

<p>Beschlussvorlage</p> <p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Beteiligte Ämter: Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Finanzverwaltungsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Ost Tief- und Hafenbauamt Zentrale Steuerung</p>	<p>Datum: 01.12.2015</p> <p>fed. Senator/-in: OB, Roland Methling</p> <p>bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller</p> <p>bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus</p>																		
<p>Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss</p>																			
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17.03.2016</td> <td>Ortsbeirat Toitenwinkel (18)</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>22.03.2016</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>23.03.2016</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>31.03.2016</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>06.04.2016</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	17.03.2016	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung	22.03.2016	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung	23.03.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	31.03.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung	06.04.2016	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
17.03.2016	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung																	
22.03.2016	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung																	
23.03.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung																	
31.03.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung																	
06.04.2016	Bürgerschaft	Entscheidung																	

Beschlussvorschlag:

- Die während der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 14.WA.155 „Dorf Toitenwinkel“ eingereichten Stellungnahmen von Bürgern sowie Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit dem in Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.
Die als Anlage 1 beigefügten Abwägungsergebnisse sind Bestandteil des Beschlusses.
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) beschließt die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 "Dorf Toitenwinkel" begrenzt:

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

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den örtlichen Bauvorschriften, (Anlage 2) als Satzung.

3. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

Nr. 2014/BV/5409 – Auslegungsbeschluss vom 14. Mai 2014,
Nr. 0856/08-BV – Aufstellungsbeschluss vom 28. Januar 2009

Sachverhalt:

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

Dabei werden folgende Planungsziele verfolgt:

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

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

Der Bebauungsplan weist die Dorflage Toitenwinkel als Allgemeines Wohngebiet aus. Der Schwerpunkt wird dabei speziell auf die Wohnnutzung gelegt, so dass zahlreiche ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen ausgeschlossen werden. Die bestehende Durchmischung mit nicht störendem Gewerbe wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

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

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

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

Einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden am 10.03.2010, 27.05.2010, 07.10.2010 frühzeitig beteiligt. Der Vorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen TöB zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.03.2014 vorgelegt. Die Öffentlichkeit wurde am 21.04.2011, 24.05.2012 und 24.04.2014 gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig beteiligt. Zusätzlich fanden mehrere Erörterungsgespräche mit Bürgern statt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.07.2014 bis zum 14.08.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der 2. Entwurf ist aufgrund der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen nach der Auslegung geändert worden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt wurden. Die von diesen Änderungen Betroffenen sind gemäß § 4a (3) BauGB ergänzt beteiligt worden.

Die Ergebnisse der nachbargemeindlichen Abstimmung gemäß § (2) BauGB und ergänzenden Betroffenenbeteiligung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG GEMÄß § 1 (7) BAUGB:

Grundsätzliches

- Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung: die Verringerung der Intensität der Bebauungsdichte der zusätzlichen Wohngebietsflächen u.a. durch Beschränkung der zulässigen Grundstücksüberbauung und Regelung von Grundstücksmindestgrößen sowie der zulässigen Bauhöhen und Dachneigungen (insbes. zwischen Marienroggenweg und Lindenallee westlich der Kirche sowie westlich des Marienroggenwegs um ca. 8 mögliche Baugrundstücke reduziert),
- Veränderungen der zukünftigen Grenzen des Geltungsbereiches (Verringerung südlich der Lindenallee zugunsten des Landschaftsschutzes = Reduzierung um 2 – 3 Baugrundstücke und Erweiterung nordöstlich der Krummendorfer Straße zugunsten der kirchlichen Gemeinbedarfsfläche),
- Die Zusatzbebauung wurde konsequent am Maßstab der bestehenden Baustrukturen ausgerichtet und die Zielstellung, das dörfliche Siedlungsbild durch die baulichen Ergänzungen nicht zu gefährden, wird durch rechtsverbindliche Festsetzungen umgesetzt. Diese Zielstellung ist sowohl Bestandteil des Planungskonzeptes als auch Gegenstand vieler Bürgeranregungen.

Baugebiete

- Städtebauliche Änderungen der Wohngebietsflächen (Baugebiete 1 – 6) im Bereich des ehemaligen Gutshofes innerhalb des Burgwalls u.a. erfolgten auf Anregung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in Bezug auf Anordnung, die überbaubaren Grundstücksflächen und den Verzicht auf die Festsetzung von Einzelhäusern und Verzicht auf die Anlage einer hofuntypischen Baumallee u.a. zugunsten großzügiger Hausgartenflächen,
- Bei der Festsetzung des Baugebietes WA 9 (Fläche zwischen Lindenallee und Marienroggenweg - sog. Außenbereich im Innenbereich-) wurden ebenfalls Bedenken wegen einer übermäßigen baulichen Verdichtung berücksichtigt und die ursprünglichen Planungsansätze erheblich reduziert; die Innenbereichsfläche wird nunmehr für eine Bebauung mit ca. 4 Einfamilienhäusern und für Hausgartennutzungen (insbes. ehemalige 6 Pachtgartenparzellen) zugunsten der städtebaulichen Ordnung vorgesehen und ein städtebaulicher Missstand beseitigt, da der Bereich z.T. verwildert und fortlaufend mit Ablagerungen von Abfall und Grünschnitt belegt ist.
- Baugebiet 11 wurde auf Anregung der Einwohner für eine Ergänzungsbebauung festgesetzt.

