

Beschlussvorlage	Datum: 17.03.2015
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 Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Ost Tief- und Hafenbauamt Zentrale Steuerung	
Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 "Toitenwinkel - südlich der Pappelallee"	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
10.12.2015	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)
05.01.2016	Bau- und Planungsausschuss
13.01.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
14.01.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
	Vorberatung
20.01.2016	Bürgerschaft
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich der Pappelallee“, begrenzt

- im Norden durch die Straße Pappelallee,
- im Osten durch die Straße am Fasanenholz,
- im Süden durch Parkanlage und die gedachte Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz in westliche Richtung,
- im Westen durch die Straßenbahnwendeschleife Hafenallee,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) (Anlage 2) und der Entwurf der Begründung dazu (Anlage 3) werden in der vorliegenden Form gebilligt und sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14.W.184 verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, innerhalb des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Reihenhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen und damit die in den 1990er Jahren begonnene Bebauung für das Gebiet „5. Wohngruppe Toitenwinkel“ zu vervollständigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,5 ha. Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock als Wohnbaufläche und zum Teil als Grünfläche dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen Pappelallee, Graf-Stauffenberg-Straße und Am Fasanenholz weitgehend erschlossen. Die Bebauung östlich der Straße Am Fasanenholz und nördlich der Pappelallee ist seit vielen Jahren realisiert. Es ist städtebaulich sinnvoll, die Bebauung auch südlich der Pappelallee bis an die Hafenallee zu vervollständigen und eine geschlossene Kante der Baufläche in Linie der heute südlich vorhandenen Grenze der Bebauung Am Fasanenholz herzustellen.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Straßenbahntrasse und ihrer Wendeschleife sind Untersuchungen zur Immissionsbelastung durchgeführt worden. Die sich aus der Schalluntersuchung ergebenden erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung des gebotenen Immissionsschutzes werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden durch entsprechende Gutachten ermittelt. Der Grünordnungsplan greift diese Belange auf und regelt deren Berücksichtigung im Bebauungsplan.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen und der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den (noch nicht bekannten) Vorhabenträger. Die Erschließungsanlagen werden nach ihrer Herstellung kostenfrei an die Hansestadt Rostock übergeben.

Finanzielle Auswirkungen:

keine (Erschließungskosten und naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden nach Verkauf der städtischen Fläche vom Investor übernommen)

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

kein

Roland Methling

Anlage/n:

- Übersichtsplan,
- Entwurf Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),
- Entwurf Begründung

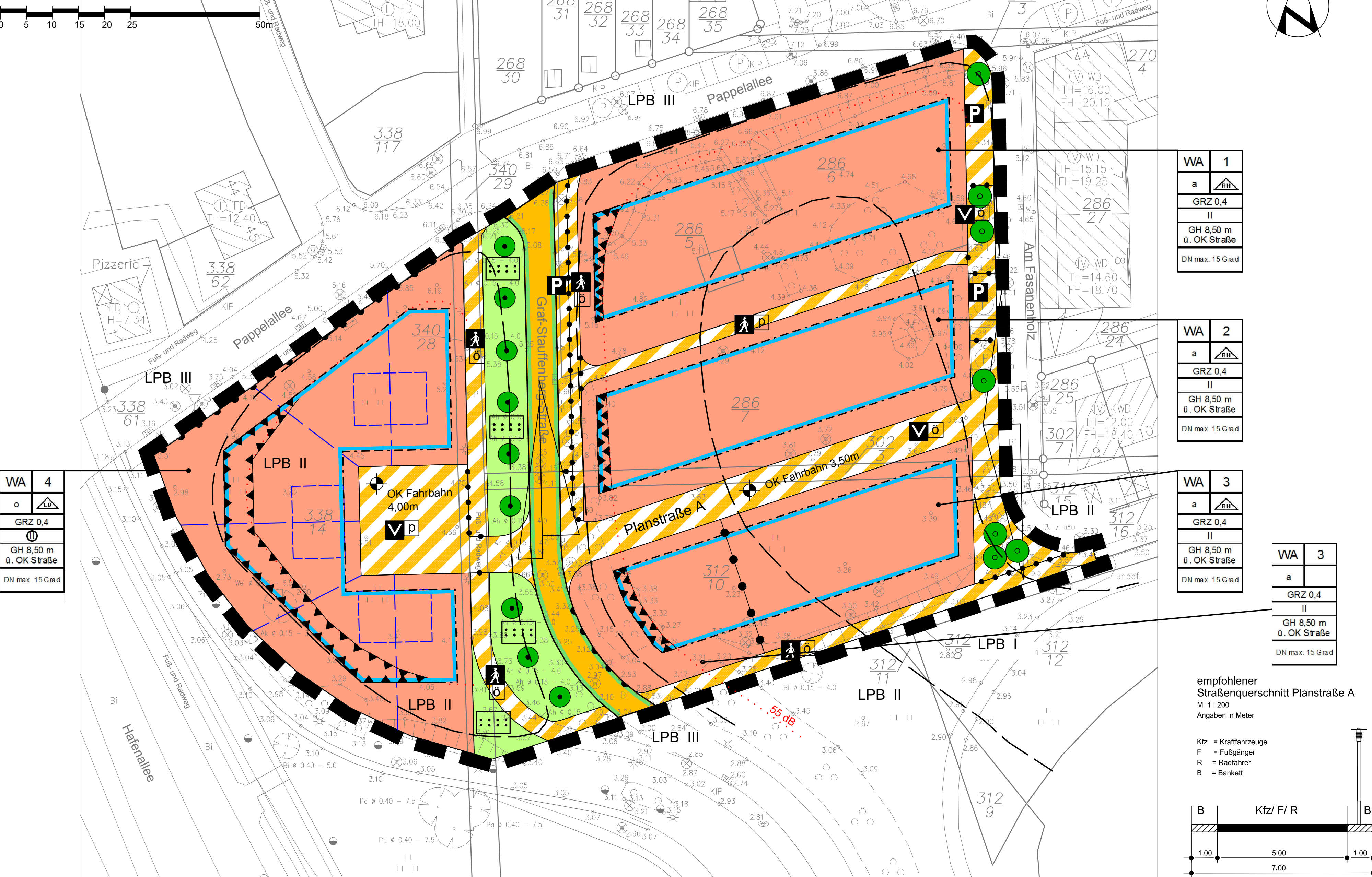


Übersichtsplan zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 14.W.184
 "Toitenwinkel - Südlich der Pappelallee"

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14.W.184 für das Wohngebiet “Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“

PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen Erläuterung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MASSZ DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE, BAUGRENZEN

VERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNLÄCHEN

Zweckbestimmung:

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

II. KENNZEICHNUNGEN

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Arten der Nutzung:

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind die Arten der Nutzung:

1.3 Die Arten der Nutzung:

1.4 Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt die vorhandene Höhe der Oberkante der Fahrbahn (Planstraße A) und geplante Wendeanlage westlich der Graf-Stauffenberg-Straße) der dazugehörigen Erschließungsstraße bei ansteigendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudeteile.

1.5 Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 4 als Ersatz für die Einzeleingangsfläche zugerechnet werden.

1.6 Abtragungen und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 bis max. 0,8 m Höhe erlaubt. Die Abtragung an die Höhenlage der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsfläche sind durch fachgerechte Böschungen mit max. einer Neigung 1 : 2 herzustellen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

2.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den allgemeinen Wohngebieten zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Carports etc.), sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.3 Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zusätzlich im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Planstraße A zulässig.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“, begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasanenholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz sowie durch die Straßenbahnwendschleife Hafenaallee im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

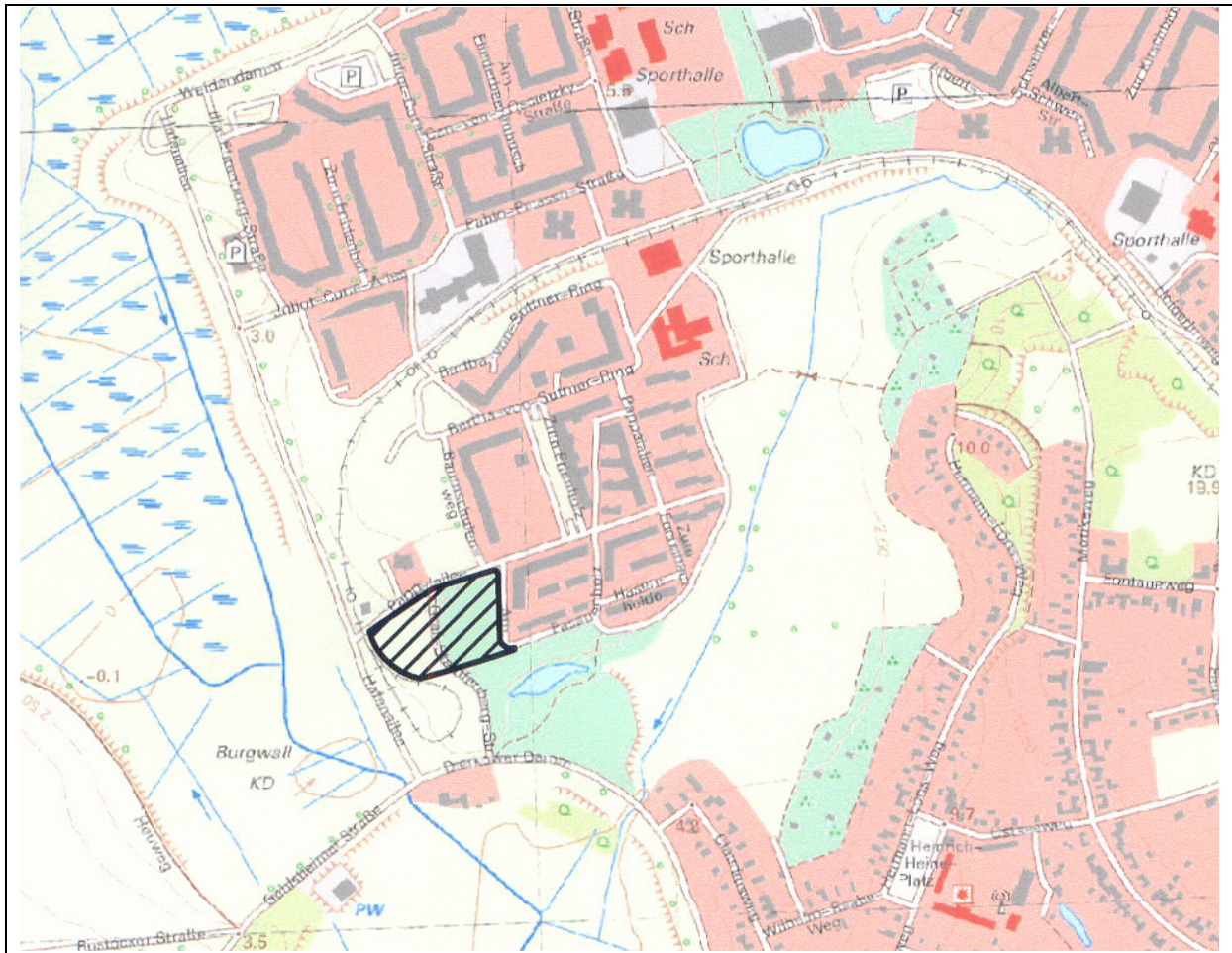
- 4. Anschließung anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
- 5. Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Artenschutz**
- 5.1 Entlang der Straße Am Fasanenholz sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten 3 Einzelbäume der Art Feld-Ahorn (Acer campestre) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 1.1).**
- 5.2 An der Straße Am Fasanenholz ist als Baumfällersatz nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock 1 Einzelbaum der Art Feld-Ahorn (Acer campestre) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 1.2).**
- 5.3 Am Übergang des Plangebietes zur südlichen angrenzenden Parkanlage ist an dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort eine Baumgruppe, bestehend aus 3 Einzelbäumen der Art Silber-Linde (Tilia tomentosa) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 2).**
- 5.4 Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, wobei 12,8 m² bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind jeweils beiderseits der straßenbegleitenden PKW-Stellplätze zu pflanzen und mit je zwei Schutzbügeln als Anfahrerschutz zu versehen.**
- 5.5 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.**
- 5.6 Bestandteil aller Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklungspflege einschl. Unterhaltungspflege für die Dauer von 10 Jahren.**
- 5.7 Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gehölzschutz sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließungs- und Baubarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, durchzuführen.**
- 5.8 Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind für die öffentliche Beleuchtung LED-Leuchtmittel einzusetzen.**
- 6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**
- 6.1 Die Maßnahme M 1.1 (315 m²) sowie anteilig M 1.2 (anteilig 3.266,40 m²) wird den festgesetzten Baugruben WA 1 bis WA 4 als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Weiterhin wird die Maßnahme P 1.2 (1 Einzelbaum) den Baugruben WA 1 bis WA 4 als Ersatz für die Einzeleingangsfläche zugerechnet.**
- 6.2 Die Maßnahmen P 1.1 und P 2, M 1.2 (anteilig mit 597,80 m²) sowie M 2 werden der festgesetzten öffentlichen Erschließung als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.**
- 7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 7.1 In der Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.**
- 7.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen**
- 7.3 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.**

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109*

- 8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen**
- 8.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.**
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 9.1 Für die Dachbedeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.**
- 9.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.**
- 9.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.**
- 9.4 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie jeweils nördlich und südlich der Baugruben WA 1 bis WA 3 sowie entlang der nördlichen Grenze des Baugrubes WA 4 (entlang der Pappelallee) eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie hinter der Baugrenze zu errichten.**
- 9.5 Werbeanlagen und Warenautomaten sind in öffentlichen Grünflächen unzulässig. In den Baugruben sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachwerbeanlagen sind unzulässig.**
- 9.6 Abweichend von der Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf – der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2008 im Städtischen Anzeiger, sind auch für Gebäude mit Außenwänden in 2 Stellplätze je Wohnung vorzusehen.**
- 9.7 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt, wer örtlichen Bauvorschriften Nr. 9.1 bis 9.6 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 250.000 Euro belegt werden.**

Hinweise

- 1. M 1 Anlage einer Kleintierstruktur auf Ackerfläche.**
- 2. M 2 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 3. M 3 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 4. M 4 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 5. M 5 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 6. M 6 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 7. M 7 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 8. M 8 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 9. M 9 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 10. M 10 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 11. M 11 Anlage einer dreieckigen, freiwachsenden Laubholzhecke mit Überhältern (1315 m²).**
- 12. M 12 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 13. M 13 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 14. M 14 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 15. M 15 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 16. M 16 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 17. M 17 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 18. M 18 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 19. M 19 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 20. M 20 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 21. M 21 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 22. M 22 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 23. M 23 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 24. M 24 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 25. M 25 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 26. M 26 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 27. M 27 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 28. M 28 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 29. M 29 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 30. M 30 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 31. M 31 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 32. M 32 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 33. M 33 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 34. M 34 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 35. M 35 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 36. M 36 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 37. M 37 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 38. M 38 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 39. M 39 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 40. M 40 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 41. M 41 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 42. M 42 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 43. M 43 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 44. M 44 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 45. M 45 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 46. M 46 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 47. M 47 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 48. M 48 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 49. M 49 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 50. M 50 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 51. M 51 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 52. M 52 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 53. M 53 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 54. M 54 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 55. M 55 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 56. M 56 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 57. M 57 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 58. M 58 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 59. M 59 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 60. M 60 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 61. M 61 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 62. M 62 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 63. M 63 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 64. M 64 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 65. M 65 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 66. M 66 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 67. M 67 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 68. M 68 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 69. M 69 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 70. M 70 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 71. M 71 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 72. M 72 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 73. M 73 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 74. M 74 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 75. M 75 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 76. M 76 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 77. M 77 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 78. M 78 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 79. M 79 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 80. M 80 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 81. M 81 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 82. M 82 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 83. M 83 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 84. M 84 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 85. M 85 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 86. M 86 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 87. M 87 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 88. M 88 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 89. M 89 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 90. M 90 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 91. M 91 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 92. M 92 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 93. M 93 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 94. M 94 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 95. M 95 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 96. M 96 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 97. M 97 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 98. M 98 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 99. M 99 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 100. M 100 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 101. M 101 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 102. M 102 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 103. M 103 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 104. M 104 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 105. M 105 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 106. M 106 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 107. M 107 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 108. M 108 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 109. M 109 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 110. M 110 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 111. M 111 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 112. M 112 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 113. M 113 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 114. M 114 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 115. M 115 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 116. M 116 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 117. M 117 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 118. M 118 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 119. M 119 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 120. M 120 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 121. M 121 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 122. M 122 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 123. M 123 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 124. M 124 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 125. M 125 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 126. M 126 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 127. M 127 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 128. M 128 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 129. M 129 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 130. M 130 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 131. M 131 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 132. M 132 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 133. M 133 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 134. M 134 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 135. M 135 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 136. M 136 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 137. M 137 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 138. M 138 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 139. M 139 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 140. M 140 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 141. M 141 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 142. M 142 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 143. M 143 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 144. M 144 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 145. M 145 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 146. M 146 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 147. M 147 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 148. M 148 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 149. M 149 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 150. M 150 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 151. M 151 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 152. M 152 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 153. M 153 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- 154. M 154 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².**
- <



Übersichtsplan M 1: 10.000

Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“, begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasanenholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz sowie durch die Straßenbahnwendeschleife Hafenallee im Westen

Begründung

- Entwurf -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 22.04.2015

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	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 Ausgangssituation und Umgebung	8
2.2.2	Nutzung und Bebauung	8
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	9
3	PLANUNGSINHALTE	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Verkehrerschließung	12
3.5	Technische Infrastruktur	13
3.5.1	Wasserversorgung	13
3.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	13
3.5.3	Abwasserableitung	13
3.5.4	Elektroenergieversorgung	14
3.5.5	Straßenbeleuchtung	15
3.5.6	Fernwärmeversorgung	15
3.5.7	Anlagen der Telekommunikation	15
3.5.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	16
3.6	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Artenschutz	16
	Fläche 1: Westlich der Graf-Stauffenberg-Allee	18
	Fläche 2: Verkehrsinsel	18
	Fläche 3: östliche Fläche/südlicher Teil	18
	Fläche 4: östliche Fläche, nördlicher Teil	18
	Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes	20
	Biotopbeseitigung Baugrundstücke	21
	Biotopbeseitigung Erschließung	21
	Mittelbare Eingriffswirkungen	22
	Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)	22
	Gesamtbilanz:	24
	Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs	24
	„Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG	27
	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz- Richtlinie	28
	Nachgewiesene Brutvogelarten im Bereich des geplanten Wohngebietes	29
	Bewertung Avifauna	29

3.7	Immissionsschutz	29
3.8	Einsatz erneuerbarer Energien	31
3.9	Übernahme von Rechtsvorschriften	32
	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	32
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	33
4.1	Umweltbericht	33
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	61
6	FLÄCHENBILANZ	62
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	62
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	62
7.2	Verträge	62
7.3	Kosten und Finanzierung	62
	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	64

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Das Plangebiet liegt im äußersten Westen des Stadtteils Toitenwinkel und soll in Orientierung an der umgebenden Bebauung und den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Es wird im Westen durch die vorhandene Trasse der Straßenbahn (Wendeschleife Hafenallee), im Norden durch die Pappelallee, im Osten durch die Straße Am Fasanenholz und im Süden durch die Parkanlage begrenzt. Die Flächen sind derzeit unbebaut.

