsgrenze reichen, die hier von einer Feldhecke gebildet wird. In den Hausgärten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur bis 10 % der Gartenfläche zulässig. Nebengebäude wie Schuppen, Gartenlauben, Gewächshäuser sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind hier generell nicht zulässig.

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

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ am Harmsdorfer Weg wird neu als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmefläche soll weiterhin ein naturnahes Kleingewässer mit einer Mindestgröße von 500 m² angelegt werden, das gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung dienen soll. Die Festsetzung einer Böschungsneigung mit flacher als 1:3 sichert eine naturnahe Entwicklung des Gewässers. Die festgesetzte Tiefwasserzone dient der Sicherung eines frostfreien Wasserkörpers als Rückzugsbereich für die Fische.

Für die verbleibenden Flächen wird die Entwicklung extensiver Wiesen angestrebt, wie auch bereits im rechtskräftigen B-Plan.

Die Anlage von Wegen innerhalb der Grünfläche ist nicht mehr zulässig. Ein als Verkehrsfläche ausgewiesener Fußweg quert die Maßnahmefläche.

Alle Abbruch-, Sanierungs- und Umbauarbeiten müssen von einem Fachgutachter begleitet werden.

Im gesamten Bereich der geplanten Bebauung sind Natriumdampflampen oder LED-Lampen zu verwenden, damit Insekten und Fledermäuse nicht angelockt oder vergrämt werden. Im Bereich der Fledermausquartiere ist eine Beleuchtung auszuschließen.

Zum Schutz der Brutvögel sind die Gehölzrodungen und Flächenberäumungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. Februar zulässig. Schließt ein Vogel-Sachverständiger durch Kontrolle vor Ort ein Brutvorkommen im B-Planbereich aus, sind die durchzuführenden Arbeiten auch in der Vogelbrutzeit möglich.

5.3 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Maßnahmen

Entlang der Planstraße A ist die Pflanzung von Straßenbäumen vorgesehen. Das dient der Bereicherung des Straßenbildes und schafft günstigere kleinklimatische Bedingungen. Die Auswahl der Baumarten wird auf die Pflanzenliste beschränkt und es wird festgesetzt, dass nur eine Art verwendet werden soll. Damit wird gesichert, dass sich ein einheitliches Straßenbild entwickeln kann.

Zur Schaffung günstiger Anwuchsbedingungen für die Bäume wird eine minimale freizuhaltende Bodenfläche von 12 m² definiert. Außerdem wird eine minimal nutzbare Breite der Baumscheibe von 2,50 m gefordert. Damit ist die Breite zwischen den Rückenstützen der Borde gemeint.

5.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind die Anpflanzung von Straßenbäumen, die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmefläche Nr. 1 und die externe Kompensationsmaßnahmen. Die Zuordnung erfolgt für die Baugebiete und die Verkehrsflächen getrennt. Den Eingriffen durch Verkehrsflächen werden die Anpflanzung der Straßenbäume und die externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Den Baugebieten 2, 3 und 5 wird die Maßnahmefläche Nr. 1 die weiteren Maßnahmen zugeordnet.

5.5 Hinweise zum Artenschutz

Aufgrund des Vorkommens bzw. potenziellen Vorkommens geschützter Fledermaus- und Vogelarten in den alten Gebäuden des Bauernhofes sowie in den Gehölzbeständen sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für den Abriss von Gebäuden gilt eine Beschränkung auf den Zeitraum zwischen 15. September und den 15. Februar. Vor dem Abbruch müssen alle potentiell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche per Hand entfernt werden.

Für den Verlust von Fledermausquartieren (Sommer- und Winterquartiere) sind in den neuen Gebäuden Ersatzquartiere zu schaffen. Das kann durch die Anbringung von Holz- und Kombiverschalungen und den Einbau von Quartiersteinen erfolgen.

Zerstörte Quartiere sind im Verhältnis 1:3 bis 1:10 (je nach Quartierwertigkeit) im räumlichen Bezug zur Planung zu ersetzen.

Für den Verlust von Brutplätzen gebäudebewohnender Arten muss ein vorgezogener Ersatz im Verhältnis von 1:2 durch Installation von Höhlenbrüterkästen an geeigneten Stellen des in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestandes vorgenommen werden.

Zum Schutz der Fledermäuse ist die Einschlagphase bei Gehölzrodungen von Ende August bis Mitte September möglich. Der Einschlag kann auch außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, wenn sichergestellt wurde, dass potenziell nutzbare Quartierbäume unbesetzt sind. Eine Kontrolle der Höhlungen sollte am Tag des Einschlages erfolgen. Vorgefundene Baumquartiere sind im Verhältnis 1:3 bis 1:10 (je nach Quartierwertigkeit) im räumlichen Bezug zur Planung zu ersetzen.