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

Fauna

- Erfassung des faunistischen Arteninventars: Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass der Bebauungsplan nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verstößt und dass auch keine vorgezogenen Maßnahmen zur Vermeidung solcher Verbote oder artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen erforderlich werden.

Verkehr

- Bedenken wurden insbesondere wegen des zunehmenden Verkehrsaufkommens und der begrenzten Aufnahmefähigkeit der Krummendorfer Straße sowie auch der Lindenallee (Südwestabschnitt) geäußert: Zur Klärung der Größe der zusätzlich induzierten Verkehrsmengen wurde eine Verkehrsmengenprognose erarbeitet. Die Bedenken der Bürger wegen der Erhöhung des Verkehrsaufkommens werden durch eine Überwachungsvorschrift nach § 4c BauGB beachtet (Verkehrsmengenzählung durch Tief- und Hafenbauamt in 5-jährigem Rhythmus).
- Die Anregung einer zusätzlichen Ortszufahrt vom Weidendamm über das Wegegrundstück „Pappelweg“ wurde nicht berücksichtigt, weil das bestehende und prognostizierte Verkehrsaufkommen nicht eine weitere Straßenanbindung rechtfertigt. Wegen des damit fehlenden Erfordernisses einer zusätzlichen Ortszufahrt wäre auch der damit verbundene Eingriff in den Naturhaushalt nicht begründbar und deshalb aufgrund des naturschutzrechtlichen Minimierungsgebotes unzulässig (vgl. § 15 BNatSchG). Gleichzeitig würden mit einer zusätzlichen Ortszufahrt unverhältnismäßig hohe Kosten entstehen, die nicht durch ein entsprechendes Verkehrsaufkommen gerechtfertigt werden können.
- Die Breite der festgesetzten Verkehrsflächen (der Krummendorfer Straße, Lindenallee, Marienroggenweg) ermöglichen bei entsprechendem Bedarf den Ausbau der Krummendorfer Straße mit Trennung von Fußgängern und Kfz sowie eine Leistungsfähigkeitssteigerung der Lindenallee durch Anordnung einer Einbahnstraßenlösung. In Auswertung erfolgter Verkehrszählungen und unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelegung durch die im Ort zusätzlich geplanten ca. 32 bis max. 66 zusätzlichen Wohnungen ist ein Erreichen der Leistungsfähigkeitsgrenze für die als verkehrsberuhigtem Bereich festgesetzte, als Wohnweg ausgebaute Krummendorfer Straße jedoch bei Weitem nicht zu erwarten.
- Mit der Festsetzung der Krummendorfer Straße als verkehrsberuhigtem Bereich und der Ausweisung von 24 Pkw-Stellplätzen für Trauergäste und Kirchbesucher wird also den Stellungnahmen von Einwohnern und Kirchgemeinde entsprochen.

Verkehrslärmschutz

- Das Baugebiet WA 19 liegt z.T. im vorbelasteten Bereich aufgrund des Verkehrslärms des Weidendamms. Die südliche Baugrenze des WA 19 wurde deshalb mit einem Abstand von 45 m zur Fahrbahnachse des Weidendamms festgesetzt, so dass für eine künftige Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.
- An den von Verkehrslärmimmissionen betroffenen Abschnitten der Krummendorfer Straße und der Lindenallee werden Vorkehrungen zum Lärmschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 festgesetzt (Teil B Nr. 2.5). Die Orientierungswert-Überschreitung betrifft jeweils den „Vorgartenbereich“ und die Straßenfassaden in den Baugebieten WA 8, 17, 19.
- Eine entsprechende Betroffenenbeteiligung wurde durchgeführt.

Zur Konkretisierung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes ist ein Grünordnungsplan als Grundlage für die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB erstellt worden. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung sind in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Die Bilanzierung wurde in Abstimmung mit den Umweltbehörden überarbeitet. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wurden im Teil B festgesetzt.

Für die vorliegende Planung wurde zur planungsrechtlichen Absicherung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung. Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen dargelegt, die mit der Planung verbunden sind. Der Fokus ist in diesem Bebauungsplangebiet auf die Gewährleistung des Sturmflutschutzes und der Vorflut, den Artenschutz und die Eingriffsminimierung sowie die Berücksichtigung der Brunnengalerie und der kulturhistorisch bedeutsamen Elemente gerichtet. Besteht Anlass, wird jeweils der Bezug zur umgebenden Nutzung hergestellt.

Nunmehr liegt dieser Bebauungsplan als Satzung vor, die von der Bürgerschaft beschlossen werden soll.