Am 10.04.1991 wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.W.31 für das Gebiet „5. Wohngruppe Toitenwinkel“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahre 1992 als Satzung beschlossen und im Jahr 1993 mit Maßgaben genehmigt. Die Erfüllung der Maßgaben war nicht möglich. Daher wurde das Verfahren für diesen Bebauungsplan ohne Beschluss der Bürgerschaft eingestellt.

Der größte Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.W.31 liegenden Flächen wurde in den darauf folgenden Jahren auf der Grundlage der §§ 33 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“) und 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) bebaut. Der Bereich zwischen Pappelallee, den Straßenbahngleisen an der Hafenallee und der Straße Am Fasanenholz ist jedoch bis heute unbebaut. Die Erschließung dieses Bereiches ist über die vorhandenen Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen des Wohngebiets weitgehend gesichert. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 bietet jedoch aufgrund der Tatsache, dass er nie wirksam geworden ist, keine Rechtssicherheit für Bauvorhaben auf der Grundlage der §§ 30 bzw. 33 BauGB. Die betroffenen Grundstücke sind nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB); sie sind vielmehr dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Realisierung der geplanten Wohngebäude ist daher gegenwärtig nicht möglich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren aufgestellt, da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes (§ 13 BauGB) oder ein beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) nicht vorliegen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Straßenbahntrasse und ihrer Wendeschleife sind Untersuchungen zur Immissionsbelastung durchgeführt worden. Die sich aus der Schalluntersuchung ergebenden erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung des gebotenen Immissionsschutzes werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden durch entsprechende Gutachten ermittelt. Der Grünordnungsplan greift diese Belange auf und regelt deren Berücksichtigung im Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt das Plangebiet derzeit überwiegend als Wohnbaufläche W 14.3 dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,5 ha.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – südlich der Pappelallee“ befindet sich im Stadtteil Toitenwinkel im Osten der Hansestadt Rostock. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden:	durch die Straße Pappelallee,
im Osten:	durch die Straße Am Fasanenholz,
im Süden:	durch Parkanlage und die gedachte Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz in westliche Richtung,
im Westen:	durch die Straßenbahnwendeschleife Hafenallee.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Toitenwinkel: 286/5, 286/6, 286/7, 302/3, 312/10 (tw.), 338/14, 340/28, 340/29 (tw.).

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft am 30.01.2013 eingeleitet. Der Beschluss wurde durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 13.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und auch zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung. Dabei wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Entsprechend § 11 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) erfolgt die Erarbeitung eines Grünordnungsplans als örtliche Landschaftsplanung. Nach § 63 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 30 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66) erfolgt dabei die Mitwirkung der anerkannten Naturschutzvereinigungen:

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband M-V e.V.
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband M-V e.V.
- Landesjagdverband M-V e.V.

Die Grüne Liga Mecklenburg-Vorpommern e.V. wird aufgrund der Bekanntmachung nach § 63 Satz 2 LNatG M-V vom 23. Juni 2003 vorübergehend nicht beteiligt. Die Hinweise der Verbände werden - wo möglich - berücksichtigt.

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgen parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschließt den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats durchgeführt. Dies wird durch Abdruck im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holt die Hansestadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein.

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), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung – PlanZV - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** vom August 2011 sieht das Bebauungsplangebiet innerhalb des Oberzentrums Rostock als Bestandteil eines Tourismusschwerpunktraumes. Gemäß Punkt 3.1.3 G(2) des RREP MMR sollen in Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden (dazu zählt auch die Hansestadt Rostock) schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Wohnbauflächen 14.3 dar. Für den südlichen Teil des Plangebiets weist der Flächennutzungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ 14.1 aus.

Obwohl auch der südliche Teil des Bebauungsplans die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten vorsieht, ist dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hier entsprochen.

„Der Flächennutzungsplan steckt als vorbereitender Bauleitplan den Rahmen für die verbindliche Planung durch Bebauungspläne ab. Wie sich aus § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergibt, ist in ihm für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Das für diese Planungsebene besondere Merkmal ist das gemeindegebietsumfassende Gesamtkonzept. Hieraus sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Bebauungspläne zu entwickeln. Aus diesem gesetzlich gegebenen Ableitungszusammenhang folgt, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Entwicklungsgrundlage noch nicht der Bestimmtheitsgrad zu Eigen ist, der für Festsetzungen eines Bebauungsplanes typisch ist. Der Flächennutzungsplan weist ebenenspezifisch ein grobmaschiges Raster auf, das auf Verfeinerung angelegt ist. Die Festsetzungen des Bebauungs-

planes haben in dieser Planungsabfolge nicht die Funktion schlichter Vollzugsakte. Der Flächennutzungsplan lässt aufgrund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgefüllt werden können. Unter der Voraussetzung, dass seine Grundzüge unangetastet bleiben, gestattet er auch Abweichungen. Festsetzungen, die mit seinen Darstellungen nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das gesetzliche Entwicklungsgebot. Ob den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genügt ist, hängt vielmehr davon ab, ob die Konzeption, die ihm zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt.“ (vgl. Urteil vom 12.02.2003 – BVerwG 4 BN 9.03)

Innerhalb des Gesamtkonzeptes für das Stadtgebiet war für diesen Teil des Stadtteils Toitenwinkel mit der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan stets die Entwicklung eines neuen Wohngebietes beabsichtigt.

Diese grundsätzliche Zielstellung bleibt erhalten. Die Erschließung ist über die Pappelallee, Am Fasanenholz und die Grad-Stauffenberg-Straße gegeben. Die Bebauung östlich der Straße Am Fasanenholz ist seit vielen Jahren realisiert. Im alten Bebauungsplan Nr. 14.W.31 war auch der Bereich westlich der Graf-Stauffenberg-Straße bis an die Straßenbahnwendeschleife als Baugebiet festgesetzt. Es ist städtebaulich sinnvoll, hier eine geschlossene Kante der Baufläche in Linie der heute südlich vorhandenen Grenze der Bebauung Am Fasanenholz herzustellen.

Der seinerzeit zu Beginn der 1990er Jahre vorhandene Leitungsbestand und die Trafostation im Plangebiet sind weitestgehend in den öffentlichen Raum verlegt, so dass auch aus diesem Grund einer Bebauung in der gleichen Tiefe wie östlich angrenzend nichts entgegen steht.

Die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Grundzüge der Planung bleiben gewahrt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14.W.184 wird nicht erforderlich.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird hinsichtlich der angestrebten Entwicklung im Stadtteil Toitenwinkel folgendes ausgeführt:

„Die Hansestadt Rostock bemüht sich, die Stadtteile, die durch demographische und soziale Veränderungsprozesse benachteiligt sind, zu stabilisieren und aufzuwerten. Die besonders betroffenen Stadtteile Groß Klein und Schmarl sowie Dierkow-Neu und Toitenwinkel sind durch die Maßnahmen des Stadtumbaus, und hier insbesondere durch einen behutsamen und städtebaulich integrierten Wohnungsrück- und -umbau, in ihrem Wohnwert zu steigern sowie durch infrastrukturelle Maßnahmen und durch Wohnumfeldverbesserung zu stabilisieren und zu attraktivieren.“

Mit den geplanten Wohnformen als Reihen-, Doppel- oder Einzelhäuser befindet sich das Vorhaben im Einklang mit diesem Ziel.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

Die von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele flächendeckend für das Gebiet der Hansestadt Rostock dar und begründet diese.

„Die Inhalte des aktualisierten Landschaftsplans sollen im Rahmen der Bauleitplanung nachweislich und nachvollziehbar in die Abwägung einbezogen werden. Sie können als Darstellung oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden.“

Die dargestellten Entwicklungsziele für Natur und Landschaft sowie Erholungsvorsorge dienen als Rahmenvorgabe für alle Fachplanungen einschließlich der Landschaftspflegerischen Begleitpläne und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock. Sie sind insbesondere für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit heranzuziehen.“ (aus dem Beschluss über die Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 vom 14.05.2014).

Die Zielkonzeption der Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen und teilweise Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vor.

Beachtliche Verfahren sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht bekannt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Die nördlich und östlich direkt an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Es handelt sich dabei sowohl um Reihenhäuser als auch um Einzelhäuser. Im Süden schließt eine Parkanlage an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Hafenallee und die Trasse der Straßenbahn begrenzt.

Die Bebauung östlich der Straße Am Fasanenholz hat mit 4 Vollgeschossen und Walmdach eine Firsthöhe von 20,10 m über NHN (direkt an der Pappelallee). Nach Süden fällt die Bebauung in der Höhe ab. Dort ist im Bestand (4 Vollgeschosse und Krüppelwalmdach) eine Firsthöhe von 18,40 m über NHN gegeben.

Die vorhandene Bebauung nördlich der Pappelallee ist überwiegend mit 2, teilweise auch 3 Vollgeschossen und flach geneigten Dächern errichtet worden. In Abhängigkeit vom anstehenden Gelände und der Geschossigkeit beträgt die Traufhöhe zwischen 12,40 m über NHN und 16,90 m über NHN. Die absoluten Höhen über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße weichen hiervon ab.

Im Plangebiet selbst fallen die Geländehöhen von Norden in Richtung Süden ab. Im östlichen Teil des Gebietes hat das vorhandene Gelände direkt an der Pappelallee eine Höhe zwischen 6,50 und 7,0 m über NHN, weiter südlich an der Grenze zur Parkanlage sind Geländehöhen von ca. 3,50 m über NHN zu verzeichnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von Norden nach Süden von der Graf-Stauffenberg-Straße gequert. Straßenbegleitend verläuft westlich der Graf-Stauffenberg-Straße – durch einen Grünstreifen getrennt - ein separater Rad- und Fußweg. Die am östlichen Rand des Geltungsbereiches liegende Straße Am Fasanenholz ist vollständig errichtet und dient bereits heute der Erschließung der im Osten an das Plangebiet angrenzenden Bebauung.

Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit unbebaut.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans findet derzeit keine Nutzung statt. Bebauung ist nicht vorhanden.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Kindergärten, Schulen sowie Alters- und Pflegeheim sind im Stadtteil Toitenwinkel in ausreichendem Umfang vorhanden. Neben dem Ortsamt sind Einzelhandelseinrichtungen sowie Arztpraxen, ambulante Pflegedienste, eine Apotheke und andere Einrichtungen zur Versor-

gung der Bevölkerung vorhanden. Im Stadtteil existieren mehrere Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen, die die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs gewährleisten können. Im DRK-Mehrgenerationenhaus gibt es diverse Angebote zur Freizeitgestaltung für Familien und Angehörige aller Altersgruppen.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die Straßen Pappelallee, Am Fasanenholz und die Graf-Stauffenberg-Straße erschlossen.

Stadttechnische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Löschwasser und Energie sowie die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgen im Anschluss an das vor Ort vorhandene Netz. Alle für die technische Infrastruktur erforderlichen Medien sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 286/5, 286/7, 302/3, 312/10 und 340/29 der Flur 2, Gemarkung Toitenwinkel, befindet sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die anderen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Die Flurstücke 286/7, 302/3, 312/10 und 340/29 sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für den Warnow-Wasser- und Abwasserverband gemäß Leitungs- und Anlagenrecht, eingetragen am 28.09.2008, belastet.

3 PLANUNGSGEHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der Bauflächen wird entsprechend des Bestandes und der vorgesehenen künftigen Bebauung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO folgendes:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie keine Räume für Übernachtungszwecke aufweisen.

Ausnahmsweise

zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebietes widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken können. Die Ausstattung des Stadtteils mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den höherwertigen Wohnbedarf.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind an anderer Stelle im Stadtteil Toitenwinkel in ausreichendem Maße vorhanden. Sie sollen zudem um den weiter nördlich liegenden „Markt“ konzentriert werden, um dort einen entsprechenden zentralen Versorgungsbereich für das gesamte Wohngebiet zu bilden.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Baugebieten, auch in allgemeinen Wohngebieten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung im Plangebiet soll einen aufgelockerten Charakter erhalten. In allen allgemeinen Wohngebieten ist eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) vom 0,40 möglich. Die zulässige Grundfläche darf dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Abweichend von der auf den unmittelbar nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Gebäuden an der Pappelallee und Am Fasanenholz, die bis zu 4 Vollgeschosse aufweisen, sollen im Plangebiet nur Wohnhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen entstehen. Damit soll der Übergang von den bebauten Bereichen in Richtung freie Landschaft bzw. Parkanlage „Am Hechtgraben“ gestaltet werden.

Ergänzend zur Regelung der Vollgeschosse wird eine Festsetzung zur Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe aufgenommen. Diese soll 8,50 m über Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Dies wird wie folgt geregelt:

„Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt die vorhandene (Pappelallee) bzw. festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn (Planstraße A) der dazugehörigen Erschließungsstraße bei ansteigendem bzw. abfallenden Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.“

Für das Baugebiet WA 1 wird die Erschließung von der Pappelallee aus vorgesehen. Hier weist die Fahrbahn Höhen von 6,63 m bis 6,87 m ü. NHN auf. Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Da das Baugebiet WA 1 einen erheblichen Höhenunterschied im natürlich anstehenden Gelände von Nord nach Süd aufweist (zum Teil 3 m), ist in diesem Bereich eine Ausnahmeregelung zur Anzahl der Vollgeschosse erforderlich. Bei Errichtung von 2 Vollgeschossen an der nördlichen zur Pappelallee orientierten Grundstücksseite, ergeben sich an der südlichen Grundstücksseite unter Umständen 3 Vollgeschosse. Es wird folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 aufgrund des natürlichen Höhenunterschiedes im Gelände nach Süden um maximal 1 Vollgeschoss überschritten werden.“

Die Baugebiete WA 2 und WA 3 sollen über die noch zu errichtende Planstraße A erschlossen werden. Die Höhe der künftigen Fahrbahn wird mit 3,50 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht der Höhe der Fahrbahnen der Graf-Stauffenberg-Straße und der Straße Am Fasanenholz, an die die Planstraße A jeweils anbinden wird.

Das Baugebiet WA 4 soll über eine noch zu errichtende private Verkehrsfläche in Form eines Platzes erschlossen werden. Die Höhe der künftigen Oberkante des Platzes wird mit 4,0 m über NHN festgesetzt. Abweichend von den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sollen im Baugebiet WA 4 nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Auch im Baugebiet WA 4 soll die Höhe der baulichen Anlagen 8,50 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße nicht

überschreiten. Um jedoch die Errichtung von Wohnhäusern im Bungalowstil zu verhindern, wird festgesetzt, dass die künftigen Gebäude zwingend 2 Vollgeschossen erhalten müssen.

Aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede im natürlich anstehenden Gelände innerhalb des Plangebiets werden Regelungen zur Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese lauten wie folgt:

„Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 bis max. 0,8 m Höhe erlaubt. Die Angleichung an die Höhenlage der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen sind durch flachgeneigte Böschungen mit maximaler Neigung 1 : 2 herzustellen. Abweichend von Satz 1 sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung des Geländes der unbebauten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 bis max. 0,5 m Höhe zulässig.“

Die Dachneigung für die Hauptgebäude wird zur Gewährleistung einer überwiegend einheitlichen Gestaltung der Dächer im Gebiet auf maximal 15 Grad festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauung innerhalb des Wohngebiets soll einen aufgelockerten Charakter erhalten. Dementsprechend wird im westlichen Teil des Plangebiets, der den Übergang zu freien Landschaft bildet (Baugebiet 4), die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf dabei höchstens 50 m betragen. Um zu gewährleisten, dass im Baugebiet WA 4 die gewünschten Einzel- oder Doppelhäuser realisiert werden, wird hier eine Festsetzung getroffen, derzufolge in diesem Baugebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

In den Baugebieten 1 bis 3 soll die Bauweise der nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden äußeren Bebauung fortgesetzt werden. Daher wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Haustypen auf Reihenhäuser. In der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig, die für die Errichtung von Reihenhäusern erforderlich sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Abweichend von Satz 2 darf im westlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes WA 3 im Fall einer Bebauung mit Reihenhäusern direkt an die östliche Grenze zum Nachbargrundstück und im östlichen Teil des WA 3 direkt an die westliche Grenze zum Nachbargrundstück angebaut werden. Diese Festsetzung hat folgenden Hintergrund:

Aufgrund des gebotenen Immissionsschutzes gegenüber dem durch die Straßenbahn und die angrenzenden Straßen verursachten Verkehrslärm kann der westliche Teil des Baugebiets WA 3 nicht optimal baulich ausgenutzt werden. Die festgesetzte Baugrenze zur Graf-Stauffenberg-Straße liegt dort wo die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB(A) eingehalten werden. Daher wird für diesen Teil des Baugebiets WA 3 ergänzend zu den vorgeschriebenen Reihenhäusern auch eine Bebauung mit einem Doppelhaus zugelassen. Für den Fall, dass dieser Teil des Baugebiets mit Reihenhäusern bebaut wird, soll ein direkter Anschluss an die Reihenhäuser im östlichen Teil des Baugebiets WA 3 möglich sein.

Die Baugrenzen werden großzügig entlang der vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsflächen festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Carports etc.), sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sonstige untergeord-

nete Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Terrassen, Grillplätze, Kinderspielanlagen etc.) und ebenerdige, allseitig offene Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben von dieser Regelung unberührt.

Ziel dieser Regelung ist es, zu verhindern, dass entlang der von der Öffentlichkeit einsehbaren Verkehrsflächen eine dichte Reihe von Nebengebäuden direkt an der jeweiligen Grundstücksgrenze entsteht.

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zusätzlich im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Planstraße A zulässig.

Für das Baugebiet WA 4 sind aufgrund der großzügigen Grundstücke und der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern keine von § 23 Abs. 5 BauNVO abweichenden Regelungen zur Lage der Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung vorgesehen.

3.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Pappelallee, die Graf-Stauffenberg-Straße und die Straße Am Fasanenholz grundsätzlich erschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke im Baugebiet WA 1 wird von Norden, von der Pappelallee aus erfolgen. Die Erschließung der Baugebiete WA 2 und WA 3 wird die Errichtung einer weiteren Straße erforderlich (Planstraße A). Diese soll auf einer Breite von insgesamt 7 m als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden.

