

Beschlussvorlage	Datum:	05.03.2014
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Finanzverwaltungsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Ost Stadtforstamt Tief- und Hafenbauamt		
Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel" Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.04.2014	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
24.04.2014	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung
24.04.2014	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
30.04.2014	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
14.05.2014	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der 2. Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel" (Anlage 1),

begrenzt: - im Norden: durch die Fernwärmeleitung und die Nadelbaumreihe nördlich des Marienroggenweges
 - im Osten: durch die Krummendorfer Straße (Teilabschnitt zwischen Weidendamm und Marienroggenweg)
 - im Süden: durch den Westabschnitt der Lindenallee, den Weidendamm und den Ostabschnitt des Marienroggenweges und
 - im Westen: durch den Toitenwinkler Weg und den Graben um die ehemalige Gutsanlage

und die Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

bereits gefasste Beschlüsse: 2008/BV/ 0856 v. 28.01.2009

Sachverhalt:

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2009, welcher im Städtischen Anzeiger vom 11.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden ist, eingeleitet.

Zur Konkretisierung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes wurde ein Grünordnungsplan gem. § 11 (3) BNatSchG i.V.m. § 11 NatSchAG M-V als Grundlage für die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB erarbeitet. Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 21 ha.

Einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden am 10.03.2010, 27.05.2010, 07.10.2010 frühzeitig beteiligt. Der Vorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und des Scoping den berührten Behörden und sonstigen TöB zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB vorgelegt. Die Öffentlichkeit wurde am 21.04.2011 und 24.05.2012 gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig beteiligt. Zusätzlich fanden mehrere Erörterungsgespräche mit Bürgern statt. Der Vorlage 2012/BV/3455 über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf vom Frühjahr 2012 hatte die Bürgerschaft auf ihrer Sitzung vom 20.06.2012 ihre Zustimmung verweigert. Deshalb ist nunmehr der Entwurf gemäß den damals von der Bürgerschaft befürworteten Änderungsanträgen und nach Rücksprachen im Bau- und Planungsausschuss am 13.11.2012 und im Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung am 22.11.2012 geändert worden. Schwerpunkte der formlosen Abwägung und der Einarbeitung neuerer Erkenntnisse der beteiligten Ämter waren:

- die Verringerung der Intensität der Bebauungsdichte der zusätzlichen Wohngebietsflächen u.a. durch Beschränkung der zulässigen Grundstücksüberbauung und Regelung von Grundstücksmindestgrößen sowie der zulässigen Bauhöhen und Dachneigungen.
- Veränderungen der zukünftigen Grenzen des Geltungsbereiches nördlich des Marienroggenwegs, in den Kurvenbereichen Toitenwinkler Weg /Marienroggenweg und Weidendamm/Krummendorfer Straße.
- Verzicht auf die Wohngebietsausweisung nordöstlich des Toitenwinkler Weges und westlich des Marienroggenweges zugunsten von Grün- und Waldflächenausweisung.
- Veränderung der Festsetzungen zu Wohngebiet und Hausgärten zwischen Lindenallee und Marienroggenweg (sog. Außenbereich im Innenbereich).
- städtebauliche Änderungen der Wohngebietsflächen im Bereich des ehemaligen Gutshofes innerhalb des Burgwalls u.a. in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen und den Verzicht auf die Anlage einer hofuntypischen Baumallee.
- Ausweisung des südöstlichen Teils der Krummendorfer Straße zwischen Kirche und Weidendamm als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich.
- Ausweisung von 24 Pkw-Stellplätzen für Trauergäste und Kirchbesucher.
- Die Breite der festgesetzten Verkehrsflächen (der Krummendorfer Str., Lindenallee, Marienroggenweg) ermöglichen bei entsprechendem Bedarf den Ausbau der Krummendorfer Straße mit Trennung von Fußgängern und Kfz sowie eine Leistungsfähigkeitssteigerung der Lindenallee durch Anordnung einer Einbahnstraßenlösung. In Auswertung erfolgter Verkehrszählungen und unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelegung durch die geplanten zusätzlichen Haushalte ist ein Erreichen der Leistungsfähigkeitsgrenze für die als Wohnweg ausgebaute Krummendorfer Straße jedoch bei Weitem nicht zu erwarten.
- Flächensicherung für den Neubau eines Abschnitts des Vorfluters 13/4 durch Festsetzung einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses
- Verzicht auf die Waldfläche nordwestlich und nördlich des Marienroggenwegs.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Investitionsmaßnahme Nr.:

Bezeichnung:

Bezeichnung:

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
2014	56255010 Aufwendungen f. Erstellung d. B-Plans (einschl. GOP)		7106,21		
2014	76255010 Auszahlung f. Erstellung v. B-Plänen				7106,21

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

Roland Methling

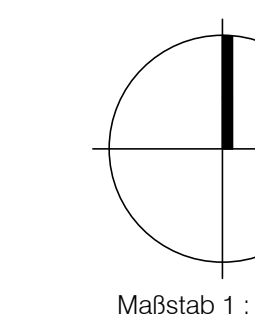
Anlage/n: Entwurf Planzeichnung
Entwurf Begründung

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14.WA.155 FÜR DAS GEBIET "DORF TOTENWINKEL"

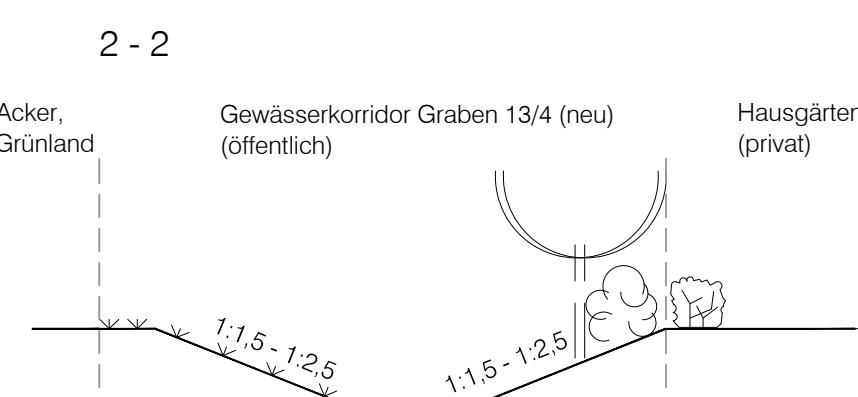
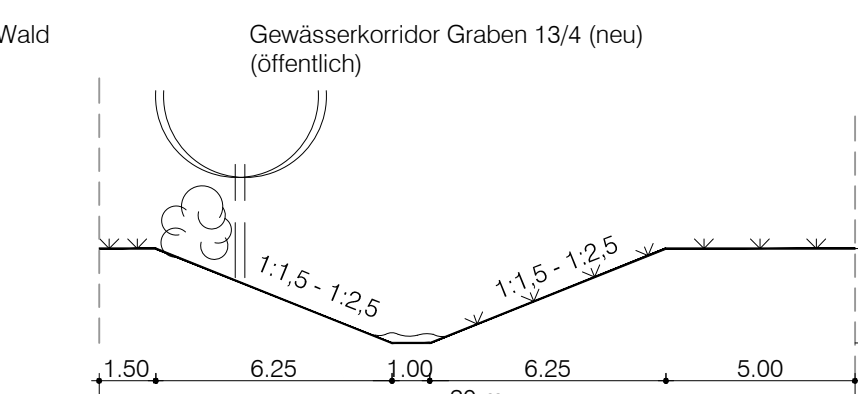


TEIL A: PLANZEICHNUNG



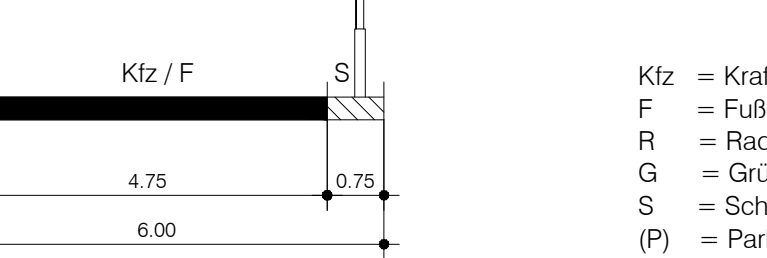
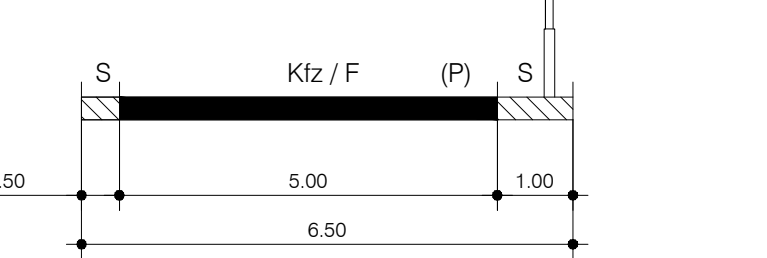
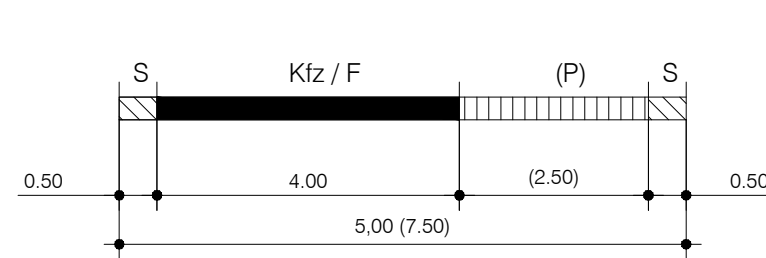
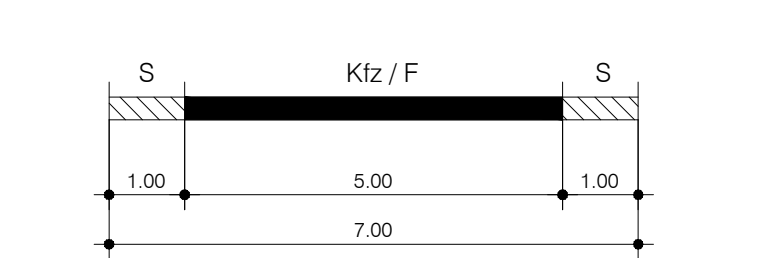
empfohlene Regelprofile Graben 13/4

M 1:200



empfohlene Straßenquerschnitte

M 1:100



K2 = Krafthaus
F = Fußgänger
R = Radfahrer
G = Grün
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)
(P) = Parkieren möglich

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2010 (BGBl. I S. 1848), sowie nach § 46 der Landesbaurechtsverordnung (LandesbauVO) vom 18. April 2006 (GVBl. M.V. S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M.V. S. 323) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 für das Gebiet "Dorf Totenwinkel", nördlich des Totenwinkler Weges und des Grabens um die ehemalige Gutanlage, nördlich der Lindenallee, des Weidendorfs und des Ostabschnitts des Marien-Roggen-Weges, westlich der Krummendorfer Straße (Teilschnitt Westendamm-Marien-Roggen-Weg) und südlich der Fernwärmeliegung, einschließlich der Flurstücke 43, 45, 48 an der Nordseite des Marien-Roggen-Weges und einschließlich des Bereichs des evangelischen Gemeindezentrums östlich der Krummendorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnungswirtschaftsgesetzes vom 22.04.1992 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichnungverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 158), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1559).

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundstückszahl
GRZ 0,25	zulässige Grundstückszahl je Baugrundstück
TH 3,80 m	Höhe baulicher Anlagen (in Teil B Nr. 1.2)
TH 3,8 m	Traufhöhe als Höchstmaß in m
TH 5,6/6,6 m	Traufhöhe - als Mindest- und Höchstmaß in m
OK 10,0 m	Oberrante als Höchstmaß in m

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
a	Abwechselnde Bauweise (vgl. Teil B Nr. 2.4)
—	Baulinie
—	Baugrenze

GB	Flächen für den Gemeinbedarf
GRZ 0,25	Grundstückszahl
TH 3,80 m	Höhe baulicher Anlagen (in Teil B Nr. 1.2)
OK 10,0 m	Oberrante als Höchstmaß in m

Einrichtungen und Anlagen:	
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

VERKEHRSPFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	auch gegenüber Verkehrsteilnehmern besondere Zweckbestimmung
—	Verkehrsmitteln besondere Zweckbestimmung

Ö/P	öffentliche / private Verkehrsflächen
Zweckbestimmung:	
—	Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENENTSORGUNG UND ABWASSERREINIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
—	Versorgungsflächen

Zweckbestimmung:	
—	Elektrizität
—	Wasser
—	Abfall - hier: Standort für Recycling-Container

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
—	Oberricht (hier: Fernwärme, Vorflut)
—	Untertricht (hier: Trinkwasser, Vorflut)

GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
—	Grünflächen
Ö/P	öffentliche / private Grünflächen

Zweckbestimmung:	
—	Parkanlage
—	Spielplatz für die Altersgruppe 6-12 Jahre
—	Friedhof
—	Hausgarten

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses hier: Vorflut, Graben 13/4

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
—	mit Beschränkung von Maßnahmen (vgl. Teil B Nr. 4.1.4)

—	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
—	Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
—	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
—	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 16, 20 NatSchG-MV)

Schutzgebiete und Schutzgebiete	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
A	Geschützte Allee
B	Geschütztes Biotop

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
—	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
—	Bodendenkmal - Zustimmungsvorbehalt bei Veränderung oder Überbauung

SONSTIGE PLANZEICHEN	
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zweckbestimmung:	
—	Silbplätze
—	GSP
—	Gemeinschaftsspielplatz (vgl. Teil B Nr. 3.2)

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Schuttbereich nach § 3.3.3 RAB 06 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
—	zulässige Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO-MV)
—	Friedrichung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO-MV)

—	Mindestlänge von Gebäuden, Doppelhäusern oder Hausgruppen in Metern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO-MV)
—	Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besonderer baulicher Sicherungsmaßnahmen gegen hier: überflutungsgefährdete Bereiche (BauB 2.9 m i.N.N.) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

—	Kennzeichnung/Abgrenzung von unterschiedlichen Trinkwassererschließungsanlagen im Einzugsbereich der Grundwasserfassung (Naturschutz)
—	Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV bzw. Baumschutzverordnung HRO, die zur Fällung vorgesehen sind (Ausnahmevorbehalt gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV)
—	Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV bzw. Baumschutzverordnung HRO, die zur Fällung vorgesehen sind (Ausnahmevorbehalt gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV)

—	Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besonderer baulicher Sicherungsmaßnahmen gegen hier: überflutungsgefährdete Bereiche (BauB 2.9 m i.N.N.) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
—	Kennzeichnung/Abgrenzung von unterschiedlichen Trinkwassererschließungsanlagen im Einzugsbereich der Grundwasserfassung (Naturschutz)
—	Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV bzw. Baumschutzverordnung HRO, die zur Fällung vorgesehen sind (Ausnahmevorbehalt gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV)

—	Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besonderer baulicher Sicherungsmaßnahmen gegen hier: überflutungsgefährdete Bereiche (BauB 2.9 m i.N.N.) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
—	Kennzeichnung/Abgrenzung von unterschiedlichen Trinkwassererschließungsanlagen im Einzugsbereich der Grundwasserfassung (Naturschutz)
—	Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV bzw. Baumschutzverordnung HRO, die zur Fällung vorgesehen sind (Ausnahmevorbehalt gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV)

—	Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besonderer baulicher Sicherungsmaßnahmen gegen hier: überflutungsgefährdete Bereiche (BauB 2.9 m i.N.N.) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
—	Kennzeichnung/Abgrenzung von unterschiedlichen Trinkwassererschließungsanlagen im Einzugsbereich der Grundwasserfassung (Naturschutz)
—	Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV bzw. Baumschutzverordnung HRO, die zur Fällung vorgesehen sind (Ausnahmevorbehalt gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV)

—	Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besonderer baulicher Sicherungsmaßnahmen gegen hier: überflutungsgefährdete Bereiche (BauB 2.9 m i.N.N.) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
—	Kennzeichnung/Abgrenzung von unterschiedlichen Trinkwassererschließungsanlagen im Einzugsbereich der Grundwasserfassung (Naturschutz)
—	Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV bzw. Baumschutzverordnung HRO, die zur Fällung vorgesehen sind (Ausnahmevorbehalt gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV)

—	Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besonderer baulicher Sicherungsmaßnahmen gegen hier: überflutungsgefährdete Bereiche (BauB 2.9 m i.N.N.) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
—	Kennzeichnung/Abgrenzung von unterschiedlichen Trinkwassererschließungsanlagen im Einzugsbereich der Grundwasserfassung (Naturschutz)
—	Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV bzw. Baumschutzverordnung HRO, die zur Fällung vorgesehen sind (Ausnahmevorbehalt gem. § 18 BauSchG i.V.m. § 86 BauO-MV)

TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN	(§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Baugebieten WA 1 - WA 19 sind Tankstellen unzulässig.	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbegrenzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbegrenzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.4 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.5 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.6 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.7 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.8 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.9 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.10 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.11 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.12 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.13 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.14 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.15 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.16 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.17 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.18 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.19 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.20 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.21 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.22 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.23 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.24 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.25 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.26 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.27 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.28 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.29 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.30 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.31 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.32 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.33 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.34 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.35 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.36 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.37 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.38 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.39 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.40 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.41 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.42 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.43 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.44 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.45 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.46 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.47 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.48 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.49 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.50 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.51 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.52 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.53 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.54 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.55 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.56 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.57 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.58 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.59 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.60 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.61 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.62 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.63 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.64 Zulässige Grundfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, Städtischer Anzeiger am 11.02.2009 erfolgt.	
---	--

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG beauftragt worden.	
--	--

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 04.04.2011, 24.05.2012 und am 24.04.2014 durchgeführt worden.	
--	--

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.03.2011 erfolgt.	
---	--

5. Die Bürgerschaft hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.	
--	--

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 (3) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 4.7 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, sowie mit dem Hinweis, dass der Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber stattdessen geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, Städtischer Anzeiger am ...	
--	--

7. Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
---	--

8. Die Bürgerschaft hat die Tragweite der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
--	--

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ... gebilligt.	
---	--

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	KVL-Amt, im Auftrag
---------------------	---------------------

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

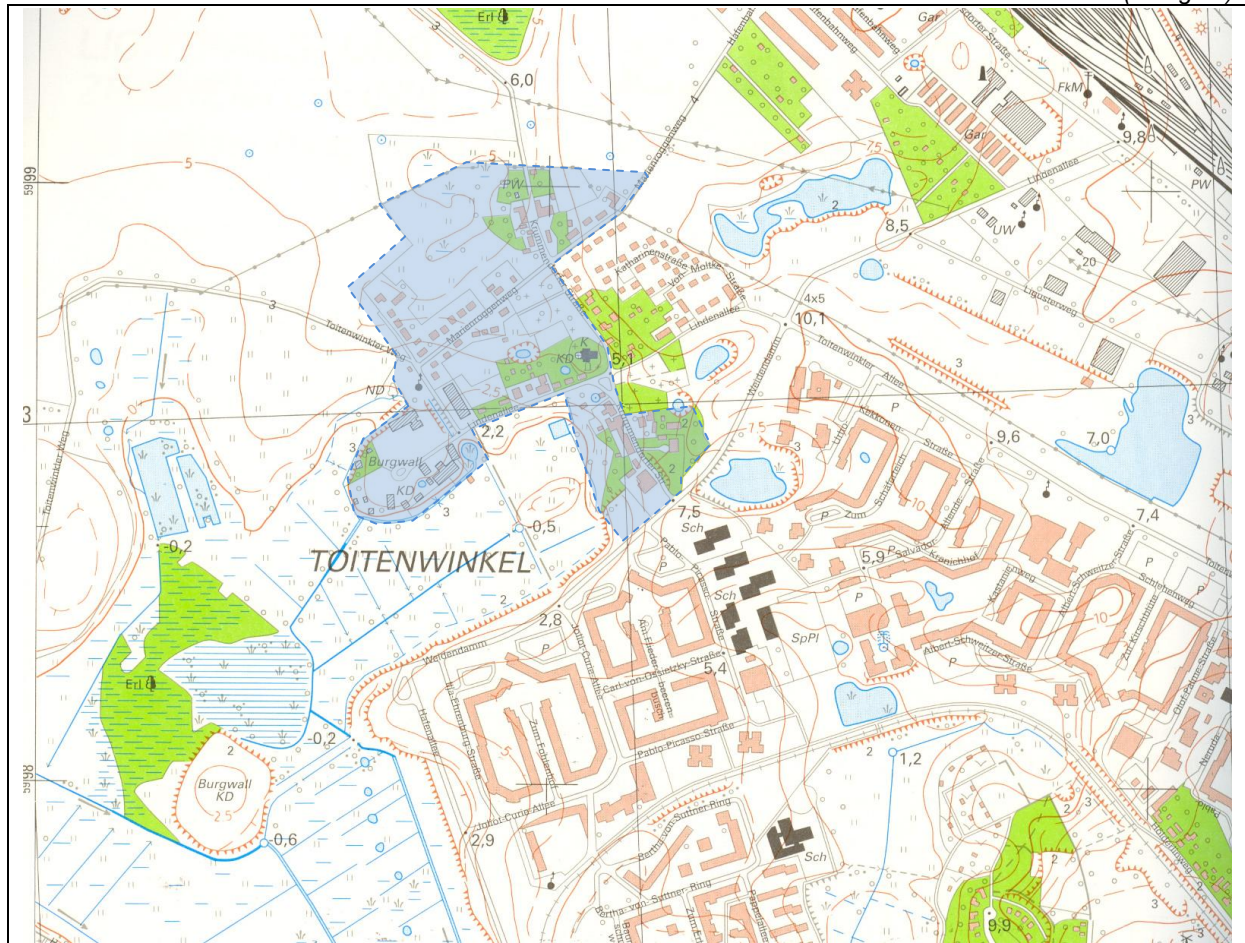
Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---

Hansestadt Rostock,	Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
---------------------	---



Übersichtsplan o. M.

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 14.WA.155
für das Gebiet „Dorf Toitenwinkel“

östlich des Toitenwinkler Weges und des Grabens um die ehemalige Gutsanlage, nördlich der Lindenallee, des Weidendamms und des Ostabschnitts des Marienroggenweges, westlich der Krummendorfer Straße (Teilabschnitt Weidendamm – Marienroggenweg) und südlich der Fernwärmeleitung, einschließlich der Flurstücke 4/3, 4/5, 4/6 an der Nordseite des Marienroggenweges und einschließlich des Bereichs des evangelischen Gemeindezentrums östlich der Krummendorfer Straße

Begründung
- 2. Entwurf -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 25.02.2014

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	8
2.2.1	Städtebauliche Situation, Nutzung und Bebauung	8
2.2.2	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
2.2.3	Eigentumsverhältnisse	11
3	PLANUNGSINHALTE	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	13
3.3	Maß der baulichen Nutzung	15
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
3.5	Verkehrerschließung	17
3.6	Technische Infrastruktur	19
3.6.1	Trinkwasserversorgung	19
3.6.2	Löschwasser/Brandschutz	19
3.6.3	Abwasserableitung	19
3.6.4	Elektroenergieversorgung	21
3.6.5	Straßenbeleuchtung	21
3.6.6	Erdgasversorgung	21
3.6.7	Anlagen der Telekommunikation	21
3.6.8	Müllentsorgung/Abfallwirtschaft	21
3.7	Grünordnung	22
3.7.1	Grünordnerisches Konzept, Maßnahmen:	22
3.7.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz:	23
3.7.3	Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	25
3.8	Nutzungsbeschränkungen	27
3.9	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	27
3.10	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	27
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	29
4.1	Umweltbericht	29
4.1.1	Einleitung des Umweltberichtes	29
4.1.2	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	30

4.1.3	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Quelle und genaue Bilanz: GOP)	46
4.1.4	Monitoring	46
4.1.5	Variantenprüfung	47
4.1.6	Hinweise, Grundlagen und Methodik	47
4.1.7	Zusammenfassung des Umweltberichtes	55
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	57
6	FLÄCHENBILANZ	59
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	60
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	60
7.2	Verträge	60
7.3	Kosten und Finanzierung	60
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	60

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Mit dem B-Plan Nr. 14.WA.155 soll neben dem bereits rechtskräftigen B-Plan Nr. 14.WA.118 langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils ‚Dorf Toitenwinkel‘ gesichert werden.