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt werden erst nach dem Satzungsbeschluss entstehen.

Nach gegenwärtigem Stand können im Ort ca. 32 bis max. 66 zusätzlichen Wohnungen entstehen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Investitionsmaßnahme Nr.:

Bezeichnung: Städtebauliche Planung

Bezeichnung:

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
2016	51102.56255010 Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen- städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		1.026,37 €		1.026,37 €

Folgende Mittel sind im Teilhaushalt des Amtes für Umweltschutz (73) verfügbar:
Kosten Gewässerausbau 13/4, Toitenwinkel

Konto	Bezeichnung	HH-Ausgaberest aus 2015	HH-Jahr 2016	HH-Jahr 2017
7355201201400124	Ausbau Gewässer 13/4 Toitenwinkel	50.000 €	300.000 €	600.000 €

Begründung in Bezug auf Gewässerausbaukosten:

- Anzeige des Handlungsbedarfes durch den Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“
- erstelltes Gutachten (Nov 2013) weist dringenden Handlungsbedarf aus
- Planungsleistung im Vergabeverfahren mit Beauftragung im I. Quartal 2016
- Artenschutzgutachten und Landschaftspflegerischer Begleitplan beauftragt
- Umsetzung zum Binnenhochwasserschutz und wegen Verkehrssicherungspflicht notwendig und unabweisbar

Die Bearbeitungsverzögerung seit 2013 liegt in personellen Engpässen sowie Mittelkürzungen begründet.

Kosten und Finanzierung (sh. Pkt. 7.3 der Begründung)

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

Die Planstraße A geht sodann in die Baulast der Hansestadt Rostock über; die Unterhaltungskosten hierfür werden nach den Kostenkennziffern des Tief- und Hafengebäudeamtes auf ca. 1.920,00 €/a geschätzt (einschl. Beleuchtung, Begrünung).

Der Ausbau des Marien-Roggen-Wegs (Planweg C mit Wendehammer) soll über das Budget des Tief- und Hafengebäudeamtes zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Diese Straßenbaumaßnahme ist für die Anlieger des Marienroggenweges beitragspflichtig: Für den als Planweg C festgesetzten Teilabschnitt des Marien-Roggen-Wegs besteht kein planbedingtes Ausbauerfordernis. Eine ortsübliche Erschließung aller Anlieger ist zzt. gewährleistet; die bestehende Anlage enthält jedoch z.T. Provisorien bzw. im Grenzbereich ausgelastete Erschließungsmedien. Im Falle einer Ausbauentscheidung wären nach den Kostenkennziffern des Tief- und Hafengebäudeamtes Herstellungskosten von ca. 170.000,00 € und jährliche Unterhaltungskosten von ca. 2.550,00 €/a zu veranschlagen. Die Maßnahme würde über das Budget des Tief- und Hafengebäudeamtes mit Teilrefinanzierung über die Straßenbaubeitragsatzung erfolgen.

Für die erforderliche Verstärkung der Trinkwasser-Leitung Lindenallee / Marienroggenweg entstehen der Stadt Kosten von ca. 70.000,00 € (s. Pkt. 3.6.2 der Begründung).

Die Kostenschätzung für die erforderliche Erneuerung des Vorflutgewässers 13/4 (sh. Pkt. 3.6.3 der Begründung) beläuft sich bezogen auf die Gewässerabschnitte, die das Plangebiet berühren, - auf 251,0 T€ (brutto) für den Abschnitt 3a (ca. 175 m Rohrleitung und ca. 275 m offener Grabenlauf nordöstlich der Ortslage, einschl. Stilllegung/Rückbau alter Grabenverrohrung) und - auf 275,0 T€ (brutto) für den Abschnitt 4 (ca. 390 m offener Grabenlauf westlich des Dorfes, einschl. Stilllegung/Rückbau alter Grabenverrohrung).

Die Finanzierung erfolgt über das Budget des Umweltamtes der Hansestadt Rostock.

Die Finanzierung der notwendigen Ankäufe von Flächen des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Bezug auf die – im Zug der geplanten Vorflutgrabenverlegung - landwirtschaftlich nicht mehr nutzbaren Teil- und Restflächen sowie auf den geplanten Ausbau des Marien-Roggen-Wegs (Planweg C mit Wendehammer) erfolgt über die Budgets des Amtes für Umweltschutz und des Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes.

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt, die über die Planungskosten hinaus gehen, werden erst nach dem Satzungsbeschluss und die Übernahme der öffentlichen Anlagen durch die Hansestadt, d.h., im Wesentlichen frühestens ab II. Quartal 2016 entstehen. Lediglich Grunderwerbskosten könnten früher anfallen.

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept 2015 - 2020

Roland Methling

Anlage/n:

Anlage 1 – Abwägung (Behörden / Bürger /Ergänzungsbeteiligung)

Anlage 2 – Plan Satzung

Anlage 3 – Begründung