Zur Gewährleistung der fußläufigen Erreichbarkeit der hinteren Grundstücksteile der Reihenhäuser ist jeweils ein Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser wird zum einen südlich des Baugebiets WA 1 angeordnet und dient damit gleichzeitig auch dem WA 2. Weiterhin soll am südlich Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in Verlängerung des am Fasanenholz vorhandenen Weges ebenfalls ein Geh- und Radweg errichtet werden. Dieser dient zum einen der rückwärtigen fußläufigen Erschließung des Baugebiets WA 3 und weiterhin der fußläufigen Anbindung des Plangebiets an die östlich angrenzenden, bereits bebauten Bereiche des Wohngebiets.

Zur Erschließung des Baugebietes 4 erfolgt die Zufahrt von der Graf-Stauffenberg-Straße aus. Dort ist die Errichtung eines Platzes vorgesehen, der gleichzeitig als Wendemöglichkeit für bis zu 3-achsige Müllfahrzeuge dient. Da der Platz mit der dazugehörigen Zufahrt lediglich der Erschließung von ca. 6 Wohneinheiten in Einzel- oder Doppelhäusern dient, ist eine öffentliche Widmung der Verkehrsfläche nicht erforderlich. Der Bebauungsplan setzt hier eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich – fest.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind der westliche Bereich der Pappelallee und der in der Kurve liegenden Teil der Graf-Stauffenberg-Straße (in Höhe des WA 3) als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der von Nord nach Süd durch das Gebiet verlaufende Fuß- und Radweg ist bereits vorhanden. Er liegt in einer Sichtachse, die sich weiter durch den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Teil des Wohngebiets zieht und den freien Blick in Richtung der Rostocker Altstadt gewährleistet. Daher wird der Weg auch künftig an dieser Stelle erhalten bleiben.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Besucher des Gebietes werden die in der Straße Am Fasanenholz vorhandenen Stellplätze ergänzt. 5 zusätzliche Stellplätze sind im Bereich Am Fasanenholz geplant. Östlich der Graf-Stauffenberg-Straße werden zur Unter-

bringung von weiteren Stellplätzen entsprechende Flächen festgesetzt (Parallelaufstellung zur Fahrbahn).

Im Zuge der Errichtung der Planstraße A werden durch die Gewährleistung der erforderlichen Einsichtnahme im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Straße Am Fasanenholz 2 vorhandene Stellplätze nicht mehr nutzbar sein. Diese können innerhalb des geplanten Parkstreifens parallel zur Graf-Stauffenberg-Straße ersetzt werden.

Die nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Gemäß Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock sind für Gebäude mit Wohnungen 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung herzustellen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock sollen auch für Gebäude mit Altenwohnungen 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung errichtet werden. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Trinkwassersystem in Abstimmung mit der Eurawasser Nord GmbH.

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich öffentliche Trinkwasserleitungen. Weiterhin liegt im zukünftigen Fuß- und Radweg eine Trinkwasserleitung DN 300 GGG. Für die Versorgung mit Trinkwasser können diese Leitungen genutzt werden.

Über das Baugebiet WA 4 verläuft eine Trinkwasserhausanschlussleitung für das Grundstück Hafenallee 1. Diese Leitung ist ggf. umzuverlegen.

3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 48 bis 96 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Die Abstände der Unterflurhydranten sollten einen Abstand von ca. 100 m zueinander nicht unterschreiten.

Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 GGG führt Löschwasser in Höhe von 96 m³/h mit. Bei der Verlegung neuer Trinkwasserleitungen hat die Trinkwasserversorgung grundsätzlich Vorrang. Dem Mitführen von Löschwasser im öffentlichen Trinkwassernetz wird nur dann zugestimmt, wenn keine anderen Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung bestehen und die dadurch notwendigen Leitungsdimensionierungen zu keinen Qualitätsbeeinträchtigungen führen.

Baumbewuchs darf die Sicherstellung von Rettungswegen insbesondere die Anleiterbarkeit von Rettungsfenstern mittels Drehleitern der Feuerwehr oberhalb 8 m Brüstungshöhe über Gelände nicht beeinträchtigen (siehe Punkt 11 der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit §§ 5 und 33 LBauO M-V). Die weiteren inhaltlichen Angaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung August 2006) sind zu beachten.

3.5.3 Abwasserableitung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz abgeführt.

Über die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 verlaufen öffentliche Schmutz- und Regenwassersammler in unterschiedlicher Dimensionierung. Alle Leitungen sind nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Ein Schutzstreifen beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine be-

schränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zweck des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Zu Lasten des Vorhabenträgers sind die Leitungen umzuverlegen.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz auf den Grundstücken versickert werden. Ist keine Versickerung möglich, ist dieses in einem Baugrundgutachten nachzuweisen.

Ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes notwendig, ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Wohnbebauungen zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dieses gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.

Die Trassen vorhandener Leitungen dürfen auf keinen Fall mit stark wüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Eine Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m ist nicht zulässig.

Die technischen Lösungen für die Schmutzwasserentsorgung sowie die Trinkwasserversorgung sind im Rahmen der weiteren Planung (Erschließungsplanung) zu erarbeiten und mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen.

Zwischen dem Erschließungsträger, der Hansestadt Rostock sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH ist ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplans abzuschließen.

3.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Stadtwerke Rostock AG stellt die Versorgung mit Elektroenergie sicher.

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der öffentlichen Stromversorgung der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Im Bereich der geplanten Straße zwischen den Wohngebieten WA 1 und WA 2 befindet sich der Standort der „TrSt TOI Am Fasanenholz“. Im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes ist eine Änderung des Stationsstandortes vorgesehen. Zur Versorgung der „TrSt TOI Am Fasanenholz“ sind 2 Mittelspannungskabel (MSK) am Rand des Baugebietes im Bereich Pappelallee und Am Fasanenholz verlegt. Diese sind von jeglicher Überbauung/Bepflanzung frei zu halten und bei Erfordernis umzuverlegen.

Von der Graf-Stauffenberg-Straße zur „TrSt TOI Am Fasanenholz“ befinden sich 4 Niederspannungskabel (NSK). Für diese NSK ist eine Baufreimachung zu beantragen. Die geplante Kabelverlegung ist in Gehwegen oder vorgehaltenen Versorgungstrassen einzuordnen.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers umzuverlegen. Die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften und das geltende technische Regelwerk sind zu beachten. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß der DIN VDE 0105, 0298 und der DIN 1998 einzuhalten.

Standorte für geplante Bäume und Büsche in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Netzgesellschaft unter Beachtung der Baumschutzordnung nachweislich abzustimmen.

Für die Stromversorgung des Plangebiets ist vom Erschließungsträger ein Antrag auf Stromversorgung zu stellen. Mit Antragstellung ist die Anzahl der Wohnungen zu benennen. Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist ein Erlaubnisschein für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG – Zentraler Auskunftsdienst – zu beantragen.

3.5.5 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen sicherzustellen. Der vorgesehene Querschnitt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche weist einen ausreichenden Bauraum dafür auf.

Im Plangebiet befinden sich Erdkabel von Beleuchtungsanlagen des Tief- und Hafenbauamtes Rostock. Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG – Zentraler Auskunftsdienst – zu beantragen.

Die Planung für künftige Beleuchtungsanlagen ist mit den Stadtwerken Rostock AG, Hauptabteilung Licht, abzustimmen und muss nach der Projektierungsvorschrift und dem Beleuchtungskatalog des Tief- und Hafenbauamtes der Hansestadt Rostock erfolgen. Lichtpunkttypen mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls der Vorzug zu geben. Um dem Umweltschutz (z. B. Insektenschutz und sparsamer Energieverbrauch) gerecht zu werden, sind für die öffentliche Beleuchtung LED-Leuchtmittel einzusetzen.

Bei der Anordnung von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Grünplaner und dem Elektroplaner vorzunehmen.

3.5.6 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Vorranggebiet der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 17. Oktober 2007, bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger. Die Erschließung und Versorgung mit Fernwärme für Raumheizung und Trinkwassererwärmung kann durch die Stadtwerke Rostock AG aus dem vorhandenen Netz sichergestellt werden.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz der Stadtwerke Rostock AG. Zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen sind die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG einzuhalten. Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG – Zentraler Auskunftsdienst – zu beantragen.

3.5.7 Anlagen der Telekommunikation

Zur Sicherstellung der notwendigen Anlagen zur Telekommunikation wird davon ausgegangen, dass die Straßenverkehrsflächen diesen Anforderungen ausreichenden Raum zur Verfügung stellen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH nur im Randbereich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Plangebiet befinden sich weiterhin Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bau-

ausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, so ist dem Versorgungsunternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag zu erteilen, um die Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Im Plangebiet befinden sich auch informationstechnische Anlagen der Abteilung Betriebsführung. Dabei handelt es sich um Fernmeldekabel. Daher ist bei der Stadtwerke Rostock AG eine Baufreimachung für den Baubereich zu beantragen. Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG – Zentraler Auskunftsdienst – zu beantragen.

3.5.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Müll- und Abfallentsorgung wird auf die vorhandenen Verkehrsflächen der angrenzenden Straßen abgestellt. Für die Baugrundstücke ist der Anschluss bzw. Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen.

3.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14/15 BNatSchG die Eingriffsregelung zu überprüfen bzw. durchzuführen. Dies bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen. Im Folgenden werden die Grundlagen und Ergebnisse dargestellt.

3.6.1 Bestand Flora

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Rostocker Stadtteils Toitenwinkel. Es wird von der Pappelallee im Norden sowie der Straße ‚Am Fasanenholz‘ im Osten begrenzt. Die Hafenallee bzw. die vorgelagerte Straßenbahntrasse mit Wendeschleife begrenzen das Plangebiet im Westen. Die Graf-Stauffenberg-Straße durchschneidet das Plangebiet zusätzlich in Nord-Süd-Richtung.

Die den Stadtteil umgebenden Niederungsbereiche werden in der Karte der potenziell natürlichen Vegetation der Vegetationsgruppe Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen, organischen Standorten zugewiesen. Für das Plangebiet selbst wird die Vegetationseinheit Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald (Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte) benannt.

Auf den Flächen des Plangebietes ist kein natürliches Bodengefüge mehr vorhanden. Im Zuge der Bebauungen in der Umgebung wurden die Flächen für Lagerzwecke oder Baustelleneinrichtungen genutzt. Es ist überwiegend eine geringe Humusaufgabe zu verzeichnen. Zudem ist die westliche Teilfläche durch Baustoffreste, Betonplatten und –fundamente u.ä. Hinterlassenschaften durchsetzt.

Die Flächen weisen aufgrund der anthropogenen Vorbeeinträchtigung ein von der potenziell natürlichen Vegetation variierendes Artenspektrum auf. Die Bodenbeschaffenheit ist hinsichtlich der Durchsetzung mit Bauschutt stark wechselnd.

Die westliche Fläche weist einen höheren Anteil an baulichen Resten auf. Die Vegetation wird durch Arten der ruderalen Vegetationsgesellschaften geprägt. Es ist eine beginnende Gehölzsukzession zu verzeichnen. Die Fläche innerhalb des Plangebietes wird in den Biotoptyp PEU eingeordnet. Der südliche Bereich im Umfeld der Straßenbahnwendeschleife wird im Gegensatz regelmäßig gemäht.

Entlang der Graf-Stauffenberg-Allee ist eine dauerhaft intensiv gemähte Verkehrsgrün-Insel dem Biotoptyp artenreicher Zierrasen (PEG) mit Einzelbäumen (BBJ) zuzuordnen. Innerhalb des Plangebietes stehen 10 Platanen (*Platanus x hispanica*), die einen Stammumfang von je 45 cm aufweisen.

Die östliche Fläche wurde im überwiegenden Anteil als artenreiche Wiesengesellschaft (PEG) mit regelmäßiger Mahd und rahmenden Gehölzstreifen (PHZ) kartiert. Der südliche Bereich trägt den Charakter einer jüngeren Parkanlage. Da dieser Bereich nicht durch Wege erschlossen wurde bzw. nicht in Verbindung zur südlich /östlich angrenzenden Parkanlage steht, werden die Biotoptypen artenreicher Rasen (PEG) sowie Siedlungshecke heimischer Baumarten (PHZ) ausgewiesen. Die rahmenden Gehölzstreifen bieten in der Artenzusammensetzung eine Mischung aus heimischen Gehölzarten und Ziergehölzen, bei denen jedoch der Anteil heimischer Arten überwiegt.

Der nördliche Bereich der zwischen Graf-Stauffenberg-Allee und Am Fasanenholz gelegenen Teilfläche stellt eine sonstige Freifläche im Siedlungszusammenhang dar, die eine ruderale Staudenflur mit beginnender Gehölzsukzession durch Weide, Apfel, Scheinquitte, vereinzelt Ahorn aufweist. Das temporäre Gewässer im Südosten der Fläche dient der Regenentwässerung des angrenzenden Baugebietes und wird daher in den Biotoptyp Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS) eingeordnet. Es ist von Weiden umgeben. Die Fläche wird aufgrund der vorgefundenen Artenzusammensetzung und fehlender Pflege in die Kartiereinheit nicht- oder teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation (PEU) eingeordnet. Beeinträchtigungen sind durch die zahlreichen umgebenden Verkehrsstrassen vorhanden. Die Biotoptypenkartierung wurde in der Vegetationsperiode des Jahres 2013 durch 4 Begehungen durchgeführt. Folgende Biotoptypen wurden kartiert:

2.7 Einzelbaum (BB)

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ); Der Gehölzbestand präsentiert sich wie folgt:

Nummer*	Gehölzarten,
1	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
2	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
3	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
4	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
5	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
6	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
7	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
8	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
9	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
10	<i>Platanus hispanica</i> , StU 45 cm
11	<i>Salix spec.</i> , StU 150 cm

Aufgenommen am: 05.05.2013, Bearbeiter: Kröber/Fuß

* gem. Plan Biotoptypenkartierung

13.2 Siedlungsgebüsch / Siedlungshecke

PHX	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
PHZ	13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten

13.3 Freifläche des Siedlungsbereichs

PEG	13.3.1	Artenreicher Zierrasen
PEU	13.3.4	Nicht-oder teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation

14.7 Verkehrsfläche (OV)

OVF	14.7.2	versiegelter Rad- und Fußweg
OVL	14.7.5	Straße
OVP	14.7.8	Parkplatz

14.10 Ver- und Entsorgungsanlage (OS)

OSS	14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage, hier: Regenwasserrückhalt
-----	---------	--

Fläche 1: Westlich der Graf-Stauffenberg-Allee

Acker-Kratzdistel *Cirsium arvense*, Echte Nelkenwurz *Geum urbanum*, Gewöhnliches Greiskraut *Senecio vulgaris*, Große Brennessel *Urtica dioica*, Gewöhnliche Gänse-distel *Sonchus oleraceus*, Gewöhnlicher Beifuß *Artemisia vulgaris*, Gänseblümchen *Bellis perennis*, Gemeines Ferkelkraut *Hypochoeris radicata*, Jakobs Greiskraut *Senecio jacobea*, Kleblabkraut *Galium aparine*, Land-Reitgras *Calamagrostis epigejos*, Klatsch-Mohn *Papaver rhoeas*, Rainfarn *Tanacetum vulgare*, Schaf-Garbe *Achillea millefolium*, Spitz-Wegerich *Plantago lanceolata*, Weiß-Klee *Trifolium repens*, Weißer Steinklee *Melilotus alba*, Wiesen-Bärenklau *Heracleum sphondylium*, Wiesen-Rot-Klee *Trifolium pratense*, Wilde Möhre *Dauca carota*, Brombeere *Rubus spec.*, Wild-Rosen *Rosa spec.*, Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Flieder *Syringa vulgaris*, Weide *Salix*

Fläche 2: Verkehrsinsel

Frühlings-Platterbse *Lathyrus vernus*, Gänseblümchen *Bellis perennis*, Gemeines Ferkelkraut *Hypochoeris radicata*, Gewöhnlicher Beifuß *Artemisia vulgaris*, Gewöhnliches Bitterkraut *Picris hieracioides*, Orangerotes Habichtskraut *Hieracium aurantiacum*, Rainfarn *Tanacetum vulgare*, Schaf-Garbe *Achillea millefolium*, Spitz-Wegerich *Plantago lanceolata*, Weiße Lichtnelke *Silene alba*, Weißer Steinklee *Melilotus alba*, Weiß-Klee *Trifolium repens*, Wiesen-Rot-Klee *Trifolium pratense*

Fläche 3: östliche Fläche/südlicher Teil

Acker-Kratzdistel *Cirsium arvense*, Acker-Winde *Convolvulus arvensis*, Beifuß *Artemisia vulgaris*, Frühlings-Platterbse *Lathyrus vernus*, Gewöhnlicher Beifuß *Artemisia vulgaris*, Gewöhnliches Bitterkraut *Picris hieracioides*, Gänseblümchen *Bellis perennis*, Jakobs Greiskraut *Senecio jacobea*, Rainfarn *Tanacetum vulgare*, Sauerampfer *Rumex acetosa*, Schaf-Garbe *Achillea millefolium*, Silber-Hornkraut *Cerastium tomentosum*, Spitz-Wegerich *Plantago lanceolata*, Weiße Lichtnelke *Silene alba*, Weißer Steinklee *Melilotus alba*, Weiß-Klee *Trifolium repens*, Wiesen-Platterbse *Lathyrum pratense*, Wiesen-Rot-Klee *Trifolium pratense*, Wilde Karde *Dipsacus fullonum*, Brombeere *Rubus spec.*

Hecke

Salix in Arten, *Cornus* in Arten und Sorten, *Lonicera xylosteum*, *Philadelphus* in Arten und Sorten, Brombeere *Rubus spec.*

Fläche 4: östliche Fläche, nördlicher Teil

Acker-Schachtelhalm *Equisetum arvense*, Echtes Johanniskraut *Hypericum perforatum*, Frühlings-Platterbse *Lathyrus vernus*, Gewöhnlicher Beifuß *Artemisia vulgaris*, Gänseblümchen *Bellis perennis*, Gemeines Ferkelkraut *Hypochoeris radicata*, Jakobs Greiskraut *Senecio jacobea*, Kanadische Goldrute *Solidago canadensis*, Land-Reitgras *Calamagrostis epigejos*, Rainfarn *Tanacetum vulgare*, Rot-Klee *Trifolium pratense*, Rot-Straußgras *Agrostis capillaris*, Schaf-Garbe *Achillea millefolium*, Spitz-Wegerich *Plantago lanceolata*, Weiße Lichtnelke *Silene alba*, Weißer Steinklee *Melilotus alba*, Weiß-Klee *Trifolium repens*, Wiesen-Rot-Klee *Trifolium pratense*, Wilde Karde *Dipsacus fullonum*, Brombeere *Rubus spec.*, Scheinquitte *Chaenomeles* in Sorten, Kultur-Äpfel *Malus* in Sorten, Weide *Salix* in Arten.