6 Literaturverzeichnis

- BAST, H.-D.O. (1991); Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns, 1. Fassung, Dez. 1991. Hrsg: Die Umweltministerin des Landes Mecklenburg- Vorpommern.
- BEUTLER, A. et al. (1997); Rote Liste der Kriechtiere (Reptilia) und Rote Liste der Lurche (Amphibia). Bearbeitungsstand: 1997, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 55, S. 48-52, Bundesamt für Naturschutz 1998.
- Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann (BRIELMANN 2012): Artenschutzfachbeitrag zum Vorhaben „Änderung B-Plan Nr. 12.W.144“ (Riekdahl); Rostock, 2012
- FUKAREK, F. (1991); Rote Liste der gefährdeten Höheren Pflanzen Mecklenburg-Vorpommerns, 4. Fassung, Stand: Oktober 1991. Hrsg.: Die Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern.
- KORNECK, D.; SCHMITTLER, M.; VOLLMER, I. (1996): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen (Pteridophyta und Spermatophyta) Deutschlands, Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 28, S. 21-187, Bundesamt für Naturschutz Bonn, Bad Godesberg.
- SELLIN, D.; STÜBS, J. (1992): Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns, 1. Fassung, Stand: Februar 1992. Hrsg.: Die Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern.
- STÜDEMANN, O.; ERLER, C. (2002): Stadtklimatopkarte, Stadtklimaeffektkarte – Universität Rostock, Fachbereich Landeskultur und Umweltschutz. Rostock.
- WITT, K. et al. (1996); Rote Liste der Brutvögel Deutschlands - korrigierte 2. Fassung, 1996; Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 55, S. 40-47, Bundesamt für Naturschutz 1998.
- Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock: Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock. - Rostock, 1994.
- LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1998): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände (1998/ Heft 1).
- LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung (1999/Heft 3), 10. Juni 1999.
- LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2007): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) der Region Mittleres Mecklenburg – Rostock, Güstrow 2007.
- LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2011): Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten. Fassung vom 6. Mai 2011, Güstrow.
- Baugesetzbuch (BauGB), 1998, zul. geänd. d. Art. 1 G v. 21.12.2006.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Art. 1 G. v. 29.07.2009.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V), Vom 23. Februar 2010

7 Anhang

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen
- Baumerfassung

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Der B-Plan Nr. 12.W.144 wurde 2004 aufgestellt, um Bauplanungsrecht für ein Alters- und Pflegeheim zu erlangen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im alten Ortsteil von Riekdahl zu sichern.

Für ein Alters- und Pflegeheim besteht an diesem Standort kein Bedarf. Bedarf besteht jedoch für Einfamilien-Wohnhäuser in dem vorhandenen bewegten Gelände.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändern sich auch die im Rahmen der Aufstellung ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Änderungen werden im folgenden untersucht.

Methodik:

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

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Erweiterung von Bau- und Straßenflächen auf die ursprünglich geplanten Grünflächen. Außerdem kommt es zu zusätzlichen Bodenversiegelungen durch Straßenflächen auf geplanten Bauflächen (GRZ 0,4). In Teilbereichen kommt es auch zu Reduzierungen der Eingriffe durch eine geringere Versiegelung.

1.2 Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis		Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
13.4.4	Naturnahe Parkanlage wurde als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt, sollte sich zu einer strukturreichen Parkanlage entwickeln	2	2	an vorhandene und geplante Bebauung angrenzend	0,75
14.4.3	Allgemeines Wohngebiet	0	0		0,75
14.7.5	Straße	0	0		0,75

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Biotoptyp	Biotoptnummer	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Summe des Kompensationsflächenbedarfs								6.687
Allgemeines Wohngebiet WA 2	GRZ	0,40						2.984
Naturnahe Parkanlage	13.4.4	1.794						
Biotopverlust durch Versiegelung		1.076	2	2	0,5	0,75	1,875	2.018
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		718	2	2	0	0,75	1,5	1.077
Straße	14.7.5	-740						
Reduzierung der Versiegelung		-296	0	0	0,5	0,75	0,375	-111
Allgemeines Wohngebiet WA 3	GRZ	0,40						1.362
Naturnahe Parkanlage	13.4.4	862						
Biotopverlust durch Versiegelung		517	2	2	0,5	0,75	1,875	969
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		345	2	2	0	0,75	1,5	518
Straße	14.7.5	-830						
Reduzierung der Versiegelung		-332	0	0	0,5	0,75	0,375	-125
Allgemeines Wohngebiet WA 5	GRZ	0,40						1.943
Naturnahe Parkanlage	13.4.4	1.180						
Biotopverlust durch Versiegelung		708	2	2	0,5	0,75	1,875	1.328
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		472	2	2	0	0,75	1,5	708
Straße	14.7.5	-619						
Reduzierung der Versiegelung		-248	0	0	0,5	0,75	0,375	-93
Private Grünfläche Hausgärten	GRZ	0,00						-190
Naturnahe Parkanlage	13.4.4	318						
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		318	2	2	0	0,75	1,5	477
Straße	14.7.5	-538						
Reduzierung der Versiegelung		-538	0	0,5	0,5	0,75	0,75	-404
Allgemeines Wohngebiet	14.4.3	-1.755						
Reduzierung der Versiegelung		-702	0	0	0,5	0,75	0,375	-263
Verkehrsfläche Planstraße A	GRZ	0,90						212
Allgemeines Wohngebiet	14.4.3	1.884						
zusätzliche Versiegelung		565	0	0	0,5	0,75	0,375	212
Verkehrsfläche Fußweg	GRZ	0,90						376
Naturnahe Parkanlage	13.4.4	209						
Biotopverlust durch Versiegelung		167	2	2	0,5	0,75	1,875	313
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		42	2	2	0	0,75	1,5	63

2.2 Biotopbeeinträchtigungen

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.