Dabei werden folgende Planungsziele verfolgt:

- städtebauliche Verdichtung und teilweise Neuordnung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Sicherung und Verbesserung des durch ländliche Siedlungsstrukturen geprägten Ortsbildes
- Festigung und Entwicklung eines an ländlichen Vorbildern orientierten grünen Ortsrandes
- Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Siedlungsbrachen.

Die Dorflage Toitenwinkel hat sich seit den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts zu einem ländlichen, durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiet entwickelt. In der Flächennutzungsplanung wurde hierauf mit der Ausweisung als Wohnbauflächen, umgeben von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft reagiert. Mit dem Bebauungsplan erfolgt nunmehr eine planerische Detaillierung.

Dazu soll im Rahmen einer planerischen Abwägung das Potenzial einer baulichen Verdichtung im Quartierinnenbereich Krummendorfer Straße/Lindenallee/Marienroggenweg geprüft werden. Auf dem Gelände des Burgwalls und der ehemaligen Gutsanlage soll ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, der sich durch eine ungeordnete städtebauliche Situation mit aufgelassenen baulichen Anlagen eines Landwirtschaftsbetriebes manifestiert. Für dieses Areal wird eine Umstrukturierung zu einem Wohnquartier angestrebt, das nach seiner Baustruktur an die ehemalige Gutshofsituation anknüpft.

Weiterhin sollen die Kirche, der Friedhof sowie vorhandene geschützte Biotope und die Ortslage prägende Grünstrukturen in ihrem Bestand gesichert werden. Die Übergänge der bestehenden Siedlungsflächen und Hausgartennutzungen zu den angrenzenden naturnahen Grünflächen im Norden, zu der Gehölz- und Grabenkulisse um den ehemaligen Gutshof und zu den landwirtschaftlichen Wiesen- und Ackerflächen sollen planerisch bestimmt und landschaftlich aufgewertet werden.

Mit der Planung reagiert die Stadt auch auf unterschiedliche Initiativen privater Eigentümer des o.g. Quartierinnenbereiches und des ehemaligen Gutshofes sowie auf mehrere Bauanfragen beidseitig der Krummendorfer Straße sowie am östlichen Ortsausgang Marienroggenweg.

Es ergeben sich damit folgende Grundzüge der Planung:

- Festlegung der Ortslage Toitenwinkel als Allgemeines Wohngebiet
- Neuausweisung von Wohnbauland durch Nutzung bestehender Verdichtungs- und Arrondierungspotenziale
- Sicherung einer an der bestehenden Siedlungsweise orientierten, ländlichen lockeren Baustruktur
- Bewahrung des Ortsbildes mit traditionellen architektonischen Gestaltungsprinzipien
- Sicherung des Ortskerns mit Kirche und Friedhof
- Festigung und Aufwertung des Grünsystems an den Ortsrändern

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14.WA.155 befindet sich im Nordosten der Hansestadt Rostock, angrenzend an das Neubaugebiet Toitenwinkel. Die Dorflage ist über die Toitenwinkler Allee, den Weidendamm und die Hafenallee an die städtischen Hauptverkehrszüge angeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch die Fernwärmeleitung und durch eine Nadelbaumreihe an der Nordseite des Marienroggenweges,
- im Osten: durch den Ostabschnitt des Marienroggenweges und die Krummendorfer Straße (Teilabschnitt Weidendamm – Marienroggenweg) einschließlich des Bereichs des evangelischen Gemeindezentrums östlich der Krummendorfer Straße
- im Süden: durch den Westabschnitt der Lindenallee und durch den Weidendamm
- im Westen: durch den Nordabschnitt des Marienroggenweges und durch den Graben um die ehemalige Gutsanlage.

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Ortslage in der Flur 2 der Gemarkung Toitenwinkel mit Ausnahme des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 14.WA.118 (Quartier zwischen der Lindenallee und dem Marienroggenweg östlich der Krummendorfer Straße). Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 21,3 ha.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2009 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist im Städtischen Anzeiger vom 11.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Vorentwurf der Planung wurde den berührten Behörden und TöB mit Schreiben vom 08.03.2011 zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB vorgelegt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen der Ortsbeiratssitzungen vom 21.04.2011 vom 24.05.2012 und vom 24.04.2014 und mehrerer Erörterungsgespräche mit einzelnen Bürgern bzw. Interessengruppen.

Als Bestandteil der Entscheidungsgrundlagen für die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB wurde ein Grünordnungsplan gem. § 11 (3) BNatSchG i.V.m. § 11 NatSchAG M-V aufgestellt und mit der unteren Naturschutzbehörde inhaltlich abgestimmt. In den Zeiträumen 2009 und 2011 erfolgte darüber hinaus im Wirkbereich der Planung eine Biotoptypenkartierung als Grundlage der Eingriffsermittlung i.S.v. § 1a (3) BauGB sowie eine Kartierung der Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und der Libellen als Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock billigte am den Bebauungsplanentwurf. Im Städtischen Anzeiger vom erfolgte die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom bis Die Behörden wurden parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beteiligt.

Der Bebauungsplan wurde am durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP)

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben.

Nach dem seit dem 30.05.2005 verbindlichen LEP (GVOBl. M-V S. 308) bildet Rostock als Oberzentrum mit seinen Umlandgemeinden einen wirtschaftlichen Kernraum des Landes M-V, dessen nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden soll. Bestandteil dieser Entwicklungsförderung ist auch die Aufwertung der Innenstädte und Wohnquartiere. Die Wohnungsbautätigkeit ist danach auf die zentralen Orte zu konzentrieren; der Nutzung erschlossener Standortreserven und der Umnutzung/Erneuerung bebauter Gebiete ist dabei Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Neue Wohngebiete sollen in guter Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und Haltestellen des ÖPNV errichtet werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)

Maßgebend für die Detaillierung der Ziele der Landesplanung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 25.11.2010 (RREP).

Entsprechend den Vorgaben des LEP wurde mit den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock ein verbindlicher Entwicklungsrahmen abgestimmt. Die dort enthaltenen Leitlinien der Siedlungsentwicklung sehen eine Konzentration der Wohnflächenentwicklung vorrangig auf die Kernstadt Rostock vor. (Ziel 3.1.2 (1) des RREP)

Der RREP verweist die Neuausweisung von Wohnbauflächen vorrangig auf die zentralen Orte; zu bevorzugen sind dabei bereits erschlossene Standortreserven (Grundsatz 4.1(1), Ziel 4.1 (3) des RREP).

Nach der landesplanerischen Stellungnahme vom 17.02.2009 entsprechen die Planungsziele dieses Bebauungsplans den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der äußeren Hindernisbegrenzungsfläche des Flugzeugwasserlandeplatzes auf der Unterwarnow liegt; es werden jedoch keine Beeinträchtigungen erwartet.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des B-Plans die Wohnbaufläche W 14.1 und die naturbelassene Grünfläche Nr. GFI. 14.5 dar. Darüber hinaus werden im Ortszentrum des Dorfes Toitenwinkel die Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf und der Friedhof dargestellt. Die Planungsziele und Festsetzungen des B-Plans Nr. 14.WA.155 sind gem. § 8 (2) BauGB aus diesen Darstellungen entwickelt.

Im FNP wird auch südlich der Lindenallee eine straßenbegleitende Wohnbaufläche dargestellt. Von einer Einbeziehung in diesen Bebauungsplan wurde wegen der verminderten Baugrundeignung und der Überflutungsgefährdung dieses Bereiches abgesehen und eine Erhaltung der Weidenutzung als Landschaftsfenster bevorzugt.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landschaftsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan ist bei der Durchführung der Bauleitplanung sowie sonstiger Fachplanungen und städtebaulicher Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock als Rahmenvorgabe beachtlich. Bezüglich des Plangebietes hebt der Landschaftsplan die Erhaltung der Biotopverbundfunktion des an das Plangebiet angrenzenden Hechtgraben-Gebietes hervor.

Als planrelevante Maßnahme wird im Nordwesten des B-Plangebietes die Anlage naturnaher Waldsäume dargestellt. Östlich der Dorflage Toitenwinkel wird im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans ein naturnaher Grünzug vorgesehen.

Sonstige informelle Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g, 11 BauGB)

- Umweltqualitäts-Zielkonzept: Das am 07.09.2005 durch die Bürgerschaft beschlossene Konzept bündelt umwelt- und naturschutzfachliche Entwicklungsziele als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dient als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung sowie als Bewertungsmaßstab für UVP-Verfahren. Für das Plangebiet ist beachtlich, dass von gesetzlich geschützten Biotopen ein Mindestabstand von 60 m zu Bebauungen und von 30 m zu sonstigen intensiven Nutzungen eingehalten werden soll; bestehende Vorbelastungen im Umfeld der Schutzbiotope sind dabei in der planerischen Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.
- Hafenentwicklungskonzept: Bei Wohnbauflächenentwicklungen am nordwestlichen Ortsrand von Dorf Toitenwinkel sind die möglichen Emissionsauswirkungen in Folge einer geplanten Ausweisung von Industrieflächenenerweiterungen am Überseehafen zu berücksichtigen. Das Amt für Umweltschutz geht dabei jedoch davon aus, dass der Schutzanspruch des Reinen Wohngebietes Toitenwinkel einen begrenzenden Faktor für die Industrieflächenentwicklung des Hafens nach Süden bildet. Insofern kollidiert eine Wohnbauflächenentwicklung am nordwestlichen Marienroggenweg nicht mit dem Hafenentwicklungskonzept.

Am nördlichen Rand (außerhalb) des B-Plangebietes befindet sich eine private Trinkwasserbrunnen-Galerie, die für die Wasserversorgung des Überseehafens genutzt wird. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich dieser Grundwasserfassung, die zzt. kein förmlich festgelegtes Schutzzonenregime hat. Aufgrund der Bedeutung als Versorgungsreserve sind für die städtebauliche Planung jedoch Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen, deren Erfordernis in einer gutachterlichen Bewertung (Prof. Busse, Uni Rostock, 1987) festgestellt wurde. Danach sind in einer durch den Gutachter abgegrenzten engeren Schutzzone II Ölheizungen und Erdwärmesonden auszuschließen sowie Nutzungen, die starken Besucherver-

kehr anziehen, zu vermeiden. Die Abwasserentsorgung muss auch in der weiteren Schutzzone III über die zentrale Kläranlage erfolgen.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Maßnahmekonzepten zur Gewässerbewirtschaftung, Luftreinhaltung oder zum Umgebungslärm.

Schutzgebiete des Naturschutzrechts werden vom Geltungsbereich nicht berührt.

Das Plangebiet liegt ebenfalls nicht im Fernwärmevorranggebiet.

2.2 Angaben zum Bestand



Abb. 1: Luftbild (Hansestadt Rostock, 20.02.2009)

2.2.1 Städtebauliche Situation, Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als bebauter Siedlungsbereich dar. Entlang der bestehenden Straßenzüge Krummendorfer Straße, Lindenallee und Marienroggenweg ist eine Straßenrandbebauung aus Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise, i.d.R. mit ausgebautem Dach festzustellen, an die sich in den jeweils rückwärtigen Bereichen z.T. ausgehende Grünflächen anschließen. Situationsbestimmend für den Ort ist die Toitenwinkler Kirche mit umgebenden Großbaumbestand und dem angrenzenden parkartigen alten Friedhofsgelände. Die für die vormalige Entwicklung des Dorfes maßgebliche, ehemalige Gutsanlage ist nur noch landschaftlich durch die gegenüber den umgebenden Wiesenflächen erhöhte Lage, durch einen ausgeprägten Gehölzsaum mit Großbaumbestand aus Esche, Ahorn

und Weide und durch das umgebende Grabensystem wahrnehmbar. Von der vormaligen Hofbebauung sind noch zwei Gebäude, z.T. rudimentär überliefert, denen keine eigene städtebauliche Bedeutung mehr zuzumessen ist. Der Hof selbst ist durch landwirtschaftliche Bebauungen und Nutzungen aus der DDR-Zeit überformt und liegt brach.

Die in der Dorflage vorhandene Wohnbebauung ist als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten. Innerhalb der vorherrschenden Wohnnutzung sind einzelne gewerbliche oder Freiberuflernutzungen eingestreut. In den Straßenzügen befinden sich vereinzelt Baulücken, deren Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten sich derzeit am Einfügungsgebot des § 34 BauGB orientieren. Die vorhandene Gebäudesubstanz entstammt überwiegend jüngeren Baujahren der zurückliegenden ca. 30 - 40 Jahre; ältere Bebauung findet sich v.a. an der Krummendorfer Straße und an der Lindenallee.

Die zum Siedlungsbereich gehörigen Grünflächen nördlich des Marienroggenweges, westlich der Krummendorfer Straße und im nordöstlichen Quartierbereich Marienroggenweg/Krummendorfer Straße sind als wohnungsbezogene Erholungs- und Hausgartenflächen genutzt. Im zentralen Quartierbereich Lindenallee/Marienroggenweg sind die unmittelbar zur Wohnbebauung gehörigen Grundstücksfreiflächen ebenso genutzt. Die innenliegende Fläche ist aufgrund der Eigentumssituation, die nicht der umgebenden Wohnbebauung zuzuordnen ist, unterschiedlich genutzt. Eine Teilfläche im westlichen Quartierinnenbereich und ein weitestgehend trocken gefallener Teich im zentralen Bereich sind ohne Nutzung; sie sind durch Strauchbewuchs und wilde Ablagerungen von Gartenabfällen gekennzeichnet. Eine weitere Fläche wird als Pferdeweide genutzt. Von der Lindenstraße aus, durch eine Zuwegung erschlossen, wird ein weiterer Teilbereich durch 5 Gartenparzellen genutzt.

2.2.2 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale und Versorgungsinfrastruktur

Das Plangebiet erfüllt zzt. keine Infrastrukturaufgaben im sozialen Bereich.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird durch Einrichtungen im sonstigen Stadtgebiet gewährleistet. Als nächstgelegener Nahversorger steht das Toitenwinkler Einkaufszentrum zur Verfügung.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist von Südosten über die Straßenanbindungen der Krummendorfer Straße und der Lindenallee an den Weidendamm verkehrlich erschlossen und an die städtischen Hauptverkehrsstraßen Dierkower Damm und Hinrichsdorfer Straße sowie an das überörtliche Verkehrsnetz (L22, B105, BAB 19) angeschlossen. Über den Marienroggenweg / Hafenbahnweg besteht ein weiterer Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Die innere Verkehrserschließung ist in einem Ring aus Lindenallee, Marienroggenweg und Krummendorfer Straße organisiert, von dem Stichwege zur Erschließung der Wohnbebauung am nordwestlichen Marienroggenweg und an der nördlich weiterführenden Krummendorfer Straße abgehen. Der Marienroggenweg führt als Erschließungsstraße in östliche Richtung weiter und geht in den Hafenbahnweg über.

Die Lindenallee ist in einer Breite von ca. 3,8 m mit Granit-Kleinpflaster befestigt; für den Begegnungsverkehr ist mittig eine Aufweitung auf ca. 6 m Ausweichstelle eingerichtet. Ein separater Gehweg ist nicht vorhanden. Das Lichtraumprofil der Straße wird durch den geschützten Alleebaumbestand bestimmt. Der Marienroggenweg ist auf ca. 5,5 m Breite asphaltiert, südseitig verläuft ein Gehweg. Die Krummendorfer Straße ist mit Betonpflaster auf ca. 5 m Breite (Nordabschnitt – 4 m Breite) als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Der Stichweg am nordwestlichen Marienroggenweg ist bis HNr. 1a auf ca. 4 m Breite mit Tränkasphalt befestigt und führt als unbefestigter Weg weiter bis HNr. 1c.

Die vorhandenen Straßenquerschnitte im Dorf lassen das Begegnen von Fahrzeugen nicht an jeder Stelle und nur mit gegenseitiger Rücksichtnahme zu. Im Sinne der Verkehrsberuhigung und zur Vermeidung von unnötigen Wegen wurde davon abgesehen, einen Einbahnstraßenring anzuordnen.

Stadttechnische Infrastruktur

Wasserversorgung (Trinkwasser, Löschwasser):

Für das Plangebiet besteht über die TW-Hauptversorgungsleitung Krummendorfer Straße (DN 350 AZ) eine ausreichende Versorgungskapazität. In der Lindenallee und im Marienroggenweg ist die bestehende Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 PVC ausreichend um die zusätzlichen Baugrundstücke zu versorgen.

Die im Bereich des Gutshofes bis in Höhe des Grundstücks Lindenallee 2a liegende Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 AZ ist für die Versorgung der Baugebiete WA 1 – 7 ebenfalls ausreichend leistungsfähig.

Das Baugebiet WA 9 ist durch eine neue TW-Versorgungsleitung zu erschließen und im Einmündungsbereich des Planweges D an das vorhandene Netz anzubinden.

Die im Planweg C vorhandene Trinkwasser-Stichleitung DN 40 ist in ihrer Versorgungskapazität ausgeschöpft; eine Versorgung zusätzlicher Baugrundstücke ist nur durch Verstärkung der Leitungsdimension möglich.

Löschwasser:

Über die TW-Leitung in der Krummendorfer Straße kann eine Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h über 2 Stunden abgesichert werden. Über das sonstige Trinkwassersystem kann zzt. eine Löschwassermenge von 24 m³/h über 2 Stunden für eine Hydrantenversorgung bereitgestellt werden.

Schmutzwasser:

Die Ortslage ist an das zentrale Schmutzwassersystem des WWAV angeschlossen.

In der Lindenallee und im Marienroggenweg liegt eine Freigefälleleitung DN 200 Stz, die z.T. nur geringe Überdeckungen hat (ca. 1,50 m). Der Stichweg Marienroggenweg ist bis zur Höhe HNr. 1 mit einer Freigefälleleitung erschlossen, die am Ende eine Überdeckung von nur ca. 1 m hat; die Grundstücke HNr. 1a, 1b, 1c entwässern über eine Druckleitung DN 50. Im Bereich des Gutshofes liegt ebenfalls eine Druckleitung DN 50.

Regenwasser:

Die Ortslage Toitenwinkel verfügt über eine öffentliche Regenentwässerung. Das von den Verkehrsflächen und von den privaten Grundstücken abfließende Oberflächenwasser wird über RW-Kanäle (DN 300 B) in der Lindenallee und im Marienroggenweg in die anliegende Vorflut (Graben 13/4) abgeleitet. An der Einleitstelle (DN 400 B, Höhe Marienroggenweg 51, Planweg D) besteht ein Wasserrecht über die Einleitung von 105 l/s. Der Regenwasserabfluss ist über das Vorflutsystem des Hechtgrabens gesichert; nach Sanierungsmaßnahmen im unteren Abschnitt können zusätzliche Einleitungen aufgenommen werden.

Die vorhandene RW-Leitung DN 200 im Marienroggenweg 1 – 4 (Planweg C) ist aufgrund geringer Tiefenlage nicht erweiterungsfähig.

Energie (Strom, Gas):

Die wärmetechnische Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich aus dem vorhandenen Erdgasnetz der Stadtwerke Rostock AG möglich.

Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungsanlagen des Niederspannungs- und Mittelspannungsnetzes der Stadtwerke Rostock AG, die eine Versorgung des Plangebietes ermöglichen.

Heizung:

Das Plangebiet liegt nicht im Fernwärmevorranggebiet.

Telekommunikation/Fernmeldewesen:

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen; für hinzukommende Baugebiete sind Netzerweiterungen erforderlich. Im Zuge der Erschließung der zusätzlich ausgewiesenen Bebauungsbereiche dieses B-Plans ist eine Verkabelung der bestehenden Freileitungen anzustreben.

Müll/Abfall:

Das Plangebiet ist an das kommunale Abfallentsorgungssystem angeschlossen. Für recyclingfähigen Restmüll befindet sich an der Ecke Krummendorfer Straße/Marienroggenweg eine Stellfläche für Glas- und Papier-Sammelsysteme im öffentlichen Bereich.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet betroffenen Flurstücke (Gmk. Toitenwinkel, Flur 2) befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

Die zzt. für Erschließungszwecke genutzten Flurstücke 25/3, 84/4, 84/3, 94/10, 444/4, 446/5, 446/4, 449/4, 89/3, 48/1, 33/36, 33/22, 33/24, 33/26, 33/28, 23/30, 33/31, 33/32, 36/3, 38/1 und 346/1 sowie die z.T. gärtnerisch genutzten Grünflächen Flst. 40/3, 40/6, 40/7, 40/8 sind Eigentum der Hansestadt Rostock.

Die zzt. als Acker genutzten Flurstücke 445/1, 445/3, 446/6, 62 sowie die Grünflächen Flst. 55, 58, 50/4 und 27 werden von der BVVG verwaltet.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO werden die für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit werden die vorhandenen Nutzungen in ihren Bestandsrechten umfassend gesichert und eine konfliktfreie Fortentwicklung des Bestandes ermöglicht.

Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten werden durch textliche Festsetzungen nach §§ 1 (6) BauNVO eingeschränkt: Die in § 4 (3) Nr. 5 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (Teil B Nr. 1.1.). Dies wird mit der Vermeidung von Störungen durch wohngebietsfremde Nutzungen und der hierfür fehlenden Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung begründet. Anlagen für Gartenbaubetriebe werden als Ausnahme nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO nur in den Baugebieten WA 11 - 13, WA 17 und WA 19 zugelassen, da nur in diesen Bereichen ausreichende Flächen für einen Erwerbsgartenbau zur Verfügung stehen. In den Baugebieten WA 1 – WA 10 und WA 14 – WA 16 sowie WA 18 soll mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben Nutzungskonflikten mit den vorhandenen Wohnnutzungen aufgrund beengter Flächenverhältnisse vorgebeugt werden; für die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen (WA 1 – 5, WA 9, WA 13, 15, 16) wird der Ausschluss erwerbsgartenbaulicher Nutzungen auch mit dem sparsamen Verbrauch von Bodenfläche, der Schaffung effektiver Erschließungsstrukturen und dem vorrangigen Planungsziel der Nutzung von Verdichtungsmöglichkeiten für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung begründet. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten benötigen im Regelfall größere zusammenhängende Flächen, als dies mit einem auf die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zugeschnittenen engen Erschließungsraster möglich ist. Die herzustellenden Erschließungsanlagen würden dadurch ineffizient, was der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB im konkreten Fall zuwider liefe. Weiter würden durch die angeführten Nutzungsarten gebietsfremde Nutzungen und damit ein als Störung relevantes Konfliktpotenzial in die Wohnsiedlung getragen. Dies soll vermieden werden.

Die bestehende Durchmischung mit einzelnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen (z.B. Installateurbetrieb Hartig, Werbestudio, Fitness-Studio) oder Freiberuflerbüros (Anwaltskanzlei Seemann, Ingenieurbüro Dr. Blum) wird aufgrund der Zulässigkeitsregelungen des § 4 (3) Nr. 2 und § 13 BauNVO durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 19 werden nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB Flächen für Stellplätze festgesetzt und den Baugrundstücken nach § 21a (2) BauNVO zugeordnet.

Der Kirchhof wird gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und kirchlichen Zwecken gewidmet. Die bestehende Nutzung wird damit planungsrechtlich gesichert. Für den Besucherverkehr der Kirche und des Friedhofes werden innerhalb des öffentlichen Straßenraums Flächen für Stellplatzzwecke der Kirche auch im Zusammenhang mit der Nutzung des an das Plangebiet angrenzenden Friedhofs festgesetzt. Die Herstellung obliegt der Kirche als Bedarfsträgerin und ist mit dem Tiefbauamt der Hansestadt Rostock abzustimmen.