Aufgenommen am 05.05.2013, 08.06.2013, 24.06.2013, 19.07.2013; Kartierer Kröber / Fuß

3.6.2 Bestand Fauna

Die aus Freiflächen und Gehölzstrukturen aufgebaute Freifläche des Plangebietes bietet po-
tenziellen Lebensraum für Brutvögel. Entsprechend wurde eine Bestandserfassung der Brut-
vögel beauftragt (Dipl.-Ing. agr. Maria John, Rostock, 2013).

Die Kartierung der Brutvögel erfolgte gemäß Aufgabenstellung in drei Begehungen ab Mitte
April. Die Begehungen für das Gebiet wurden am 13.04., 01.05. und 18.05.2013 in den frü-
hen Morgenstunden, wo die Vögel ihre Haupt-Gesangsphase haben und akustisch gut
nachweisbar sind, durchgeführt. Am 11.06.2013 ist das Gebiet zusätzlich abends untersucht
worden, um dämmerungs-bzw. nachtaktive Brutvogelarten nachweisen zu können.

Die Kartierung und die Auswertung der Ergebnisse erfolgte angelehnt an die Standardme-
thode zur Revierkartierung (SÜDBECK et al. 2005). Während der Begehungen wurden alle
sichtbaren bzw. hörbaren Vögel erfasst und in Arbeitskarten verzeichnet, soweit sie flächen-
gebunden waren. Besondere Beachtung fanden dabei revieranzeigende Merkmale (singen-
de Männchen, Nistmaterial tragende Altvögel etc.). Aufgrund der geringen Anzahl von Bege-
hungen wurde bereits eine einmalige Feststellung eines revieranzeigenden Merkmals inner-
halb des relevanten Erfassungszeitraums als Brutverdacht gewertet. Die erhobenen Daten
wurden anschließend über eine Luftbildkarte des Planungsgebietes gelegt und daraus eine
Gesamtkarte der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvögel erstellt.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet vier wahrscheinliche Brutvogelarten (mit revier-
anzeigenden Merkmalen) nachgewiesen (siehe Abb. 1 und Tab. 1). Ein sicherer Brutnach-
weis war in keinem Fall möglich. Nach BNatSchG sind alle nachgewiesenen Vogelarten be-
sonders geschützte Arten.

Eine Art steht in der Bundesrepublik Deutschland auf der Vorwarnliste (SÜDBECK et al. 2009).
Tabelle 1: Liste der im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Brutvogelarten

Deutscher Name	Lateinischer Name	Kür- zel	RL M-V	RL BRD	BArt- SchV	V- RL	EG- VO	BNat- SchG	Bed	Stat	Anz Rev
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A						§		BV	1
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	Fs		V				§		BV	1
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	Gs						§		BV	1
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf						§		BV	1

RL M-V = Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (EICHSTÄDT et al. 2003)

RL BRD = Rote Liste Deutschland (SÜDBECK et al. 2009)

BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung, streng geschützte Art (Anlage 1, Spalte 3)

V-RL = Art des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie

EG-VO = im Anhang A der EG-Verordnung 338/97 gelistete Art

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz; § = besonders geschützt; §§ = streng geschützt

Bed = Bedeutung der Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern für den Gesamtbestand in der Bun-
desrepublik Deutschland: ! = > 40 % des deutschen Gesamtbestands; !! = > 60 % des deutschen
Gesamtbestands; < = Art mit weniger als 1.000 Brutpaaren (nach EICHSTÄDT et al. 2003)

Stat = Einstufung der Beobachtungen: BV = sicherer oder wahrscheinlicher Brutvogel; NG = Nah-
rungsgast; ÜF = nur überfliegend; DZ = Durchzug

Anz Rev = Anzahl der ermittelten Reviere;

grau hinterlegt = artenschutzrechtlich relevant (einzelartlich zu betrachten)

Die Einstufung bezüglich der artenschutzrechtlichen Relevanz wurde anhand folgender Ab-
grenzungskriterien vorgenommen (nach FROELICH & SPORBECK 2010):

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD: Kategorie 0-3),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwor-
tung trägt (mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als
1.000 Brutpaaren in M-V).

Aus Tabelle 1 ist ersichtlich, dass keiner der Brutvögel eines der Kriterien erfüllt. Alle Arten
sind als relativ häufige Brutvögel unserer Landschaft anzusehen. Amsel und Grünfink sind
Generalisten, die als Gehölzfreibrüter trotz einer Bebauung des Gebietes bei entsprechender
Freiflächengestaltung ein kontinuierliches Vorkommen erwarten lassen.

Für den Feldschwirl und den Gelbspötter ist das Untersuchungsgebiet kein typischer Le-
bensraum, da die relevanten Habitatelemente nur sehr schwach ausgeprägt sind. In der nä-
heren Umgebung sowohl östlich mit dem Park am Hechtgraben und westlich mit der Niede-
rung in Richtung Gehlsdorf finden sich deutlich geeignetere Bereiche.

Zudem birgt die Siedlungslage ein hohes anthropogenes Störpotenzial. Das Untersuchungs-
gebiet dient als Hundeausführwiese. Ebenso wurden mehrere herumstreifende Katzen beo-
bachtet, die eine Minderung des Bruterfolgs annehmen lassen.

Wiederholt wurden in einer Hecke randlich im Untersuchungsgebiet zahlreiche Haussperlin-
ge beobachtet. Die mehrgeschossigen Wohnhäuser der Straße „Am Fasanenholz“ wiesen
diverse Brutplätze der Art auf. Die Hecke wurde als Ruheplatz eingestuft. Weitere Arten-
gruppen sind aufgrund der vorgefundenen Habitatausprägung nicht relevant.

3.6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich **Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel
1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsge-
setzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur
Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S.66)] zu
vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie erforderlicher Erschließungsflächen
wird der Totalverlust an Biotopen des Siedlungsraumes (Rasen, Siedlungsgehölz) im Um-
fang von 8.428 m² berechnet. Teilversiegelungen werden nicht separat ausgewiesen. Die
vorhandene Biotopfunktion gehen auf einer Fläche von 4.072 m² verloren. Der Biotopwert-
verlust wird differenziert nach Eingriffen auf den Baugrundstücken und erschließungsbeding-
ten Eingriffen dargestellt.

Biotopbeseitigung Baugrundstücke

- a) Biotopbeseitigung mit Totalverlust Baugrundstücke

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch heimischer Baumarten (PHX)	13.2.1	55,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	82,50
Siedlungshecke aus nichtheimischen Baumarten (PHZ)	13.2.2	190,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	213,75
Artenreicher Zierrasen (PEG)	13.3.1	2.434,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	2.738,25
Nicht- oder teilversiegelt Fläche mit Spontanvegetation (PEU)	13.3.4	3.429,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	5.134,50
Gesamt:		6.108,00			8.178,00

- b) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust Baugrundstücke

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch heimischer Baumarten (PHX)	13.2.1	160,00	1	1,5 x 0,75	180,00
Siedlungshecke nichtheimischer Baumarten (PHZ)	13.2.2	238,00	1	1,0 x 0,75	178,50
Artenreicher Zierrasen (PEG)	13.3.1	1.460,00	1	1,0 x 0,75	1.117,50
Nicht- oder teilversiegelte Fläche mit Spontanvegetation	13.3.4	2.184,00	1	1,5 x 0,75	2.457,50
Gesamt:		4.072,00			3.933,00

Die Summe aus a) und b) ergibt einen Eingriff in Höhe von 12.111,50 KFÄ für Baugrundstücke.

Biotopbeseitigung Erschließung

- Biotopbeseitigung mit Totalverlust Erschließung

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch heimischer Baumarten (PHX)	13.2.1	165,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	247,50
Siedlungshecke aus nichtheimischen Baumarten (PHZ)	13.2.2	245,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	275,63
Artenreicher Zierrasen (PEG)	13.3.1	1.375,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	1.546,88
Nicht- oder teilversiegelte Fläche mit Spontanvegetation (PEU)	13.3.4	818,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	1.227,00
Gesamt:		2.320,00			3.297,01

- Einzelbaumfällungen

Ein Einzelbaum, welcher unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock fällt, kann anlagebedingt nicht erhalten werden (Weide Salix spec. Nummer 11.).

Der Ausgleich erfolgt gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock. Ein Ersatzstand-ort wird im Plangebiet nachgewiesen.

Die notwendige Fällung des Einzelbaums mit der Nummer 7 ist nach Baumschutzsatzung der Stadt Rostock nicht ausgleichspflichtig.

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsrege-lung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Na-turschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 in-nerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Besonders wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mittelbare Eingriffswirkun-gen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs daher rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

1 Biotopbeseitigung Baugrundstücke	12.111,00*
- Biotopbeseitigung mit Totalverlust Baugrundstücke	8.178,00*
- Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust Baugrundstücke	3.999,00*
2 Biotopbeseitigung Erschließung	2.297,00*
- Biotopbeseitigung mit Totalverlust Erschließung	3.297,00*

* Kompensationsflächenäquivalente

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen dem Erhalt bzw. dem Fortbestand des Ortsbildes entlang der Straße ‚Am Fasanenholz‘. Die festgesetzten Baumstandorte bieten anteilig einen Pflanzstandort für die Kompensation des zu fällenden Einzelbaums und wer-den im Übrigen der plangebietsinternen Kompensation zugeordnet. Zur Kompensation des ermittelten Eingriffs sind Maßnahmen im Wert von **insgesamt 15.408 Kompensationsflä-chenäquivalenten** auszuführen.

Interne Kompensationsmaßnahmen

P 1.1 Pflanzung von 3 Einzelbäumen an der Straße ‚Am Fasanenholz‘ (als Kompensation für Eingriff im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung).

P 1.2 Pflanzung von 1 Einzelbaum an der Straße ‚Am Fasanenholz‘ (Baumfällersatz nach Baumschutzsatzung HRO).

P 2 Pflanzungen von 3 Einzelbäumen als Baumgruppe am Übergang zum Park (als Kom-pensation für Eingriff im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung)

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensati- onszahl	Wirkungs- faktor	Flächenäquivalent
P 1.1 Pflanzung Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ 3 x 25m ²	75	2	2,0	0,8	120,00
P 2 Pflanzung Einzelbäume am Park 3 x 25m ²	75	2	2,0	0,8	120,00
Gesamt:					240,00

Externe Kompensationsmaßnahme M 1

Als externe Kompensationsmaßnahme M 1 wird festgesetzt:

M 1 Anlage einer Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche

Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstück 14/1

Bestandteile: 1 – Anlage einer freiwachsenden Hecke, 2 – 33,50 m Pufferstreifen als exten-
sive Mahdfläche.

Flächengröße: 5.179,20 m², davon Fläche 1 - 1.315,00 m²
Anlage einer freiwachsenden Hecke Fläche 2 – 3.864,20 m².

Einschürige Mahd im September, einschließlich Beräumung und Abfuhr des Schnittgutes.
Pflege der Flächenanteile jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel als ein auf 20 Jahre be-
fristetes Pflegemanagement. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche
durch Eichen-Spaltholzpfähle zu markieren.

Die ökologische Wertsteigerung wird wie folgt ermittelt:

Kompensationsmaßnahme	Fläche In m ²	Wertstufe	Kompensati- onszahl	Wirkungs- faktor	Flächenäquivalent
M 1 Anlage Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche	5.179,2				
M 1.1 (Teilfläche 1) Anlag einer frei- wachsenden Hecke auf 10 m Breite	1.315,0	2	3,0	1	3.945,00
M 1.2 (Teilfläche 2) Anlage einer ex- tensiven Mahdfläche	3.864,2	2	2,5	1	9.660,50
Gesamt:					13.605,50

Externe Kompensationsmaßnahme M 2

Als externe Kompensationsmaßnahme M 2 wird festgesetzt:

M 2 Pflanzung von 25 Einzelbäumen

Entlang der Hafenallee sind insgesamt 25 Einzelbäume der Baumart Hänge-Birke (*Betula
pendula*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahme	Fläche In m ²	Wertstufe	Kompensati- onszahl	Wirkungs- faktor	Flächenäquivalent (KFÄ)
Anpflanzung von 25 Bäumen (Bezugsfläche 25 m ² / Baum)	625	2	2,5	1	1.562,50
Gesamt:					1.562,50

Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Interne Kompensation P1.1, P1.2, P2	240,00 KFÄ
Externe Kompensation M1	13.605,50 KFÄ
Externe Kompensation M 2	1.562,50 KFÄ
Kompensationserfordernis gesamt	15.408,00 KFÄ

Dem Gesamteingriff von 15.408 Kompensationsflächenäquivalenten stehen interne und ex-
terne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 15.408 Kompensationsäquivalenten gegen-
über.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

1 Biotopbeseitigung Baugrundstücke

Defizit: 12.111,00 Kompensationsflächenäquivalente

Kompensationsmaßnahme	Fläche In m ²	Wertstufe	Kompensati- onszahl	Wirkungs- faktor	Flächenäquivalent
M 1.1 Anlage Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche (Teil Hecke)	1.315,00	2	3	1	3.945,00
M 1.2 Anlage Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche (Teil Mahdfläche, anteilig)	3.266,40	2	2,5	1	8.166,00
Gesamt:					12.111,00

2 Biotopbeseitigung Erschließung

Defizit: 3.297,00 Kompensationsflächenäquivalente

Kompensationsmaßnahme	Fläche In m ²	Wertstufe	Kompensati- onszahl	Wirkungs- faktor	Flächenäquivalent
P 1.1 Pflanzung Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ 3 x 25m ²	75,00	2	2,0	0,8	120,00
P 2 Pflanzung Einzelbäume am Park 3 x 25m ²	75,00	2	2,0	0,8	120,00
M 1.2 Anlage Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche (Teil Mahdfläche, anteilig)	597,80	2	2,5	1	1.494,50
M 2 Pflanzung von 25 Einzelbäumen an der Hafenallee	625	2	2,5	1	1.562,50
Gesamt:					3.297,00

Gesamtbilanz:

1 Biotopbeseitigung Baugrundstücke

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 12.111,00 Kompensationsflächenäquivalenten für Eingriffe auf den Baugrundstücken stehen Kompensationsmaßnahmen im Wert von 12.111,00 Kompensationsflächenäquivalenten gegenüber. Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

2 Biotopbeseitigung Erschließung

Dem rechnerisch ermittelten Defizit von 3.297,00 Kompensationsflächenäquivalenten für die öffentliche Erschließung stehen Kompensationsmaßnahmen im Wert von 3.297,00 Kompensationsflächenäquivalenten gegenüber. Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs

Als Minderung wird die Nachnutzung eines bereits anthropogen vorbeeinträchtigten Standortes betrachtet, der durch Veränderungen der Bodenstruktur gekennzeichnet ist. Mit der Bebauung eines vorbeeinträchtigten Standortes für ein bedarfsorientiertes Vorhaben wird dem Gebot des schonenden Umgangs mit natürlichen Ressourcen Rechnung getragen.

Einzelbaum- und Gehölzanpflanzungen (P1.1 und P2) kompensieren anteilig den Verlust an Gehölzstrukturen im Plangebiet (Kompensationsmaßnahme).

Durch die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen gem. Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock wird ein Teil der verloren gehenden Biotopfunktion vor Ort wieder hergestellt.

Die festgesetzte externe Kompensationsmaßnahme M 1 in der Gemarkung Gehlsdorf zielt auf eine ökologische Aufwertung der Agrarflur durch eine neu anzupflanzende Gehölzbiotopstruktur sowie die Entwicklung (Aushagerung) eines schützenswerten Biotopgefüges durch ein extensives Pflegemanagement ab. Sie stellt eine multifunktionale Kompensationsmaßnahme dar.

Die externe Maßnahme M 2 beinhaltet die Anpflanzung von 25 Einzelbäumen entlang einer Straße nahe dem Plangebiet. Sie dient neben dem multifunktionalen Ausgleich gem. HZE der Verbesserung des Landschaftsbildes sowie dem dauerhaften Erhalt der Großgrünstruktur im Viertel.

3.6.4 Festsetzungen zur Grünordnung

Für das Baugebiet ist eine intensive Bebauung vorgesehen. Zur Verbesserung der Einbindung in die Umgebung werden randliche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Im Bereich der anzulegenden PKW-Stellplätze an der Straße 'Am Fasanenholz' werden Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Weiterhin wird der Übergang zum Park durch Pflanzung von Bäumen in einer Dreiergruppe betont. Im Geltungsbereich liegen ausschließlich öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün).

Hinsichtlich der Begrünung auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen gilt die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird auf weitere Festsetzungen im Privatgrün verzichtet.

Aufgrund der geplanten Bauweise (EFH/DH/RH) wird auf eine Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Spielflächen verzichtet.

Das Kompensationsdefizit ist überwiegend durch externe Maßnahmen zu begleichen. Maßnahme M 1 umfasst die Anlage einer Kleinbiotopstruktur, bestehend aus einer Gehölzhecke sowie eines Brachesaumes mit extensiver Pflege. Maßnahme M2 umfasst die Pflanzung von 25 Einzelbäumen entlang der Hafenallee.

Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

P 1.1 Pflanzung von 3 Einzelbäumen entlang der Straße 'Am Fasanenholz' als Kompensation für Eingriff im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Empfohlene Baumart: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.

Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock“ zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, wobei 12,8 m³ bei einer Mindestdiefe von 0,8m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten.

Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind jeweils beiderseits der straßenbegleitenden PKW-Stellplätze zu pflanzen und mit je zwei Schutzbügeln als Anfahrerschutz zu versehen.

P 1.2 Ausweisung von Standort für 1 Einzelbaum an der Straße 'Am Fasanenholz' als Baumfällersatz nach Baumschutzsatzung HRO.

Empfohlene Baumart: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.

Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock“ zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m³ bei einer Mindestdtiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten.

Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind jeweils beiderseits der straßenbegleitenden PKW-Stellplätze zu pflanzen und mit je zwei Schutzbügeln als Anfahrerschutz zu versehen.

P 2 Am Übergang des Plangebiets zur südlichen angrenzenden Parkanlage ist an dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort eine Baumgruppe, bestehend aus 3 Einzelbäumen der Art Silber-Linde (*Tilia tomentosa*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock“ zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m³ bei einer Mindestdtiefe von 0,8m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten.

Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind bei absehbarer Gefährdung mit Schutzbügeln als Anfahrerschutz zu versehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bestandteil aller Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklungspflege einschl. Unterhaltungspflege für die Dauer von 10 Jahren. (Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen Februar 2010)

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität bei Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie im Bereich der Kompensationsflächen beträgt die Mindestqualität für:

die Bäume: Hochstamm, 3xv.mDb, STU 18 - 20 in 1,00 m Höhe,

die Sträucher: verpfl. Sträucher, 5 Triebe, 100-150

Für Arbeiten an den Vegetationsbeständen gelten die Verbote gem. §39 BNatSchG.

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

Die Maßnahme M 1.1 (1.315 m²) sowie anteilig M 1.2 (anteilig 3.266,40 m²) wird den festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 4 als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Weiterhin wird die Maßnahme P 1.2 (1 Einzelbaum) den Baugebieten WA 1 bis WA 4 als Ersatz für die Einzelbaumfällung zugeordnet.