Die indirekten Einflüsse werden für Wertbiotope mit einer Wertstufe ≥ 2 berücksichtigt.

In der Umgebung sind zwar einige höher wertige Flächen vorhanden. Diese unterliegen aber bereits einem gewissen Nutzungsdruck durch die Umgebung (Kleingärten, Grabeland...). Aufgrund der Dimension der Bebauung ist hier nur eine geringe Zunahme zu erwarten. Daher wird von keiner Zunahme der Beeinträchtigungen ausgegangen.

2.3 Zusammenfassung des Kompensationsflächenbedarfs

Flächenäquivalent für Biotopverluste durch	6.687 m ²
Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen (2.2):	0 m ²
Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt	6.687 m²

4. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

4.1 Kompensationsmaßnahmen für die Biotopbeeinträchtigungen

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m ²
Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes							1.285
Maßnahmefläche auf Straße		480	2	2,5	0,8	2,00	960
Anpflanzung von Straßenbäumen	13	325	2	2,0	0,5	1,00	325
Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes							5.400
Entwicklung eines Magerrasens auf einer Teilfläche des Flurstücks 26/10, Flur 2 Gemarkung Alt Bartelsdorf		2.700	2	2,0	1,0	2,00	5.400
Gesamtumfang der Kompensationen							6.685

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	6.687
Gesamtumfang der Kompensation	6.685
Überschuss(+)/ Differenz(-)	-2

Mit der Änderung des Bebauungsplanes entsteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf in Höhe von 5.400 m² Flächenäquivalent, der vollständig durch eine Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen wird.

Aufteilung in bau- und erschließungsbedingte Kompensation

Eingriff / Maßnahme	Bäume in Stück	Fläche in m ²	Flächenäquivalent in m ²
Baubedingte Eingriffe			22.218
Kompensationsmaßnahmen für die Baugebiete			
- Maßnahmefläche Nr. 1		11.380	18.400
- rechnerische Zuordnung GF 2 und 3 (alter B-Plan)		3.370	3.370
Erschließungsbedingte Eingriffe			7.581
Kompensationsmaßnahmen für die Erschließung			
- Anpflanzung von Straßenbäumen	13		325
- Externe Kompensationsmaßnahme		2.700	5.400
- rechnerische Zuordnung GF 2 und 3 (alter B-Plan)		2.570	2.570

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die weitgehend entfallen und in der Änderung als Eingriff ermittelt werden. Für die Zuordnung müssen diese rechnerisch mit berücksichtigt werden.

Hansestadt Rostock
Bebauungsplan Nr. 01.W.144 "Riekdahl" 1. Änderung
Kostenschätzung der Grünordnerischen Maßnahmen

Maßnahme	Menge	Einheit	Preis (netto)	Kosten (netto)
Gesamt				61.549,50 €
Baumpflanzungen in der Straße				4.680,00 €
Anpflanzung von Bäumen	13	St	160,00 €	2.080,00 €
Fertigstellungspflege Bäume	13	St	50,00 €	650,00 €
Entwicklungspflege Bäume 10 Jahre	13	St	150,00 €	1.950,00 €
Maßnahmefläche 1	11.300	m ²		48.769,50 €
Beräumung/Rückbau verschiedener Einbauten	1	psch	2.000,00 €	2.000,00 €
Rodung von Bäumen	25	St.	50,00 €	1.250,00 €
Rodung von Sträuchern	25	m ²	5,00 €	125,00 €
Anpflanzung Gehölze	1.130	m ²	3,00 €	3.390,00 €
Anlage Wiese	9.670	m ²	0,40 €	3.868,00 €
Wildschutzzaun	631	m	6,00 €	3.786,00 €
Fertigstellungspflege Pflanzung	1.130	m ²	2,00 €	2.260,00 €
Fertigstellungspflege Wiese	9.670	m ²	0,15 €	1.450,50 €
Entwicklungspflege Gehölze 10 Jahre	1.130	m ²	10,00 €	11.300,00 €
Entwicklungspflege Wiese 10 Jahre	9.670	m ²	2,00 €	19.340,00 €
Externe Maßnahme - Trockenrasen				8.100,00 €
Mahd 1 x pro Jahr mit Beräumung über 25 Jahre	2.700	m ²	3,00 €	8.100,00 €

Kostenzusammenstellung

	netto	brutto
Anlage der Grünflächen - Pflanzungen	16.499,00 €	19.633,81 €
Fertigstellungspflege	4.360,50 €	5.189,00 €
Entwicklungspflege 10 Jahre	32.590,00 €	38.782,10 €
Biotoppflege 25 Jahre	8.100,00 €	9.639,00 €
Planungskosten	7.300,00 €	8.687,00 €
Gesamtkosten	68.849,50 €	81.930,91 €

Rostock, 26.10.2013

Lämmel Landschaftsarchitektur

Kai Lämmel - Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
fon (0381) 4909982, email la@laemmel.de