Das kirchliche Gemeindezentrum Krummendorfer Straße 15 mit der Jugend- und Begegnungsstätte ‚Fischkutter‘ wird als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke festgesetzt. Damit werden hier die bestehenden Nutzungen gesichert und gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen etwaigen Entwicklungsbedarf geschaffen.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Ver- und Entsorgungsflächen

Fläche für die Trinkwasserversorgung (§ 9 (6) BauGB):

Das mit einem Wasserwerk und Trinkwasser-Pumpstation bebaute Grundstück am Nordabschnitt der Krummendorfer Straße wird durch nachrichtliche Festsetzung im B-Plan planungsrechtlich gesichert.

Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB):

Für die bestehenden Wohnnutzungen in Toitenwinkel Dorf befindet sich an der Krummendorfer Straße eine Stellfläche für Glas- und Papier-Sammelsysteme. Der Bedarf nach einem Recyclingcontainer-Stellplatz wird angesichts der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen noch verstärkt. Die Müll-Sammelsysteme nach der Verpackungsverordnung sind funktionsbedingt in der Nähe der Nutzer, also der Haushalte aufzustellen und gehören damit untrennbar zum Inventar eines Wohngebietes. Aus funktionellen und städtebaulichen Gründen ist eine Beibehaltung des Standortes erforderlich. Der Container-Stellplatz wird deshalb durch Festsetzung im B-Plan planungsrechtlich gesichert. Die Fläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 20 m zur nächsten Wohnbebauung (Krummendorfer Straße 11d) und berücksichtigt damit das Zumutbarkeitskriterium von 12 m Mindestabstand für Altglascontainer der Geräuschkategorie I. Bei der Standortauswahl konnte eine das Wohnen weniger störende Lageeinordnung, die für alle Nutzer der Dorflage noch vergleichbar zentral erreichbar ist, nicht ermittelt werden. (Zur Zulässigkeit vgl. OVG Koblenz, Urteil v. 23.06.2010, Az. 8 A 10357/10. OVG)

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Hausgärten

Alle für die wohnungsbezogene Erholung und private gärtnerische Zwecke genutzten Flächen werden als private Hausgärten gesichert, soweit sie nicht bereits Bestandteil der Baugebietsfestsetzung (s.o.) sind.

Südlich der Baugebiete WA 5 – 7 ist eine Beschränkung dieser Nutzungen zur Sicherung des 5-m breiten Gewässerrandstreifens am bestehenden Grabensystem nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

An den zusätzlich festgesetzten Baugebieten WA 2, 3, 9, und 11 werden analog zum Bestand ebenfalls private Hausgartenflächen festgesetzt. Sie dienen der privaten Freiraumsicherung und bewirken eine Konzentration der Grundstücksüberbauungen auf den jeweils vorderen Grundstücksbereich.

Die mit Ziergehölzen bepflanzte „Dreiecksfläche“ am Marienroggenweg soll als begrünter Freiraum, hervorgehend aus der ursprünglich angelegten Funktion als „Dorfanger“, erhalten werden. Da ein öffentlicher Nutzungszweck nicht besteht, wird die Fläche als priv. Grünfläche der Hausgartennutzung zugeordnet. Damit wird eine Privatisierung ermöglicht, die auch dem bereits für Grundstückszufahrten dienendem Charakter entspricht.

Spielplatz

Im zentralen Hofbereich der ehemaligen Gutsanlage (Baugebiete WA 2 – 4) soll aus baulich-räumlichen Gründen mit der Grünflächenfestsetzung eine Freifläche planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Festsetzung als private Spielfläche wird gleichzeitig einem öffentlich-rechtlichen Sicherungserfordernis entsprochen: Die angrenzenden Baugebiete ermöglichen neben der Errichtung von Einfamilienhäusern auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Entsprechend § 8 (2) LBauO M-V sind hierfür auf öffentlich-rechtlich entsprechend gesicherten Flächen ausreichend große Spielplätze für Kleinkinder anzulegen.

Der priv. Kinderspielplatz wird dazu als Gemeinschaftsanlage nach § 9 (1) S. 1 Nr. 4 BauGB für die Altersgruppe 6 – 12 Jahre festgesetzt. Aufgrund der verfügbaren Flächengröße können jedoch auch Spielbedürfnisse für Kleinkinder (0 – 6 J) in der Ausstattung Berücksichti-

gung finden, wenn die altersspezifischen Bedürfnisse der Kleinkinder angemessen beachtet werden.

Im Rahmen der planerischen Abwägung wurden daneben der Bedarf und die Möglichkeiten zur Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes geprüft. Für die Dorflage Toitenwinkel einschl. Ergänzungsbebauung gem. B-Plan ist auf der Grundlage der Angaben des Statistischen Landesamtes¹ (Stand: 31.12.2010) ein gebietsbezogener Bedarf für ca. 16-22 Kinder im Alter von 6-15 Jahren zu erwarten. Daraus ergibt sich ein Versorgungsbedarf über eine Nettospielfläche von 200-300 m². Gegen die Zweckmäßigkeit sowie die Tragfähigkeit und Unterhaltung einer derart kleinen öffentlichen Spielfläche bestehen allerdings erhebliche Bedenken. Eine Ausdehnung auf eine tragfähige Flächengröße (400 .. 500 m²) durch Deckung von Defiziten aus benachbarten Wohnlagen ist gleichzeitig unzweckmäßig wegen der „Insel-lage“ des Dorfes. Auf die Festsetzung einer öffentlichen Spielfläche wurde deshalb wegen der unzureichenden Nachfragebasis verzichtet. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass aufgrund der bestehenden und geplanten Baustruktur mit einem großen Anteil an Einfamilienhausbebauung bzw. offener, sehr lockerer Baustrukturen ein besonderes Versorgungserfordernis nicht besteht bzw. ein hoher Nachfragedruck nicht zu erwarten ist.

Friedhof

Die Anlage des alten Friedhofs von Toitenwinkel und des an den Kirchhof angrenzenden, aktuell für Beisetzungen genutzten Areals werden durch entsprechende Festsetzung in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Die Friedhöfe werden durch die evangelische Kirche unterhalten. Die Flächen erfüllen Funktionen der allgemeinen Daseinsvorsorge. Sie tragen insoweit öffentlichen Charakter und werden deshalb entsprechend ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Park

Der Grünstreifen an der Westseite der Krummendorfer Straße ist funktionell dem angrenzenden Friedhofsareal zuzuordnen, bildet aber einen eigentumsrechtlich selbständigen Abschnitt. Zum Zwecke der Erhaltung der Freiraumfunktion wird diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt.

Die Gehölzfläche an der Nordostseite der Zufahrt Krummendorfer Straße wird als Bestandteil des Gemeindezentrums der evangelischen Kirchengemeinde Toitenwinkel ebenfalls als private Parkfläche festgesetzt.

Die parkartig ausgeprägten Flächen im nördlichen und westlichen Randbereich der ehemaligen Gutsanlage werden als private Hausgartenflächen festgesetzt. Damit soll eine Eigentumszuordnung zu den angrenzenden Wohngrundstücken initiiert werden, um eine nachhaltige Pflege und Unterhaltung zu gewährleisten. Die bestehenden Gehölzstrukturen sollen dabei in ihrer Funktion als Windschutz parkartig erhalten und in naturnaher Gestaltung für private Erholungszwecke und zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt des als Grünkulisse ausgeprägten Ortsrandes auf Dauer gesichert werden (TF 4.1).

Gehölzflächen

Zwischen den Einmündungen des Toitenwinkler Weges und des Planweges C soll das hier bestehende Gehölz erhalten werden. Es wird dazu als private Gehölzfläche festgesetzt.

Zwischen dem Planweg D und den Hausgartenflächen des Baugebietes WA 10 wird weiterhin eine lineare private Gehölzfläche festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Planstraße D ausschließlich dem Baugebiet WA 9 dient und keine ergänzenden Erschließungsfunktionen für das Baugebiet WA 10 übernimmt und ggf. nachfolgenden Bebauungsdruck auslöst. Ungeachtet der Festsetzung des Planweges D als private Verkehrsfläche wird damit gleichzeitig klargestellt, dass eine etwaige Heranziehung der Grundstücke des WA 10 zu Anliegerbeiträgen ausgeschlossen ist.

¹ <http://sisonline.statistik.m-v.de>

Naturbelassene Grünflächen

Zwischen dem Baugebiet WA 3 und dem Marienroggenweg werden private Grünflächen festgesetzt, die landschaftsgestalterisch der Ortsrandstruktur des ehemaligen Gutshofes zuzurechnen sind. Aus Artenschutzgründen sind hier jedoch nur niedrige Gehölzstrukturen möglich, um den freien Anflug für Fledermäuse, die in dem dort befindlichen ehem. Trafoturm einen Sommerquartierstandort (Abendsegler, Zwergfledermaus) haben, weiterhin zu ermöglichen. Daneben wird über diese Fläche gleichzeitig auch der landwirtschaftliche Heuweg an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Aus diesem Grunde erfolgt mit der Zweckbestimmung eine Abgrenzung zu der angrenzend festgesetzten Hausgartenfläche.

Der Grabenrandstreifen südlich des ehemaligen Gutshofes ist, als Teil des bestehenden Biotopverbundsystems, am Ortsrand von Toitenwinkel naturbelassen zu erhalten. Als Bestandteil der angrenzenden privaten Grundstücksflächen werden diese Flächen deshalb als private Grünflächen festgesetzt.

Im Norden der Dorflage Toitenwinkel sollen die Feuchtwiesen und die Randbereiche der Wohnbauflächen des Baugebietes WA 12 in einer zusammenhängenden Fläche zu einem naturnah gestalteten Ortsrand weiterentwickelt werden.

Die bisher als Acker genutzte Teilfläche erfährt dabei im Zusammenhang mit der angrenzend festgesetzten Aufforstungsfläche eine ökologische Aufwertung. Mit der Festsetzung als Ausgleichsflächen betreibt die Hansestadt Rostock Planungsvorsorge zur Sicherung und Bevorratung mit geeigneten Maßnahmeflächen. Dieser Bereich wird deshalb als private naturbelassene Grünfläche (mit entsprechendem Maßnahmekomplex - vgl. TF 4.5) festgesetzt. Das Wiesenareal wird in der bestehenden Qualität als private naturbelassene Grünfläche gesichert; eine ökologische Wertsteigerung ist hier weder sinnvoll, noch mit vertretbarem Aufwand erreichbar. Der Nutzungszweck der angesprochenen Flächen bleibt privater Natur. Ungeachtet der öffentlich-rechtlichen Sicherung einer Teilfläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und des Planungsvorsorgeaspektes ist der private Nutzungszweck begründet, weil eine künftige Zuordnung zu Flächen bzw. Vorhaben vorgesehen ist, die ausgleichspflichtige Eingriffe beinhalten und einen angemessenen Ausgleich nachweisen müssen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl erfolgt in Anpassung an die durch den Baubestand vorgegebene Nutzungsdichte und unter Berücksichtigung der festgesetzten Größe der Baugebiete. Innerhalb der bestehenden Bebauung wurde dabei geprüft, dass die vorhandenen überbauten Flächen durch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht eingeschränkt werden, um Planungsschäden auszuschließen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Grundfläche berücksichtigt neben der Grundfläche von Gebäuden auch die Fläche der Pkw-Stellplätze und ihrer Zufahrten und die Fläche von Nebenanlagen. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Überdachte Stellplätze und Garagen dürfen die zulässige Grundfläche bis zu 10 % der Fläche des Baugrundstücks überschreiten (§ 21a (3) BauNVO).

Zur Sicherung einer harmonischen Einfügung neuer Gebäude in den umgebenden Altbestand und zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Qualität für die Neuordnung des ehemaligen Gutshofes ist eine differenzierte Bauhöhenfestsetzung erforderlich. Dabei werden der Gutshofbereich und die sonstige Dorflage voneinander abgegrenzt.

Für den Dorfbereich bildet die vorhandene Einfamilienhausstruktur den Maßstab der zugelassenen Bauhöhen. Maßgeblich ist v.a. die zulässige Traufhöhe, die die räumliche Dimension der Bebauung am stärksten prägt – die Traufhöhe wird bestandsorientiert mit max. 3,8 m festgelegt. Die mit max. 10 m festgesetzte Oberkante von Gebäuden berücksichtigt - ebenfalls bestandsorientiert - die Errichtung von steil geneigten Satteldächern.

Die verlässliche Regelung der Bauhöhenentwicklung im Bestand wird ergänzt durch eine baugestalterisch begründete Festsetzung der zulässigen Dachneigung. Für die im Straßenrandbereich der bestehenden Straßen vorgesehene Ergänzungsbebauung werden die im Bestand fast ausnahmslos vorherrschenden Dachneigungen von 42° bis 48° nach § 86 LBauO M-V zur Erhaltung des Ortsbildes verbindlich festgesetzt. Die in den Quartierinnenbereichen festgesetzten Baugebiete WA 9 und WA 13, 15 sind für die allgemeine Ortsbildwirkung von geringerer Bedeutung; hier ist im Sinne der privaten Baufreiheit eine Regelung zu Mindest- oder Höchstdachneigungen nicht erforderlich.

Im Bereich des Gutshofes wird die planerische Idee von einer Neuauflage der Hofsituation getragen. Durch Festsetzung von engen Grenzen für die zulässigen Bauhöhen soll einerseits die Entwicklung einer entsprechenden Baumasse gesichert werden und gleichzeitig ein baulich-räumliches, erkennbar zusammengehöriges Ensemble durchgesetzt werden. Die Traufhöhen werden dazu mit Ausnahme des WA 1 in einem Bereich zwischen 5,5 m und 6,5 m festgesetzt. Die Oberkante der künftigen Gebäude wird so festgesetzt, dass ein flach geneigtes Satteldach ermöglicht wird.

Zur Vermeidung von Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern, die der Replik einer Gutshofstruktur als Ortsbildidee zuwiderliefe, werden nach § 86 LBauO M-V auch hier Mindest- und Höchstdachneigungen zwischen 15° und 22° festgesetzt, die der typischen Neigung eines „Pappdachs“ des ausgehenden 19. Jh. entsprechen.

Im Baugebiet WA 1, das den Standort des ehemaligen Gutshauses markiert, soll an städtebaulich herausgehobener Position wieder ein Gebäude als Kopfbau der Lindenallee entstehen. Dazu wird eine gegenüber der sonstigen Gutshofbebauung erhöhte Traufhöhe von 6,0 m bis 7,0 m als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt; die Festsetzung der Oberkante von 13 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 15° bis 48° ermöglicht sowohl ein flaches als auch ein steiles Satteldach und betont damit den besonderen Gebäudestandort.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Baugebieten werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Für die WA-Gebiete WA 1 – WA 7 im Bereich des ehemaligen Gutshofes bewirken die festgesetzten Baugrenzen eine Hofstruktur. Ergänzend dazu wird durch Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und Mindestgebäudelängen in den Baugebieten WA 2 und WA 4 die Entstehung kompakter Baumassen als östliche und westliche Hofbegrenzung durchgesetzt – möglich sind sowohl Mehrfamilienhäuser als auch zweigeschossige Doppel- oder Reihenhäuser. Im Baugebiet WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Baulandnachfrage sind hier neben Mehrfamilienhäusern auch zweigeschossige Einfamilienhäuser realisierbar. Die Längenausdehnung des Baufeldes und die enge Abgrenzung der überbaubaren Flächen bewirken hier ausreichend die erwünschte lineare räumliche Abgrenzung der nördlichen Hofseite. Die zur Lindenallee (Planstraße A) geöffnete Hofform wird durch Festsetzung der Baugrenzen im Baugebiet WA 6 unter Berücksichtigung des Bestandes aufgenommen. Das als Baugrenze festgesetzte Baufenster auf dem Flurstück 35 weicht von dem bestehenden Gebäudestandort Lindenallee 1b ab; die Festsetzung der Baugrenze folgt hier dem städtebaulichen Ordnungsgedanken der angestrebten Hofstruktur und bewirkt auch eine Vergrößerung des Abstands zum südlich angrenzenden Schutzbiotop entsprechend dem Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock. Der Bestand des vorhandenen Gebäudes Nr. 1b wird durch die Baugrenzfestsetzung rechtlich nicht eingeschränkt. Das festgesetzte Baufenster ist nur im Falle einer Neubebauung beachtlich. Es ermöglicht die Errichtung eines Gebäudes gleichartigen Ausmaßes und begründet deshalb keine Planungsschadensansprüche nach § 42 BauGB.

Für die WA-Gebiete WA 8 – WA 19 in der Dorflage des Ortes beinhaltet die festgesetzte Baugrenze eine Fortführung der bestehenden Baustruktur als Straßenrandbebauung entlang der Anlieger- und Erschließungsstraßen. Das hiervon abweichende Baufenster des WA 13, 15 ist wegen der jeweiligen Quartierinnenlage städtebaulich unbedenklich und für die Ortsbildentwicklung ohne nachteilige Auswirkungen. Insoweit wird hier den im Planverfahren vorgebrachten privaten Nutzungsinteressen entsprochen.

Im Dorfbereich wird für alle Baugebiete durchgängig eine offene Bauweise festgesetzt. Für die bereits kleinteilig geprägten Teilflächen und zur Vermeidung einer übermäßigen Nutzungsdichte wird die Bebauung mit Ausnahme des im Bestand baulich großzügiger genutzten Gebietes WA 17 auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Ein allgemeines Planungsziel für das Dorf Toitenwinkel ist die insbesondere auch durch den Ortsbeirat erwünschte Vermeidung einer übermäßigen Baudichte. Zur Durchsetzung dieser Absicht wird neben der Begrenzung der zulässigen Grundfläche deshalb gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB für Einzelhäuser eine Mindestgröße des Baugrundstücks von 500 m² und für Doppelhäuser eine Mindestgröße von 400 m² festgesetzt. Zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten wird für die zum Inkrafttreten des B-Plans vorhandene oder genehmigte Bebauung eine Ausnahmeregelung vorgesehen.

3.5 Verkehrserschließung

Das Verkehrskonzept wird aus dem im Ort bestehenden Verkehrssystem und den bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten abgeleitet. Die Hauptzufahrt zu den bestehenden Baugebieten erfolgt weiterhin über die Krummendorfer Straße. Der bestehende Erschließungsring aus Lindenallee, Marienroggenweg und Krummendorfer Straße ist für den Anschluss der Wohnbau-Entwicklungsflächen (WA 1 – 6, WA 9) ausreichend leistungsfähig. Ausbauerfordernisse entstehen nicht. Das erwartete Verkehrsaufkommen auf den Anliegerstraßen im Dorf ist mit vielen ähnlich dimensionierten Straßen in anderen Wohngebieten vergleichbar. Mischverkehr auf der Fahrbahn ist zulässig und verträglich.

Die vorhandene Querschnittsgestaltung des Marienroggenweges und der Krummendorfer Straße ist dabei für den Begegnungsverkehr ausreichend. Die vorhandenen Straßenquerschnitte im Südwestabschnitt des Marienroggenweges und in der Lindenallee lassen den Begegnungsfall mit größeren Fahrzeugen hingegen nicht an jeder Stelle zu. In der Lindenallee wurde deshalb bereits eine Ausweichstelle eingerichtet; diese wurde im Zusammenhang mit einer Festsetzung zum Alleenschutz auch planerisch berücksichtigt (Höhe HNr. 5a, 6). Im Sinne der Verkehrsberuhigung und der Vermeidung von unnötigen Wegen soll die bestehende Nutzung im Gegenverkehr beibehalten und von der Anordnung eines Einbahnstraßenringes auch in Zukunft abgesehen werden, da die bisherige Lösung den Verkehrsanforderungen (40 – 80 Kfz/h) vollauf genügte und der erwartete zusätzliche Verkehr in den kommenden Jahren nur gering sein wird (ca. 14 Fahrten/h bei etwa max. 30 .. 45 zusätzlichen WE). Im Verlauf der Lindenallee ist bei Bedarf die Einrichtung einer zusätzlichen Ausweichstelle unter Berücksichtigung der Alleebäume möglich.

Die stärkste Konzentration von Verkehrsbewegungen findet auf der Ortszufahrt Krummendorfer Straße statt. Mit den Wohnbau-Entwicklungsflächen und den im Bestand vereinzelt möglichen Lückenbebauungen ist zusätzlich insgesamt mit ca. 28 ... 43 Haushalten im Dorf Toitenwinkel zu rechnen. Die vergleichsweise große Spannweite dieses Wertes ergibt sich daraus, dass die Bebauung im Gutshofbereich sowohl für eine Bebauung mit Einzelhäusern als auch mit Mehrfamilienhäusern geeignet ist. Für die Verkehrsanbindung der gesamten Dorflage Toitenwinkel ist damit unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (einschl. B-Plangebiet Nr. 15.WA.118) eine Planungsgröße von ca. 150 ... 165 Wohnungen zu berücksichtigen. Davon erreichen ca. 30 Haushalte ihr Grundstück über die Ortszufahrt Toitenwinkler Allee/Lindenweg. Die Krummendorfer Straße fungiert somit in der Planung für bis zu ca. 135 Haushalte als Ortszufahrt. Ausgehend von Zählergebnissen des Jahres 2009 war die Zufahrt Krummendorfer Straße bisher mit einem DTV-Wert von 690 Kfz/d bzw. einem Spitzenwert von 52 Kfz/h belegt. Selbst unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbele-

gung von ca. 14 Kfz/h ist ein Erreichen der Leistungsfähigkeitsgrenze für die als Wohnweg ausgebaute Straße (150 Kfz/h, vgl. RAST 06, Pkt. 5) nicht zu erwarten. Die Verkehrszunahme ist deshalb nicht als erheblich zu bewerten. Eine weitere Straßenanbindung des Dorfes an den Weidendamm, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angeregt wurde, wird insoweit weder durch das bestehende Verkehrsaufkommen noch durch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung gerechtfertigt und würde insoweit unververtretbare Kosten verursachen.

Die zusätzlich zum Bestand festgesetzten Wohnbauflächen werden jeweils durch Stichstraßen (Planstraße A, Planweg D) erschlossen und an den o.g. Erschließungsring angebunden. Im Bereich des Gutshofes wird die Lindenallee als verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße A) verlängert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da unterschiedliche Eigentümer erschlossen werden. Die Hofffläche wird zur Anbindung der Einzelgrundstücke (Baugebiete WA 2, 3, 4) zusätzlich durch einen privaten Wohnweg (Planweg B) erschlossen. Die Planstraße D wird als private verkehrsberuhigte Fläche festgesetzt, da der durch diese Straße erschlossene Bereich sich in zusammenhängendem Eigentum befindet und öffentliche Sicherungserfordernisse nicht bestehen.

Der Stichweg C wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da die bestehende öffentliche Erschließung bereits aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen zu erhalten ist. Die festgesetzte Verkehrsfläche berücksichtigt die Erfordernisse eines verkehrsgerechten Ausbaus der Straße einschließlich einer Verlängerung des bestehenden Weges zur ordnungsgemäßen Erschließung der bisher provisorisch angeschlossenen Grundstücke Marienroggenweg 1a – c. Dazu werden neben dem städtischen Grundstück 446/5 Grundstücksteile der Flst. 446/6, 445/1 und 445/2 als Verkehrsfläche überplant.

Das Baugebiet WA 11 ist unmittelbar über den bestehenden Marienroggenweg erschlossen. Die zusätzlich für eine Wohnbebauung festgesetzten Einzelgrundstücke der Baugebiete WA 13, 15 und 16 werden ebenfalls über die bestehenden Verkehrsanlagen (Krummendorfer Straße, Marienroggenweg) erschlossen.