Die Maßnahmen P 1.1 und P 2, M 1.2 (anteilig mit 597,80 m²) sowie M 2 werden der festgesetzten öffentlichen Erschließung als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

M 1 Anlage einer Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche.

Auf dem Flurstück 14/1 der Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf ist auf einer Ackerfläche eine Kleinbiotopstruktur mit einer Fläche von insgesamt 5.179,20 m² anzulegen (**M 1**). Die einzelnen Bestandteile sind

M 1.1 Anlage einer dreireihigen, freiwachsenden Laubholzhecke mit Überhältern (1.315 m²).

Reihenabstand 2,5 m, Abstand der Gehölze untereinander 1,5 m. Pflanzung der Überhälter alle 20 m in der mittleren Reihe. Die Hecke ist auf die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von 20 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Pflanzenliste 1 Überhälter, Hochstamm, 3 x v, mDB, STU 14 – 16

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle),
Betula pendula (Hänge-Birke),
Prunus padus (Trauben-Kirsche),
Quercus robur (Stiel-Eiche),
Sorbus aucuparia (Eberesche).

Pflanzenliste 2 Sträucher, verpfl. Strauch, 5 Tr, 100-150 cm

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn),
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche),
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus spinosa (Schlehe),
Rosa canina (Hunds-Rose),
Rosa multiflora (Vielblütige Rose),
Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide),
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball).

M 1.2 Anlage eines 33,50 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².

Im September hat eine einschürige Mahd des Pufferstreifens einschließlich der Beräumung und Abfuhr des Schnittgutes zu erfolgen. Die Pflege der Flächenanteile erfolgt jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel als ein auf 20 Jahre befristetes Pflegemanagement. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltholzpfähle zu markieren. Im Bereich der ausgewiesenen Maßnahme **M 1** sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) unzulässig.

M 2 Anpflanzung von 25 Einzelbäumen an der Hafenallee als Kompensation für Eingriffe im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Empfohlene Baumart: Hänge-Birke (*Betula pendula*), Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanz, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.

Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock“ zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m³ bei einer Mindestdiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Mindestbreite des Pflanzstreifens von 2,50 m darf nicht unterschritten werden.

Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Eine Entwicklungspflege von 10 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

(Quelle: Grünordnerischer Fachbeitrag, Stand: 20.01.2015; Katrin Kröber - Garten und- Landschaftsarchitektur, Rostock)

„Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV (a bzw. b) der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten (nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 eintreten können.

Für Pflanzenarten nach Anhang IVb) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe ein Schädigungsverbot, für Tierarten

nach Anhang IVa) FFH-RL sowie Europäische Vogelarten nach VRL ergeben sich aus §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe ein Schädigungsverbot, für nach §19 BNatSchG zulässige Eingriffe ein Schädigungs- sowie ein Störungsverbot.

Die Planung umfasst die Festsetzung eines Wohngebietes auf der Fläche eines derzeitigen landschaftlich geprägten Parks, bestehend aus Mähwiesen und Gehölzgruppen sowie anteiligen ruderalisierten Flächen. Es ändern sich der Grad der Versiegelung, die Intensität der Nutzung sowie die Ausstattung der Geländeflächen. Der flächige Gehölzbestand geht innerhalb des Geltungsbereiches komplett verloren. Zudem werden zwei Einzelbäume entnommen.

Für das Plangebiet wurden im Frühjahr / Sommer 2013 die bestehenden Biotoptypen einschließlich repräsentativer Arten sowie Faunistische Kartierungen zum Bestand an Brutvögeln durchgeführt (Dipl.-Ing. agr. Maria John, Rostock). Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs nicht gefunden worden. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogener Beeinflussung.

Brutvögel: Im Untersuchungsgebiet wurden 4 Vogelarten (inklusive Randreviere) nachgewiesen, was auf keine besondere Wertigkeit der Habitatstruktur schließen lässt. Die Mähwiesen nehmen einen erheblichen Anteil der Untersuchungsfläche ein, diese entfallen als Brutraum, erlangen jedoch Bedeutung zur Nahrungssuche während der Brut und Jungenaufzucht für Arten, die im Untersuchungsgebiet oder der näheren Umgebung brüten.

Es wurden keine Vogelarten der Roten Liste Deutschlands, der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns oder Arten, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind, nachgewiesen. Keine der Arten besitzt den Status als raumbedeutend für Mecklenburg-Vorpommern. Sämtliche europäischen Vogelarten gehören nach BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, Arten strenger Schutzwürdigkeit kommen im Untersuchungsgebiet und dessen unmittelbaren Umgebung nicht vor.

Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Ergebnis der faunistischen Kartierung wurden im Untersuchungsgebiet und dicht angrenzend 4 Brutvogelarten nachgewiesen, von denen der Feldschwirl ausschließlich mit einem Randrevier vertreten war. Hinzu kommt der Gelbspötter als Durchzügler.

Eine Übersicht der Arten, einschließlich deren Status als Brutvogel, Nahrungsgast oder Durchzügler, die ermittelte Häufigkeit im Untersuchungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung, sowie die Einstufung nach den aktuellen Roten Listen Deutschlands und Mecklenburg-Vorpommerns (SÜDBECK et al. 2007, EICHSTÄDT et al. 2003) ist in Tab. 1 (Liste der im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Brutvogelarten) zusammengestellt.

Von den im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvögeln wird keine Art im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Keine Art wird in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns oder in der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschlands als gefährdet oder höher eingestuft (Tab. 1).

Ein Vorkommen gefährdeter Vogelarten kann aufgrund der vorliegenden Kartierung ausgeschlossen werden. Für ungefährdete Vogelarten (besonders geschützte Vogelarten, die keinen RL-Status in M-V aufweisen, nicht streng geschützt sind und nicht im Anhang I der VSchRL aufgeführt sind) erfolgt folgende Einschätzung:

Nachgewiesene Brutvogelarten im Bereich des geplanten Wohngebietes

Die vorgefundenen Brutvögel werden im Folgenden kurz charakterisiert.

Amsel (*Turdus merula*): Seit die Art zu Beginn des 20. Jahrhunderts den menschlichen Sied-lungsbereich in Mecklenburg-Vorpommern als Lebensraum zu nutzen begann, gehört sie zu den häufigsten Brutvögeln des Landes. Sie ist oft wenig scheu und nutzt so selbst kleine Grünflächen und Hausgärten zur Nahrungssuche, sofern nur geeignete Nistplätze zur Verfü-gung stehen.

Feldschwirl (*Locustella neavia*): Die vorwiegend westpaläarktische Art bewohnt reiche Kraut- und Hochstaudenfluren. Einzelne Gebüsche oder abgestorbene Überhälter aus dem Vorjahr dienen als Singwarten unmittelbar nach der Ankunft aus dem Winterquartier.

Gelbspötter (*Hippolais icterina*): Junge Schonungen, ältere Hecken und offene Wälder inner-halb der Westpaläarktis sind der Lebensraum des Gelbspöters. Häufig brütet die Art an feuchten Standorten, seltener in Buschsäumen an Wegen wie im vorliegenden Fall.

Grünfink (*Carduelis chloris*): Der Grünfink ist ein häufiger Brutvogel in ganz Mitteleuropa, so-fern auch nur einzelne Bäume Nistplätze bieten und Unkrautsamen in ausreichender Menge als Nahrung zur Verfügung stehen. Im Untersuchungsgebiet siedelte ein Paar in der breiten Hecke randlich im Untersuchungsgebiet.

Bewertung Avifauna

Der Verlust des Biotopkomplexes aus Gehölz- und Offenlandflächen im Bereich des geplan-ten Baufelds bedeutet einen Verlust potenziell geeigneter Brutplätze sowie eines mäßig strukturreichen Teillebensraums der Avifauna. Die Planung umfasst jedoch nur Teilflächen dieses bevorzugten Biotoptyps, was sicherstellt, dass im Umfeld auch weiterhin geeignete Brutplätze zur Verfügung stehen.

Die geplante Rodung des Gehölzbestandes hat aufgrund der nachgewiesenen Brutstätten außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen. Unter Berücksichtigung der Verbote gem. § 39(5)2 BNatSchG und unter Berücksichtigung der ähnlich strukturierten Umgebung des Plangebie-tes bestehen für die aufgeführten Vogelarten durch das Wegfallen potenzieller Brutplätze im Bereich des Sondergebietes keine Gefahr der Schädigung der lokalen Population.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG tritt nicht ein, sofern im Zuge der Bau- und Er-schließungsarbeiten die die allgemeinen Vorschriften für den Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG eingehalten werden. Aktuell ist kein Verbotstatbestand gem. § 44 ersichtlich.“

(Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 20.01.2015; Katrin Kröber - Garten und- Land-schaftsarchitektur, Rostock)

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des durch die angrenzenden Straßen und die west-lich und südlich verlaufende Trasse der Straßenbahn verursachten Verkehrs. Im Rahmen ei-ner sachgerechten Abwägung aller Belange waren daher die durch den Verkehr entstehen-den Schalleinwirkungen zu ermitteln und zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich werden.

Durch KOHLEN & WENDLANDT, Applikationszentrum Akustik, Ingenieurbüro für Lärmbe-kämpfung und Schallschutz, aus Rostock wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (Stand: 03.12.2014). Neben der Ermittlung des derzeit auf das Plangebiet einwirkenden Schalls durch Straßen- und Straßenbahnverkehr wurde auch die prognostische Verkehrs-entwicklung berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für den Prognosezeitraum 2025 eine Erhöhung der Ver-kehrslärmimmissionen um maximal 0,5 dB(A) gegenüber dem Bestand zu verzeichnen sein

wird. Der Gutachter empfiehlt die Festsetzung der Baugrenzen in bestimmten, von ihm angegebenen Abständen zu den maßgebenden Schallquellen.

In der Planzeichnung (Teil A) ist die Linie dargestellt, von der der Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tagsüber eingehalten wird.

Der Gutachter empfiehlt, die Gebäudegrundrisse der geplanten Wohngebäude so zu konzipieren, dass die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern vorzugsweise an der schallabgewandten Seite des jeweiligen Gebäudes liegen.

In den Bebauungsplan werden die vom Gutachter empfohlenen Baugrenzen weitestgehend übernommen. Ebenfalls wird die Festsetzung zur Grundrissgestaltung übernommen. Die jeweils westlichen Baugrenzen in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 werden geringfügig größer festgesetzt als es erforderlich wäre, um die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) einzuhalten. Dies ist notwendig, um die Grundstücke sinnvoll nutzen zu können.

Die Überschreitung, die durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an die bestehende Straße sowie Schienenverkehrsanlage der Straßenbahn erfolgt, beträgt maximal 3 dB(A). Der außerhalb der empfohlenen 55 dB(A) liegende Bereich der Baugrenzen in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 wird im Bebauungsplan als „Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und durch die textliche Festsetzung 8.5 qualifiziert.

Die betroffenen Grundstücksteile liegen innerhalb des Lärmpegelbereiches II nach der DIN 4109. Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Dazu sind die vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln, denen nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße zugeordnet sind. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Es ergeben sich Anforderungen an die Lärmpegelbereiche II und I.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche in den Baugebieten 1, 2, 3 und 4 sind zum Schutz der Außenwohnbereiche Terrassen, Balkone und Loggien nur auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude zulässig. Grundsätzlich gilt jedoch, wenn durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder andere Maßnahmen vermindert, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

Die folgenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen:

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 8.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109* eingehalten werden.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30

- 8.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den gegenüber Straßenbahn- und Straßenverkehr lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind im Baugebiet 4 aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- 8.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- 8.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 8.1 und 8.2 abgewichen werden.
- 8.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf den gegenüber Straßenbahnverkehr lärmabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder andere Maßnahmen vermindert, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die in Mecklenburg-Vorpommern verbindlich ist, entnehmen (Liste der Technischen Baubestimmungen - Bekanntmachung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung vom 26. Oktober 2009 – VIII 310 – 516.501).

Für die nach der DIN 4109 erforderliche Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionen in Innenräumen ist z. B. im Lärmpegelbereich II eine Luftschalldämmung der Außenbauteile von 30 dB zu gewährleisten; dieses Maß der Schalldämmung ist regelmäßig bereits durch die Konstruktion der Fenster und Türen entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung gesichert.

3.8 Einsatz erneuerbarer Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien für die geplante Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets ist wünschenswert. Aufgrund der überwiegenden Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude ist die

Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen sehr gut möglich. Mit der Festsetzung der Dachneigung der Hauptgebäude von maximal 15 Grad bestehen weiterhin gute Voraussetzungen für die Nutzung der Dachflächen im o. g. Sinn.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock.

3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Gebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Gebietes, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten des Bauherrn auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Gebietes mit einem städtischen Charakter und einem eigenständigen charakteristischen Siedlungsbild in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich die neue Bebauung im Plangebiet harmonisch in die nähere Umgebung einfügt.

In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen:

Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

Diese Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll die teilweise angebotenen, aber im norddeutschen Raum untypischen Farbgebungen verhindern. Mit den überlieferten roten, braunen und auch grauen bis schwarzen Farbtönen der Dachdeckungsmaterialien steht ein ausreichender vorgeprägter Gestaltungsrahmen zur Verfügung. Die Festsetzung zielt nicht auf das Verbot von in der Regel glänzenden Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien wie Kollektoren oder Solaranlagen ab. Diese Dachaufbauten bleiben zulässig.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden. Hiermit soll auch verhindert werden, dass Abfallbehälter oder Lagerplätze das Erscheinungsbild des Wohngebiets bestimmen.

Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1 bis WA 3 sowie entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 (entlang der Pappelallee) eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie hinter der Baugrenze zu errichten.

Weiterhin sind die Einfriedungen jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1 bis WA 3 und an der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 nur als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke zulässig. Die Hecken dürfen – mit Ausnahme der Grundstücksgrenzen an der Pappelallee - durch Grundstückszufahrten und –zugänge unterbrochen werden.

Über diese Regelungen soll gewährleistet bleiben, dass die Baugrundstücke vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind und nicht für den Fußgänger oder Verkehrsteilnehmer hinter bis zu 2 m hohen Mauern oder Zäunen verdeckt sind. Ausnahmen sind im Baugebiet WA 4 in Richtung der Hafenallee und der Trasse der Straßenbahn zulässig, um den dort vorhandenen höheren Schallimmissionen Rechnung zu tragen und den Anwohnern zu ermögli-

chen, dass sie ihre Grundstücksfreibereiche gegenüber dem Straßen- und Schienenlärm abschirmen können. Gleiches gilt für die östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen in den Baugebieten WA 1 bis WA 3. Dort grenzen zum Teil öffentliche Stellplätze an.

Werbeanlagen und Warenautomaten sind in öffentlichen Grünflächen unzulässig. In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

Abweichend von der Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf – der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger, sind auch für Gebäude mit Altenwohnungen 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung vorzusehen. Die Abweichung von der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock wird erforderlich, da die dort vorgesehene Stellplatzanzahl von 0,5 Stellplätzen je Wohnung für Gebäude mit Altenwohnungen erfahrungsgemäß nicht ausreichend ist. Um hier Konflikte durch fehlende Stellplätze von vornherein auszuschließen, sind auch für Gebäude mit Altenwohnungen 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung vorzusehen.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit der vorliegenden Planung insbesondere

- den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung,
- den Bedürfnisse hinsichtlich Sozialem, Kulturellem, Sportlichem, der Familien, der Jungen, der Alten und Behinderte, der Männer und Frauen, der Freizeit und Erholung,
- der Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile,
- dem Umweltschutz, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege,
- den Anforderungen von Wirtschaft, Handel, Handwerk, Versorgung, Dienstleistung,
- der Umsetzung städtischer Entwicklungskonzepte und
- dem Hochwasserschutz

also der Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere der Nummern 1, 3, 4, 7, 8, 11 und 12 weitestgehend entsprochen wird.

Für die Bevölkerung wird unter Nutzung und Neugestaltung einer Fläche unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ein Angebot zur Erholung und Freizeitgestaltung vorbereitet.

4.1 Umweltbericht

4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes

Mit der Bebauungsplanung werden die ursprünglichen Planungsabsichten aus dem Bebauungsplanverfahren der „5. Wohngruppe Toitenwinkel“ wieder aufgenommen und die seinerzeit beabsichtigte Wohnbebauung vorbereitet.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen dargelegt, die mit der Planung verbunden sind. Der Fokus ist in diesem Bebauungsplangebiet auf die Gewährleistung des Immissionsschutzes gegenüber dem Straßen- und Straßenbahnverkehr, den Artenschutz und die Eingriffsminimierung gerichtet. Zudem werden Überlegungen zur zukunftsfähigen Energieversorgung der Bebauung angestellt. Die überwiegende Südorientierung der Baufelder und Lage im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung kommen dem entgegen.

4.1.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet für Einzel-, Doppel- und Reihenhausbau mit bis zu zwei Vollgeschossen aus. Der Schwerpunkt wird speziell auf die Wohnnutzung gelegt, so dass zahlreiche ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden.

Entlang der Graf-Stauffenberg-Straße ist ein öffentlicher Grünzug festgesetzt.

4.1.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha. 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.

In der **Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock** (Beschluss der Bürgerschaft von 2014) wird für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Die an das Plangebiet angrenzende Hechtgrabenniederung ist als Funktionsraum für den Biotopverbund dargestellt. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Biotopverbundentwicklungskonzept für den Teillandschaftsraum „Hechtgrabenniederung“ detailliert beschrieben. Zudem liegen für die Erholung wichtige Wegverbindungen in der südlichen und östlichen Nachbarschaft des Geltungsbereiches, die als Grünanlage dargestellt ist.

Das Bebauungsplangebiet liegt im **Geltungsbereich „Satzung über die Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock** (Fernwärmesatzung)“, bekannt gemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger.

Lärmaktions- und Luftreinhalteplanung: In beiden genannten Planungen werden keine Aussagen mit Bezug zum Bebauungsplangebiet getroffen.