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Satzung relevant	Stammumfang	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biopotwert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Fällung ist aus baumgesundheitlichen Gründen möglich	Ersatzbäume	Bemerkungen
1	Weide	Salix alba	0,63	3,00	x	1	2	2	2	2	9				Kopfb Baum
2	Weide	Salix alba	0,63	3,00	x	1	2	2	2	2	9				Kopfb Baum
3	Weide	Salix alba	0,63	3,00	x	1	2	2	2	2	9				Kopfb Baum
4	Weide	Salix alba	0,63	3,00	x	1	2	2	2	2	9				Kopfb Baum
5	Weide	Salix alba	0,63	3,00	x	1	2	2	2	2	9				Kopfb Baum
6	Weide	Salix alba	0,63	3,00	x	1	2	2	2	2	9				Kopfb Baum
7	Weide	Salix alba	0,63	3,00	x	1	2	2	2	2	9				Kopfb Baum
8	Weide	Salix alba	0,63	3,00	x	1	2	2	2	2	9				Kopfb Baum
9	Rotdorn	Crataegus laevigata	0,63	6,00	x	1	2	2	1	1	7				
10	Birke	Betula pendula	0,63	4,00	x	1	2	2	1	1	7				
11	Kastanie	Aesculus carnea	0,31	2,00							0				
12	Weide	Salix alba	0,63	3,00	x	1	2	2	2	2	9				Kopfb Baum
13	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,94	5,00	x	1	2	3	2	2	10				
14	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,94	5,00	x	1	2	3	2	2	10				
15	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,63	5,00	x	1	1	2	1	2	7		x		
16	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,63	8,00	x	1	2	3	2	2	10				
17	Fichte	Picea abies	0,94	5,00	x	1	2	2	0	0	5		x		
18	Lärche	Larix decidua	0,63	5,00	x	1	2	2	1	0	6				
20	Pappel	Populus (canescens)	1,57	6,00	x	2	2	1	2	1	8		x		
21	Pappel	Populus (canescens)	1,26	10,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
22	Pappel	Populus (canescens)	1,26	10,00	x	2	1	1	1	1	6		x		Versuch der Freistellung einer Pappel oder des Bergahorns
23	Pappel	Populus (canescens)	1,26	10,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
24	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,63	4,00	x	1	1	2	1	1	6				
25	Weide	Salix alba	1,26	12,00	x	2	2	2	3	2	11				
26	Pappel	Populus nigra 'italica'	1,57	4,00	x	2	2	2	1	1	8		x		
27	Pappel	Populus (canescens)	1,88	8,00	x	2	2	1	1	1	7		x		

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Satzung relevant	Stammumfang	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biopotwert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Fällung ist aus baumgesundheitlichen Gründen möglich	Ersatzbäume	Bemerkungen
28	Pappel	Populus (canescens)	1,26	12,00	x	2	2	1	2	1	8		x		
29	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,31	3,00							0	x		0	
30	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,94	5,00	x	1	1	2	1	1	6	x		1	
31	Pappel	Populus (canescens)	1,88	5,00	x	1	1	1	1	1	5	x		1	
32	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,31	3,00							0	x		0	
33	Pappel	Populus (canescens)	2,83	12,00	x	3	2	1	1	1	8	x		2	
34	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,63	4,00	x	1	1	2	1	1	6	x		1	
35	Pappel	Populus (canescens)	1,26	8,00	x	1	1	1	1	1	5	x		1	
36	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,31	3,00							0	x		0	
37	Pappel	Populus (canescens)	2,51	10,00	x	1	1	1	1	1	5	x		1	
38	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,31	3,00							0	x		0	
39	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,63	4,00	x	1	1	2	2	1	7	x		1	
40	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,63	4,00	x	1	1	2	1	1	6	x		1	
41	Pappel	Populus (canescens)	1,26	10,00	x	2	1	1	1	1	6	x		1	
42	Pappel	Populus (canescens)	1,26	10,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
43	Pappel	Populus (canescens)	1,26	10,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
44	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,63	6,00	x	1	1	1	1	1	5	x		1	
45	Pappel	Populus (canescens)	1,57	5,00	x	2	1	1	1	1	6	x		1	
46	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,63	6,00	x	1	1	1	1	1	5	x		1	
47	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,63	6,00	x	1	1	1	1	1	5	x		1	
48	Pappel	Populus (canescens)	1,57	7,00	x	2	1	1	1	1	6	x		1	
49	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,63	6,00	x	1	1	1	1	1	5	x		1	
50	Pappel	Populus (canescens)	3,14	12,00	x	2	2	1	2	1	8	x		2	
51	Pappel	Populus (canescens)	1,57	10,00	x	2	2	1	2	1	8	x		2	
52	Pappel	Populus (canescens)	1,88	9,00	x	2	2	1	1	1	7	x		1	
53	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,94	5,00	x	1	1	1	1	1	5	x		1	