Die Erschließung der Baugebiete WA 5 und WA 15 wird ergänzt durch Festsetzung eines 4 m breiten Leitungs- und Wegerechtes. Eine dingliche Sicherung des Rechts ist auf zivilrechtlicher Grundlage erforderlich.

Die als Planstraße A festgesetzte Verlängerung der Lindenallee wird in einer Gesamtbreite von 7,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine 5,0 m breite Fahrbahn und einen beidseitig je 1,0 m breiten Bankettstreifen. Im Fahrbahnbereich können bis zu 7 öffentliche Parkstände für Anforderungen des Besucherverkehrs zugelassen werden. Die Verkehrsflächenfestsetzung erstreckt sich auf das städtische Grundstück 36/3 und beansprucht im Bereich der Wendeanlage Teilflächen der Privatgrundstücke 39/6, 41/1.

Für die unmittelbare Anliegererschließung der Baugebiete WA 2 – 4 wird der Planweg B in einer Breite von 5 m festgesetzt und als Mischverkehrsfläche konzipiert. Als Bemessungsgrundlage stützt sich die Festsetzung auf die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Sie ermöglicht einen einbahnigen Anliegerverkehr. Im nördlichen Teilabschnitt vor dem Baugebiet WA 3 sind zusätzliche Flächen für ca. 7 Längsstellplätze berücksichtigt.

Das Baugebiet WA 9 (ca. 4 WE) wird durch den Planweg D erschlossen, der in einer Breite von 6 m festgesetzt wird und eine als Mischverkehrsfläche zu nutzende 4,75 m breite Fahrbahn mit einem 0,75 m breiten Bankettstreifen und einem 0,5 m breiten Bankettstreifen vorsieht. An letzteren schließt sich eine 2 m breite, private Gehölzfläche an. Im Einmündungsbereich des Planweges D in den Marienroggenweg wird eine Aufweitung für 3 Längsstellplätze für die Belange des Besucherverkehrs festgesetzt. Im Einmündungsbereich wird zur Herstellung der Straße die Fällung von 3 jungwüchsigen Eschenstämmen erforderlich. Eine Abstimmung hierzu nach § 18 NatSchAG M-V ist Gegenstand des Planverfahrens; ein Fällantrag ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahme gleichwohl erforderlich.

Die Stichstraßen (Planweg A, C, D) werden mit Wendeanlagen festgesetzt, die auf die Bedürfnisse eines 3-achsigen Müllfahrzeugs als Bemessungsfahrzeug ausgerichtet sind (vgl. RAST 06, Bild 59). Die Festsetzung beinhaltet jeweils einen Wendekreis Ø 12 m zuzüglich 1 m Fahrzeugüberhang.

3.6 Technische Infrastruktur

3.6.1 Trinkwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes wird über die in der Krummendorfer Straße liegende Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung DN 350 (AZ) und den Versorgungsring DN 100 PVC in der Lindenallee und im Marienroggenweg gewährleistet.

Zur Trinkwasserversorgung der zusätzlichen Baugebiete ist das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz zu erweitern.

Die im Bereich des Gutshofes bis in Höhe des Grundstücks Lindenallee 2a liegende Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 AZ ist für die Versorgung der Baugebiete WA 1 – 7 ausreichend; das hier entsprechend zu ergänzende Versorgungsnetz kann an diese Leitung angebunden werden.

Das Baugebiet WA 9 ist durch eine neue TW-Versorgungsleitung zu erschließen und im Einmündungsbereich des Planweges D an das vorhandene Netz anzubinden.

Für die Trinkwasserversorgung des Baugebietes WA 11 kann über Hausanschlüsse an die Ringleitung DN 100 PVC angeschlossen werden.

3.6.2 Löschwasser/Brandschutz

Über die TW-Leitung in der Krummendorfer Straße kann eine Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h über 2 Stunden abgesichert werden. Über das sonstige Trinkwassersystem kann für eine Hydrantenversorgung zzt. eine Löschwassermenge von 24 m³/h über 2 Stunden bereitgestellt werden.

Nach dem DVGW-Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) ist als Richtwert für die bestehende und die geplante Bebauung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden abzusichern. Da im Umkreis von 300 m zu den bestehenden und geplanten Baugebieten sonstige Löschwasserentnahmemöglichkeiten nicht bestehen, ist die Löschwasserversorgung über Hydranten abzudecken und eine Ertüchtigung des TW-Versorgungsrings Lindenallee/Marienroggenweg erforderlich.

3.6.3 Abwasserableitung

Schmutzwasser:

Die Ortslage ist an das zentrale Schmutzwassersystem des WWAV angeschlossen. Aufgrund der Anforderungen des Trinkwasserschutzes ist auch weiterhin für alle Baugebiete des B-Plans ein Anschluss an das öffentliche Abwasserentsorgungssystem zu gewährleisten.

In der Lindenallee, im Marienroggenweg und in der Krummendorfer Straße liegen ausreichend dimensionierte Entwässerungssysteme an. Beim Anschluss weiterer Entsorgungsleitungen sind die z.T. nur geringen Überdeckungen (ca. 1,50 m) zu beachten.

Für die Schmutzwasserableitung der zusätzlichen Baugrundstücke (WA 1 - 4, WA 9) ist das Netz entsprechend zu ergänzen; die in der Planstraße A befindliche Entwässerungsleitung ist nicht ausreichend. Zur Entsorgung dieser beiden Erschließungsabschnitte sind Freigefälleleitungen jeweils mit Pumpwerk im Anschluss an das vorhandene Netz erforderlich.

Regenwasser:

Die Ortslage Toitenwinkel verfügt über eine öffentliche Regenentwässerung. Die Oberflächenentwässerung weiterer Baugrundstücke ist durch Anschluss an das öffentliche Netz des WWAV zu sichern. Für die Regenentwässerung der zusätzlichen Baugrundstücke (WA 1 - 4, WA 9) ist das Regenwassernetz entsprechend zu ergänzen. Im Bereich des ehem. Gutshofes (WA 1 – 7) ist ein neues Regenwassernetz vorzusehen; hier kommt eine Direkteinleitung in den Graben 13/4 in Betracht.

Das Baugebiet WA 9 ist ebenfalls neu zu erschließen und an die vorhandene Leitung im Marienroggenweg anzubinden. Mit einem Staukanal im Planweg D ist dabei eine ausreichende Drosselung der Einleitmenge zu gewährleisten.

Für die zusätzlichen Einleitmengen und ggf. eine zusätzlich erforderliche Einleitstelle in den Graben 13/4 für die Baugebiete WA 1 – 7 ist auf der Grundlage einer vorzulegenden hydraulischen Berechnung bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleitgenehmigung zu beantragen.

Die vorhandene RW-Leitung DN 200 im Marienroggenweg 1 – 4 (Planweg C) ist aufgrund geringer Tiefenlage nicht erweiterungsfähig und begrenzt hier die Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung.

Die Vorflut wird durch den Graben 13/4 gebildet, der die Ortslage überwiegend als verrohrtes Gewässer quert.

Der Zustand des Grabens 13/4 ist im Zusammenhang mit bestehenden Überbauungen bzw. mit Querungen privater Baugrundstücke in drei verrohrten Teilabschnitten z.T. stark sanierungsbedürftig. Der Abschnitt mit höchster Dringlichkeit liegt im Querungsbereich des Marienroggenweges (HNr. 7, 8, 49, 50, 51); im Ergebnis einer Kamera-Befahrung wurden hier Rohrbrüche festgestellt. Ein Sanierungsbedarf besteht ebenfalls im Leitungsabschnitt auf den Flst. 4/5 und 4/6; hier wurden durch den Grundstückseigentümer Setzungen im Gebäudfundament angezeigt, die in Zusammenhang mit der Vorflutleitung stehen könnten (u.U. unsachgemäße Fremdeinleitungen). Weiterhin wurden im Querungsbereich der Krummendorfer Straße Leitungsschäden in Folge eingewachsener Wurzeln festgestellt. Ein Sanierungserfordernis besteht darüber hinaus in einem Leitungsabschnitt am Hafenbahnweg (außerhalb des Plangebietes). Im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan wurden die möglichen Sanierungsstrategien gegeneinander abgewogen. Als Vorzugslösung wird für den ersten Problemabschnitt (Querung Marienroggenweg) eine 410 m lange, offene Grabenführung auf einer neuen Trasse außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen. Dazu wird im Teil A des Bebauungsplans nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB eine 15 ... 20 m breite Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung ‚Vorflut, Graben 13/4‘ festgesetzt. In Teil B Nr. 4.12 erfolgt eine Präzisierung im Hinblick auf die Durchsetzung der Grundsätze des ökologischen Gewässerausbaus. Unter der Planzeichnung sind – rechtlich unverbindlich - Regelschnitte des neuen Grabens zur Erläuterung dargestellt.

Die Sicherung einer ausreichenden Vorflut ist eine öffentliche Aufgabe, die der Stadt per § 68 (1) LWaG M-V i.V.m. § 67 WHG landesrechtlich zugewiesen wurde. Die Festsetzung der Bodennutzung ‚Regelung des Wasserabflusses‘ dient der Flächensicherung zur Durchsetzung dieser Aufgabe. Aufgrund der Zweckbestimmung handelt es sich dabei um eine öffentliche Fläche; mit dem Grabenausbau verbleiben auf Dauer keine Möglichkeiten einer privaten ‚Restnutzung‘ der betroffenen Flächen. Die Festsetzung löst insoweit Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche aus, da den Eigentümern ein Behalt wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. In der Kostenschätzung (Pkt. 7.3) sind entsprechende Grunderwerbskosten berücksichtigt.

Als Alternative zum Neubau eines offenen Grabenlaufs wären kleinteilige Rohrleitungsreparaturen im Bestand in Betracht zu ziehen. Dieser Lösungsansatz ist wegen des hohen technischen Aufwandes jedoch sehr kostenintensiv und aufgrund der verbleibenden Gefährdung der Leitung im überbauten Bereich wenig nachhaltig. Er wird deshalb nicht weiter verfolgt.

Für den zweiten Problemabschnitt wird auf einem Abschnitt von 190 m eine Umverlegung der Rohrleitung in den unbebauten Bereich vorgesehen. Dazu wird im Bebauungsplan eine entsprechende unterirdische Leitung festgesetzt und der bestehende Abschnitt als ‚künftig entfallend‘ gekennzeichnet. Um die angestrebte Neubebauung auf dem Flst. 4/5 unabhängig von der Leitungsumverlegung zu ermöglichen, wird hier entsprechend der Forderung der unteren Wasserbehörde ein Abstand von 5 m zwischen der Baugrenze und der bestehenden Leitung eingehalten. Für den Leitungsabschnitt mit Wurzeleinwuchs (Querung Krummendorfer Str.) ist eine Sanierung im Bestand mit der Inliner-Technologie möglich. Die Leitung verbleibt dabei im Bereich der privaten Baugrundstücke. Im B-Plan erfolgt eine Sicherung für einen 10 m breiten Leitungskorridor durch Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Hansestadt Rostock und beauftragter Dritter (z.B. des Wasser- und Bodenverbandes). Über

die bereits bestehenden Nebengebäude hinaus ist eine weitere Bebauung auf diesen Flächen nicht zulassungsfähig.

Für den von den vg. Veränderungen betroffenen Teil des Vorflutgewässers 13/4 sind bei der unteren Wasserbehörde keine Wasserrechte registriert; eine Berücksichtigung und Wiedereinbindung bestehender Einleitungen ist deshalb nicht erforderlich. Die abschnittsweise Erneuerung des Vorfluters erfolgt durch die Hansestadt Rostock (Umweltamt) als zuständige Gebietskörperschaft. Die Pflege und Unterhaltung (auch der neuen, offenen bzw. verrohrten Gewässerabschnitte) liegt im Aufgabenbereich des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Warnow – Küste“.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird über ein 20 KV-Kabel am Ostrand des Dorfes Toitenwinkel und das in der Ortslage bestehende Niederspannungsnetz gewährleistet.

Für die zusätzlichen Baugebiete sind die erforderlichen Verteileranlagen in den Planstraßen A - D neu herzustellen. Dazu sind neue Stromversorgungsanlagen heranzuführen und an diese das bestehende Versorgungsnetz anzuschließen. Für die Verlegung sind unverbaute Trassenkorridore in einer Breite von 70 cm freizuhalten, die nicht von befestigten Flächen überdeckt werden. In den Planstraßen A und C werden Umverlegungen bestehender Stromversorgungsanlagen erforderlich.

3.6.5 Straßenbeleuchtung

Das Erfordernis und der Umfang einer Straßenbeleuchtungsanlage ergeben sich aus der allgemeinen Straßenverkehrssicherungspflicht.

Nach der ständigen Rechtsprechung besteht eine Straßenbeleuchtungspflicht grundsätzlich nur für wichtige ortsinnere Straßen und bei konkreten Gefahrenstellen im Zuge nicht verkehrswichtiger Straßen. Die Anforderungen an ortsfeste Straßenbeleuchtungen sind in der EU-Norm DIN EN 13 201 Teil 2-4 "Verkehrsbeleuchtung" geregelt.

Aus Gründen der Eingriffsminderung sollten grundsätzlich insektenverträgliche Natriumdampflampen / LED-Lampen verwendet werden.

3.6.6 Erdgasversorgung

Die Gasversorgung der Baugebiete ist aus dem vorhandenen Erdgasnetz der Stadtwerke Rostock AG möglich.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch erschlossen. Im Zuge der Realisierung der Planung ist das Telekommunikationsnetz für die Bereiche WA 1 – 7, WA 9 neu aufzubauen. Bei der Planung der Netzerweiterung ist eine Verkabelung der bestehenden TK-Freileitungen anzustreben. Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordination mit Straßen- und Tiefbaumaßnahmen bittet die Dt. Telekom AG, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 4 Monate vorher anzuzeigen.

3.6.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft

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

Bei der Planung und Erschließung der Baugebiete ist zu gewährleisten, dass für alle Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgt.

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

3.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung und die nachfolgenden Ausführungen zum grünordnerischen Konzept werden nach den Empfehlungen und Maßnahmeerfordernissen des Grünordnungsplans² (Arbeitsstand 03/2014) in den B-Plan aufgenommen.

3.7.1 Grünordnerisches Konzept, Maßnahmen:

Für das Dorf Toitenwinkel war für die Grünordnungs- und Bebauungsplanung ein differenziertes, bestandschonendes Vorgehen erforderlich. Zu bewerten war dabei insbesondere die angestrebte Bebauungsverdichtung innerhalb des Quartierbereichs Lindenallee/Marienroggenweg und die Neubebauung des ehemaligen Gutshofbereiches, auf den sich auch die erste urkundliche Erwähnung des Dorfes Toitenwinkel aus dem Jahre 1361 bezieht und der gleichzeitig den als Bodendenkmal geschützten, ehemaligen Burgwall berührt.

Das durch neue bauliche Nutzungen berührte Areal im Quartierinnenbereich Lindenallee/Marienroggenweg wurde nach seiner vorhandenen Ausprägung als Brachfläche der Dorfgebiete bewertet. Die mit dem Baugebiet WA 9 zugelassene Verdichtung der Bebauung ist deshalb aus grünplanerischer Sicht vertretbar. Sie stellt das Ergebnis einer mehrstufigen Alternativenuntersuchung dar, bei der der Ortsbildschutz (Umgebung der Kirche), Artenschutzanforderungen (Teich mit Laubfroschpopulation) und letztlich eine gewünschte Reduzierung der Ergänzungsbebauung zu einer Beschränkung des ursprünglich beabsichtigten Bauungsumfanges führte.

Die verkehrliche Erschließung des Quartierinnenbereichs ist nach den Festsetzungen des B-Plans über den neu anzulegenden Planweg D vorgesehen. Die Herstellung dieses Weges erfordert die Beseitigung einer mehrstämmigen Esche im Einmündungsbereich in den Marienroggenweg, die zzt. mit 3 Einzelstämmen dem Schutz des § 18 NatSchAG bzw. der städtischen Baumschutzsatzung unterliegt. Ein Stämmeling außerhalb der für den Straßenbau erforderlichen Fläche soll dabei erhalten werden. Für die erforderliche Fällung hat die untere Naturschutzbehörde (UNB) ihr Einvernehmen in Aussicht gestellt (Schr. v. 18.11.11). Durch den Erschließungsträger für den Planweg D ist zu gegebener Zeit ein entsprechender Fällantrag nach § 18 (3) NatSchAG M-V an die UNB zu stellen. Die Kennzeichnung der zu fällenden Bäume im B-Plan ist insoweit als Vormerkung zu verstehen. Sie dient hier der Gewährleistung der erforderlichen Erschließungssicherheit (Durchführbarkeit der Planung), indem im Aufstellungsverfahren eine Klärung über die (spätere) Möglichkeit der Erteilung einer Genehmigung nach § 18 NatSchAG vorgenommen wird. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind Ersatzpflanzungen nach den Vorschriften des Baumschutzkompensationserlasses M-V und der Baumschutzsatzung festzulegen. Zzt. ist von vsl. 3 Neuanpflanzungen in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm auszugehen. Der Bebauungsplan greift diesem Genehmigungsverfahren nicht vor und enthält deshalb auch keine verbindlichen Regelungen über diese Ersatzpflanzung und deren Zuordnung. Jedoch wurde im Zuge des Baumgürtels um den Gutshofbereich an bestehenden Lückenstandorten eine zweckmäßig Neuanpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt, die noch keinen Eingriffen zugeordnet sind und insoweit für Ersatzpflanzungen grundsätzlich zur Verfügung stehen.

Für das ehemalige Gutshofareal wurden in der Vorentwurfsphase unterschiedliche Baustrukturen erwogen. Von einer flächendeckenden Bebauung mit Einfamilienhäusern in Anlehnung an die kleinteilige Struktur des übrigen Dorfes wurde abgesehen, da dieses, vom eigentlichen Dorfkern durch einen Graben optisch abgesonderte Gebiet, auch weiterhin seinen eigenständigen und im Ansatz ursprünglichen Charakter ausstrahlen sollte.

² Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 14.WA.155, Dipl.-Ing. T. Henschel, Landschaftsarchitekt

Der ehemalige Hofraum wird nun durch die mittig gelegene Freifläche neu interpretiert. Der ehemalige Gutspark in seiner jetzigen Form und Lage wird beibehalten und ist zu erhalten. Die Lindenallee wird bis zum Gutshaus weitergeführt. In Anlehnung an den ehemaligen Gutshofcharakter wird die Straße hier jedoch nicht als Allee ausgeführt. Als Auftakt der veränderten städtebaulichen Situation soll am Eingang des Hofes eine Torsituation ausgeprägt werden, die als Baumtor anzulegen ist oder ergänzend auch baulich gestaltet werden kann. Bezugnehmend auf die Vergangenheit als ehemaliger Burgwall und die bis heute als solche wahrnehmbare äußere Form desselben, wird der umgebende Baum- und Strauchgürtel als optische Abgrenzung zum angrenzenden Ackerland bzw. zum extensiv genutzten Grünland erhalten. Ebenfalls ein dichter Strauch- und Baumgürtel soll die Neubebauung in den Randbereichen des Dorfes von den angrenzenden Flächen abschirmen, welche intensiv landwirtschaftlich bzw. extensiv als Weideland genutzt werden. Der Grüngürtel schirmt die Ortslage an diesen Stellen (westlich des Marienroggenweges) damit optisch gegenüber der Umgebung ab und bildet eine nachhaltige Begrenzung der Bebauung.

Für die Baulücke zwischen Lindenallee Nr. 5a und Nr. 6 wurde mit der Einbeziehung in das Baugebiet WA8 ein bereits, - aufgrund von § 34 BauGB, - bestehender Bebauungsanspruch berücksichtigt. Hier bestehen insoweit keine grünordnerischen Anforderungen; die Belange des Alleenschutzes auf der angrenzenden öffentlichen Fläche sind gleichwohl zu beachten.

Die Baugebietsfläche WA 11 stellt eine Abrundung der Ortsbebauung dar. Die Baugebietsfestsetzung folgt den Anregungen der Anwohner und war abzuwägen gegen den Aspekt der Erhaltung eines Landschaftsfensters in die angrenzende Wiesen- und Feldmark. Sie dient insbesondere der Initiierung einer Neuordnung der unbefriedigenden, durch Altanlagen geprägten Bestandssituation. Als Bestandteil des Grünordnungskonzeptes werden mit der Neubebauung eine Beräumung aller baulichen Anlagen und die Ergänzung des begrünten Ortsrandes verbunden.

Weitere Einzelflächen, die nach den Festsetzungen des B-Plans einer Neubebauung zugeführt werden sollen (WA 13, 15, Flst. 4/5, 29/5), stellen Abrundungen der Bebauung dar. Die Flächen sind bereits Bestandteil der Siedlungsflächen und unterliegen deshalb keinen besonderen grünordnerischen Anforderungen.

Nördlich und westlich des Marienroggenweges wurde eine öffentliche Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Sie dient der Anlage eines 2,5 ... 3,0 m tiefen Gewässerlaufs mit einer Sohlbreite von mindestens 1,0 m und mit flachen Böschungen (1 : 2 ... 1 : 2,5) sowie einem ca. 5 m breiten Bewirtschaftungsstreifen. Der hier neu anzulegende Graben soll einen durch Überbauungen gefährdeten Abschnitt des Vorfluters 13/4 ersetzen (vgl. Pkt. 3.6.3). Die wasserbauliche Maßnahme soll den Grundsätzen des ökologischen Gewässerbaus folgen. Sie bewirkt damit gegenüber dem bestehenden Zustand eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit und der Funktionsvielfalt des Naturhaushaltes und erfüllt Ausgleichsfunktionen (Festsetzung als Ausgleichsfläche; Planzeichen 13.1). Da die Maßnahme nicht zum Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet erforderlich ist, kann sie sonstigen Grundstücken außerhalb des Plangeltungsbereichs zugeordnet werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen sind (Hinweis D).

3.7.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz:

Für diesen Bebauungsplan wurde ermittelt, welche der zugelassenen baulichen und sonstigen Maßnahmen voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes führen. Planungsansätze und Maßnahmen, die eine Vermeidung oder Minderung von Eingriffen beinhalten, sowie Maßnahmen zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen (erheblichen Beeinträchtigungen) wurden im grünordnerischen Konzept des B-Plans berücksichtigt. Ihre Umsetzung wird durch rechtsverbindliche Festsetzungen in Teil A und Teil B des B-Plans gewährleistet. Die rechtsverbindlich festgesetzten Maßnahmen werden gem. § 9 (1a) BauGB den Eingriffsgrundstücken des Plangebietes zugeordnet.

Auf der Grundlage einer flächendeckenden Biotopkartierung³ und der Planfestsetzungen des 2. Entwurfs des B-Plans wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a (3) BauGB nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung"⁴ vorgenommen. In die Bilanzierung wurden nur diejenigen Eingriffe eingestellt, für die der Bebauungsplan erstmalig eine Zulässigkeit begründet und für die demnach entsprechend § 1a (3) S. 5 BauGB ein Ausgleichserfordernis besteht. Dies sind die Baugebiete WA 1 – 5 (außer Flst. 39/3, 39/7, 40/1) mit den Planstraßen A, B (Komplex ‚Gutshof‘), das Baugebiet WA 9 mit dem Planweg D (Komplex ‚Quartierinnenbereich‘) sowie die einzelnen Abrundungsflächen WA 11, WA 13, WA 15 und WA 16 (hier nur Flst. 4/5). In der Bilanzierung wurde die Art und der Wert der von der Planung direkt betroffenen Biotoptypen festgestellt und die aufgrund des B-Plans zugelassenen Flächen- und Funktionsverluste einschließlich zu erwartender Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotopstrukturen bilanziert und der Eingriffsminderung durch Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst, sowie dem ökologischen Wert der im sonstigen Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (TF 4.2 – 4.12) gegenübergestellt.