Masterplan 100% Klimaschutz:

Minderung der Emissionen von Treibhausgasen (CO₂) um 95% bis zum Jahr 2050; Bauleitplanung kann entsprechende Voraussetzungen schaffen

4.1.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird 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 30.01.2013, der nachfolgend kurz zusammengefasst wird:

Schutzgut Mensch

- Ermittlung von Lärmauswirkung auf Nutzungen und Empfehlungen für Festsetzungen
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des B-Plangebietes
- Bedarf an naturgebundenen Erholungs-, Freizeitnutzungen und Spielplätzen, Wegebeziehungen, Grünverbindungen

Schutzgut Boden

- Art und Ausmaß eventueller Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung
- Maß der Flächeninanspruchnahme
- Beurteilung betroffener Bodentypen

Schutzgut Wasser

- Umgang mit anfallendem Regenwasser

Schutzgut Klima

- Aussagen zu Lokalklimafunktionen und lufthygienischen Belastungen
- Aussagen zu Starkwind

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

- Biotoptypenkartierung, M 1:1.000
- Erfassung des vorhandenen Baumbestandes
- Erfassung Brutvögel: 3 Begehungen ab April bis Ende Juli
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten
- Funktion der Flächen im Biotopverbund

Schutzgut Landschaftsbild

- Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft/ wesensbestimmende Merkmale der Landschaft
- Gestaltungserfordernisse

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmälern

4.1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.1.2.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit (Quelle: Schallimmissionsprognose KOHLEN & WENDTLANDT, GP 1066/14, Dezember 2014)

Die Umgebung des Bebauungsplangebietes stellt sich nach Norden und Osten als bebauter Siedlungsbereich dar. Prägender Bebauungstyp ist hier Reihenhauses- und Einzelhausbebauung. Innerhalb der vorherrschenden Wohnnutzung sind keine emittierenden gewerblichen Nutzungen eingestreut. Diese Umgebung des Bebauungsplangebietes ist als allgemeines Wohngebiet einzuschätzen.

Südlich und westlich sind mit Parkanlagen und der Hechtgrabenniederung Übergänge in den unbebauten und immissionsseitig unvorbelasteten Landschaftsraum vorhanden.

Der für die Planung relevante Orientierungswert (ORW) 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 von Hafenallee, Pappelallee, Graf-Stauffenberg-Straße und Am Fasanenholz sowie von der Straßenbahntrasse.

Eine flächenhafte Immissionspegelverteilung zeigt, dass in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes innerhalb des Tagzeitraumes die Orientierungswerte im Bestand bis zu 5 dB(A) überschritten sind. Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes betragen die Abstände bis zur Einhaltung des ORW am Tag gegenüber der Hafenallee 41 Meter und gegenüber Pappelallee und Graf-Stauffenberg-Straße jeweils 13 Meter. Im östlichen Bebauungsplangebiet sind die Abstände 9 Meter zur Straße Am Fasanenholz, 10 Meter zur Pappelallee und 12 Meter bis zur Graf-Stauffenberg-Straße.

Der Orientierungswert für die Nacht ist im gesamten westlichen Bau Feld überschritten; im Randbereich zur Hafenallee bis zu 10 dB(A). Im östlichen Bau Feld betragen die verkehrstrassennahen nächtlichen Überschreitungen noch bis zu 5 dB(A). Im Kern der östlichen Bau Fläche sind die Orientierungswerte für den Nachtzeitraum in einem Abstand von 8 Metern zur Straße Am Fasanenholz, 16 Metern zur Pappelallee und 20 Metern zur Graf-Stauffenberg-Straße eingehalten.

Damit besteht für das Bebauungsplangebiet gegenüber Verkehrslärm eine hohe Lärmvorbelastung, Stufe 3.

Erholungsnutzung

Das Gebiet selbst hat für die Erholungsnutzung der wohnumfeldbezogene Naherholung eine untergeordnete Bedeutung. Im Lärmaktionsplan ist unmittelbar an der östlichen Bebauungs-plangrenze unter laufender Nummer 22, Dierkow-West und Toitenwinkel, die Dierkower Moorwiese, der Park an der Mühle sowie der Park am Hechtgraben als ruhiges Gebiet ge-führt. Die genannten Grünflächen sind für die benachbarte Wohnnutzung fußläufig erreich-bar, verfügen über Kinderspielplätze und haben eine Funktion für die wohnumfeldbezogenen Erholung.

Die genannten Bereiche sind mit entsprechenden, der Erholung dienenden Wegeverbindun-gen auch im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock enthalten.

Prognose der Umweltauswirkungen

Für den Prognosehorizont bis 2025 wurde innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Zu-nahme der Verkehrslärmimmission von maximal 0,5 dB(A) errechnet. Diese wird zu einem kaum wahrnehmbaren Anstieg der Lärmimmissionssituation im Bebauungsplangebiet beitra-gen, Stufe 1.

Zur planerischen Bewältigung der Einwirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten Bau-flächen, wurden vom Schallgutachter an der Isophone für den ORW für den Tagzeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von 55 dB(A) Beurteilungspunkte gelegt, die sicherstellen, dass für eine Wohnbebauung ab diesen Punkten tagsüber die ORW eingehalten sind.

Zur Bewältigung der überschrittenen Orientierungswerte im Nachtzeitraum wurde zunächst die Wirksamkeit einer aktiven Schallschutzmaßnahme betrachtet. Eine aktive Lärmschutz-maßnahme in Form einer Wand mit einer Höhe von 3 Metern entlang der Straßenbahntrasse und der Hafenallee würde im Nahbereich der genannten Verkehrstrassen mit einer Pegel-minderung von bis zu 3 dB(A) zur Einhaltung der Orientierungswerte nachts beitragen. Wei-ter entfernt von den beiden Verkehrstrassen, im überwiegenden Bereich des Bebauungs-plangebietes, verbleiben Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes um bis zu 2 dB(A). Insofern ist die aktive Schallschutzmaßnahme nur beschränkt zielführend; es werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ausgehend von den maßgeblichen Außenlärmpegeln sind dies nahezu im gesamten Be-bauungsplangebiet Schalldämmmaße der Außenbauteile die den Lärmpegelbereichen I und II entsprechen und keine erhöhten Anforderungen an die Außenbauteile erfordern.

In den festgesetzten Bereichen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den Baugrenzen innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 4 sollen Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggi-en und Balkone, ausgeschlossen werden, da hier Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A) am Tag zu erwarten sind.

Grundsätzlich sind in den Lärmpegelbereichen II und III die Schlafräume und Kinderzimmer auf der gegenüber dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen, im Bauge-biet 4 sind aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Von den Festsetzun-gen in den Lärmpegelbereichen kann bei nachweislich vermindertem Lärmpegel, z.B. durch vorgelagerte abschirmende Bebauung, abgewichen werden.

Mithilfe der zuvor genannten Maßnahmen verbleiben mittlere Beeinträchtigungen für die Baufelder im Bebauungsplangebiet, Stufe 2.

Erholungsnutzung

Die Bebauungsplanung hat keinen verändernden Einfluss auf die Erholungsnutzung. Für die zukünftigen Anwohner bestehen günstige wohnungsnahe Bedingungen.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutz- gut Bevölkerung und Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Be- bauungsplan
Überschreitung der Orientierungswerte in den Baufeldern WA 1, 2, 3 und 4	Ausführung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich II und III nach DIN 4109, durch die Angabe der resul- tierenden Schalldämm-Maße
Erhöhte Anforderungen zum Schutz der westlichen Gebäudeseiten der Bauflächen WA 1 bis WA 4 in den Bereichen, in denen der Orientierungswert der DIN 18005, Teil 1, tagsüber überschritten wird (55 dB(A))	Umgrenzung als Fläche für besondere Vor- kehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1.2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Das Bebauungsplangebiet wird von grund- und stauwasserbeeinflussten Bodentypen ge-
prägt. Hinsichtlich der vorherrschenden Bodentypen ist das Bebauungsplangebiet dreigeteilt.
Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes bis zur Graf-Stauffenberg-Straße (ca. 0,5
ha), steht Humusgley aus Sand an. Östlich der Graf-Stauffenberg-Straße, im überwiegenden
Bereich dieses Teils des Bebauungsplangebietes, herrscht Gley aus Sand vor, der nur im
östlichen Randbereich von dem ansonsten in diesem Stadtbereich vorherrschenden Braun-
erde-Pseudogley abgelöst wird.

Auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodenbelastungen be-
kannt. Im näheren Umfeld südlich des Bebauungsplangebietes befand sich die ehemalige
„Bitumenmischanlage Claudiusweg“. Auf das Bebauungsplangebiet selbst hat dieser Alt-
standort keinen Einfluss.

Die bestehende Versiegelung durch die Graf-Stauffenberg-Straße und den Fuß-/Radweg
wird als geringe Vorbelastung des Bebauungsplangebietes eingestuft. Die Fläche des Be-
bauungsplangebietes wurde in der Vergangenheit bei Erschließungsarbeiten für die Stra-
ßenbahn und den angrenzenden Straßenbau sowie die Herstellung der Baugebiete als La-
gerfläche und Baustelleneinrichtung genutzt. Bauschutt- und Trümmerreste auf der Fläche
legen davon sichtbares Zeugnis ab.

Entsprechend der Kategorisierung der Rostocker Stadtböden im Hinblick auf die Übernahme
natürlicher Bodenfunktionen kommt Humusgley aus Sand wegen seiner natürlichen Ausprä-
gung und den besonderen Standorteigenschaften grundsätzlich die höchste Funktionseig-
nung, Stufe 3, zu. Aufgrund der Überformung und des damit verbundenen Verlustes natürli-
cher Bodenfunktionen infolge der zurückliegenden Bautätigkeit, wird die Funktionseignung
herabgestuft. Die Böden im Bebauungsplangebiet weisen eine mittlere Funktionseignung,
Stufe 2, auf.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird eine zulässige Versiegelung von mindestens 40% der Gesamtfläche bewirkt. Entsprechend der Bewertungsmethodik verbindet sich damit eine mittlere Nutzungsintensität der Stufe 2.

Insgesamt führt das zu mittleren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, Stufe 2.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 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	-

4.1.2.3 Schutzgut Wasser

4.1.2.3.1 Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich kein Gewässer. Das Bebauungsplangebiet liegt etwa 100 Meter in östlicher Richtung von Graben 13/4, „Graben aus Toitenwinkel“, entfernt. Der Abstand zum „Graben Östlich der Pappelallee“, 13/3, beträgt mehr als 200 Meter in südöstliche Richtung.

Das Gebiet ist bereits durch Regen- und Schmutzwasserleitungen erschlossen. Aus dem integrierten Regenentwässerungskonzept ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdungssituation im Falle von Starkregenereignissen.

Für das Bebauungsplangebiet liegt insgesamt eine geringe Funktionseignung der Stufe 1 vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

In ein Gewässer wird durch die Bebauungsplanung nicht eingegriffen.

Der Untergrund des Bebauungsplangebietes weist eine schlechte Versickerungsfähigkeit für Regenwasser auf. Für die Regenentwässerung der neuen Baugrundstücke (WA 1-5) ist das Regenwassernetz entsprechend zu ergänzen. Für die zusätzlichen Einleitmengen und eine ggf. notwendige Regenwasserrückhaltung ist eine hydraulische Berechnung erforderlich.

Hinweise zur Regenwasserableitung im Falle von Starkregenereignissen werden im Abschnitt *Schutzgut Klima; Klimaschutz/Klimawandelanpassung* gegeben.

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

4.1.2.3.2 Grundwasser

Bestandsaufnahme

Geologisch wurde das Bebauungsplangebiet durch die Weichsel-Eiszeit geprägt und wird als „Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne“ beschrieben. Die Grundmoräne ist flachwellig bis kuppig ausgebildet und durch mäßigen bis starken Staunässe- und Grundwassereinfluss gekennzeichnet. Der oberflächennahe Stauwasserbereich liegt im singulär-kohärenten Bodengefüge in einer Tiefe von ca. 1 Meter unter Geländeoberkante (GOK). Das Grundwasser im Bereich des Bebauungsplangebietes ist mit einem Abstand von 5 bis 10 Metern unter

GOK geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Der Anteil bindiger Bindungen an der Versickerungszone ist größer als 80 Prozent.

Grundwasserbelastungen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Die aufgrund der südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen ehemaligen „Bitumenverarbeitung Claudiusweg“ zeitweise immer wieder auftretenden Grundwasserbelastungen mit PAK wirken nicht in das Bebauungsplangebiet hinein.

Insgesamt liegt eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit für das Schutzgut Grundwasser vor, Stufe 1.

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. Mit der Bebauungsplanung wird Wohnungsbau ermöglicht, der in der Regel nicht mit dem Umgang von wassergefährdenden Stoffen einhergeht. Die Intensität der durch die Bebauungsplanung einwirkenden Wohnnutzung wird in diesem Zusammenhang als mittel, Stufe 2 eingeschätzt.

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

Da im Zusammenhang mit dem verhältnismäßig hohen Grundwasserflurabstand ein Eintrag stofflich belasteten Niederschlagswassers in das Grundwasser nahezu ausgeschlossen werden kann, sind mit der Bebauungsplanung geringe Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität verbunden, Stufe 1.

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

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verringerung des Staunäseeinflusses auf anstehende wasserbeeinflusste Böden durch Versiegelung	-

4.1.2.3.3 Sturmflut

Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet liegt im Falle einer Ostsee-Sturmflut außerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches.

4.1.2.4 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Wird der Bereich des Bebauungsplangebietes 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 Bebauungsplangebiet den Klimatopcharakter eines Freilandklimatops auf. Es ist gekennzeichnet durch ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang der Temperatur und Feuchte, sehr geringe Windströmungsveränderungen und starke nächtliche Frisch-/Kaltluftproduktion. Durch die Kaltluftbildung vor Ort herrschen im Bereich des Bebauungsplangebietes deutlich niedrigere Lufttemperaturen als in der Umgebung.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Starkwinden aus Nordwest.

Der Bereich des Bebauungsplangebietes hat keine Bedeutung für Austausch- und Belüftungsverhältnisse durch Frischluftbahnen.

Der klimaökologische Beitrag des Bebauungsplangebietes im Hinblick auf Temperatur, Feuchte und Wind ist als hoch anzusehen, Stufe 3.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Planung geht der Teilverlust einer Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität einher, die einen direkten Bezug zum Siedlungsraum hat und daher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen aufweist, Stufe 2.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Lokalklima daraus hohe Beeinträchtigungen, Stufe 3.

Die ermittelten Auswirkungen durch Verlust einer Fläche mit hoher Klimaaktivität werden als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verringerung von Flächen mit hoher Klimaaktivität und begünstigenden Einfluss auf angrenzende Siedlungsgebiete	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung, bspw. Pflanzgebote für Gehölzpflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 zeigt jetzt mit einem Masterplan einen Weg auf, wie für Rostock eine Minderung der Emissionen von Treibhausgasen (CO₂) um 95% bis zum Jahr 2050 erfolgen kann. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, sind die vorgenannten Ziele zu berücksichtigen. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Fernwärmevorranggebietes; ein entsprechender Hinweis wird im Teil B auf dem Bebauungsplan gegeben.

Hinweis:

„Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung über die Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung)“, bekannt gemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger. Damit besteht Anschlusspflicht. Ausnahmen sind nur für die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Geothermie, Photovoltaik) zulässig.“

Die Baufelder sind nach Süden orientiert und lassen eine überwiegende Südausrichtung der Gebäudestellung zu. Die festgesetzte Dachneigung von maximal 15° bedingt ein flaches Dach und ermöglicht die Dachnutzung für Photovoltaik- und/oder Sonnenkollektoranlagen. Änderungen an sowie 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.

Zur Straßenbeleuchtung werden energieeffiziente LED-Leuchten eingesetzt. Sie benötigen 1/5 des Energieverbrauches herkömmlicher Straßenbeleuchtung und sind im Bezug auf die Anlockwirkung für Insekten den bisher üblichen Natriumdampflampen gleichzusetzen (siehe Abschnitt Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt).

Klimawandelanpassung

Die kleinflächigen Senkenlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes weisen bei Starkregenereignissen aufgrund des geringen Zuflusses eine geringe Gefährdung auf. Während der Starkregenereignisse im Jahr 2011 gab es keine Hinweise auf eine erhöhte Gefährdung des Plangebietes durch den Abfluss von Niederschlagswasser. Das Auftreten von wild abfließendem Niederschlagswasser ist jedoch nicht vollkommen auszuschließen. Dies ist bei der Bebauung der Grundstücke und beim Bau der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen; insbesondere § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu beachten. Auf dem Plan wird daher im Teil B der nachfolgende Hinweis aufgenommen:

Hinweis:

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

Die Randlage unmittelbar zur Hechtgrabenniederung lässt auch im Zuge anhaltender Hitzeperioden keine schwerwiegenden Überwärmungsprobleme erwarten. Für die windbremsende Wirkung bei Starkwind aus der Hauptwindrichtung müssen die Bauherren durch Maßnahmen am Gebäude oder Bepflanzung selbst Sorge tragen. Auf dem Plan wird daher im Teil B der nachfolgende Hinweis aufgenommen:

Hinweis:

„Die Lage des Bebauungsplangebietes ist sehr windexponiert. Bereits bei mittleren Windgeschwindigkeiten (5 m/s) kann es zu Nutzungseinschränkungen und Diskomfort an Gebäudeteilen und im Außenbereich kommen.“

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Ausnutzung von Sonneneinstrahlung zur Energiegewinnung auf Dachflächen	Dachneigung maximal 15° gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB
Anschluss an die Fernwärme Berücksichtigung von Starkregen und stürmischem Wind	Hinweis auf die Fernwärmesatzung, wild abfließendes Regenwasser und Windeinfluss im Teil B

4.1.2.5 Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Der Stadtbereich Toitenwinkel kann aufgrund seiner Lage und der als gering einzustufenden Emissionssituation als Bereich mit städtischer Hintergrundbelastung angesehen werden. Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet kann daher über die Auswertung der aktuell ver-fügbaren Werte der Messstationen Warnemünde und Stuthof abgeschätzt werden.

Datenquelle	Jahr	Stickstoffdioxid NO ₂ [µg/m³]	Feinstaub PM 10 [µg/m³]	Stickoxide NO _x [µg/m³]
Warnemünde	2013	14	16, 1 Überschreitung des 24h-Mittelwertes	-
Stuthof	2013	11	16, 3 Überschreitungen des 24h-Mittelwertes	14

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 Luftquali-tät für 2015 ist eine 50%ige Unterschreitung der aktuellen Grenzwerte der TA Luft festge-setzt. Sie gelten nutzungsunabhängig für das gesamte Stadtgebiet.

Zeithorizont	Zielwerte 2015	Zielwerte 2020	Zeitinter- vall	Empfindlichs- tes 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 den Messstationen eingehalten werden. Damit weist das Bebauungsplangebiet eine hohe Luft-qualität auf; im Bezug auf die Gefährdung der menschlichen Gesundheit besteht geringe Empfindlichkeit, Stufe 1.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanung sind keine nennenswert emittierenden Nutzungen vorgesehen. Auch verkehrsbedingt sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung aufgrund des ge-ringen Verkehrsaufkommens keine Auswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanung bleibt ohne Einfluss auf die Luftqualität; eine eventuelle Auswirkung ist nicht quantifizierbar und la-gebedingt irrelevant; keine bzw. geringe Beeinträchtigungen.