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Satzung relevant	Stammumfang	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biopotwert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Fällung ist aus gestalterischen oder baumgesundheitlichen Gründen möglich	Ersatzbäume	Bemerkungen
54	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,94	5,00	x	1	1	1	1	1	5	x		1	
55	Pappel	Populus (canescens)	0,63	5,00	x	1	1	1	1	1	5	x		1	
56	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,94	5,00	x	1	1	1	1	1	5	x		1	
58	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,94	5,00	x	1	2	1	1	1	6		x		
59	Pappel	Populus (canescens)	1,57	8,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
60	Pappel	Populus (canescens)	1,57	6,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
61	Pappel	Populus (canescens)	1,26	6,00	x	2	2	1	2	1	8		x		
62	Weide	Salix alba	0,63	4,00	x	1	2	2	1	2	8				
63	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,63	3,00	x	1	2	2	1	1	7	x		1	
64	Weide	Salix alba	0,94	6,00	x	1	2	2	2	2	9				
65	Pappel	Populus (canescens)	1,88	8,00	x	2	2	1	1	1	7	x		1	
66	Pappel	Populus (canescens)	1,57	6,00	x	2	1	1	1	1	6	x		1	
67	Pappel	Populus (canescens)	1,26	3,00	x	2	1	0	1	1	5	x		1	
68	Pappel	Populus (canescens)	1,57	4,00	x	2	1	1	1	1	6	x		1	
69	Pappel	Populus (canescens)	1,57	4,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
70	Pappel	Populus (canescens)	1,57	4,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
71	Pappel	Populus (canescens)	0,94	4,00	x	1	1	1	1	1	5		x		
72	Pappel	Populus (canescens)	1,26	5,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
73	Pappel	Populus (canescens)	1,57	7,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
74	Pappel	Populus (canescens)	1,88	7,00	x	2	1	0	0	1	4		x		
75	Pappel	Populus (canescens)	0,94	1,00	x	1	1	0	0	1	3		x		
76	Pappel	Populus (canescens)	1,57	5,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
77	Pappel	Populus (canescens)	1,88	7,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
78	Pappel	Populus (canescens)	1,88	7,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
79	Pappel	Populus (canescens)	1,26	4,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
80	Pappel	Populus (canescens)	2,20	7,00	x	2	1	1	1	1	6		x		

Maßnahmen zur Auslichtung und
Bereinigung des Bestandes sollten vor
Ort entschieden werden. Ein
gesonderter Fällantrag ist zu stellen.

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Satzung relevant	Stammumfang	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biopotwert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Fällung ist aus gestalterischen oder baumgesundheitlichen Gründen möglich	Ersatzbäume	Bemerkungen
81	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,57	5,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
82	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,57	4,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
83	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,26	4,00	x	2	1	0	0	1	4		x		
84	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,26	4,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
85	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,88	4,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
86	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	0,94	2,00	x	1	1	1	1	1	5		x		
87	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	2,20	8,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
88	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	2,20	5,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
89	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	2,20	8,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
90	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	2,20	4,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
91	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	0,94	5,00	x	1	1	1	1	1	5		x		
92	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,88	8,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
93	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,88	6,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
94	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,26	5,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
95	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,57	6,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
96	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,26	3,00	x	2	1	0	0	1	4		x		
97	Pappel	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1,26	2,00	x	2	1	0	0	1	4		x		
98	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,26	3,00	x	2	1	0	0	1	4		x		
99	Pappel	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	0,94	2,00	x	1	1	0	0	1	3		x		
100	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,57	4,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
101	Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,94	4,00	x	1	1	2	2	2	8				Maßnahmen zur Auslichtung und Bereinigung des Bestandes sollten vor Ort entschieden werden. Ein gesonderter Fällantrag ist zu stellen.
102	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,57	4,00	x	2	1	0	0	1	4		x		
103	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,57	4,00	x	2	1	0	0	1	4		x		
104	Pappel	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1,26	1,00	x	2	1	0	0	1	4		x		
105	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,26	5,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
106	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,57	7,00	x	2	1	1	1	1	6		x		

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Satzung relevant	Stammumfang	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biopotwert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Fällung ist aus gestalterischen oder baumgesundheitlichen Gründen möglich	Ersatzbäume	Bemerkungen
107	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,57	7,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
108	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,88	8,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
109	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,88	8,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
110	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,88	8,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
111	Kastanie	<i>Aesculus carnea</i>	1,26	5,00	x	2	2	2	2	1	9				sollte freigestellt werden
112	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	0,94	2,00	x	1	1	1	1	1	5		x		
113	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	0,63	2,00	x	1	1	1	1	1	5		x		
114	Kiefer	<i>Pinus nigra</i>	0,94	6,00	x	1	1	1	0	0	3		x		
115	Fichte	<i>Picea abies</i>	0,63	3,00	x	1	1	1	0	0	3		x		
116	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	1,26	3,00	x	2	1	0	0	1	4				
117	Weide	<i>Salix alba</i>	0,94	10,00	x	1	2	2	2	1	8				
118	Pappel	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1,26	2,00	x	2	2	1	2	1	8		x		
119	Pappel	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1,26	2,00	x	2	2	1	2	1	8		x		
120	Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	0,94	5,00	x	1	2	2	1	1	7				
121	Fichte	<i>Picea abies</i>	0,63	2,00	x	1	1	1	0	0	3		x		
122	Fichte	<i>Picea abies</i>	0,63	3,00	x	1	1	1	0	0	3	x		0	
123	Fichte	<i>Picea abies</i>	0,63	3,00	x	1	1	1	0	0	3	x		0	
124	Fichte	<i>Picea abies</i>	0,63	3,00	x	1	1	1	0	0	3	x		0	
125	Kiefer	<i>Pinus nigra</i>	0,63	5,00	x	1	1	1	0	0	3	x		0	
126	Fichte	<i>Picea abies</i>	0,31	2,00							0	x		0	
127	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	1,26	8,00	x	2	1	1	1	1	6	x		1	
128	Fichte	<i>Picea abies</i>	0,63	3,00	x	1	1	1	0	0	3	x		0	
129	Kiefer	<i>Pinus nigra</i>	0,63	3,00	x	1	1	1	0	0	3	x		0	
130	Eibe	<i>Taxus baccata</i>	0,31	2,00							0				
131	Eibe	<i>Taxus baccata</i>	0,94	4,00	x	1	1	1	1	0	4				
132	Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,94	4,00	x	1	1	2	1	1	6				