Die Bilanzierung der Eingriffe im Plangebiet erfolgte wegen der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse grundstücksbezogen. Sie ergab insgesamt einen Kompensationsbedarf von 4939 m² (Flächenäquivalent); in diesem Wert ist die eingriffsmindernde Wirkung der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst bereits erfasst.

Durch die Maßnahmen gem. TF 4.2, 4.3 und 4.11 (Baumreihe entlang der Grabenböschung östlich von WA 3, 4, Entsiegelung nördlich des vorhandenen Stallgebäudes, Baumpflanzungen auf dem gepl. Spielplatz und an der Einmündung der Planstraße A in die Lindenallee) wird der Eingriff, der mit den Baugebieten WA 2 – 4 und der auf Flst. 39/4 festgesetzte Baugrundstücksfläche verbunden ist, vollständig ausgeglichen. Da alle vg. Flächen einem Eigentümer gehören, erfolgt eine gesammelte Zuordnung dieser Maßnahmen (TF 5.1).

Das Bilanzierungsergebnis für den Komplex ‚Gutshof‘ weist darüber hinaus einen Ausgleichsbedarf von 1033 m²(Ä) aus, der sich aus der Festsetzung der Planstraße A und des Baugebietes WA 1 sowie aus der auf Flst. 39/6 festgesetzten Baugrundstücksfläche ergibt. Hierzu wurden im Aufstellungsverfahren im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde unterschiedliche Lösungsansätze geprüft, jedoch als nicht zielführend bzw. unzumutbar verworfen. So ist eine in Betracht gezogene Ergänzung von Gehölzanpflanzungen im räumlichen Zusammenhang des Gutsparks wegen des z.T. dichten Baumbestandes und andererseits der angestrebten Erhaltung von zusammenhängenden, besonnten Freibereichen nicht umsetzbar und fachlich auch nicht zu empfehlen. Im sonstigen Plangebiet wurden keine weiteren Flächen mit ökologischem Aufwertungspotenzial identifiziert. Erwägungen über eine Aufforstungsmaßnahme im nordwestlich des Plangebietes wurden ebenfalls verworfen - aus forstwirtschaftlichen Gründen und weil eine Zuordnung der Aufforstungsmaßnahme zur Deckung des Kompensationsbedarfs zum Zeitpunkt der Planung mangels hinreichender Flächenverfügbarkeit und noch ungeklärtem Durchführungszeitpunkt der Maßnahme ebenfalls nicht möglich war. In Betracht kommt somit noch die Vereinbarung von sonstigen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durch städtebauliche Verträge mit den betroffenen Flächeneigentümern (§ 11 BauGB). Angesichts der im Einzelnen geringen Umfänge der Kompensationsmaßnahmen der unterschiedlichen Eigentümer steht diese Lösung jedoch in keinem vernünftigen Verhältnis zum Verwaltungsaufwand für den Abschluss und den Vollzug entsprechender Verträge und wurde ebenfalls verworfen. Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde deshalb entschieden, hier auf einen Ausgleich zu verzichten und damit Kompensationsmaßnahmen nur im Umfang von ca. 80 % des ermittelten Gesamtbedarfs zu regeln. Ein diesbezüglicher Entscheidungsspielraum ist gesetzlich mit der Einordnung der Eingriffsregelung in die planerische Gesamtabwägung gegeben (1a (3) S.1 BauGB). Die Entscheidung berücksichtigt dabei, dass das verbleibende Kompensationsdefizit vergleichsweise sehr gering ist, und dass angesichts der auf den genannten Eingriffsflächen noch erforderlichen Beräumung von Altablagerungen (Boden, Bauabfälle) den betrof-

³ biota GmbH, 06/2009, ergänzt: 09/2011

⁴ LUNG M-V, Heft 3/ 1999

fenen Eigentümern entsprechende Bauvorbereitungskosten entstehen und eine unverhältnismäßige Vorbelastung dieser Baugrundstücke vermieden werden soll.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung des Baugebietes WA 9 und dem Planweg D wurde ein Ausgleichsbedarf von 1687 m²(Ä) bilanziert. Durch die Maßnahmen gem. TF 4.7 (Teichsanierung und Entsiegelung der Gartenparzellen) wird dieser Kompensationsbedarf in räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriff vollständig umgesetzt. Die Maßnahmen werden dem Baugebiet WA 9 gesammelt zugeordnet (TF 5.3). Zur Maßnahme ‚Teichsanierung‘ – vgl. Pkt. 3.7.3.

Der auf den einzelnen Abrundungsflächen WA 11, WA 13, WA 15 und WA 16 (Flst. 4/5) bilanzierte Ausgleichsbedarf wird auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken durch Festsetzung jeweils kleinerer Einzelmaßnahmen entsprechend TF 4.4, 4.6, 4.9, 4.10 (Beseitigung Silo, Anpflanzung Hecke bzw. Einzelbäume) vollständig ausgeglichen. Eine Zuordnung der Maßnahmen ist hier entbehrlich, da sie jeweils auf den Grundstücken festgesetzt wurden, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, und sich die Zuordnungsermächtigung des § 9 (1a) BauGB auch nur auf Maßnahmen „an anderer Stelle“ bezieht.

Der Planweg C wird als Verkehrsfläche festgesetzt, die im Nordteil geringfügig über den örtlich vorhandenen Bestand hinausgeht und insoweit mit einem Kompensationsbedarf von 99 m²(Ä) bilanziert wurde. Da das Kompensationsdefizit geringfügig ist und darüber hinaus die Planfestsetzung reinen Vorsorgecharakter ohne eine unmittelbare Realisierungsabsicht trägt, wird hier von einer Ausgleichsfestsetzung abgesehen.

3.7.3 Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Durch die Entscheidungen des EuGH (insbesondere Urteil vom 10.01.06, Az. C 98/03) und nachfolgend des BVerwG sowie mit den Novellen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 18.12.07 und vom 29.07.09 wurde klargestellt, dass der Artenschutz zusätzlich zur Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu beachten ist.

Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden, eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote ggf. erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Als fachliche Grundlage für eine sachgerechte Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage einer Standortkartierung eine Bewertung, inwieweit die in § 44 (5) BNatSchG aufgeführten Arten (Anhang IV der FFH-RL und europ. Vogelarten) im Plangebiet potenziell betroffen sein können⁵.

⁵ biota GmbH, 18.01.2010 - Begleituntersuchungen zur Erstellung eines GOP zum B-Plan 14.WA.155

Das B-Plangebiet wurde auf Brutvögel, Fledermäuse, Libellen und Amphibien untersucht. Dabei wurden Vorkommen von nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten festgestellt.

In Auswertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse auf der Grundlage der Kartierungen von 2010 und 2011 kann ein Verbotstatbestand gemäß § 44, Abs.1 Nr. 3 BNatschG, hier Bezug nehmend auf § 44 Abs. 5 BNatSchG für das Vorhaben ausgeschlossen werden. CEF-Maßnahmen oder eine artenschutzrechtliche Ausnahmeregelung sind insoweit für den Vollzug dieses B-Plans nicht relevant.

Im Ergebnis der Bestandserfassung wurde an dem Teich im Quartierinnenbereich (Flst. 32/6) eine Lebensraumnutzung durch den Laubfrosch festgestellt, der in Anhang IV der FFH-RL aufgeführt ist und zu den streng geschützten Arten zählt. Unabhängig davon, dass aufgrund der Planung keine Verbotstatbestände in Bezug auf diese Art und daraus folgende Verpflichtungen zu Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen nach § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden, sind Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktion des betroffenen Lebensraums grundsätzlich prüfrelevant und wurden deshalb im Rahmen des erforderlichen allgemeinen Eingriffsausgleichs im B-Plan festgesetzt (TF 4.7). Die Maßnahme orientiert sich dabei an den Lebensraumanforderungen des Laubfroschs und beinhaltet eine artgerechte Teichsanierung. Dazu sind die Müllablagerungen zu entfernen. Die Beschattung des Gewässers ist durch Absetzen (Schneiteln) der im Böschungsbereich stehenden Weiden zu reduzieren. Zweckdienlich sind weiterhin die Einstellung auf eine Wassertiefe von max. 70 cm und eine Verflachung des nördlichen Uferbereiches, die Herstellung eines Ufergehölzes am Nordufer als Versteckbereich und die Anlage von ca. 4 m² großen Steinhaufen an der Nordseite des Teichs. Der Uferbereich sollte auf einer Breite von ca. 10 m von konkurrierenden Nutzungen und Bewuchs freigehalten werden.

3.8 Nutzungsbeschränkungen

Aufgrund der Bedeutung der Grundwasserfassung Toitenwinkel als Reserve für die Wasserversorgung des Überseehafens ist die Festlegung eines Schutzregimes erforderlich. Dazu werden auf der Grundlage einer gutachtlichen Einschätzung (Prof. Busse, 1987) der engere und der weitere Einzugsbereich der bestehenden Brunnengalerie als Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit den zur Sicherung der Grundwasserqualität erforderlichen Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Die Handlungsempfehlungen des vgl. Gutachtens bilden auch in der bisherigen Praxis die fachlichen Grundlagen für die Beurteilung von Maßnahmen im Umfeld der Brunnen. Aufgrund der örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse werden darin eine engere und eine weitere Schutzzone ausgegrenzt (entsprechend: Schutzzone II und III). Die Abgrenzung dieser Schutzzonen wird in Teil A der Satzung festgesetzt.

Ein ausreichender Schutz des Grundwassers bzw. der Grundwasserfassung ist nach den gutachterlichen Empfehlungen gewährleistet, wenn für die bestehende und die zusätzlich geplante Wohnbebauung im gesamten Plangebiet (Schutzzone II, III) eine zentrale Abwasserentsorgung gewährleistet ist und wenn in der Schutzzone II (Baugebiete WA 13-16) Ölheizungen und Erdwärmesonden ausgeschlossen werden. Für die Schmutzwasserentsorgung besteht bereits aufgrund der Abwassersatzung des WWAV Anschlusspflicht, so dass eine zusätzliche Regelung im B-Plan entbehrlich ist. Die empfohlenen Nutzungsbeschränkungen werden in der Satzung als Hinweis C aufgeführt.

Zur Gewährleistung des Schutzziels wird darüber hinaus empfohlen, besonders intensive Besucherverkehre im Einzugsbereich der Brunnen zu vermeiden. Da solche Verkehre mit der B-Planung nicht ausgelöst werden, ergibt sich diesbezüglich kein Festsetzungserfordernis.

3.9 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

In den Bebauungsplan wurden aus Gründen der Erhaltung des Ortsbildes, – gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB -, Festsetzungen über zulässige Dachneigungen und für den ehemaligen Gutshof zusätzlich über Firstrichtungen und eine Mindestgebäudelänge als örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen (s. Pkt. 3.3).

3.10 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

Gem. § 9 Abs. 5 BauGB werden Teilflächen der Baugebiete WA 4 – 8, deren Geländenniveau unterhalb des Bemessungshochwassers von 2,9 m ü. NHN liegt, als überflutungsgefährdete Bereiche gekennzeichnet. Das Eindringen von Hochwasser ist durch Rückstauereignisse über das Hechtgrabensystem möglich.

Als Schutzvorkehrung wird in Teil B Nr. 1.3 geregelt, dass in diesen Bereichen die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden mindestens 3,20 m ü. NHN betragen muss. Ausnahmsweise können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

Als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 2, 6 (1) DSchG M-V werden die St. Katharina und St. Laurentius Kirche zu Toitenwinkel als Baudenkmal sowie der sogenannte Gutshof als Bodendenkmal in den B-Plan übernommen.

Die aus der 1. Hälfte des 14. Jh. stammende Dorfkirche Toitenwinkel, einschließlich Friedhofsmauer und Tor, stellt ein denkmalpflegerisch bedeutsames Baudenkmal dar. Das Kriegerdenkmal innerhalb des Ensembles, in dem ein bronzezeitlicher Schälchenstein verbaut ist, ist gleichzeitig als Bodendenkmal geschützt.

Die Dorfkirche Toitenwinkel und der umliegende Kirchhof werden von den Auswirkungen dieses B-Plans nicht berührt; etwaige bauliche Eingriffe oder Veränderungen sind gleichwohl zustimmungspflichtig (s.o.).

Mit dem ehemaligen Gutshof ist ein Bodendenkmal von hoher wissenschaftlicher und kulturgeschichtlicher Bedeutung im Plangebiet betroffen und schutzbedürftig (befestigte slawische Siedlung, mittelalterliche Burganlage, dann Adelssitz und nachfolgend Landesdomäne, zuletzt städtisches Eigentum, dann privatisiert).

Für das durch die Festsetzung der Baugebiete WA 1 – 7 betroffene Bodendenkmal besteht ein Genehmigungsvorbehalt gem. § 7 DSchG M-V. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DschG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Dabei ist auf die Bereich mit Fundamenten der vormaligen Gutsställe zu verweisen, durch die es zu erheblichen Störungen des oberflächennahen Baugrundes gekommen sein dürfte.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltbericht

4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes

Mit der Bebauungsplanung werden die Voraussetzungen für eine städtebauliche Verdichtung und teilweise Neuordnung der bestehenden Dorflage geschaffen. Ziel ist die Sicherung und Festigung der ländlichen Siedlungsstrukturen und des Ortsbildes.

Zudem soll mittels der Planung eine Eingrünung des Ortsrandes und die Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen ermöglicht werden.

Den Schwerpunkt der Planung bildet hierbei der Bereich der ehemaligen Gutsanlage.

Die Kirche, der Friedhof und die vorhandenen geschützten Biotope sowie weitere das Ortsbild prägende Grünstrukturen werden in ihrem Bestand gesichert.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen dargelegt, die mit der Planung verbunden sind. Der Fokus ist in diesem Bebauungsplangebiet auf die Gewährleistung des Sturmflutschutzes und der Vorflut, den Artenschutz und die Eingriffsminimierung sowie die Berücksichtigung der Brunnengalerie und der kulturhistorisch bedeutsamen Elemente gerichtet. Besteht Anlass, wird jeweils der Bezug zur umgebenden Nutzung hergestellt.

4.1.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Der Bebauungsplan weist die Dorflage Toitenwinkel als Allgemeines Wohngebiet aus. Der Schwerpunkt wird dabei speziell auf die Wohnnutzung gelegt, so dass zahlreiche ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die bestehende Durchmischung mit nicht störendem Gewerbe wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Der Kirchhof und das Gemeindezentrum werden als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert.

Außerdem werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt: ein Kinderspielplatz im Bereich der ehemaligen Gutsanlage, Gehölzflächen, ein offener Gewässerlauf mit Randbereichen, naturbelassene Grünflächen sowie öffentliche und private Parkanlagen.

4.1.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 21,3 ha. Davon entfallen ca. 7,2 ha auf Bauflächen, ca. 2,2 ha auf Verkehrsflächen und ca. 10,1 ha auf Grünflächen. Die genaue Flächenbilanz ist dem Abschnitt 6 zu entnehmen.

4.1.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Maßgebend ist die Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) festgestellt am 22. August 2011 (GVOBl. M-V Nr. 17 vom 16. September 2011 S. 938).

Dort wird das Bebauungsplangebiet als Vorbehaltsgebiet für Tourismus dargestellt.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft von 1998) wird die an das Plangebiet angrenzende Hechtgrabenniederung als Funktionsraum für den Biotopverbund dargestellt. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Biotopverbundentwicklungskonzept für den Teillandschaftsraum „Hechtgrabenniederung“ detailliert beschrieben. Im Nordwesten des Plangebiets ist die Anlage von naturnahen Waldsäumen und östlich der Dorflage ein zu entwickelnder naturnaher Grünzug dargestellt.

Im aktuellen Entwurfsstand des Landschaftsplans (Dezember 2012) werden diese Zielsetzungen beibehalten. Zudem liegen für die Erholung wichtige Wegverbindungen innerhalb des Geltungsbereiches. Nahezu an den gesamten Geltungsbereich angrenzend sind Flächen für Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Im Bodenschutzkonzept der Hansestadt Rostock ist ein Erhaltungsgebot für landwirtschaftliche Nutzung auf ertragreichen Standorten formuliert.

Am nördlichen Rand, außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich die „Brunnengalerie Toitenwinkel“, die für die Trinkwasserversorgung im Überseehafen von Bedeutung ist.

4.1.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten, vgl. Abschnitt 4.1.6.2. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem verwaltungsintern abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 21.02.2011, der nachfolgend kurz zusammengefasst wird:

Schutzgut Mensch

- Einfluss der Planung auf Erholungsnutzung

Schutzgut Boden

- Maß der Flächeninanspruchnahme
- Beurteilung betroffener Bodentypen
- Aussagen zu bestehenden Bodenbelastungen im Aufschüttungskomplex

Schutzgut Wasser

- Umgang mit anfallendem Regenwasser
- Beachtung der Bestandteile des Hechtgrabensystems, insbesondere Graben 13/4
- Schutz und Beachtung der Schutzzonen für die Trinkwasserfassung Toitenwinkel
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung
- teilweise Lage im sturmflutgefährdeten Bereich

Schutzgut Klima

- Aussagen zu Lokalklimafunktionen und lufthygienischen Belastungen

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

- Aktualisierung der Biotoptypen/Realnutzungskartierung entsprechend Biotopklassifikation LUNG M-V
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Kompensationsmaßnahmen zur Gewährleistung des Biotopverbundes Auswirkung auf Biotope und Arten (Amphibien/Reptilien, Fledermäuse, Vögel)
- Funktion der Flächen im Biotopverbund

Schutzgut Landschaftsbild

- Einfluss auf das Erscheinungsbild der Landschaft / das Ortsbild

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Beachtung und Schutz des Bodendenkmals „ehem. Gutshof“ und der unter Denkmalschutz stehenden Kirche

4.1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.1.2.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Das Bebauungsplangebiet stellt sich überwiegend als bebauter Siedlungsbereich dar. Die Baustruktur ist als Einfamilienhausbebauung ausgeprägt. Innerhalb der vorherrschenden Wohnnutzung sind einzelne nicht störende gewerbliche Nutzungen eingestreut.

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet einzuschätzen

Der für die Planung relevante schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 beträgt 55 dB(A) am Tag und 40/45 dB(A) in der Nacht (der zweite Nachtwert ist für Geräusche aus dem Straßenverkehr anzuwenden).

Vorbelastungen resultieren aus Straßenverkehrslärm der A19 für den Nordosten des Bebauungsplangebietes und vom Weidendamm im östlichen Bereich des Plangebietes. In beiden betroffenen Bereichen werden die Orientierungswerte eingehalten. Damit besteht eine geringe Lärmvorbelastung, Stufe 1.

Erholungsnutzung

Das Gebiet selbst hat für die Erholungsnutzung der wohnumfeldbezogenen Naherholung eine untergeordnete Bedeutung. Es wird jedoch von mehreren der Erholung dienenden Wegen gequert.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Baulückenschließung und geplanten Verdichtung im zentralen Bebauungsplangebiet geht in geringfügigem Umfang eine Verkehrszunahme einher. Diese wird nicht zu einer Veränderung der Immissionssituation im Dorf Toitenwinkel beitragen, geringe Beeinträchtigungen, Stufe 1.

Angesichts der laufenden Untersuchungen einer möglichen Hafenerweiterung nach Süden, war abzuschätzen, inwieweit durch den neu geplanten Wohnungsbau im Nordwesten des Bebauungsplangebietes ein Immissionskonflikt verursacht werden könnte. In unmittelbarer, nordöstlich angrenzender Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet ist ein reines Wohngebiet ausgewiesen; dies ist der bestimmende Immissionsort. Die Anforderungen an die Einhaltung der Orientierungswerte von 50 dB(A) am Tag und 35/40 dB(A) in der Nacht sind hier so hoch, dass bei entsprechender Gewährleistung auch die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Bebauungsplangebiet eingehalten werden.

Erholungsnutzung

Die Bebauungsplanung hat keinen verändernden Einfluss auf die Erholungsnutzung. Eher könnte die städtebauliche Neuordnung im Bereich der ehemaligen Gutsanlage dazu einladen, Spaziergänge in diese Richtung zu legen bzw. auszudehnen.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
-	-

4.1.2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Hinsichtlich der vorherrschenden Bodentypen ist das Bebauungsplangebiet zweigeteilt. Der zentrale Bereich des Bebauungsplangebietes, westlich und südlich der Kirche, ist von Böden geringer Funktionseignung geprägt. Dabei handelt es sich in erster Linie um gestörte Niedermoorböden (HN4), Pararendzina-Pseudogley (RZ-S) sowie Regosol-Gley (RQ-G). Der Bereich nördlich des Marienroggenweges ist von mittelwertigen Braunerde-Pseudogley (B-S) bis zu hochwertigem Humusgley aus Sand (G2) bestimmt. Im Umfeld der Krummendorfer Straße steht geringwertiger Regosol-Gley (RQ-G) an.

Alle Bereiche des Bebauungsplangebietes sind durch Wohngebäude und Verkehrstrassen bereits teilversiegelt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Bebauungsplangebiet als mittel vorbelastet anzusehen.

Insgesamt überwiegt eine mittlere Ausprägung der natürlichen Bodenfunktionen, Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Festsetzung von Flächen für Allgemeine Wohngebiete werden in erster Linie die vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und eine städtebauliche Neuordnung ermöglicht. Hier ist die Schließung vereinzelter Baulücken möglich; der Bereich des ehemaligen Gutshofes soll neu geordnet und bebaut werden. Hinzu kommt im zentralen Innenbereich zwischen Lindenallee und Marienroggenweg ein Wohnungsbaugelände. Dieses, die ver-

einzelnen neuen Gebäude sowie die Neuordnung des ehemaligen Gutshofbereiches ziehen geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden nach sich.

Auch die auf Einzelgrundstücken nördlich des Marienroggenweges ergänzten Bebauungsmöglichkeiten führen im schlechtesten Fall zu mittleren Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

Als Kompensationsmaßnahme sind in einem Teilbereich der ehemaligen Gutsanlage alle baulichen Anlagen und Versiegelungen mit Ausnahme des ehemaligen Trafoturms zu entfernen.

Insgesamt ist in Bereichen baulicher Inanspruchnahme mit mittleren Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch die geplante Bebauung zu rechnen, Stufe 2.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	Ausschluss erwerbsgartenbaulicher Nutzung zur Vermeidung aufwendiger Erschließungssysteme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO Entsiegelungsmaßnahmen in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1.2.3 Schutzgut Wasser

4.1.2.3.1 Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet wird im nördlichen Bereich durch den Graben 13/4 „Graben aus Toitenwinkel“ in Ost-West-Richtung gequert. Im Bereich des geschützten Biotops Nr. 722, permanentes Kleingewässer/Phragmites-Röhricht/Hochstaudenflur/Weide, verläuft der Graben offen und wendet sich - ab hier - verrohrt nach Süden, wo er erst wieder im Bereich des Toitenwinkler Weges offen nach Süden in das Hechtgrabensystem mündet.

Im Bestand ist jeweils mindestens einseitig der 5 Meter breite Gewässerunterhaltungstreifen gewährleistet.

Anfallendes Regenwasser wird derzeit über straßenbegleitende Regenwasserkanäle in den Graben 13/4, Bestandteil des Vorflutsystems des Hechtgrabens, eingeleitet. An der Einleitstelle (DN 400 B, Höhe Marien-Roggen-Weg 51, Planweg D) besteht ein Wasserrecht über die Einleitung von 105 l/s. Die vorhandene RW-Leitung DN 200 im Marienroggenweg 1 – 4 (Planweg C) ist aufgrund geringer Tiefenlage nicht erweiterungsfähig.

Für das Bebauungsplangebiet liegt insgesamt eine mittlere Funktionseignung der Stufe 2 vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Das Vorflutgewässer weist in Teilabschnitten einen hohen, z.T. dringlichen Sanierungsbedarf auf. In Folge von Überbauungen der Vergangenheit wurden Rohrbrüche im Gewölbe- bzw. Scheitelbereich festgestellt. Weitere Abschnitte sind durch einwachsende Wurzeln geschädigt. Im Bereich des Flst. 4/6 gibt es Gebäudesetzungen, die vom Eigentümer mit der benachbarten Rohrleitung in Verbindung gebracht werden.