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

4.1.2.6 Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt (Quelle: GOP, katrin kröber, garten- & landschaftsarchitektur, 2014); ausführlich unter Punkt 3.6 der Begründung

Bestandsaufnahme

Schutzgebiete

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzge-biete. In einem Abstand von ca. 180 Metern zur östlichen B-Plangrenze liegt der Geschützte Landschaftsbestandteil „Dierkower Moorwiese“, im Abstand von ca. zur westlichen B-Plangrenze der Geschützte Landschaftsbestandteil „Toitenwinkler Bruch“. Beide Schutzge-biete sind von der Bebauungsplanung nicht betroffen.

Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen wurde durch vier Begehungen im Zuge der Vegetationsperiode des Jahres 2013 durchgeführt. Die Flächen des Bebauungsplangebietes sind durch vorangegangene Bautätigkeiten im Umfeld und die Nutzung der Fläche als Lagerplatz und Baustelleneinrichtung anthropogen beeinträchtigt. Insbesondere auf der westlichen Fläche ist ein höherer Anteil von Bauschuttresten zu verzeichnen. Wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet westlich der Graf-Stauffenberg-Straße sowie der nördliche Bereich der östlichen Fläche werden regelmäßig gemäht und daher in den Biotoptyp artenreicher Zierrasen (PEG) eingeordnet. In beiden Flächen sind Arten der ruderalen Vegetationsgesellschaften mit beginnender Gehölzsukzession eingestreut (PHX). Eine im nördlichen Bereich zwischen Graf-Stauffenberg-Allee und Am Fasanenholz gelegenen Teilfläche stellt eine sonstige Freifläche im Siedlungszusammenhang dar, die eine ruderale Staudenflur mit beginnender Gehölzsukzession durch Weide, Apfel, Scheinquitte, vereinzelt Ahorn aufweist. Der südliche Bereich der östlichen Fläche trägt den Charakter einer jüngeren Parkanlage. Da dieser Bereich nicht durch Wege erschlossen wurde, auch nicht in Verbindung zur südlich und östlich angrenzenden Parkanlage steht, werden die Biotoptypen als artenreicher Rasen (PER) eingeordnet. Die Fläche wird östlich und westlich durch Siedlungshecken heimischer Baumarten und Ziergehölzen (PHZ) begrenzt.

Entlang der Graf-Stauffenberg-Allee ist eine dauerhaft intensiv gemähte Verkehrsgrün-Insel dem Biotoptyp artenreicher Zierrasen (PEG) mit jüngeren Einzelbäumen (BBJ) zuzuordnen. Dieses sind 10 Platanen (*Platanus hispanica*), die einen Stammumfang von je 45 cm aufweisen.

Das temporäre Gewässer im Südosten der Fläche dient der Regenentwässerung des angrenzenden Baugebietes und wird daher in den Biotoptyp Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS) eingeordnet. Es ist von Weiden umgeben. Die Fläche wird aufgrund der vorgefundenen Artenzusammensetzung und fehlender Pflege in die Kartiereinheit un- oder teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation (PEU) eingeordnet.

Insgesamt handelt es sich um häufige, anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit geringer Wertigkeit der Stufe 1.

Fauna

Die aus Freiflächen und Gehölzstrukturen aufgebaute Freifläche des Plangebietes bietet potenziellen Lebensraum für Brutvögel. Entsprechend wurde eine Bestandserfassung der Brutvögel beauftragt (Dipl.-Ing agr. Maria John, Rostock, 2013).

Die Kartierung der Brutvögel erfolgte gemäß Aufgabenstellung in drei Begehungen ab Mitte April. Die Begehungen für das Gebiet wurden am 13.04., 01.05. und 18.05.2013 in den frühen Morgenstunden durchgeführt, wenn die Vögel ihre Haupt-Gesangsphase haben und akustisch gut nachweisbar sind. Am 11.06.2013 ist das Gebiet zusätzlich abends untersucht worden, um dämmerungs- bzw. nachtaktive Brutvogelarten nachweisen zu können.

Die Kartierung und die Auswertung der Ergebnisse erfolgte angelehnt an die Standardmethode zur Revierkartierung (SÜDBECK et al. 2005). Während der Begehungen wurden alle sichtbaren bzw. hörbaren Vögel erfasst und in Arbeitskarten verzeichnet, soweit sie flächengebunden waren. Besondere Beachtung fanden dabei revieranzeigende Merkmale (singende Männchen, Nistmaterial tragende Altvögel etc.). Aufgrund der geringen Anzahl von Begehungen wurde bereits eine einmalige Feststellung eines revieranzeigenden Merkmals innerhalb des relevanten Erfassungszeitraums als Brutverdacht gewertet.

Ein sicherer Brutnachweis war in keinem Fall möglich. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet vier wahrscheinliche Brutvogelarten (mit revieranzeigenden Merkmalen) nachgewiesen: Amsel, Feldschwirl, Gelbspötter und Grünfink. Nach BNatSchG sind diese Vogel-

arten besonders geschützte Arten. Der Feldschwirl steht in der Bundesrepublik Deutschland auf der Vorwarnliste (SÜDBECK et al. 2009).

Damit liegt insgesamt eine geringe Funktionseignung für Arten mit Bezug auf Vögel im Bebauungsplangebiet vor, Stufe 1.

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

Das Vorhaben wird auf einer anthropogen vorgeprägten Fläche (Junge Parkanlage, Brache) geplant. Eine Reihe von Einzelbäumen ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplans zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Durch Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 und die damit einhergehende Bebauung verändert sich die schutzgutbezogene Funktion von etwa 2/3 des Bebauungsplangebietes. Die Auswirkungen auf Biotope sind als gering, Stufe 1 einzuschätzen.

Fauna

Vögel

Alle Arten vier wahrscheinlichen Brutvogelarten (mit revieranzeigenden Merkmalen) Amsel, Feldschwirl, Gelbspötter und Grünfink sind als relativ häufige Brutvögel unserer Landschaft anzusehen. Amsel und Grünfink sind Generalisten, die als Gehölzfreibrüter trotz einer Bebauung des Gebietes bei entsprechender Freiflächengestaltung ein kontinuierliches Vorkommen erwarten lassen.

Für den Feldschwirl und den Gelbspötter ist das Untersuchungsgebiet kein typischer Lebensraum, da die relevanten Habitatelelemente nur sehr schwach ausgeprägt sind. In der näheren Umgebung sowohl östlich mit dem Park am Hechtgraben und westlich mit der Niederung in Richtung Gehlsdorf finden sich deutlich geeignetere Bereiche.

Zudem birgt die Siedlungslage ein hohes anthropogenes Störpotenzial. Das Untersuchungsgebiet dient als Hundeausführwiese. Ebenso wurden mehrere herumstreifende Katzen beobachtet, die eine Minderung des Bruterfolgs annehmen lassen.

Wiederholt wurden in einer Hecke randlich im Untersuchungsgebiet zahlreiche Haussperlinge beobachtet. Die mehrgeschossigen Wohnhäuser der Straße Am Fasanenholz wiesen diverse Brutplätze der Art auf. Die Hecke wurde als Ruheplatz eingestuft.

Der Verlust des Biotopkomplexes aus Gehölz- und Offenlandflächen im Bereich des geplanten Baufelds bedeutet einen Verlust potenziell geeigneter Brutplätze sowie eines mäßig strukturreichen Teillebensraums der Avifauna. Die Planung umfasst jedoch nur Teilflächen

dieses bevorzugten Biotoptyps, was sicherstellt, dass im Umfeld auch weiterhin geeignete Brutplätze zur Verfügung stehen.

Damit sind geringe Beeinträchtigungen für Arten (Brutvögel) mit der Planung verbunden, Stufe 1.

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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes werden als Leuchtmittel LED-Leuchten eingesetzt (siehe auch Abschnitt Klimaschutz).

Biologische Vielfalt

Der geringe Umfang der ergänzenden Bebauung hat keinen Einfluss auf das angrenzende Biotopverbundssystem. 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 europäische 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 wurden im Frühjahr / Sommer 2013 die bestehenden Biotoptypen einschließlich repräsentativer Arten sowie Faunistische Kartierungen zum Bestand Brutvögeln durchgeführt (Dipl.-Ing. agr. Maria John, Rostock)).

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 Pflanzenarten nach Anhang IVb) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe ein Schädigungsverbot, für Tierarten nach Anhang IVa) FFH-RL sowie Europäische Vogelarten nach VRL ergeben sich aus §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe ein Schädigungsverbot, für nach §19 BNatSchG zulässige Eingriffe ein Schädigungs- sowie ein Störungsverbot.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs nicht gefunden worden. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen oder besonders

geschützten Biotop beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogener Beeinflussung.

Im Untersuchungsgebiet (inklusive Randreviere) wurden lediglich 4 Vogelarten nachgewiesen, was auf keine besondere Wertigkeit der Habitatstruktur schließen lässt. Die Mähwiesen nehmen einen erheblichen Anteil der Untersuchungsfläche ein, diese entfallen als Brutraum, erlangen jedoch Bedeutung zur Nahrungssuche während der Brut und Jungenaufzucht für Arten, die im Untersuchungsgebiet oder der näheren Umgebung brüten.

Es wurden keine Vogelarten der Roten Liste Deutschlands, der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns oder Arten, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind, nachgewiesen. Keine der Arten besitzt den Status als raumbedeutend für Mecklenburg-Vorpommern. Sämtliche europäischen Vogelarten gehören nach BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, Arten strenger Schutzwürdigkeit kommen im Untersuchungsgebiet und dessen unmittelbaren Umgebung nicht vor.

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.

Im Ergebnis der faunistischen Kartierung wurden im Untersuchungsgebiet und dicht angrenzend 4 Brutvogelarten nachgewiesen, von denen der Feldschwirl ausschließlich mit einem Randrevier vertreten war. Hinzu kommt der Gelbspötter als Durchzügler.

Von den im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvögeln wird keine Art im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Keine Art wird in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns oder in der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschlands als gefährdet oder höher eingestuft.

Ein Vorkommen gefährdeter Vogelarten kann aufgrund der vorliegenden Kartierung ausgeschlossen werden. Für ungefährdete Vogelarten (besonders geschützte Vogelarten, die keinen RL-Status in M-V aufweisen, nicht streng geschützt sind und nicht im Anhang I der VSchRL aufgeführt sind) wird folgender Hinweis gegeben:

Hinweis:

Die geplante Rodung des Gehölzbestandes hat aufgrund der nachgewiesenen Brutstätten außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen.

Unter Berücksichtigung der Verbote gem. §39(5)2 BNatSchG und unter Berücksichtigung der ähnlich strukturierten Umgebung des Plangebietes besteht für die aufgeführten Vogelarten durch das Wegfallen potenzieller Brutplätze im Bereich des Sondergebietes keine Gefahr der Schädigung der lokalen Population.

Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG tritt nicht ein, sofern im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten die allgemeinen Vorschriften für den Artenschutz gem. §39 BNatSchG eingehalten werden. Es ist kein Verbotstatbestand gem. § 44 ersichtlich.

Fazit

Aus artenschutzrechtlicher Sicht für Vögel hat aufgrund der nachgewiesenen Brutstätten als Vermeidungsmaßnahme die Rodung des Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen. Der aktuelle Erhaltungszustand dieser Arten wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus werden im öffentlichen Raum nur Beleuchtungen mittels LED-Lampen realisiert, die eine möglichst geringe Anlockwirkung auf Insekten aufweisen und so eine Ausleuchtung von Nahrungsinsekten verhindern.

Unter Beachtung der o.g. Maßnahme 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 und b BauGB
Anlockwirkung von Straßenbeleuchtung auf Insekten	Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind für die öffentliche Beleuchtung LED-Leuchtmittel einzusetzen. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG

4.1.2.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine siedlungsnah Grünfläche. Der betroffene Landschaftsbildraum ist recht klein und wird von umgebender Reihenhauses- und Mehrgeschossbebauung, Straßen und Straßenbahngleisanlagen sowie der Straßenbahnwendeschleife begrenzt. Insgesamt ist eine anthropogene Ausprägung vorhanden. Die Erweiterung der Bebauung greift die umgebenden Strukturen auf.

Das Plangebiet ist kaum durch differenzierbare und naturnahe Elemente gekennzeichnet und enthält keine störungsarmen, oder nicht bereits anthropogen überprägten Elemente. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet ein geringer visueller Gesamteindruck, Stufe 1.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Neubebauung wird die anthropogene Wirkung eines bereits baulich geprägten Landschaftsraumes in geringem Umfang erhöht. Aufgrund der Stadtrandlage und der optischen Wirkungen der angrenzenden Baustrukturen ist diese Wirkung insgesamt gering, so dass mit der Bebauungsplanung insgesamt geringe Auswirkungen, Stufe 1 auf das Landschaftsbild einhergehen.

Damit verbinden sich für das Schutzgut Landschaftsbilds/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
Einfluss der baulichen Maßnahmen auf das Ortsbild	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 und b BauGB

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.

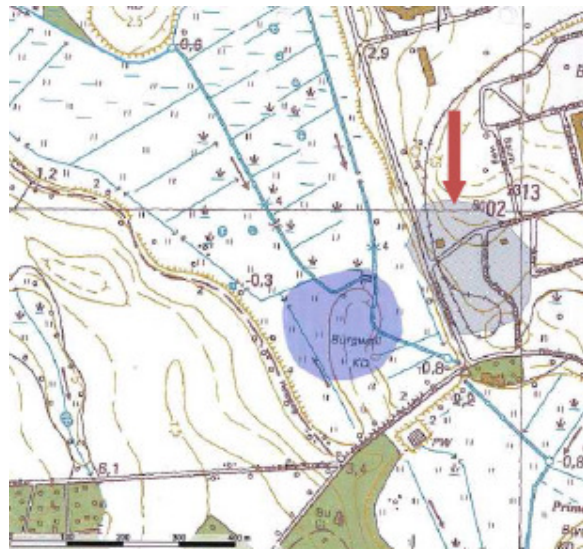


Abb.: Lageskizze des vermuteten Bodendenkmals

Parks, Alleen) sowie Standorte und Bedingungen mit immaterieller kultureller Funktion (z.B. Sicht- und Wegebeziehungen, alte Märkte, Festwiesen).

Innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es keine Denkmalbereiche bzw. Denkmale.

Südlich der Pappelallee, das gesamte Bebauungsplangebiet betreffend, wurde durch das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ein archäologisch bedeutsames Bodendenkmal vermutet.

Die blaue Schraffur im Bereich des Bebauungsplangebietes (siehe roter Pfeil in der Abbildung) kennzeichnet diese Fläche.

In der Umweltprüfung sollte eine qualifizierte Aussage über die Auswirkungen des Vorhabens auf das Bodendenkmal getroffen werden.

Daher wurden in Abstimmung mit dem Landesamt drei repräsentative Suchschürfe innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Gewinnung von Anhaltspunkten bezüglich des Zustandes, der Qualität und der Ausdehnung gegebenenfalls anzutreffender Bodendenkmale durchgeführt.

Alle drei Schürfe blieben ohne Fund, sondern bestätigten die anthropogene Überformung der Fläche durch Bauschutt und Ablagerungen. Damit besteht für das Bebauungsplangebiet eine geringe denkmalpflegerische Relevanz, Stufe 1.

Prognose der Umweltauswirkungen

Kultur- und Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch die Bebauungsplanung nicht betroffen.

Auf dem Plan wird folgender Hinweise gegeben:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. (§ 11 DSchG M-V).

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

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, katrin kröber, garten- & landschaftsarchitektur, 2014); ausführlich unter Punkt 3.6 der Begründung

4.1.3.1 Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie erforderlicher Erschließungsflächen wurde ein Totalverlust an Biotopen des Siedlungsraumes (Rasen, Siedlungsgehölz) im Umfang von 8.428 m² berechnet. Teilversiegelungen wurden nicht separat ausgewiesen. Die vorhandenen Biotopfunktionen gehen auf einer Fläche von 4.072 m² verloren.

4.1.3.2 Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen dem Erhalt bzw. dem Fortbestand des Ortsbildes entlang der Straße „Am Fasanenholz“. Die festgesetzten Baumstandorte bieten anteilig Pflanzstandorte für die Kompensation der zu fällenden Einzelbäume und werden im Übrigen der plangebietsinternen Kompensation zugeordnet. Zur Kompensation des ermittelten Eingriffs sind Maßnahmen im Wert von insgesamt 15.408 Kompensationsflächenäquivalenten auszuführen.

Interne Kompensationsmaßnahmen

- P 1 Pflanzung von 4 Einzelbäumen an der Straße „Am Fasanenholz“ (anteilig 2 für Einzelbaumausgleich).
- P 2 Pflanzung von 3 Einzelbäumen als Baumgruppe am Übergang zum Park

Nicht alle Eingriffe lassen sich innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgleichen. Daher wird eine externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt:

- **M 1** Anlage einer Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstück 14/1
- **M 2** Anpflanzung von 25 Einzelbäumen an der Hafenallee

1 Biotopbeseitigung Baugrundstücke

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 12.111,00 Kompensationsflächenäquivalenten für Eingriffe auf den Baugrundstücken stehen Kompensationsmaßnahmen im Wert von 12.111,00 Kompensationsflächenäquivalenten

gegenüber. Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

2 Biotopbeseitigung Erschließung

Dem rechnerisch ermittelten Defizit von 3.297,00 Kompensationsflächenäquivalenten für die öffentliche Erschließung stehen Kompensationsmaßnahmen im Wert von 3.297,00 Kom-pensationsflächenäquivalenten gegenüber. Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensati-onsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

4.1.4 Monitoring

Für die Schutzgüter Lokalklima und Kultur- und Sachgüter können mit der Durchführung der Planung erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 4c BauGB verbunden sein, die zu überwachen sind.

erhebliche Auswirkung	Überplanung einer Fläche mit hoher lokalklimatischer Funktion
Überwachungsmethode	Flächenbilanzierung im Zuge des Umsetzungsberichtes zum Umwelt-qualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock
Datenquelle	Versiegelungskartierung
Ansprechpartner	Hr. Schmeil
Beginn der Überwachung	Nach Umsetzung des Plans
Überwachungsintervall	Einmalig im Zuge der Berichterstattung
Ende der Überwachung	-

4.1.5 Variantenprüfung

4.1.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Bebauungsplangebiet stellt sich überwiegend als „aufgelassene Fläche“ dar. Ohne Be-bauungsplanung würde die Freifläche der Sukzession unterliegen bzw. diese durch wieder-holte Mahd unterbunden. Eingriffe in Natur und Landschaft würden unterbleiben; insbeson-dere eine klimaaktive Fläche vor Versiegelung bewahrt. Weitere Effekte aus Umweltsicht sind mit einem Verzicht auf die Planung nicht verbunden.