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Satzung relevant	Stammumfang	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biopotwert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Fällung ist aus gestalterischen oder baumgesundheitlichen Gründen möglich	Ersatzbäume	Bemerkungen
133	Pappel	Populus (canescens)	1,26	5,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
134	Pappel	Populus (canescens)	1,57	5,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
135	Pappel	Populus (canescens)	1,57	7,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
136	Pappel	Populus (canescens)	1,57	7,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
137	Pappel	Populus (canescens)	2,20	8,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
138	Birke	Betula pendula	0,94	2,00	x	1	1	1	0	0	3				
139	Pappel	Populus (canescens)	2,20	8,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
140	Pappel	Populus (canescens)	1,57	6,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
141	Pappel	Populus (canescens)	1,88	7,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
142	Pappel	Populus (canescens)	0,94	5,00	x	1	1	1	1	1	5		x		
143	Pappel	Populus (canescens)	1,26	6,00	x	2	1	1	1	1	6	x		1	
144	Pappel	Populus (canescens)	1,26	3,00	x	2	1	1	1	1	6	x		1	
145	Pappel	Populus (canescens)	0,94	6,00	x	1	1	1	1	1	5	x		1	
146	Pappel	Populus nigra 'Italica'	0,31	1,00							0		x		
147	Pappel	Populus nigra 'Italica'	0,63	1,00	x	1	1	1	1	1	5		x		
148	Pappel	Populus nigra 'Italica'	1,26	3,00	x	2	1	0	0	1	4		x		
149	Pappel	Populus nigra 'Italica'	0,94	2,00	x	1	1	1	1	1	5		x		
150	Pappel	Populus (canescens)	1,26	6,00	x	2	1	1	1	1	6	x		1	
151	Pappel	Populus (canescens)	1,26	4,00	x	2	1	0	0	1	4	x		0	
152	Pappel	Populus (canescens)	1,26	5,00	x	2	1	1	1	1	6	x		1	
153	Esche	Fraxinus excelsior	1,88	10,00	x	2	2	3	3	2	12				
154	Esche	Fraxinus excelsior	0,63	6,00	x	1	2	2	1	1	7	x		1	
155	Fichte	Picea	0,63	3,00	x	1	1	1	0	0	3		x		
156	Fichte	Picea	0,63	3,00	x	1	1	1	0	0	3		x		
157	Fichte	Picea	0,94	4,00	x	1	1	1	0	0	3		x		
158	Fichte	Picea	0,31	3,00							0		x		

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Satzung relevant	Stammumfang	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biopotwert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Fällung ist aus gestalterischen oder baumgesundheitlichen Gründen möglich	Ersatzbäume	Bemerkungen
159	Fichte	Picea	0,31	3,00							0		x		
160	Fichte	Picea	0,31	3,00							0		x		
161	Fichte	Picea	0,31	3,00							0		x		
164	Esche	Fraxinus excelsior	1,57	6,00	x	2	2	2	1	1	8	x		2	
165	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,94	3,00	x	1	1	1	0	0	3	x		0	
166	Linde	Tilia platyphyllos	1,57	6,00	x	2	1	1	2	1	7	x		1	Zustand schlecht
167	Linde	Tilia platyphyllos	1,88	8,00	x	2	1	1	2	1	7	x		1	
168	Pappel	Populus (canescens)	1,57	8,00	x	2	2	2	1	1	8	x		2	
169	Lärche	Larix decidua	0,94	5,00	x	1	1	1	1	0	4				
170	Birke	Betula pendula	1,26	5,00	x	2	2	2	2	1	9				
171	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,94	6,00	x	1	2	2	2	1	8				
172	Birke	Betula pendula	1,26	5,00	x	2	2	2	2	1	9				
173	Fichte	Picea abies	0,63	3,00	x	1	1	1	0	0	3				
174	Kiefer	Pinus nigra	0,31	2,00							0		x		
175	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	1,26	8,00	x	2	2	2	2	1	9				
176	Birke	Betula pendula	0,63	3,00	x	1	2	1	1	1	6	x		1	
177	Weide	Salix alba	0,94	5,00	x	1	2	2	1	1	7	x		1	
178	Birke	Betula pendula	0,94	10,00	x	1	2	2	2	1	8				
179	Birke	Betula pendula	0,63	3,00	x	1	1	2	0	0	4				
180	Birke	Betula pendula	0,94	5,00	x	1	2	2	0	1	6				
181	Weißtanne	Abies alba	0,63	4,00	x	1	1	1	0	0	3				
182	Fichte	Picea abies	0,63	4,00	x	1	1	1	0	0	3		x		
183	Weide	Salix alba	1,26	5,00	x	2	1	2	2	1	8				
184	Silberahorn	Acer saccharinum	2,20	8,00	x	2	2	2	2	1	9				
185	Fichte	Picea abies	1,26	2,00	x	2	1	1	0	0	4		x		
186	Ahorn	Acer platanoides	1,26	7,00	x	2	2	2	1	1	8				