In das Gewässer wird durch Auswirkungen der Bebauungsplanung nicht eingegriffen. Im Bereich des offenen Grabenverlaufes ist beidseitig mindestens ein 5 Meter breiter Gewässerunterhaltungstreifen von Bebauung freigehalten. Im verrohrten Grabenverlauf wird durch

die Planfestsetzungen ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Leitungstrasse verhindert. Für wesentliche Abschnitte des Vorfluters werden im B-Plan Flächen bzw. Trassen gesichert, um eine Umverlegung zu ermöglichen und damit einem bestehenden Sanierungsbedarf zu entsprechen. Die als Planungsauswirkung zu erwartende Regenwassereinleitung in den Graben 13/4 betrifft den offenen Gewässerlauf stromunterhalb der gefährdeten Leitungsabschnitte.

Für die Regenentwässerung der zusätzlichen Baugrundstücke (WA 1-5, WA 9, WA 11, 13, 15 sowie WA 16 teilw.) ist das Regenwassernetz entsprechend zu ergänzen. Im Bereich des ehem. Gutshofes (WA 1 – 7) ist ein neues Regenwassernetz vorzusehen; hier kommt eine Direkteinleitung in den Graben 13/4 in Betracht. Das Baugebiet WA 9 ist ebenfalls neu zu erschließen. Mit einem Staukanal im Planweg D ist dabei eine ausreichende Drosselung der Einleitmenge zu gewährleisten. Die vorhandene RW-Leitung DN 200 im Marien-Roggen-Weg 1 – 4 (Planweg C) ist aufgrund geringer Tiefenlage nicht erweiterungsfähig. Im Planweg C ist deshalb bei etwaigen zusätzlichen Einleitmengen, die über den Bestand aufgrund der im WA 12 vorhandenen Bebauung hinausgehen, eine neue Leitung zu verlegen. Dabei ist ebenfalls durch ausreichend Rückhaltekapazität (Staukanal) eine Drosselung der Einleitmenge in die Vorflut erforderlich. Für die zusätzlichen Einleitmengen und ggf. eine zusätzlich erforderliche Einleitstelle in den Graben 13/4 für die Baugebiete WA 1 – 7 ist auf der Grundlage einer vorzulegenden hydraulischen Berechnung bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleitgenehmigung zu beantragen.

Mit der Bebauungsplanung verbinden sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächenwasser.

Zur weiteren Gewährleistung der Vorflutfunktion des Grabens 13/4 wird von einer Sanierungsstrategie ausgegangen, die einen Neubau von zwei Gewässerabschnitten auf neuer Trasse – teils als offenes Gewässer (410 m), teils als Rohrleitung (190 m) – beinhaltet und bei geringeren Schadensbildern eine Sanierung im Bestand vorsieht. Im B-Plan werden entsprechende Flächen mit der Zweckbestimmung ‚Entwässerungsgraben‘ festgesetzt bzw. Leitungsrechte reserviert.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt. Es besteht aufgrund des Zustands der verrohrten Leitungsabschnitte jedoch ein dringender Handlungsbedarf zur Gewässersanierung.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Einfluss auf einen teilweise offen geführten, für die Vorflut bedeutsamen Graben	nachrichtliche Übernahme des Gewässerverlaufes und Freihaltung eines 5m breiten Bewirtschaftungsstreifens gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Einschränkung bzw. Verlust der Vorflutfunktion aufgrund von Rohrleitungsschäden infolge von Überbauungen, Wurzeleinwachsungen und Setzungen	Festsetzung geeigneter und ausreichender Flächen für die Umverlegung des Gewässers als off. Graben bzw. als Rohrleitung; Sicherung erforderlicher Leitungsrechte

4.1.2.3.2 Grundwasser

Bestandsaufnahme

Das Grundwasser im Bereich der ehemaligen Gutsanlage (westlich des Toitenwinkler Weges) und südlich der Lindenallee ist nicht geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Der Grundwasserflurabstand beträgt hier weniger als 2 Meter und der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone ist kleiner als 20 Prozent.

Im übrigen Bebauungsplangebiet ist das Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Am nördlichen Rand, außerhalb des Bebauungsplangebietes, befindet sich eine Brunnengalerie aus 5 Grundwasserfassungen, die den Überseehafen mit bunkerfähigem Trinkwasser versorgt. Aufgrund der Bedeutung als Versorgungsreserve wurden zum Schutz der Grundwasserfassung durch die Universität Rostock (Professor Busse, 1987) gutachterlich Schutzzonen ausgewiesen. Die Entwürfe dieser nie im Zuge eines förmlichen wasserrechtlichen Verfahrens zustande gekommenen Schutzzonen sind nach heutigem Stand nicht mehr verwendbar, da sich teilweise die Brunnenstandorte verändert haben. Um ein Mindestmaß an Schutz vor Stoffeintrag in den genutzten Grundwasserleiter zu gewährleisten, wird ein fachlich vertretbarer Schutzraum von 100 Metern mit vergleichbaren Restriktionen einer Trinkwasserschutzzone II um die Brunnen zugrunde gelegt.

Damit liegt eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit für das Schutzgut Grundwasser vor, Stufe 3.

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Grundwassernutzung ist nicht vorgesehen.

Beeinträchtigungen für das Grundwasser können durch Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund von Versiegelung sowie durch Eintrag wasserunreinigender Stoffe resultieren. Die Intensität der durch die Bebauungsplanung einwirkenden Wohnnutzung wird als mittel, Stufe 2 eingeschätzt.

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser kann trotz der Zunahme von Versiegelung weiterhin in den Boden versickern. Ein Einfluss auf die Grundwasserneubildung ist daher nicht zu erwarten.

Für die Trinkwasserfassung des Seehafens gibt es keine wasserrechtlich festgesetzte Schutzzone. Innerhalb der fachlich begründeten Schutzzone II sind Ölheizungen und Erdwärmesonden nicht zulässig. Für die Baugebiete WA 13 bis WA 16 werden daher Erdwärmesonden und Ölheizungen ausgeschlossen, starken Besucherverkehr anziehende Nutzungen sind zu vermeiden. Die Abwasserentsorgung muss in den Schutzzonen II und III über die zentrale Kläranlage erfolgen.

Damit sind mit der Bebauungsplanung hohe Beeinträchtigungen im Bereich der Schutzzone für die Trinkwasserfassung sowie im Bereich der ehemaligen Gutsanlage, Stufe 3, und mittlere Beeinträchtigungen, Stufe 2, für das Schutzgut Grundwasser verbunden.

Beeinträchtigungen des Grundwassers und der vg. Wasserfassung im Zusammenhang mit der Umverlegung der Vorflutleitung 13/4 im Bereich der Flurstücke 4/5, 87 werden aufgrund der Tiefenlage der Wasserfassung (30 m) unterhalb bindiger Bodenschichten (Geschiebemergel) nicht gesehen. Zum größtmöglichen Schutz der Wasserfassung wird jedoch die geschlossene Bauweise gegenüber einem offenen Wasserverlauf vorgezogen.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Stoffeintrag in der engeren Schutzzone II der Grundwasserfassung Toitenwinkel	Ausschluss von Erdwärmesonden und Ölheizungen sowie Vermeidung geschlossene Bauweise für Umverlegung des Gewässers 13/4 Hinweis „C“ auf Schutzzonen in Teil B: Text

4.1.2.3.3 Sturmflut

Bestandsaufnahme

Für diesen Stadtbereich der Hansestadt Rostock gilt ein Bemessungshochwasser [BHW] von 2,90 m NHN. Im Falle eines extremen Sturmflutereignisses ist der Südwesten des Bebauungsplangebietes im Bereich der ehemaligen Gutsanlage überflutungsgefährdet.

Das Bebauungsplangebiet ist nicht in der Hochwasserschutzkonzeption des Landes M-V enthalten. Somit besteht eine mittlere Empfindlichkeit, Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

Der Sturmflutschutz ist auf den direkten Schutz von Menschenleben vor dem Ertrinken sowie den Schutz vor schweren materiellen Verlusten gerichtet.

Die Teilflächen der Wohngebiete WA 4 – 8, deren Geländenniveau unterhalb des Bemessungshochwassers von 2,9 m ü. NHN liegt, sind bei Eintritt einer extremen Sturmflut überflutungsgefährdet und werden entsprechend gekennzeichnet. Das Eindringen von Hochwasser ist durch Rückstauereignisse über das Hechtgrabensystem möglich. Als Schutzvorkehrung unter Einbeziehung eines Freibordes gegen Wellenschlag wird festgesetzt, dass in diesen Bereichen die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden mindestens 3,20 m über NHN betragen muss. Ausnahmsweise können für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden.

Mit dieser Maßnahme ist der Sturmflutschutz für die betroffenen Wohnbauflächen sichergestellt.

Die ermittelten Beeinträchtigungen sind als mittel, Stufe 2 einzuschätzen.

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

mögliche Auswirkungen durch Sturmflutereignisse	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Einfluss von Sturmflutereignissen auf das Bebauungsplangebiet	<p>dem Wohnen dienende bauliche Anlagen sind in den Wohngebieten 4 bis 8 nur zulässig, wenn sie eine Fußbodenhöhe von mindestens 3,20 m über NHN aufweisen. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Sturmflutschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 5 BauGB</p>

4.1.2.4 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Wird der Bereich des Plangebietes großräumig innerhalb der Untergliederung des norddeutschen Klimaraumes betrachtet, so ist er dem „Klimabezirk der westmecklenburgischen Küste und Westrügens“ zuzuordnen, der durch ausgeglichenen Tagesgang der Lufttemperatur, hohe Luftfeuchte, starke Luftbewegung und häufige Bewölkung gekennzeichnet ist.

Die lokalklimatischen Verhältnisse weisen für das Plangebiet den Klimatopcharakter einer Gartenstadt auf. Dieses, im Übergangsbereich zwischen Freilandklima und dem Klima bebauter Flächen einzuordnende Klimatop wird durch die Flächennutzung und die Oberflächenstruktur geprägt. Es überwiegt der Einfluss des unbebauten Geländes. Der bereits bebaute Bereich im Bebauungsplangebiet ist im Vergleich zur umgebenden Freifläche verhältnismäßig klein, so dass der tatsächliche klimaökologische Beitrag im Hinblick auf Temperatur, Feuchte und Wind als gering anzusehen ist, Stufe 1.

Der Bereich des Bebauungsplangebietes hat keine Bedeutung für Austausch- und Belüftungsverhältnisse durch Frischluftbahnen und ist von einem Bereich der Kaltluftproduktion und dem Kaltluftstau umgeben.

Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund des geringen Umfangs der baulichen Erweiterungen im Dorfgebiet wird es mit der Bebauungsplanung nicht zu einer Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, einschließlich der Windverhältnisse kommen - geringe Beeinträchtigungen Stufe 1. Insgesamt ist aufgrund des geringen Einflusses der Planung nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima zu rechnen.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Entwicklung einer naturnahen Grünfläche als strukturreicher, extensiv genutzter Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung, bspw. Pflanzgebote für Gehölzpflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Kennzeichnung des Erhaltungsgebotes von Bäumen und Sträuchern, die dauerhaft zu erhalten sind	Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Klimaschutz

Als Mitglied des internationalen Klimabündnisses hat sich die Hansestadt Rostock verpflichtet, Treibhausgasemissionen um 10% gegenüber dem Jahr 2010 zu senken. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschloss 2008 die Aufstellung eines Konzeptes zur Energiewende und will jetzt mit einem Masterplan einen Weg aufzeigen, wie für Rostock eine Minderung der Emissionen von Treibhausgasen auf 95% im Jahr 2050 erfolgen kann.

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

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Fernwärmevorranggebietes.

Bei der beabsichtigten Neubebauung handelt es sich um die Schließung von Baulücken und die städtebauliche Neuordnung im Bestand. Insofern ist es zwar nur eingeschränkt möglich, auf die Südorientierung von Gebäuden Einfluss zu nehmen; andererseits sind die rein neuen Baufelder WA7, WA9 überwiegend nach Süden orientiert und unterstützen damit die passive Sonnenergienutzung. Zur Erhaltung des Ortsbildes wurde in allen Baugebieten außerhalb des ehemaligen Gutshofbereiches eine Dachneigung von 42° bis 48° festgesetzt. Im Baugebiet WA 1, das den Standort des ehemaligen Gutshauses markiert, soll an städtebaulich herausgehobener Position wieder ein Gebäude als Kopfbau der Lindenallee entstehen. Dazu wird eine gegenüber der sonstigen Gutshofbebauung erhöhte Traufhöhe von 6,0 bis 7,0 m als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt; die Festsetzung der Oberkante von 13 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 15° bis 48° ermöglicht sowohl ein flaches als auch ein steiles Satteldach und betont damit den besonderen Gebäudestandort. Diese Wahlfreiheit lässt auch Entscheidungen über die Dachnutzung für Photovoltaik- und/oder Sonnenkollektoranlagen zu.

Änderungen an sowie die Neuerrichtung von Gebäuden haben die aktuelle Rechtslage des Energiefachrechts umzusetzen. Eine Verschärfung dieser bereits hohen Erfordernisse an Gebäudedämmung ist angesichts des geringen Umfangs der baulichen Inanspruchnahme nicht messbar zielführend für die Erreichung der Klimaschutzziele der Hansestadt Rostock.

Ein eigenständiges Energieversorgungskonzept für das Bebauungsplangebiet ist angesichts dessen nicht erforderlich.

Klimawandelanpassung

Gem. § 9 Abs. 5 BauGB werden Teilflächen der Baugebiete WA 4 – 8, deren Geländenniveau unterhalb des Bemessungshochwassers von 2,9 m ü. NHN liegt, als überflutungsgefährdete Bereiche gekennzeichnet. Das Eindringen von Hochwasser ist durch Rückstauereignisse über das Hechtgrabensystem möglich. Als Schutzvorkehrung unter Einbeziehung eines Freibordes gegen Wellenschlag wird festgesetzt, dass in diesen Bereichen die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden mindestens 3,20 m über NHN betragen muss. Ausnahmsweise können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

Die zu erhaltenden bzw. zu ergänzenden Gehölz-Anpflanzungen im Norden bzw. im Westen der Neubauareale WA 2, 3, 11 haben eine windbremsende Wirkung bei Starkwind aus der Hauptwindrichtung, wovon unmittelbar dahinter liegende Bereiche des Bebauungsplangebietes profitieren.

Die lockere Bebauung und der großzügige Grün- und Freiflächenbestand lassen auch in anhaltenden Hitzeperioden keine schwerwiegenden Probleme erwarten.

4.1.2.5 Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

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

Datenquelle	Jahr	Stickstoffdioxid NO ₂ [µg/m³]	Feinstaub PM 10 [µg/m³]	Stickoxide NO _x [µg/m³]
LUNG Kataster	2006	19 - 25	21 - 23	-
Warnemünde	2011	14	23, 22 Überschreitungen des 24h-Mittelwertes	-
Stuthof	2011	14	21, 22 Überschreitungen des 24h-Mittelwertes	17

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Übergang zum Freiland und dem damit verbundenen ständigen Luftaustausch können die Werte der den ländlichen Raum repräsentierenden Messstationen Warnemünde und 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 2015	Zielwerte 2020	Zeitintervall	Empfindlichstes Schutzgut
Partikel PM 10	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickstoffdioxid	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickoxide ^{*)}	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 2015 an der Messstation Stuthof für NO_x und Feinstaub leicht überschritten werden. Die übrigen Zielwerte werden eingehalten. Damit besteht für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit der Luftqualität eine mittlere Empfindlichkeit, Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanung sind keine nennenswert emittierenden Nutzungen vorgesehen. Auch verkehrsbedingt sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens keine Auswirkungen zu erwarten.

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

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

4.1.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild (Quelle: GOP)

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als bebauter Siedlungsbereich dar. Entlang der bestehenden Straßenzüge Krummendorfer Straße, Lindenallee und Marienroggenweg ist eine Straßenrandbebauung aus Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise, i.d.R. mit ausgebautem Dach festzustellen, an die in den jeweils rückwärtigen Bereichen z.T. ausgedehnte Grünflächen anschließen. Situationsbestimmend für den Ort ist die Toitenwinkler Kirche mit umgebenden Großbaumbestand und dem angrenzenden parkartigen alten Friedhofsgelände. Die für die vormalige Entwicklung des Dorfes maßgebliche ehemalige Gutsanlage ist nur noch landschaftlich durch die gegenüber den umgebenden Wiesenflächen erhöhte Lage, durch einen ausgeprägten Gehölzsaum mit Großbaumbestand aus Esche, Ahorn und Weide und durch das umgebende Grabensystem wahrnehmbar. Von der vormaligen Hofbebauung sind noch zwei Gebäude, z.T. rudimentär überliefert, denen keine eigene städtebauliche Bedeutung mehr zuzumessen ist. Der Hof selbst ist durch landwirtschaftliche Bebauungen und Nutzungen aus der DDR-Zeit überformt und liegt brach. Ortsbildprägende Gehölze sind die markante Baumreihe als Umrandung des Burgwalls, die Allee im südlichen Bereich („Lindenallee“) sowie der raumwirksame, markante Gehölzbestand auf dem ehemaligen Friedhof. Das Ortsbild weist daher erlebniswirksame, differenzierbare und naturnahe Elemente auf, die allerdings anthropogen überprägt sind und wird mit Stufe 2 bewertet.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die künftige Bebauung ergänzt den bereits vorhandenen Einzelhauscharakter mit Hausgärten, ohne dass sich damit ein signifikanter Einfluss auf die Typik des Ortsbildes verbindet. Die ortsbildprägenden Elemente des Bebauungsplangebietes bleiben nahezu unberührt; im Bereich der ehemaligen Gutsanlage kann es durch die ergänzende Bebauung zu einer teilweisen Beseitigung ortsbildprägender Gehölze kommen, die insgesamt keine Verfremdung des Ortsbildes mit sich bringt.

Damit verbinden sich für das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild geringe Auswirkungen, Stufe 1.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
teilweise Beseitigung von markanten Gehölzen im Bereich der Gutsanlage	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen gem. §9 Abs.1 Nr.20, 25a.b BauGB

4.1.2.7 Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt (Quelle: GOP)

Bestandsaufnahme

Schutzgebiete

Außerhalb des Plangebietes in westlicher Richtung befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil "Toitenwinkler Bruch" (§ 14 NatSchAG M-V).

Biotope

Die Bestandserfassung zur Abgrenzung der Biotope erfolgte im Frühsommer 2009. Die Bezeichnung der Biotoptypen entspricht dem Biotoptypenkatalog der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Anlage 9, LUNG M-V 1999).

Im Bebauungsplangebiet befinden sich mehrere nach §20 und §19 NatSchAG M-V (2010) und §29 sowie §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope:

Es handelt sich um die Biotopformen: „Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten“ (BFX), „Strauchhecke“ (BHF), „Allee“ (BAA), „naturnaher Tümpel“ (SKT), „Schilf-Landröhricht“ (VRL), und „Rohrkolben-Röhricht“ (VRT).

Das Biotop „Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten“ wurde einmal südlich der Lindenallee und zweimal im südwestlichen Bereich des ehemaligen Burgwalls kartiert. Das Biotop „Strauchhecke“ (BHF) befindet sich im Nordteil des Plangebietes, westlich der Krummendorfer Straße, mehrere „Schilf-Landröhrichte“ (VRL) im aufgelassenen Nordteil und das „Rohrkolbenröhricht“ (VRT) im Süden des Bearbeitungsgebietes. Beiderseits der Straße „Lindenallee“ bilden überwiegend Winterlinden die „Allee“ (BAA). Drei „naturnahe Tümpel“ (SKT) sowie die „Schilf-Landröhrichte“ befinden sich im Nordwestteil des Plangebietes.

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes setzt sich aus Siedlungsbiotopen (Kirche mit Friedhof, Nutzgärten, Wege und Straßen, aufgelassene landwirtschaftliche Betriebsanlagen, Wohnhäuser mit Hausgärten) und Grünlandbereichen (Frischwiese, Frischweide, sonstiges Feuchtgrünland) zusammen. Eine Ackerfläche findet sich im Nordwesten des Gebietes. Die aus überwiegend einheimischen Baumarten bestehenden Gehölze am Friedhof und im Zentrum des Untersuchungsgebietes werden den Siedlungsgehölzen (PWX) zugeordnet. Das Gehölz im Zentrum umgibt ein saisonal trocken fallendes, naturfernes Standgewässer (SYS), welches durch Müll- und Gartenabfallablagerungen deutlich anthropogen gestört ist und weder naturnahe Uferstrukturen, noch typische Verlandungsvegetation aufweist und deshalb nicht mehr als geschütztes Biotop eingestuft werden kann. Ebenso wird das Kleingewässer südöstlich des Burgwalls nicht als geschützt, sondern als naturfernes Standgewässer (SYS) eingeschätzt, da dieses ebenfalls deutlich anthropogene Überformungen zeigt.

Im Bebauungsplangebiet werden mehrere Biotope mit hohem Biotopwert angetroffen, Funktionseignung Stufe 3.

Fauna

Die dargestellten Aussagen fassen die Untersuchungen und Bewertungen des Instituts biota, Güstrow (2011) zusammen.

Neben Fledermäusen sind vom Gutachterbüro Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Bebauungsplangebietes und im erweiterten Untersuchungsraum erfasst worden, die für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung um eine Libellenkartierung ergänzt wurden.

Vögel

Die Brutvogelerfassung erfolgte innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie darüber hinaus in einem 50 m breiten Puffer, um mögliche Auswirkungen auf das Umfeld beurteilen zu können. Das Gebiet wurde in der Zeit von März bis Juni mehrfach begangen.

Im Rahmen der Begehungen sind insgesamt 69 Vogelarten registriert worden. Von diesen Arten brüten 57 im Untersuchungsraum, 10 treten als Nahrungsgäste auf und 2 sind als Zug- und Rastvögel registriert worden.

Von den registrierten Brutvögeln befinden sich 15 Arten auf den Roten Listen für Mecklenburg-Vorpommern und/oder Deutschland (Bekassine, Bluthänfling, Braunkehlchen, Dohle, Feldlerche, Feldschwirl, Feldsperling, Haussperling, Flussregenpfeifer, Kuckuck, Pirol, Rauchschwalbe, Saatkrähe, Schilfrohrsänger, Schwarzkehlchen, Waldschnepfe). Für sechs Arten hat Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Bedeutung aufgrund des Verbreitungsschwerpunktes in Deutschland (Waldschnepfe, Sprosser, Schlagschwirl, Rohrschwirl, Kolkrabe, Buchfink).

Drei Arten sind im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie gelistet (Habicht, Rohrweihe, Rotmilan), vier Weitere sind nach BArtSchV (2009) streng geschützt (Turmfalke, Schilfrohrsänger, Flussregenpfeifer, Bekassine).

Die geschützten Arten Flussregenpfeifer, Habicht, Kolkrabe, Rohrweihe und Rotmilan suchen das Bebauungsplangebiet als Nahrungshabitat auf.

Zusätzlich wurde die Wacholderdrossel einmal registriert. Dies erfolgte jedoch zu einem Zeitpunkt (20.04.2009), der sie als Zugvogel ausweist. Ein Fasan, der auf der Wiese im nördlichen Untersuchungsraum beobachtet wurde, hat sein Brutgebiet wahrscheinlich in den westlich gelegenen Feuchtgebieten. Gleiches kann für die Stockenten angenommen werden. Ein aus den vergangenen Jahren bestätigter Brutnachweis der Schleiereule im Kirchgebäude (Nistkasten) konnte nicht bestätigt werden.