4.1.5.2 Varianten der baulichen Nutzung

Varianten der baulichen Nutzung bezüglich der Lage und des Zuschnitts von Bauflächen wurden im Zuge der Entwurfsbearbeitung untersucht. Aus schalltechnischer Sicht wurde eine Reduzierung der Baufläche WA 4 bis zur Einhaltung des ORW für den Tagzeitraum empfoh-len. Das Zurückweichen der jetzt festgesetzten westlichen Baugrenze des WA 4 vom Stra-ßenbahngleis und der Hafenallee auf die berechnete 55 dB(A)-Isophone des Tagzeitraumes stellt die Einhaltung des ORW am Tag auch für dieses Baufeld sicher und ist aus schalltech-nischer Sicht die Optimalvariante.

4.1.5.3 Varianten der Verkehrserschließung

Die Varianten der Verkehrserschließung betrafen geringfügige Veränderungen im Bereich von Zufahrten oder dem Charakter der Fahrbahn (verkehrsberuhigter Bereich, Mischver-kehrsfläche, Wohnweg).

Relevante Umweltauswirkungen sind mit diesen Varianten nicht verknüpft.

4.1.5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

nicht geprüft

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 erforderlich 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 Katrin Kröber, Garten- und Landschaftsarchitektur, Rostock, einschließlich des faunistischen Gutachtens der von dort beauftragten Frau Maria John, Rostock, herangezogen.

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Mensch

Luftmessstellen Stuthof, Warnemünde und Holbeinplatz

Luftschadstoff-Immissionskataster LUNG, 2006

Schalltechnische Untersuchung, KOHLEN & WENDLANDT, Applikationszentrum Akustik, Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz, 12/2014

Schutzgut Boden

Bodenkonzeptkarte der HRO, HRO, 2002

Altlastenkataster HRO, aktualisiert 2014

Schutzgut Wasser

Gewässerkataster HRO, 2014

Grundwasserkataster HRO, 2014

Regelwerk Küstenschutz M-V., Stand 2012

Integriertes Gesamtentwässerungskonzept, HRO 2013

Schutzgut Klima

Klimafunktionskarte HRO, 2013

Schutzgut Landschaftsbild

Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock, Beschluss 2014

Schutzgut Kultur- Sachgüter

Denkmalliste, HRO, Stand 2014

Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege

Durchführung von drei Erkundungsschürfen auf der Fläche

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 Lärmim- mission Stufe 1	Anstieg des Lärmpegels bis 1 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 einge- halten
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 über- schritten

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

geringe Vorbelastung Stufe 1	Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten
mittlere Vorbelastung Stufe 2	Zielwerte für das Jahr 2015 erreicht bzw. überschritten
hohe Vorbelastung Stufe 3	Grenzwerte TA Luft 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	-	Schadstoffbelas- tung	-
hoch (3)	generell hoch	≥ 25.000	-
mittel (2)		< 25.000	
gering (1)		-	

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Bö- den 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, Strandroogleye und Podsole über Staugleyen)

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %)
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %)
hohe Flächeninanspruchnahme Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Park- plätze (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 Grund-wasser

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 Be- hinderung einer Frischluftbahn Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze
erhöhte Flächenversiegelung / mögliche Be- hinderung 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 Struktur- vielfalt
mittlerer Biotopwert Stufe 2	weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen; hohes Entwicklungspotential; mittlere Ar- ten- 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 Bebauungs- plangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

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

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	kein Biotopverbund bzw. Barrieren und le- bensfeindliche 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 inner- halb des Biotopverbundes
hohe Einwirkung Stufe 3	Zerschneidung des Biotopverbundes, ein- schließlich des 200 m Abstandes

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Ele- mente ($\leq 25\%$ naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsar- me, anthropogen überprägte Elemente ($> 25\%$ naturnah); überwiegend ursprüngli- cher Charakter; Vorsorgeraum für die Entwicklung von Na- tur und Landschaft
hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3	deutlich überwiegender Anteil differenzier- barer und naturnaher, erlebniswirksamer Elemente/Strukturen ($> 75\%$ naturnah); in besonderem Maß ursprünglich; Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen, geringe Störwirkung durch baulichen Anlagen; keine Zerschneidung des Landschafts- raums
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer, deutlich wahrnehmbare Stör- wirkung 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 Plange- biet

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

Das Bebauungsplangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm so vorbelastet, dass die Orientierungswerte tags und nachts überschritten sind. Die zukünftige Zusatzbelastung auf das Bebauungsplangebiet beträgt weniger als 0,5 dB(A) und ist damit als gering einzustufen. Bezogen auf die Bauflächen wurden Abstände zu den Straßenlängsachsen ermittelt, ab denen die Orientierungswerte für den Tagzeitraum durch den Gesamtverkehrslärm (Straße und Schiene) eingehalten werden. Die Baugrenzen der WA 1 bis 4 ragen leicht in diesen Abstand hinein. Im westlichen Teil des Plangebietes kommt es daher durch den Straßenverkehr sowie Straßenbahnbetrieb im Tagzeitraum zu Überschreitungen bis zu 1 dB(A) und im Nachtzeitraum zu Überschreitungen bis zu 5 dB(A). Im östlichen Teil des Plangebietes kommt es durch den Straßenverkehr im Nachtzeitraum zu bis zu 2 dB(A) Überschreitungen. Es werden Lärmpegelbereiche und lärmvorsorgende Bauweise festgesetzt. Die Auswirkungen sind als mittel, Stufe 2, bewertet.

Das Bebauungsplangebiet wird von grund- und stauwasserbeeinflussten Bodentypen geprägt. Die Fläche des Bebauungsplangebietes wurde in der Vergangenheit bei Erschließungsarbeiten für die Straßenbahn und den angrenzenden Straßenbau sowie die Herstellung der Baugebiete als Lagerfläche und Baustelleneinrichtung genutzt. Bauschutt- und Trümmerreste auf der Fläche legen davon sichtbares Zeugnis ab. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet bewirkt eine zulässige Versiegelung von mindestens 40% der Gesamtfläche. Entsprechend der Bewertungsmethodik verbindet sich damit eine mittlere Nutzungsintensität der Stufe 2. Insgesamt führt das zu mittleren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, Stufe 2.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich kein Gewässer. Der Untergrund des Bebauungsplangebietes weist eine schlechte Versickerungsfähigkeit für Regenwasser auf. Für die Regenentwässerung der neuen Baugrundstücke ist das Regenwassernetz entsprechend zu ergänzen. Für die zusätzlichen Einleitmengen und eine ggf. notwendige Regenwasserrückhaltung ist eine hydraulische Berechnung erforderlich.

Das Grundwasser im Bereich des Bebauungsplangebietes ist mit einem Abstand von 5 bis 10 Metern unter GOK geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone ist größer als 80 Prozent. Da im Zusammenhang mit dem verhältnismäßig hohen Grundwasserflurabstand ein Eintrag stofflich belasteten Niederschlagswassers in das Grundwasser nahezu ausgeschlossen werden kann, sind mit der Bebauungsplanung geringe Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität verbunden, Stufe 1.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Falle einer Ostsee-Sturmflut außerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches.

Die lokalklimatischen Verhältnisse weisen für das Bebauungsplangebiet den Klimatopcharakter eines Freilandklimatops auf. Es ist gekennzeichnet durch ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang der Temperatur und Feuchte, sehr geringe Windströmungsveränderungen und starke nächtliche Frisch-/Kaltluftproduktion. Durch die Kaltluftbildung vor Ort herrschen im Bereich des Bebauungsplangebietes deutlich niedrigere Lufttemperaturen als in der Umgebung.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Starkwinden aus Nordwest. Der Bereich des Bebauungsplangebietes hat keine Bedeutung für Austausch- und Belüftungsverhältnisse durch Frischluftbahnen.

Der klimaökologische Beitrag des Bebauungsplangebietes im Hinblick auf Temperatur, Feuchte und Wind ist als hoch anzusehen, Stufe 3.

Mit der Planung geht der Teilverlust einer Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität einher, die einen direkten Bezug zum Siedlungsraum hat und daher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen aufweist, Stufe 2.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Lokalklima daraus hohe Beeinträchtigungen, Stufe 3. Die ermittelten Auswirkungen durch den Verlust einer klimaaktiven Fläche werden gemäß Überwachungsvorschrift §4c BauGB überwacht.

Als Mitglied des internationalen Klimabündnisses hat sich die Hansestadt Rostock verpflichtet, Treibhausgasemissionen um 10% gegenüber dem Jahr 2010 zu senken. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, sind die vorgenannten Ziele zu berücksichtigen. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Fernwärmeverorgungsgebietes; ein entsprechender Hinweis wird im Teil B auf dem Bebauungsplan gegeben. Die Baufelder sind nach Süden orientiert und lassen eine überwiegende Südausrichtung der Gebäudestellung zu. Zur Straßenbeleuchtung sollten bevorzugt LED-Leuchten eingesetzt werden.

Die kleinflächigen Senkenlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes weisen bei Starkregenereignissen aufgrund des geringen Zuflusses eine geringe Gefährdung auf. Während der Starkregenereignisse im Jahr 2011 gab es keine Hinweise auf eine erhöhte Gefährdung des Plangebietes durch den Abfluss von Niederschlagswasser. Das Auftreten von wild abfließendem Niederschlagswasser ist jedoch nicht vollkommen auszuschließen; ein entsprechender Hinweis wird im Teil des Bebauungsplans gegeben. Die Randlage unmittelbar zur Hechtgrabenniederung lässt auch im Zuge anhaltender Hitzeperioden keine schwerwiegenden Überwärmungsprobleme erwarten.

Für die windbremsende Wirkung bei Starkwind aus der Hauptwindrichtung müssen die Bauherren durch Maßnahmen am Gebäude oder Bepflanzung selbst Sorge tragen; auf dem Plan wird daher im Teil B ein Hinweis aufgenommen.

Die Zielwerte des Umweltqualitätszielkonzeptes zur Luftqualität für 2015 (50%ige Unterschreitung der aktuellen Grenzwerte der TA Luft) sind eingehalten. Das Bebauungsplangebiet weist damit eine hohe Luftqualität auf; im Bezug auf die Gefährdung der menschlichen Gesundheit besteht geringe Empfindlichkeit, Stufe 1. 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 Erfassung der Biotoptypen wurde durch vier Begehungen im Zuge der Vegetationsperiode des Jahres 2013 durchgeführt. Insgesamt handelt es sich um häufige, anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit geringer Wertigkeit (Junge Parkanlage, Brache) der Stufe 1. Die Biotope im Bebauungsplangebiet grenzen an das Biotopverbundsystem des Teillandschaftsraumes Hechtgraben-Gebiet.

Im Untersuchungsgebiet wurden vier wahrscheinliche Brutvogelarten (mit revieranzeigenden Merkmalen) nachgewiesen: Amsel, Feldschwirl, Gelbspötter und Grünfink. Nach BNatSchG

sind diese Vogelarten besonders geschützte Arten. Ein sicherer Brutnachweis war in keinem Fall möglich. Damit liegt insgesamt eine geringe Funktionseignung für Arten mit Bezug auf Vögel im Bebauungsplangebiet vor, Stufe 1.

Durch Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 und die damit einhergehende Bebauung verändert sich die schutzgutbezogene Funktion von etwa 2/3 des Bebauungsplangebietes. Die Auswirkungen auf Biotope sind als gering, Stufe 1 einzuschätzen. Der geringe Umfang der ergänzenden Bebauung hat keinen Einfluss auf das angrenzende Biotopverbundssystem. Der Verlust des Biotopkomplexes aus Gehölz- und Offenlandflächen im Bereich des geplanten Baufelds bedeutet einen Verlust potenziell geeigneter Brutplätze sowie eines mäßig strukturreichen Teillebensraums der Avifauna. Die Planung umfasst jedoch nur Teilflächen dieses bevorzugten Biotoptyps, was sicherstellt, dass im Umfeld auch weiterhin geeignete Brutplätze zur Verfügung stehen. Damit sind geringe Beeinträchtigungen für Arten (Brutvögel) mit der Planung verbunden, Stufe 1. Es kann ausgeschlossen werden, dass in einen Verbotstatbestand gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG hineingeplant wird.

Das Plangebiet ist kaum durch differenzierbare und naturnahe Elemente gekennzeichnet und enthält keine störungsarmen, oder nicht bereits anthropogen überprägten Elemente. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet ein geringer visueller Gesamteindruck, Stufe 1. Durch die Neubebauung wird die anthropogene Wirkung eines bereits baulich geprägten Landschaftsraumes in geringem Umfang erhöht. Aufgrund der Stadtrandlage und der optischen Wirkungen der angrenzenden Baustrukturen ist diese Wirkung insgesamt gering, so dass mit der Bebauungsplanung insgesamt geringe Auswirkungen, Stufe 1 auf das Landschaftsbild einhergehen.

Südlich der Pappelallee, innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes wurde ein archäologisch bedeutsames Bodendenkmal vermutet. Drei repräsentative Suchschürfe zur Gewinnung von Anhaltspunkten bezüglich des Zustandes, der Qualität und der Ausdehnung gegebenenfalls anzutreffender Bodendenkmale blieben ohne Fund.

Die Schürfe bestätigten eine erhebliche anthropogene Vorbelastung durch Aufschüttungen und Bauschutt.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Bebauungsplanung nicht betroffen.

Nennenswerte Wechselwirkungen sind nicht zu verzeichnen.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Nach Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen sind, und deren Berücksichtigung im Entwurf, ist derzeit nicht davon auszugehen dass es im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen kommen wird. Es sind momentan keine Belange erkennbar, die in gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen einer sachgerechten Abwägung bedürften. Für die derzeit bekannten Belange liegen Lösungen vor, die wahrscheinlich während des Aufstellungsverfahrens abgeschlossen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB mit dem vorliegenden Entwurf eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erfordert, dass ein Belang in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeine Wohngebiete		
WA 1	2.830	
WA 2	2.035	
WA 3	2.094	
WA 4	3.221	
WA gesamt	10.180	69,63 %
Straßenverkehrsflächen	635	
Verkehrsberuhigte Bereiche, davon	2.887	
privat	536	
öffentlich	1.022	
öffentliche Parkflächen	341	
private Fuß- und Radwege	200	
öffentliche Fuß- und Radwege	788	
Verkehrsflächen gesamt	3.522	24,09 %
Grünflächen		
Öffentliche Parkanlage	918	
Grünflächen gesamt	918	6,28 %
Gesamtfläche des Plangebiets	14.620	100 %

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Planungsziele der Hansestadt Rostock befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Interessen der Eigentümer der von der Planung betroffenen Flächen.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen wird davon kaum berührt. Die öffentlichen Flächen werden nach der Umsetzung der Planung kostenfrei an die Hansestadt Rostock übergeben.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen privatrechtlicher Regelungen die für die bauliche Nutzung benötigten Flächen bereit stehen werden. Es ist nicht notwendig und vorgesehen, hier eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB vorzunehmen.

7.2 Verträge

Zur Sicherung der Erschließung wird zwischen der Hansestadt Rostock und dem (derzeit noch nicht bekannten Vorhabenträger) ein Vertrag geschlossen.

7.3 Kosten und Finanzierung

Die Herstellung der Erschließungsanlagen und der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Erschließungsanlagen werden nach ihrer Herstellung kostenfrei an die Hansestadt Rostock übergeben.

Die zu erwartenden Kosten für die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Er-
satzmaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Herstellungskosten einschl. Entwicklungspflege

	Maßnahmen	Menge	EP	Kosten
P1.1	Pflanzung Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ mit 10 Jahren Pflege	3 Stück	1.270,50 €	3.811,50 €
P1.2	Pflanzung Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ mit 10 Jahren Pflege	1 Stück	1.270,50 €	1.270,50 €
P2	Pflanzung von Einzelbäumen am Park mit 10 Jahren Pflege	3 Stück	1.270,50 €	3.811,50 €
M1	Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit Überhältern mit 20 Jahren Pflege	1315 m ²	50,75 €	66.736,25 €
	32,5m Pufferstreifen als extensive Mahdfläche (20 Jahre, 1/2 Mahd/ Jahr)	3864 m ²	1,50 €	5.519,10 €
M2	Pflanzung Einzelbäume entlang Hafenallee mit 10 Jahren Pflege	25 Stück	1.270,50 €	31.762,50 €
Kosten, netto				112.911,35 €
<u>zzügl. 19 % MwSt.</u>				<u>21.453,16 €</u>
Herstellungskosten brutto				<u>134.364,51 €</u>

Jährliche Unterhaltungskosten

	Maßnahmen	Menge	EP	Kosten
P1.1	Pflege Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ (1 Gang/ Jahr)	3 Stück	2,80 €	8,40 €
	Mahd der Baumscheiben (12 m ² pro Baumscheibe, 4 Mahden/ Jahr)	3 Stück	16,08 €	48,24 €
P1.2	Pflege Einzelbäume entlang ‚Am Fasanenholz‘ (1 Gang/ Jahr)	1 Stück	2,80 €	2,80 €
	Mahd der Baumscheiben (12 m ² pro Baumscheibe, 4 Mahden/ Jahr)	1 Stück	16,08 €	16,08 €
P2	Pflege Einzelbäume am Park	3 Stück	1,75 €	5,25 €
	Mahd der Baumscheiben (12 m ² pro Baumscheibe, 4 Mahden/ Jahr)	3 Stück	16,08 €	48,24 €
M1	Fläche 1 Pflege dreireihige Hecke mit Überhältern	1315 m ²	1,50 €	1.972,50 €
	Fläche 2 Pflege extensive Mahdfläche (1/2 Mahd/ Jahr)	3964 m ²	0,15 €	565,41 €
M2	Pflege Einzelbäume entlang Hafenallee	25 Stück	2,80 €	70,00 €
	Mahd der Baumscheiben (12 m ² pro Baumscheibe, 4 Mahden/ Jahr)	25 Stück	16,08 €	402,00 €
Kosten, netto				3.138,92 €
<u>zuzügl. 19 % MwSt.</u>				<u>596,39 €</u>
Unterhaltungskosten brutto				<u>3.735,31 €</u>

DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt.

Jedoch können bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden. Dann ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Zu beachten ist, dass das ausgehobene Bodenmaterial zu untersuchen, entsprechend der Belastung zu klassifizieren und dann dementsprechend zu entsorgen ist.

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit **Kampfmitteln** belastet.

Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet 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.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, (RGBl. I, S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der **Bergbauberechtigung** „Erlaubnis „Geothermiefeld Rostock“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die e.contract GmbH & Co. KG.

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine **Bodendenkmale** bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. (§ 11 DSchG M-V).

Das Plangebiet befindet sich im **grenznahen Raum** (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit gilt ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, das auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe und Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

Zur Wahrung der Belange der Bundeswehr besteht eine **Bauhöhenbeschränkung**. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 30 m über Oberkante Erdreich nicht überschreiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 sind die

-
- Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Bau-
grundstücken vom 19. September 2001 (Grünflächengestaltungssatzung), bekanntge-
macht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger,
 - die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 07. November
2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
 - die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendi-
ger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für not-
wendige Stellplätze vom 11. Oktober 2006, bekanntgemacht am 15. November 2006 im
Städtischer Anzeiger

zu beachten.