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Satzung relevant	Stammumfang	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biopotwert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Fällung ist aus gestalterischen oder baumgesundheitlichen Gründen möglich	Ersatzbäume	Bemerkungen
187	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	1,57	8,00	x	2	1	2	1	1	7				
188	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	2,51	10,00	x	3	2	2	2	1	10				
189	Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,94	5,00	x	1	1	2	2	1	7				
190	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	0,94	4,00	x	1	1	2	1	1	6				
191	Birke	<i>Betula pendula</i>	1,26	4,00	x	2	1	2	1	1	7				
192	Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	1,57	6,00	x	2	2	2	1	1	8				
201	Linde	<i>Tilia cordata</i>	1,88	7,00	x	2	2	2	3	1	10				
202	Linde	<i>Tilia cordata</i>	1,57	5,00	x	2	2	2	3	1	10				
205	Linde	<i>Tilia cordata</i>	1,88	6,00	x	2	2	2	3	1	10				
222	Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	1,57	3,00	x	2	1	1	1	1	6				
223	Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	1,57	7,00	x	2	2	2	2	1	9				
224	Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	1,57	7,00	x	2	2	2	2	1	9				
225	Linde	<i>Tilia cordata</i>	2,20	8,00	x	2	2	2	3	1	10				
226	Linde	<i>Tilia cordata</i>	2,20	8,00	x	2	2	2	3	1	10				
227	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	1,26	8,00	x	2	2	1	2	1	8				
230	Birke	<i>Betula pendula</i>	0,31	4,00	x	1	2	2	2	1	8				
231	Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,79	5,00	x	2	2	2	2	1	9				
232	Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	1,26	5,00	x	2	2	2	2	1	9				
233	Weide	<i>Salix alba</i>	3,14	3,00	x	3	2	2	3	2	12			Kopfbäum	
234	Weide	<i>Salix alba</i>	3,14	3,00	x	3	2	2	3	2	12			Kopfbäum	
235	Weide	<i>Salix alba</i>	3,14	3,00	x	3	2	2	3	2	12			Kopfbäum	
236	Weide	<i>Salix alba</i>	2,20	2,00	x	3	2	2	3	2	12			Kopfbäum	
237	Weide	<i>Salix alba</i>	2,20	2,00	x	3	2	2	3	2	12			Kopfbäum	
240	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	2,51	7,00	x	3	2	2	2	1	10				
241	Pappel	<i>Populus (canescens)</i>	2,51	7,00	x	3	2	2	2	1	10				
242	Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	0,31	5,00							0				

Baum -Nr.	Baumart	lat. Name	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Satzung relevant	Stammumfang	Habitus	Erhaltungszustand	Freiraumqualität	Biotopwert	Gesamtwert	Fällung erforderlich	Fällung ist aus gestalterischen oder baumgesundheitlichen Gründen möglich	Ersatzbäume	Bemerkungen
243	Weide	Salix alba	0,63	7,00	x	1	2	2	1	2	8				
244	Weide	Salix alba	1,26	5,00	x	2	1	2	1	2	8				
245	Weide	Salix alba	0,63	7,00	x	1	2	2	1	2	8				
246	Ahorn	Acer platanoides	0,63	4,00	x	1	1	2	1	1	6				
247	Pappel	Populus nigra 'Italica'	1,57	4,00	x	2	2	1	1	1	7		x		
248	Pappel	Populus nigra 'Italica'	1,57	4,00	x	2	2	1	1	1	7		x		
249	Pappel	Populus (canescens)	1,88	7,00	x	2	2	1	2	1	8		x		
250	Pappel	Populus (canescens)	1,88	7,00	x	2	2	1	2	1	8		x		
251	Pappel	Populus (canescens)	1,57	7,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
252	Pappel	Populus (canescens)	1,88	8,00	x	2	1	1	1	1	6		x		
253	Pappel	Populus (canescens)	2,20	7,00	x	2	2	1	2	1	8		x		
Zu pflanzende Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm gesamt:															45
Zu pflanzende Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm:															19

Die Nummerierung erfolgt auf der Grundlage der Vermessung des Vermessungsbüro Golnik vom 13.5.2003. Fehlende Nummern sind nicht vorhandene Bäume.