Amphibien und Reptilien

Die Erfassung der Amphibien und Reptilien erfolgte innerhalb des Untersuchungsraumes sowie in angrenzenden geeigneten Biotopen. Zur Zustandserfassung und Ermittlung der Nutzung der Lebensräume wurde das Untersuchungsgebiet im Frühjahr 2009 (März bis September) mehrfach aufgesucht. Die Nachweise der Amphibien erfolgten mittels Sichtbeobachtungen, Verhören bzw. Laichbestimmung.

Es konnten insgesamt vier Amphibienarten (Grasfrosch, Teichfrosch, Laubfrosch und Erdkröte) und eine Reptilienart (Ringelnatter) nachgewiesen werden.

Fledermäuse

Bei der Erfassung der Fledermauszönosen im Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine Überblickskartierung zur Erfassung des Artenspektrums und der Raumnutzung durch Fledermäuse im Gebiet. Die Kartierung erfolgte im Zeitraum von Mai 2009 bis August 2009.

In den Wintermonaten fand eine Kontrolle in der Kirche von Toitenwinkel statt. Innerhalb des Untersuchungsgebietes spielen die Kirche als Gebäude, Gehölzstrukturen im Umfeld der Kirche, der Parkanlage und des Burgwalls sowie die Hausgärten eine herausragende Rolle für die Fledermauszönose, da sie hier sowohl Nahrungshabitate als auch Quartiermöglichkeiten finden.

Im Untersuchungszeitraum wurden fünf Fledermausarten festgestellt: Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Abendsegler, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus. Darüber hinaus waren 14 Nachweise nur der Gattung *Pipistrellus* (Zwergfledermäuse) und 4 Nachweise nur der Familie Vespertilionidae (Glattnasen) zuzuordnen.

Für 3 Fledermausarten sind 3 Sommerquartiere und 4 Paarungsquartiere nachgewiesen worden. Fünf Mal wurden mehrere schwärmende Fledermäuse kartiert, ohne dass ein Ausflug aus einem Quartier oder ein Einflug in ein Quartier festgestellt wurde. Ein Winterquartier der Zwergfledermaus wurde in der Kirche festgestellt. Darüber hinaus sind für Toitenwinkel eine Reihe von langjährigen Sommer-Quartieren bekannt. Dies betrifft Sommerquartiere des Abendseglers in Altbäumen im Park und Friedhof, eine Wochenstube der Zwergfledermaus im Trafohaus und jeweils Wochenstuben des Braunen Langohrs und der Zwergfledermaus in der Kirche. Auch wenn im Untersuchungszeitraum diese Quartiere nicht bestätigt wurden, so sind diese Strukturen als Quartierstandorte von Fledermäusen weiter zu führen und bei

Baumaßnahmen zu berücksichtigen, da es durchaus üblich ist, dass Fledermausarten jährlich z.T. mehrfach die Quartiere wechseln.

Libellen

Im Untersuchungsgebiet in den Toitenwinkler Feuchtgebieten, außerhalb des Bebauungsplangebietes, konnten bei der dreimaligen Erfassung acht Libellenarten erfasst werden: Weidenjungfer, Glänzende Binsenjungfer, Hufeisen-Azurjungfer, Große Pechlibelle, Braune Mosaikjungfer, Herbst Mosaikjungfer, Gemeine Heidelibelle, Schwarze Heidelibelle.

Damit liegt insgesamt eine hohe Funktionseignung für Arten im Bebauungsplangebiet vor, Stufe 3.

Biologische Vielfalt

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologischen Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten (z.B. Amphibien) gut erreichbar sind. Nach der „Inseltheorie“ sind zahlreiche Populationen auf Dauer in ihrem Bestand bedroht, wenn sie zu stark isoliert sind, das heißt, kein genetischer Austausch möglich ist.

Die Biotope im Bebauungsplangebiet grenzen an das Biotopverbundsystem des Teillandschaftsraumes Hechtgraben-Gebiet.

Damit wird das Bebauungsplangebiet im Hinblick auf die Biologische Vielfalt als mittel empfindlich, Stufe 2, eingeschätzt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Biotope

In geschützte Biotope wird mit der Bebauungsplanung nicht eingegriffen. Das auf dem Burgwall gelegene Feldgehölz, das bereits stark direkt anthropogen beeinflusst ist und nur eine geringe Qualität aufweist, ist indirekt betroffen, da die geplante Bebauung innerhalb der 60m-Biotopschutzzone (UQZK der HRO) liegt.

Die geplante Bebauung hat keinen Einfluss auf die geschützte Allee entlang der Lindenallee und auch nicht die Baumreihe auf der westlichen Böschung des Grabens im Marienroggenweg.

Überplant bzw. teilweise beseitigt werden Biotope mit geringem bis mittlerem Biotopwert, Stufen 1 und 2, die häufig und anthropogen beeinflusst sind und geringe Arten- und Strukturvielfalt aufweisen: Lehm- bzw. Tonacker (im Nordwesten des Bebauungsplangebietes), Brachfläche der Dorfgebiete (unversiegelte Vorflächen vor dem ehemaligen Stallgebäude im Gutsbereich) sowie ruderale Staudenflur (im Gutsbereich und im Bereich des Weges zur Brache im Innenbereich).

Damit verbinden sich mittlere Beeinträchtigungen für Biotope, Stufe 2.

Fauna

Vögel

Im Bebauungsplangebiet soll die vorhandene Einzelhausbebauung fortgeführt und ergänzt werden. Der von der Bebauung betroffene Bereich wird hauptsächlich von sogenannten „Allerweltsarten“ bewohnt. Ein Verlust der Brut- und Nahrungshabitate führt bei diesen Arten nicht zu einer signifikanten Schädigung der Population. Es sind genügend Ausweichhabitate in der unmittelbaren und mittelbaren Umgebung vorhanden. Außerdem wird ein Teil der betroffenen Arten die neu geschaffenen Strukturen als Bruthabitat annehmen.

Als Nahrungshabitate haben die betroffenen Brachflächen keine große Bedeutung. Auch hier gibt es in der Umgebung genügend Möglichkeiten zur Nahrungsaufnahme für die betroffenen Arten.

Amphibien und Reptilien

Direkt betroffen von einer künftigen Überplanung der Lebensräume ist nur der Bereich Burgwall, in dem die Erdkröte und Gras- und Teichfrosch nachgewiesen wurden.

Letztere wurden in einem anthropogen beeinflussten, künstlichen Gewässer vorgefunden, welches nicht beseitigt wird und zu dessen Randbereich die geplante Bebauung einen Abstand aufweist. Auch die künftig als private Hausgärten ausgewiesenen umgebenden Flächen bieten weiterhin Landlebensräume für diese Arten.

Die Erdkröte wurde im stark anthropogen beeinflussten Ödlandbereich des Burgwalles bei der Wanderung aus dem Winterquartier zum Laichgewässer nachgewiesen. Diese Fläche ist im B-Plan nur zu einem geringen Teil für Bebauung ausgewiesen, so dass die verbleibende Fläche, künftig als private Hausgärten ausgewiesen, weiterhin als Wanderungsraum für diese Amphibienart dienen kann.

Der Laubfrosch wurde in einem teilweise trockenfallenden Kleingewässer im Gebiet westlich der Kirche nachgewiesen. Dieses wird erhalten und im Rahmen einer allgemeinen Kompensationsmaßnahme als Lebensraum aufgewertet. Auch die umgebenden Flächen bleiben von Überplanung unberührt, so dass auch weiterhin das gesamte Lebensraumspektrum für den Lebensraum zur Verfügung steht.

Die vorgefundenen Amphibien und Reptilien werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Fledermäuse

Durch die geplanten Bebauungsmaßnahmen wird sich die Jagd- und Lebensraumfunktion für die vorgefundenen Fledermausarten nicht wesentlich ändern.

Die künftige Bebauung entspricht dem bereits vorhandenen Einzelhauscharakter mit Hausgärten; die bestehenden Quartiere werden weder beseitigt noch verändert.

Potenziell sind durch das Vorhaben keine direkten negativen Auswirkungen auf die Lebensraumstrukturen der festgestellten Fledermausarten zu erwarten.

Libellen

Die Bebauungsplanung hat keinen Einfluss auf den Lebensraum der Libellen.

Beleuchtung

Durch die Beleuchtung werden nachtaktive flugfähige Insektenarten aus der Umgebung angelockt. Diese verlassen ungewollt ihren eigentlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen „Aufgabe“, wie Nahrungs- und Partnersuche, gehindert. An die Lichtquelle gelockt, bleiben viele Tiere, durch die Helligkeit inaktiviert bis zum Morgen sitzen. Sie werden so in großer Zahl auch von Vögeln und Fledermäusen gefressen. Direkte Verluste entstehen weiterhin durch Erschöpfung sowie beim Aufprall an die Lichtquelle.

Diese massenhaft getöteten Nachtinsekten fehlen als Nahrungsbasis für in der Nahrungskette nachstehende Arten, wie Vögel und Säugetiere sowie räuberische und parasitische Insekten, wie Laufkäfer, Schlupfwespen oder Raupenfliegen.

Die Außenbeleuchtung sollte so gestaltet werden, dass das Licht keine Insekten bzw. Fledermäuse anlockt.

Potenziell sind durch das Vorhaben keine direkten negativen Auswirkungen auf die Lebensraumstrukturen der festgestellten Tierarten zu erwarten, Stufe 1.

Biologische Vielfalt

Der geringe Umfang der ergänzenden Bebauung hat keinen Einfluss auf das angrenzende Biotopverbundsystem. Damit verbinden sich diesbezüglich geringe Beeinträchtigungen, Stufe 1.

Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob mit der Umsetzung der Bebauungsplanung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) einhergehen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten wurde auf der Grundlage von Kartierungen, die in zwei Zyklen im Zeitraum von 2010 bis 2011 für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, und Libellen erfolgten, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (biota GmbH, 2011).

Auf der Grundlage dieses Fachgutachtens kann ausgeschlossen werden, dass in einen Verbotstatbestand gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG hineingeplant wird.

Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Vorkommen von Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I

Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse des **Anhangs IV** der FFH-Richtlinie sind streng zu schützen.

Für Säugetierarten des Anhangs IV wurden nur für Fledermäuse geeignete Lebensräume festgestellt. Es konnten im Rahmen der Erhebungen fünf Fledermausarten nachgewiesen werden. Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Abendsegler, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus. Darüber hinaus waren 14 Nachweise nur der Gattung *Pipistrellus* und 4 Nachweise nur der Familie Vespertilionidae zuzuordnen.

Im Untersuchungsgebiet konnten bei der dreimaligen Erfassung im Gelände insgesamt acht Libellenarten erfasst werden. Von den nachgewiesenen Arten genießt kein Taxon einen Schutzstatus nach FFH-Richtlinie (1992). Es erfolgt daher keine einzelartbezogene Betrachtung.

Literaturrecherchen durch das Gutachterbüro biota ergaben, dass das Untersuchungsgebiet in der Vergangenheit durch mehrere in den Anhängen II und IV der FFH-RL geführte Amphibienarten genutzt wurde (Nerge 2001). Demnach kamen in dem Gebiet Moor- und Laubfrosch, Kammmolch, Knoblauch- und Wechselkröte vor. Die Individuenbestände nahmen aber bereits zum damaligen Zeitpunkt deutlich ab. Während der aktuellen Untersuchung (biota 2011) konnte lediglich der Laubfrosch im Gebiet bestätigt werden.

Da im Anhang IV gelistete Reptilienarten bei den 2009 durchgeführten Begehungen nicht nachgewiesen werden konnten, wurden keine weiteren Kartierungen angesetzt. Darüber hinaus sind für die Artengruppen der Gefäßpflanzen, Weichtiere, Käfer, Falter, Fische und Landsäuger des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, keine weiteren Erfassungen erforderlich. Das Plangebiet stellt für diese Arten keinen geeigneten Lebensraum dar.

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

Von den registrierten Brutvögeln befinden sich 15 Arten auf den Roten Listen für Mecklenburg-Vorpommern und/oder Deutschland. Drei Arten sind im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie gelistet, vier Weitere sind nach BArtSchV (2009) streng geschützt und für sechs Arten hat Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Bedeutung aufgrund des Verbreitungsschwerpunktes in Deutschland.

Für die geschützten Arten, die das Gebiet als Nahrungshabitat besuchen (Flussregenpfeifer, Habicht, Kolkkrabe, Rohrweihe, Rotmilan), sind lediglich bauzeitliche Störungen auszuma-

chen. Störungen im Rahmen der weiteren Nutzung sind nicht anzunehmen, da diese Arten nicht explizit auf den betroffenen Flächen jagen.

Der Großteil der betroffenen Arten sind so genannte „Allerweltsarten“, die durch die Eingriffe nicht in ihrer Population gefährdet sind. Auch die Arten mit gesonderten Schutzstatus werden durch die geplanten Maßnahmen in ihrer lokalen Population nicht signifikant gestört. Aufgrund dessen sind keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

Fazit

Es sind aus artenschutzrechtlicher Sicht für die Amphibien, Libellen und Vögel keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Der aktuelle Erhaltungszustand dieser Arten wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Da Störungen der Fledermäuse jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sind Maßnahmen zur langfristigen Sicherung des Erhaltungszustandes der Arten notwendig:

Beleuchtung: Beleuchtung sollte auf die unmittelbaren Gebäudebereiche beschränkt werden und nur eine geringe Beleuchtung der Gartenanlagen erfolgen. Darüber hinaus sind im öffentlichen Raum nur Beleuchtungen die eine möglichst geringe Anlockwirkung auf Insekten aufweisen (z.B. Natriumdampflampen, LED-Lampen) einzusetzen, um eine Ausleuchtung von Nahrungsinsekten zu verhindern

Nahrungsgebiete: Um eine Verschlechterung des Nahrungsangebots zu vermeiden, sind bei der Ausgestaltung des öffentlichen Raums möglichst einheimische Gehölze und Sträucher zu verwenden. Dadurch werden geeignete Lebensräume zur Entwicklung von Insekten geschaffen und die mögliche Veränderung der Jagdhabitate ausgeglichen.

Quartiere: Zur Sicherung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen sind die vorhandenen Quartiere im Trafohaus zu erhalten.

Unter Beachtung der o.g. Maßnahmen sind keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen; es bedarf keines Antrages auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Überplanung bzw. teilweise Beseitigung von Biotopen mit geringem bis mittlerem Biotopwert	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen gem. §9 Abs.1 Nr.20, 25a.b BauGB
mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust von Lebensräumen durch Überplanung oder teilweise Beseitigung von Biotopen bzw. Sekundärlebensräumen	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen gem. §9 Abs.1 Nr.20, 25a.b BauGB Erhaltung der Fledermausquartiere im Trafohaus

4.1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Zur Beschreibung und Bewertung von Kultur- und Sachgütern müssen Werte- und Funktionselemente mit kultureller Bedeutung, die von Menschenhand geschaffen wurden, erfasst werden. Hierzu gehören insbesondere bauliche Anlagen (z.B. Sakralbauten, Wohngebäude), Bodenfunde und Fundstellen (z.B. Grabstellen, Überreste alter Siedlungen), Vegetation (z.B. Parks, Alleen) sowie Standorte und Bedingungen mit immaterieller kultureller Funktion (z.B. Sicht- und Wegebeziehungen, alte Märkte, Festwiesen).

Als denkmalpflegerisch bedeutsames Baudenkmal ist die aus der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts stammende Dorfkirche Toitenwinkel einschließlich Friedhofsmauer und Tor eingestuft. Das Kriegerdenkmal innerhalb des Ensembles, in dem ein bronzezeitlicher Schälchenstein verbaut ist, ist gleichzeitig als Bodendenkmal geschützt. Im Nordwestteil des Plangebietes ist der Randbereich eines archäologischen Fundplatzes niedriger Kategorie betroffen; dieser ist nicht darstellungsbedürftig und allgemein über das DSchG M-V ausreichend geschützt. Mit dem sog. Gutshof ist auch ein Bodendenkmal mit hoher wissenschaftlicher und kulturgeschichtlicher Bedeutung im Plangebiet belegen und schutzbedürftig (slawische Siedlung/Burgwall, mittelalterliche Burganlage/Gutshof, dann Adelssitz bis in das 18. Jahrhundert und nachfolgend Domäne im Landesbesitz und schließlich städtisches Eigentum). Diese betroffenen Bereiche des Bebauungsplangebietes sind von hoher denkmalpflegerischer Relevanz, Stufe 3.

Prognose der Umweltauswirkungen

Der Bereich der Dorfkirche Toitenwinkel ist von der Bebauungsplanung nicht betroffen.

Das im Nordwestteil des Plangebietes angeschnittene Bodendenkmal kann bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen (DSchG M-V) problemlos überbaut werden.

In hohem Maße betroffen wird allerdings das mit dem Areal des ehemaligen Gutshofes identische hochwertige Bodendenkmal (s.o.). Allerdings ist auf Bereiche mit Fundamenten der vormaligen Gutsställe zu verweisen, durch die es zu größeren Störungen des oberflächennahen Baugrundes gekommen sein dürfte. Damit verbindet sich eine mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2, für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmalen	nachrichtliche Übernahme der denkmalgeschützten Einzelanlage Dorfkirche und des Bodendenkmals im Bereich des Gutshofes gem. § 9 Abs. 6 BauGB Hinweis auf denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt

4.1.2.9 Wechselwirkungen

Nennenswerte Wechselwirkungen sind nicht zu verzeichnen.

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

4.1.3.1 Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes

Auf der Grundlage einer flächendeckenden Biotopkartierung⁶ und der Planfestsetzungen des 2. Entwurfs des B-Plans wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a (3) BauGB nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" vorgenommen. In die Bilanzierung wurden nur diejenigen Eingriffe eingestellt, für die der Bebauungsplan erstmalig eine Zulässigkeit begründet und für die demnach entsprechend § 1a (3) S. 5 BauGB ein Ausgleichserfordernis besteht. In der Bilanzierung wurde die Art und der Wert der von der Planung direkt betroffenen Biotoptypen festgestellt und die aufgrund des B-Plans zugelassenen Flächen- und Funktionsverluste einschließlich zu erwartender Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotopstrukturen bilanziert und der Eingriffsminderung durch Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst sowie dem ökologischen Wert der im sonstigen Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die Bilanzierung der Eingriffe im Plangebiet erfolgte wegen der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse grundstücksbezogen. Sie ergab insgesamt einen Kompensationsbedarf von 4939 m²(Flächenäquivalent); in diesem Wert ist die eingriffsmindernde Wirkung der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst bereits erfasst.

4.1.3.2 Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffes

Als Maßnahme der Eingriffsminderung wurden bestehende Biotope und faunistische Lebensraumfunktionen in der Entwurfsphase der Planung beachtet. Bedeutsame Biotopstrukturen und Lebensraumsansprüche besonders geschützter Arten wurden nach Untersuchung unterschiedlicher Varianten einer baulichen Verdichtung im Planbereich durch Verzicht auf bauliche Nutzungen und entsprechende Abstände berücksichtigt.

Als weitere eingriffsmindernde Maßnahmen sind die Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst zu benennen.

Der danach verbleibende Kompensationsbedarf wird durch folgende im Plangebiet festgesetzte Maßnahmen zu etwa 80 % gedeckt:

- Baumreihe entlang der Grabenböschung östlich von WA 3, 4,
- Entsiegelung nördlich des vorhandenen Stallgebäudes (Bereich Gutshof),
- Baumpflanzungen auf dem gepl. Spielplatz und an der Einmündung der Planstraße A in die Lindenallee,
- Teichsanierung und Entsiegelung der Gartenparzellen im Quartierinnenbereich,
- Anpflanzung entlang des Planweges D,
- Anpflanzung einer Hecke am Ortsrand und Beräumung Silo (WA 11) und
- Anpflanzen von Einzelbäumen.

4.1.4 Monitoring

Für das Schutzgut Grundwasser können mit der Durchführung der Planung erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 4c BauGB verbunden sein, die zu überwachen sind.

erhebliche Auswirkung	Planung in Bereichen mit Gefährdung des Grundwassers gegenüber stofflichen Einträgen
Überwachungsmethode	Beprobung der Trinkwasserbrunnen
Datenquelle	Erfassungsbogen
Ansprechpartner	Amt für Umweltschutz, Frau Eberhardt
Beginn der Überwachung	wird bereits durchgeführt
Überwachungsintervall	jährlich
Ende der Überwachung	-

⁶ biota GmbH, 06/2009, ergänzt: 09/2011

4.1.5 Variantenprüfung

4.1.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Bebauungsplangebiet stellt sich überwiegend als mit Einfamilienhäusern bebauter Bereich dar. In den rückwärtigen Bereichen der Einfamilienhäuser schließen sich teilweise ausgedehnte Grünflächen an. Zwischen den Einfamilienhäusern sind vereinzelt Baulücken vorhanden.

Ohne Bebauungsplanung würden die Freiflächen und Baulücken unversiegelt bleiben, die wenigen Eingriffe in Natur und Landschaft würden unterbleiben. Weitere Effekte aus Umweltsicht sind mit einem Verzicht auf die Planung nicht verbunden.

4.1.5.2 Varianten der baulichen Nutzung

In der Vorentwurfsphase wurden je potenziellem Erweiterungs-/Verdichtungsbereich unterschiedliche bauliche Varianten untersucht. Sie unterschieden sich in der Intensität der Bebauungsmöglichkeiten sowie nach dem Umfang der baulichen Erweiterungsbereiche im Nordwesten und im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes. Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Minimalvariante in den Bebauungsplan übernommen. Damit stellt sich die nun festgesetzte Variante aus umweltfachlicher Sicht als günstig dar.

4.1.5.3 Varianten der Verkehrserschließung

Das Dorf Toitenwinkel ist mit 2 Zufahrten an den Weidendamm angebunden und verfügt mit dem Marienroggenweg in Richtung Hafenbahnweg sogar über eine dritte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Die Varianten der Verkehrserschließung betrafen nur geringfügige Veränderungen im Bereich von Zufahrten oder dem Charakter der Verkehrsflächen.

Relevante Umweltauswirkungen sind mit diesen Varianten nicht verknüpft.

Die über den Bestand hinausgehenden Bebauungsmöglichkeiten des B-Plans lassen ein Quell-/Zielverkehrsaufkommen erwarten, das mit dem vorhandenen inneren Straßensystem des Dorfes ohne weiteres bewältigt werden kann.

Für eine im Aufstellungsverfahren angeregte und geprüfte zusätzliche Anbindung an den Weidendamm wird durch die zusätzlich zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten kein Bedarf ausgelöst. Die bestehende Zufahrt Krummendorfer Straße weist ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven auf.

4.1.5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zusammenhang mit dem Erneuerungsbedarf des Vorflutgewässers 13/4 wurde eine Sanierung im Bestand und eine Erneuerung von Teilabschnitten bei veränderter Trassenführung – sowohl als offener Grabenlauf, als auch als Rohrleitung - geprüft. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und kostengünstigen Gesamtlösung wird dem B-Plan eine gemischte Strategie aus allen drei genannten Ansätzen zugrunde gelegt. Insbesondere im überbauten Bereich der vorhandenen Rohrleitung wird eine veränderte Trassierung des Gewässers dabei für notwendig erachtet (vgl. Pkt. 3.6.3).

4.1.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik

4.1.6.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Auf dieser Grundlage wurden naturschutzfachliche Festsetzungen im Bezug zu Eingriffsregelung für das Bebauungsplangebiet getroffen. Für das Schutzgut Mensch wurden durch das Amt für Umweltschutz Berechnungen zum Schallschutz vorgenommen. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen. Auf dieser Grundlage ließen sich Aussagen bspw. zu Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Berechnungen oder Modellierungen er-

forderlich waren. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

4.1.6.2 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen der GOP Landschaftsarchitekturbüros Henschel, Rostock, einschließlich des faunistischen Gutachtens des von dort beauftragten Gutachterbüros biota, Güstrow, herangezogen.