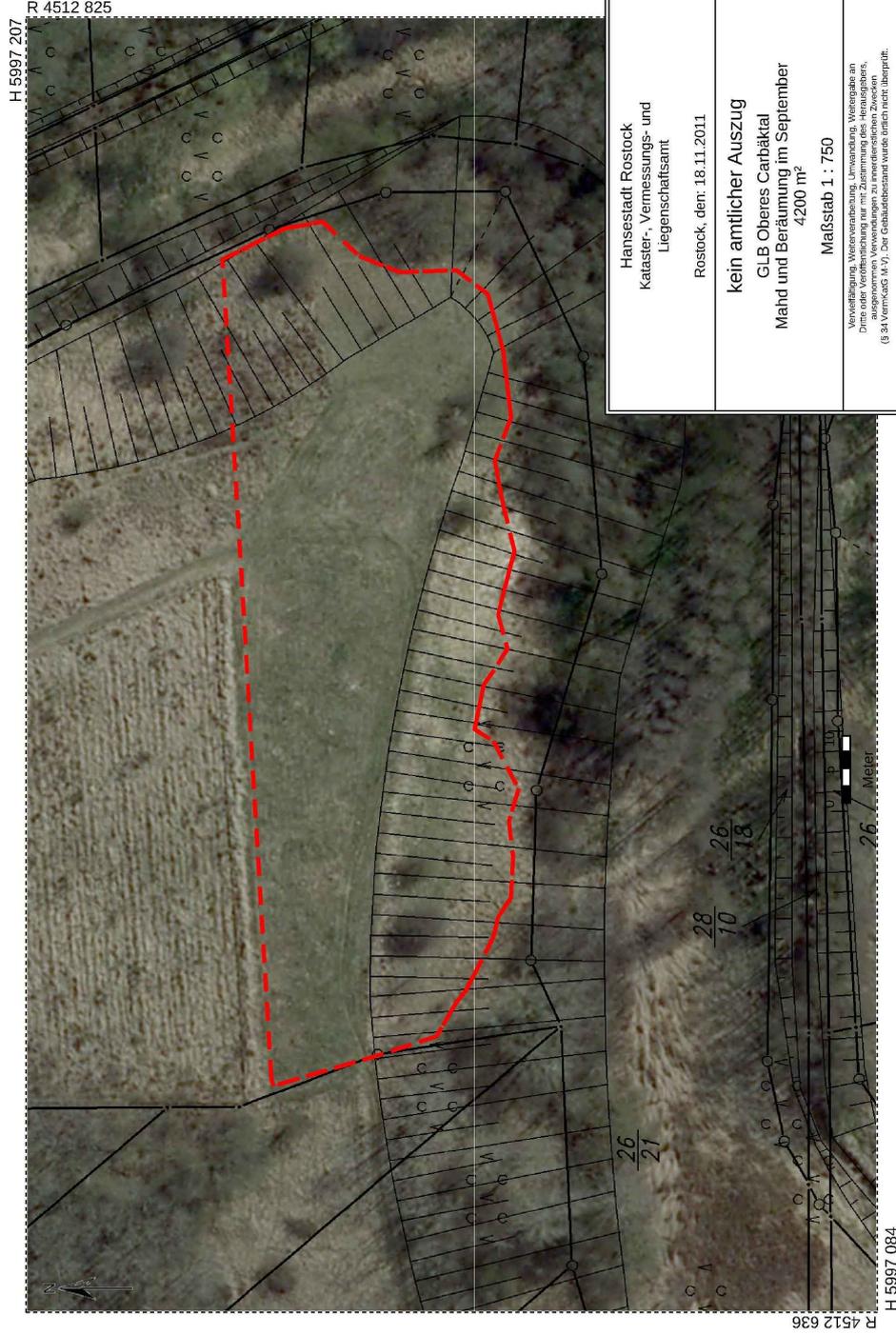
Ausprägung der Bewertungsmerkmale	(0 Punkte)
unrelevant	(0 Punkte)
gering	(1 Punkt)
mittel	(2 Punkte)
hoch	(3 Punkte)

8 Planteil

- Grünordnungsplan
- Externe Ausgleichsmaßnahme
- Baumkataster

Hansestadt Rostock, B-Plan Nr. 01.W.144 "Riekdahl", 1. Änderung

Grünordnungsplan



Hansestadt Rostock
Kataster-, Vermessungs- und
Liegenschaftsamt
Rostock, den: 18.11.2011

kein amtlicher Auszug
GLB Oberes Carbakal
Mähd und Beräumung im September
4200 m²
Maßstab 1 : 750

Verweigerung, Weiterverbreitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte, Nachdruck, Vervielfältigung, Verbreitung, auch auszugsweises Vervielfältigen ist strafbar. Die Haftung für aus dem Vorwiegend Innern zu erwerbenden Zeichnungen (§ 34 VermKatG M.V.) Der Gebäudefestbestand wurde amtlich nicht überprüft.

Hinweis

Für die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine externe Maßnahme umgesetzt. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 26/10, Flur 2 Gemarkung Alt Bartsdorf mit einer Größe von 2.700 m² wird ein Magerrasen weiter entwickelt. Dazu erfolgt über einen Zeitraum von 25 Jahren eine einmalige Mahd jeweils im September. Das Mähgut ist zu beseitigen.



Hansestadt Rostock
B-Plan Nr. 01.W.144
"Riekdahl", 1. Änderung
Grünordnungsplan Entwurf

Planverfasser: **Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr**
Dorfstraße 18 B, 18107 Lichtenhagen Döb

Planverfasser: **Lämmel Landschaftsarchitektur**
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock
Fon (0381) 4909982, Fax (0381) 4909983
Email: BILA@laemmel.de, Internet: www.laemmel.de

Planverfasser: **Externe Ausgleichsmaßnahme**

Maßstab: **1 : 750**

Blatt-Nr.: **2**
Datum: **07.10.2013**