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Mensch

Luftmessstellen Stuthof, Warnemünde und Holbeinplatz
Luftschadstoff-Immissionskataster LUNG, 2006

Schutzgut Boden

Bodenkonzeptkarte der HRO, HRO, 2002
Altlastenkataster HRO, aktualisiert 2012

Schutzgut Wasser

Gewässerkataster HRO, 2012
Grundwasserkataster HRO, 2012
Regelwerk Küstenschutz M-V., Stand 2012
Die Aussagen zum Trassenverlauf und zum Sanierungsbedarf des Vorflutgewässers 13/4 (Schutzgut Wasser) wurden im Ergebnis der Auswertung einer Kamerabefahrung aus dem Jahre 2012 getroffen.

Schutzgut Klima

Klimafunktionskarte HRO, 2002, Entwurf 2013

Schutzgut Landschaftsbild

Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Beschluss 1998, Entwurf 2013

Schutzgut Kultur- Sachgüter

Denkmalliste, HRO, Stand 2013
Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde

4.1.6.3 Bewertungsmethodik

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

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

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

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

Funktionseignung des Schutzgutes ↓ Stufe 1	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	geringe Beeinträchtigung Stufe 1	geringe Beeinträchtigung Stufe 1	mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	hohe Beeinträchtigung Stufe 3	hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:

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

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

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

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

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Lufthygiene DTV			
Einteilungskriterium	-	Schadstoffbelastung	-
hoch (3)	generell hoch	≥ 25.000	-
mittel (2)		< 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 umgela- gertem Material)
natürlich gewachsene, kulturtechnisch ge- nutzte, häufige Böden Stufe 2	land- und forstwirtschaftlich oder garten- baulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen Böden oder mittlerer Versiege- lungsgrad (> 20%< 60%) und/oder punktu- elle Schadstoffbelastungen (Gleye, Braun-, Fahl-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluvisole, überprägtes Niedermoor)
natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	seltene naturnahe Böden (< 1% Flächen- anteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiege- lungsgrad (< 20%), keine stofflichen Belas- tungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandrohgleye und Podsole über Staugleyen)

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

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

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

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

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Grundwasser DTV			
Einteilungskriterium	Verringerung der GW-Neubildung	GW-Gefährdung	GW- Gefährdung
hoch (3)	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 überflutungsge- fährdeten Bereich bzw. Maßnahmen des Hochwasserschutzes (StAUN) sind vorge- sehen
Hochwasserschutz muss berücksichtigt wer- den Stufe 2	Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich
Überflutungsbereich Stufe 3	Plangebiet liegt im Überflutungsbereich; Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind aus naturschutzfachlichen Gründen nicht vorgesehen (Retentionsraum)

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

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

Funktionseignung der Klimatoptypen

geringe klimaökologische Bedeutung Stufe 1	keine Frischluftproduktion (Stadtklimatop, Industrie- Gewerbeflächen- klimatop, Innenstadtklimatop) keine Frischluftbahn
mittlere klimaökologische Bedeutung Stufe 2	mittlere Kaltluftentstehung (Gartenstadtklimatop, Parkklimatop, Wald- klimatop) 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	Feriendörfer, 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 biologischen Vielfalt

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

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

geringe Einwirkung Stufe 1	kein Einfluss auf Biotopverbund
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Einfluss auf den Abstand von 500 m innerhalb des Biotopverbundes

hohe Einwirkung Stufe 3	Zerschneidung des Biotopverbundes, einschließlich des 200-m-Abstandes
----------------------------	---

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

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

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen, geringe Störwirkung durch bauliche 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)

4.1.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der Baulückenschließung und geplanten Verdichtung im zentralen Bebauungsplangebiet geht in geringfügigem Umfang eine Verkehrszunahme einher. Diese wird nicht zu einer Veränderung der Immissionssituation im Dorf Toitenwinkel beitragen, geringe Beeinträchtigungen, Stufe 1.

Die Bebauungsplanung hat keinen verändernden Einfluss auf die Erholungsnutzung. Eher könnte die städtebauliche Neuordnung im Bereich der ehemaligen Gutsanlage dazu einladen, Spaziergänge in diese Richtung zu legen bzw. auszudehnen.

Mit der Festsetzung von Flächen für Allgemeine Wohngebiete werden in erster Linie die vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und eine städtebauliche Neuordnung ermöglicht. Hier ist die Schließung vereinzelter Baulücken möglich. Hinzu kommt im zentralen Innenbereich zwischen Lindenallee und Marienroggenweg ein Wohnungsbaugebiet. Dieses, die vereinzelt neuen Gebäude sowie die Neuordnung des ehemaligen Gutshofbereiches ziehen geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden nach sich. Auch die ergänzende Bebauung nördlich des Marienroggenweges führt im schlechtesten Fall zu mittleren Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

Das Bebauungsplangebiet wird im nördlichen Bereich durch den Graben 13/4 „Graben aus Toitenwinkel“ in Ost-West-Richtung gequert. Das Gewässer wird durch zusätzliche Einleitungen infolge der Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt. Im Bereich des offenen Grabenverlaufes ist beidseitig mindestens ein 5 Meter breiter Gewässerunterhaltungstreifen von Bebauung freigehalten. Auch im verrohrten Grabenverlauf wird eine über den Gewässerunterhaltungstreifen heranrückende Neubebauung vermieden. Für die durch bestehende Überbauungen gefährdeten Gewässerabschnitte werden Umverlegungstrassen und entsprechende Flächen für eine offene Grabenführung bzw. Leitungsrechte für unterirdische Gewässerabschnitte festgesetzt.

Am nördlichen Rand, außerhalb des Bebauungsplangebietes, befindet sich eine Brunnengalerie aus 5 Grundwasserfassungen, die den Überseehafen mit bunkerfähigem Trinkwasser versorgt. Beeinträchtigungen für das Grundwasser durch Eintrag wasserverunreinigender Stoffe resultieren. Für die Trinkwasserfassung des Seehafens gibt es keine wasserrechtlich festgesetzte Schutzzone. Innerhalb der fachlich begründeten Schutzzone II sind Ölheizungen und Erdwärmesonden nicht zulässig. Für die Baugebiete WA 13 bis WA 16 werden daher Erdwärmesonden und Ölheizungen ausgeschlossen, starken Besucherverkehr anziehende Nutzungen sind zu vermeiden. Die Abwasserentsorgung muss in den Schutzzone II und III über die zentrale Kläranlage erfolgen.

Damit sind mit der Bebauungsplanung hohe Beeinträchtigungen im Bereich der Schutzzone für die Trinkwasserfassung sowie im Bereich der ehemaligen Gutsanlage, Stufe 3, die bei der Durchführung der Planung zu überwachen sind.

Die Teilflächen der Wohngebiete WA 4 – 8, deren Geländenniveau unterhalb des Bemessungshochwassers von 2,9 m ü. NHN liegt, sind bei Eintritt einer extremen Sturmflut überflutungsgefährdet und werden entsprechend gekennzeichnet. Das Eindringen von Hochwasser ist durch Rückstauereignisse über das Hechtgrabensystem möglich. Als Schutzvorkehrung unter Einbeziehung eines Freibordes gegen Wellenschlag wird festgesetzt, dass in diesen Bereichen die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden mindestens 3,20 m über NHN betragen muss. Ausnahmsweise können für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden.

Mit dieser Maßnahme ist der Sturmflutschutz für die betroffenen Wohnbauflächen sichergestellt.

Aufgrund des geringen Umfangs der baulichen Erweiterungen im Dorfgebiet wird es mit der Bebauungsplanung nicht zu einer Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, einschließlich der Windverhältnisse kommen, geringe Beeinträchtigungen Stufe 1.

Im Nordwesten des Bebauungsplangebietes sind Gehölzpflanzungen zu erhalten bzw. z.T. neu anzulegen (WA 11). Dies wirkt sich vor allem im Hinblick auf die Einwirkung von Starkwind aus Nordwest begünstigend für das Bebauungsplangebiet aus.

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

Die künftige Bebauung ergänzt den bereits vorhandenen Einzelhauscharakter mit Hausgärten ohne dass sich damit ein signifikanter Einfluss auf die Typik des Ortsbildes verbindet. Die ortsbildprägenden Elemente des Bebauungsplangebietes bleiben unberührt.

Überplant bzw. teilweise beseitigt werden Biotope mit geringem bis mittlerem Biotopwert, Stufen 1 und 2, die häufig und anthropogen beeinflusst sind und geringe Arten- und Strukturvielfalt aufweisen: Lehm- bzw. Tonacker (im Nordwesten des Bebauungsplangebietes), Brachfläche der Dorfgebiete (unversiegelte Vorflächen vor dem ehemaligen Stallgebäude im Gutsbereich) sowie ruderale Staudenflur (im Gutsbereich und im Bereich des Weges zur Brache im Innenbereich).

Zur Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten wurde auf der Grundlage von Kartierungen, die in zwei Zyklen im Zeitraum von 2010 bis 2011 für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, und Libellen erfolgten, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (biota GmbH, 2011).

Auf der Grundlage dieses Fachgutachtens kann ausgeschlossen werden, dass in einen Verbotstatbestand gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG hineingeplant wird.

Die Dorfkirche Toitenwinkel ist von der Bebauungsplanung nicht betroffen.

Ein in Randbereichen tangiertes Bodendenkmal im Nordwestteil des Plangebietes kann ohne größere Beeinträchtigungen überbaut werden (ohne Darstellung in der Planzeichnung).

Das eingetragene Bodendenkmal im Bereich der ehemaligen Gutsanlage wird durch Bauflächen in größerem Maße beeinträchtigt. Teilbereiche sind durch die Fundamente jüngerer Stallanlagen allerdings wahrscheinlich oberflächennah gestört. Bei größeren Bodeneingriffen sind Beeinträchtigungen des Bodendenkmals zu erwarten und archäologische Untersuchungen mit erhöhtem Bergungs- und Dokumentationsaufwand erforderlich. Eine Flachgründung von Neubauten wird deshalb empfohlen.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Zentraler Gegenstand der planerischen Abwägung war die Intensität der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten in dem Dorf Toitenwinkel und Anpassung der Ergänzungsbebauung an die bestehende Siedlungsstruktur des Ortes. Der ursprünglich beabsichtigte Umfang der baulichen Ergänzungen beinhaltete entsprechend der Zielsetzung im Planaufstellungsbeschluss eine größtmögliche Nutzbarmachung der Bebauungspotenziale innerhalb der Ortslage. Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte demgegenüber eine deutliche Reduzierung; nennenswerte Baulandreserven werden nunmehr nur noch im Bereich des Gutshofes verfügbar gemacht.

Eine im F-Plan südlich der Lindenallee vorgesehene Wohnbaufläche wurde mit dem Ziel der Erhaltung eines Landschaftsfensters und wegen der Überflutungsgefährdung dieses Bereichs nicht für eine verbindliche Überplanung als Bebauungsfläche einbezogen.

Von einer zunächst beabsichtigten Bebauungsergänzung am nordwestlichen Ortsrand wurde nach Abstimmung mit den Interessen der Anlieger und aufgrund der begrenzten tiefbaulichen Erschließungsmöglichkeiten vollständig abgesehen.

Das Baugebiet WA 11 wurde auf Anregung der Einwohner für eine Ergänzungsbebauung festgesetzt. Hier war zwischen dem Aspekt der Erhaltung eines Landschaftsfensters und dem Planungsziel der Nutzbarmachung von Baulandreserven abzuwägen. Die Ausweisung als Baugebiet erfolgte letztlich mit dem Ziel einer Neuordnung der unbefriedigenden, durch Altanlagen und ein aufgelassenes Durchfahrtsilo geprägten Bestandssituation des Bereichs.

Bei der Festsetzung des Baugebietes WA 9 wurden ebenfalls Bedenken wegen einer übermäßigen baulichen Verdichtung berücksichtigt und die ursprünglichen Planungsansätze erheblich reduziert; die Innenbereichsfläche wird nunmehr für eine Bebauung mit ca. 4 Einfamilienhäusern vorgesehen. Die von mehreren Bürgern geäußerte Erwartung, die Fläche für eine gemeinschaftliche Freiflächennutzung bereitzustellen, wurde jedoch nicht umgesetzt. Hiergegen sprechen die privaten Eigentumsverhältnisse; ein Zugriff auf die Fläche und eine Festsetzung für Gemeinwohlzwecke wäre mit erheblichen Entschädigungsforderungen bzw. Übernahmeansprüchen des Eigentümers gegen die Stadt Rostock verbunden (§ 40 (1) BauGB) und wurde deshalb nicht verfolgt. Die Festsetzung der Innenbereichsfläche als Baugebiet und für Hausgartennutzungen dient dabei auch dem Interesse der städtebaulichen Ordnung und Beseitigung eines Missstandes, da der Bereich z.T. verwildert und mit Ablagerungen von Abfall und Grünschnitt belegt ist.

Eine Teilfläche dieses sog. Innenbereichs wird zzt. durch 6 Pachtgartenparzellen genutzt, die als Kleingärten i.S. des BKleingG anzusprechen sind. Die Parzellen werden den angrenzenden Wohnbauflächen als Hausgartenflächen planerisch zugeordnet, die aufstehenden Anlagen und Versiegelungen sind im Zuge einer Ausgleichsmaßnahme zu beseitigen. Die Überplanung der Kleingärten ist zulässig, da es sich hier nicht um Dauerkleingärten gem. §§ 1 (3), 20a Nr. 2 BKleingG handelt und insoweit auch keine Verpflichtung für die Hansestadt Rostock zur Erhaltung bzw. Bereitstellung von Ersatzland besteht (vgl. § 14 BKleingG). Die Fläche ist auch nicht Bestandteil des städtischen Kleingarten-Nutzungskonzeptes. Das bestehende Pachtverhältnis wie auch die inzwischen vorgenommene Kündigung sind somit Angelegenheit des Grundstückseigentümers und der betroffenen Pächter. Dazu gehört auch die Erhaltung erforderlicher Zuwegungen, für den Fall dass das Pachtverhältnis weiter besteht. Auf die gesetzlichen Kündigungsvoraussetzungen des BKleingG wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Im Bereich des ehemaligen Gutshofes besteht ebenfalls ein erhebliches Neuordnungsbedürfnis wegen der bereits mehrjährig aufgelassenen und z.T. verfallenen Altanlagen eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde Unverständnis gegenüber der vorgesehenen kompakten Hofbebauung geäußert und eine Bebauung in der Weise der im übrigen Dorf bestehenden Gebäudetypologie angeregt. Die Festsetzung einer „Einfamilienhaus-Siedlungsstruktur“ ähnlich der bestehenden Ortsbebauung wurde in der Vorentwurfsphase erörtert. Diese Variante wurde jedoch letztlich verworfen um den kulturhistorisch besonderen Standortcharakter des ehem. Gutshofes nachzuvollziehen. Das mit dem Planentwurf vorgelegte Bebauungskonzept enthält gegenüber dem Vorentwurfskonzept nochmalige Überarbeitungen hinsichtlich der Anordnung der geplanten Baufelder. Sie

berücksichtigen stärker die Besonnungsverhältnisse der künftigen Bebauung und beinhalten eine großzügigere Ausstattung der künftigen Baugrundstücke mit privaten Freiflächen (Hausgartenflächen).

Im Konzept des Planentwurfs wurden die Anträge/Anfragen von 5 ortsansässigen Einwohnern nach zusätzlichen privaten Wohnungsbaumöglichkeiten berücksichtigt.

Als weiterer Themenkomplex spielten die verkehrlichen Belange eine Rolle in der planerischen Abwägung. Bedenken wurden insbesondere wegen des zunehmenden Verkehrsaufkommens und der unzureichenden Aufnahmefähigkeit der Krummendorfer Straße geäußert. In diesem Zusammenhang wurde die Schaffung einer zusätzlichen Verkehrsanbindung an den Weidendamm angeregt.

Den Bedenken der Kirchgemeinde und weiterer Einwohner wegen einer übermäßigen Verkehrszunahme auf der Ortszufahrt Krummendorfer Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut ist, werden im Ergebnis der Prüfung nicht gefolgt. Ausgehend von Zählergebnissen des Jahres 2009 war die Zufahrt Krummendorfer Straße bisher mit einem DTV-Wert von 690 Kfz/d bzw. einem Spitzenwert von 52 Kfz/h belegt. Selbst unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelegung durch die im Ort nunmehr geplanten ca. 30 – 45 zusätzlichen Haushalte ist ein Erreichen der Leistungsfähigkeitsgrenze für die als Wohnweg ausgebaute Straße (150 Kfz/h, vgl. RAST 06, Pkt. 5) bei Weitem nicht zu erwarten. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass die öffentlichen Straßen grundsätzlich für den Gemeingebrauch bestimmt sind und jeweils den Anforderungen entsprechend ausgebaut werden. Die Anregung einer zusätzlichen Zufahrt vom Weidendamm in den Ort über das Wegegrundstück „Pappelweg“ wird deshalb ebenfalls in der Entwurfsplanung nicht berücksichtigt. Das bestehende und prognostizierte Verkehrsaufkommen rechtfertigt in keiner Weise eine weitere Straßenanbindung. Es würden unverhältnismäßig hohe Kosten entstehen.

Mit der Festsetzung der Krummendorfer Straße als verkehrsberuhigtem Bereich wird den Forderungen der Einwohner entsprochen, den bestehenden Ausbauzustand planungsrechtlich zu fixieren. Zusätzlich wurden die Belange der ev. Kirchengemeinde hinsichtlich der Ausweisung von 24 Pkw-Stellplätzen für Trauergäste und Kirchbesucher in der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Aufgrund der Bedenken der Bürger wegen erhöhter Verkehrsaufkommen werden ab 2012 auf der Krummendorfer Straße regelmäßig (vgl. in zweijährigem Rhythmus) Verkehrszählungen durchgeführt, um einen Ausbaubedarf rechtzeitig und sachgerecht beurteilen zu können.

Die Zielstellung, das dörfliche Siedlungsbild durch die baulichen Ergänzungen nicht zu gefährden wird durch rechtsverbindliche Festsetzungen umgesetzt. Dabei ist planungsseitig allerdings einer subjektiv verklärte Bewertung der vorhandenen Siedlungsstruktur entgegenzutreten, da mit der Bebauung der vergangenen ca. 30 Jahre das Dorf sich zweifellos zu einem modernen Wohnstandort entwickelt hat, in dem ländliche Wohn- und Lebensformen eine eher nachrangige Rolle spielen. Gleichwohl wurde die Zusatzbebauung konsequent am Maßstab der bestehenden Baustrukturen ausgerichtet. Dazu wurde durch Beschränkung der zulässigen Grundstücksüberbauung und Regelung von Grundstücksmindestgrößen entsprechende strukturelle Festsetzungen getroffen und ergänzend die zulässigen Bauhöhen und die zulässigen Dachneigungen entsprechend dem örtlichen Bestand übernommen. Die kulturhistorisch bedeutsame Abgrenzung des ehemaligen Gutshofes von der historischen Dorflage wird durch eine entsprechend abgesetzte, selbständige Bebauungsstruktur nachgezeichnet.

Einen wichtigen Bestandteil der planerischen Vorarbeiten stellte die naturschutzgerechte Erfassung des faunistischen Arteninventars dar. Die Erfassungen erfolgten in 2 Zyklen 2009 und 2011 und waren in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie auf die Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Libellen und Amphibien gerichtet. Eine sachgerechte Erfassung ist von zunehmender Bedeutung, da umfassende europarechtliche Artenschutzbestimmungen zu beachten sind. Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass der Bebauungsplan nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verstößt und dass auch keine vorgezogenen Maßnahmen zur Vermeidung solcher Verbote oder artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen erforderlich werden.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Entwurfsplanung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	m²
1	WA 1 (GR 250 m²)	617,02
2	WA 2 (GRZ 0,30)	2233,64
3	WA 3 (GRZ 0,30)	2319,56
4	WA 4 (GRZ 0,30)	1359,43
5	WA 5 (GR 150 m²), z.T. Bestand	2854,41
6	WA 6 (GRZ 0,25), z.T. Bestand	3309,32
7	WA 7 (GR 195 m²) Bestand	633,52
8	WA 8 (GRZ 0,30) Bestand	9269,65
9	WA 9 (GRZ 0,25)	2416,65
10	WA 10 (GRZ 0,40), Bestand	5553,05
11	WA 11 (GRZ 0,3)	793,27
12	WA 12 (GRZ 0,25), Bestand	19358,50
13	WA 13 (GRZ 0,30)	491,72
14	WA 14 (GRZ 0,20), Bestand	3301,29
15	WA 15 (GRZ 0,20)	902,58
16	WA 16 (GRZ 0,25), Bestand	6795,51
17	WA 17 (GRZ 0,40), Bestand	4809,71
18	WA 18 (GRZ 0,25), Bestand	1221,01
19	WA 19 (GRZ 0,30) Bestand	3996,95
20	Baugebiete (WA) gesamt	72236,79
21	Krummendorfer Str. (Südabschnitt, verkehrsber.)	4338,62
22	Krummendorfer Straße (Mittelabschnitt)	2576,42
23	Krummendorfer Str. (Nordabschnitt, verkehrsber.)	1803,94
24	Lindenallee (Bestand)	3130,62
25	Marienroggenweg (Bestand)	5840,92
26	Planstraße A (Verlängerung Lindenallee)	974,00
27	Planweg B (privat)	920,37
28	Planweg C mit Radweg ‚Toitenwinkler Weg‘	1237,12
29	Planweg D (privat)	672,73
30	Verkehrsflächen	21494,74
33	Pumpstation Krummendorfer Str.	602,25
34	Recycling-Containerplatz	53,29
35	Versorgungsflächen	655,54
36	Freizeitzentrum „Fischkutter“	7580,75
37	Kirche	3316,70
38	Gemeinbedarfsflächen	10897,45
39	Hausgärten	59819,22
40	Naturbelassene Grünflächen	25334,66
41	Gehölzpflanzung	467,67
42	Entwässerungsgraben (Bestand)	1818,55
43	Park	2801,21
44	Friedhof	6869,12
45	Spielplatz	661,47
46	sonstige Grünflächen (Heiztrasse)	3308,14
47	Grünflächen	101080,04
48	Flächen f. d. Regelung des Wasserabflusses (Graben 13/4)	6614,04
GESAMT		212978,60

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen ist die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen Privater und der BVVG erforderlich:

Planstraße A (öffentlich)

Planweg B (privat)

Planweg C (öffentlich, größtenteils Bestand)

Planweg D (privat)

Die Stadt geht davon aus, dass die benötigten Grundstücke für die öffentlichen Erschließungsanlage Planstraße A im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem betroffenen Eigentümer bereitgestellt wird, da dieser durch die Erschließung von Flächen als Bauland durch den B-Plan begünstigt wird.

7.2 Verträge

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Abschluss von städtebaulichen Verträgen vorgesehen.

7.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Herstellung der verkehrlichen Erschließung (Straßenausbau inkl. Oberflächenentwässerung) bzw. von Ausgleichsmaßnahmen sollen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen durch private Träger getragen werden (s. Pkt. 7.2).

Die Kostenschätzung für die erforderliche Erneuerung von zwei Teilabschnitten des Vorflutgewässers 13/4 beläuft sich auf 185,0 T€ für den ersten Abschnitt (ca. 410 m offener Grabenlauf nördlich und westlich des Dorfes, Rückbau 200 m Rohrleitung) bzw. auf 34,0 T€ für den zweiten Abschnitt (ca. 190 m Rohrleitung auf Flst. 4/5, 4/6 und 87). Die Finanzierung erfolgt über das Budget des Umweltamtes der Hansestadt Rostock.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

(nach Beteiligung der Behörden)

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

Im Plangebiet sind Munitionsfunde nicht auszuschließen; in Abhängigkeit von der Art der Bautätigkeit können Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten auftreten. Dem Vorhabenträger wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.